



# Wohnungsmarkt Bayern 2005

Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**





# Wohnungsmarkt Bayern 2005

Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**



# Vorwort



**Dr. Rudolf Hanisch**



**Stefan W. Ropers**

Nach Artikel 106 der Bayerischen Verfassung hat jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung, und die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden. Diese Verfassungsnorm begründet zwar kein individuelles Recht auf eine Wohnung, zeigt aber die existenzielle Bedeutung des Gutes Wohnung. Die Wohnungspolitik genießt daher stets eine große Bedeutung, auch wenn derzeit das Hauptaugenmerk der Politik anderen Aufgaben gilt.

Der Wohnungsmarkt ist nicht unabhängig von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zu sehen. So haben schon seit Jahren viele Bürger aus Sorge um den Arbeitsplatz und Unsicherheit über finanzielle Belastungen ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden trotz der Förderangebote in steuerlicher Form durch die Eigenheimzulage und in Form zinsloser bzw. zinsgünstiger Darlehen durch den Freistaat Bayern und die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zurückgestellt. Dies zeigt sich mit Ausnahme des Jahres 2003 in der seit Jahren zurückgehenden Zahl von Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen. Besonders augenfällig ist dabei die Entwicklung auf der Nachfrageseite in den strukturschwachen Gebieten Bayerns.

Die Bundesregierung hat sich die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorgenommen. Davon und von höherer Investitionsbereitschaft wird sicher auch der Baubereich profitieren.

Eine konstante Nachfrage nach Wohnraum läßt sich seit Jahren in den nach wie vor wirtschaftlich starken Boomregionen Bayerns feststellen. Hier bleibt die Aufgabe der Politik, neben der Bereitstellung von ausreichendem Bauland einkommensschwächere Bürger durch die Förderung preisgünstiger Mietwohnungen mit entsprechenden Bindungen zu unterstützen.

Wichtig ist aber auch die Erhöhung der Wohneigentumsquote in ganz Bayern. Zwar ist diese in Bayern mit 49 % über dem Bundesdurchschnitt von 42 %, jedoch im europaweiten Vergleich immer noch zu niedrig. Gerade für die Altersvorsorge stellen die eigenen vier Wände eine wichtige Säule dar, was immer bewusster positiv zur Kenntnis genommen wird.

Ein weiteres wichtiges Thema für die Wohnungspolitik wird die durch die demografische Entwicklung alternde Bevölkerung sein. Aufgrund der Bedürfnisse älterer Menschen werden neue Wohnformen für diesen Personenkreis zunehmend an Bedeutung gewinnen. Ziel wird es dabei sein, Angebote und Hilfen für ältere Menschen weiterzuentwickeln und hier auch neue Wege zu beschreiten.

Vor zwei Jahren hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ihre erste Broschüre über den Wohnungsmarkt Bayern vorgestellt, die erfreulicherweise auf großes Interesse gestoßen ist. Die Fortschreibung dokumentiert die Entwicklung des Wohnungsmarktes seither.

Wie ihre Vorgängerin möchte diese zweite Ausgabe wichtige Gesichtspunkte darstellen und damit einen Beitrag zur Diskussion liefern. Dabei stehen auch diesmal nicht die Marktmieten und -preise im Vordergrund. Der Schwerpunkt liegt auf der Beobachtung von Wohnungsangebot und -nachfrage unter Berücksichtigung längerfristiger Tendenzen.

Die Broschüre enthält daher keine Empfehlungen. Sie soll vielmehr Entwicklungen der Vergangenheit, den Status quo und seine Tendenzen darstellen sowie einen Ausblick auf die kommenden Jahre liefern. Damit sollen Daten für alle geboten werden, die sich für den Wohnungsmarkt interessieren. Teil 5 befasst sich speziell mit dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München und deren Umland. Hier wurde vom Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft der Technischen Universität München eine Käuferbefragung durchgeführt. Ziel war die Ermittlung der Bedürfnisse auf der Nachfrageseite und damit von Potenzialen für den Wohnungsbau.



Dr. Rudolf Hanisch

Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank



Stefan W. Ropers

Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank

# Inhalt

## Entwicklung/Status quo/Tendenzen 7

### Teil 1 Die Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

- Das Wirtschaftswachstum 8
- Die Arbeitsmarktentwicklung 10
- Die Kapitalmarktentwicklung 12
- Die sonstigen Rahmenbedingungen 14

### Teil 2 Das Wohnungsangebot

- Die Baulandsituation 17
- Die Baukosten 20
- Die Baufertigstellungen und Baugenehmigungen 21
- Der Wohnungsbestand und seine Struktur 25
- Die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen 29

### Teil 3 Die Wohnungsnachfrage

- Die Bevölkerungsentwicklung 33
- Die Haushaltsentwicklung 36
- Die Haushaltskaufkraft 39
- Die Mietpreisentwicklung 41
- Die Entwicklung der Immobilienpreise 43

### Teil 4 Ausblick

- Die Bevölkerungsentwicklung bis 2020 46
- Die Haushaltsentwicklung bis 2020 47
- Der Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt bis 2020 50
- Der Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020 54
- Der Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2020 57
- Der akute und der langfristige Wohnungsnachholbedarf bis 2020 61

**Teil 5 Spezialthema:**  
**Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München**  
**durch den Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft (LWW)**  
**an der TU München**

• Käuferbefragung in der Landeshauptstadt und Umland	63
Standorte der Befragung	64
Preiskategorien der erhobenen Standorte	64
Lebensalter und Haushaltsform der Kaufinteressenten	65
Umzugsgründe	67
Aktuelle Wohnverhältnisse	68
Förderungsfähigkeit	68
• Wohnungssuche	69
Festlegung auf Wohnviertel, Fahrtzeit zur Arbeit	69
Wohnungsgrößen	70
Lage im Gebäude	73
• Wohnvorstellungen	76
Größe der Wohnanlage	76
Nachgefragte Qualitäten der Wohnanlage	77
Zuschnitt der Wohnung	78
Fassade und Ausblick	81
Ausstattung der Wohnung	82
Größe und Typus des privaten Freibereichs	84
Anpassbarkeit der Wohnung an veränderte Lebensumstände	86
• Kaufentscheidung	87
Erfahrungen bei der Wohnungssuche	87
Kaufentscheidung, Preis und Atmosphäre	88
• Wohnatmosphären	89
Nachfrage nach verschiedenen Wohnatmosphären	89
• Resümee	91
Bedarf nach differenziertem und vielfältigem Wohnungsangebot	91



## Entwicklung/Status quo/Tendenzen

In der Broschüre werden 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 Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Teil 4). Als Spezialthema wird am Ende eine Käuferbefragung in der Landeshauptstadt München veröffentlicht, die von der BayernLabo beim Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München in Auftrag gegeben wurde (Teil 5).

# Die Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

## Das Wirtschaftswachstum

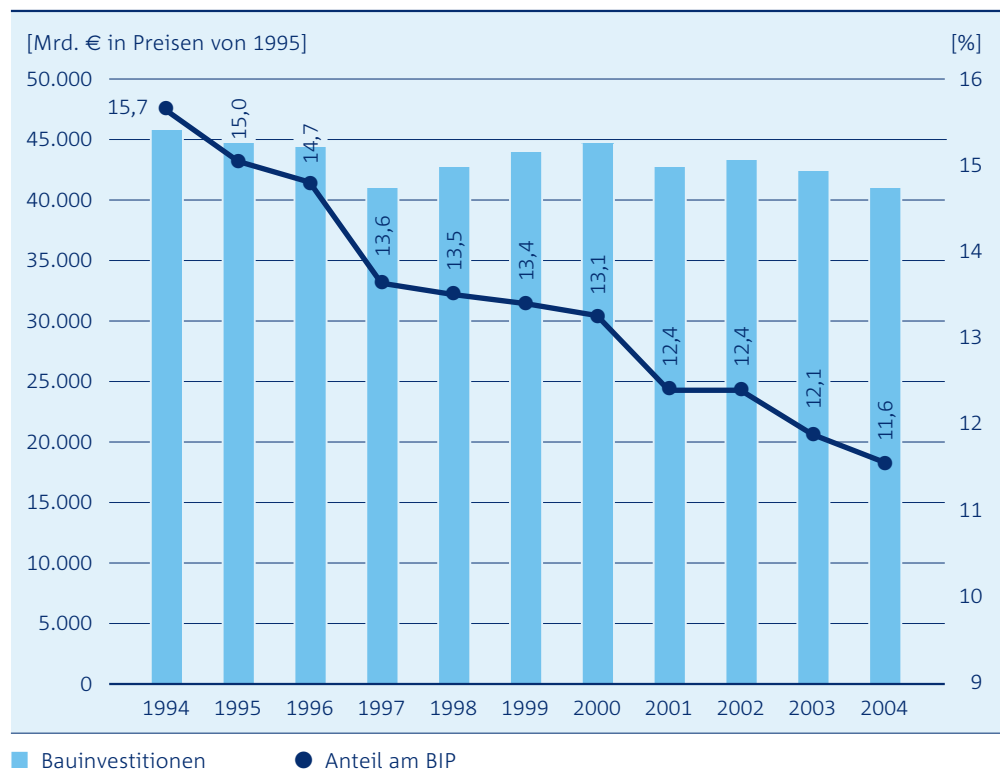
**Gegenseitige Beeinflussung**

Wie sich ein Standort und damit der Wohnungsmarkt entwickelt, hängt wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region ab. Wirtschaftlich starke Wirtschaftsräume haben eine große Anziehungskraft auf Investoren und verfügen über ein größeres Angebot an Arbeitsplätzen, was wiederum die Kaufkraft einer Region prägt. Von einem Konjunkturaufschwung werden sie stärker profitieren und eine weitere Zuwanderung nach sich ziehen, die als Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wirksam wird. Ohne ein zusätzliches Wohnungsangebot kann sogar das Wirtschaftswachstum einer Region behindert werden.

Umgekehrt haben die Bauinvestitionen positiv wie negativ einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das Wirtschaftswachstum. Von der Abschwächung der Wachstumsdynamik in Deutschland ist die Bauwirtschaft mit ihren seit Jahren rückläufigen Auftragseingängen und hohen Arbeitsplatzverlusten besonders betroffen. Der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt beträgt in Bayern derzeit rund 11,6 %.

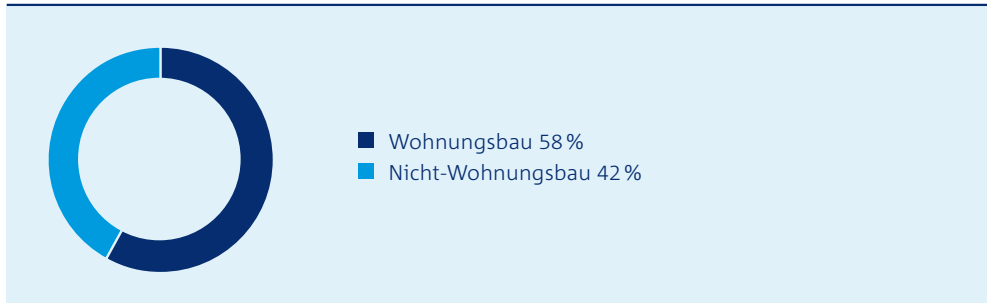
Innerhalb der Bauinvestitionen stellen die Investitionen im Wohnungsbau das wichtigste Standbein der deutschen Bauwirtschaft dar. Sie erreichten bundesweit im Jahr 2004 119,2 Mrd. € (minus 1,6 % im Vergleich zum Vorjahr) und machten damit 58 % aller Bauleistungen aus (s. Abbildung 1).

**Abb. 1: Bauinvestitionen in Bayern und ihr Anteil am BIP**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

### Bauinvestitionen in Deutschland im Jahr 2004



Nach drei Jahren Stagnation wurde im Jahr 2004 in Deutschland ein reales Wirtschaftswachstum von 1,6 % und in Bayern von 1,9 % erzielt. Dies ist zum einen auf die im Vergleich zu 2003 höhere Zahl an Arbeitstagen (Der Kalendereffekt beträgt plus 0,5 Prozentpunkte.) und zum anderen auf die boomende Weltwirtschaft, von der vor allem das exportorientierte Bayern profitiert, zurückzuführen. Vom Baugewerbe kamen erneut keine positiven Impulse für die Gesamtwirtschaft. Obwohl im Jahr 2004 deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt wurden (Bayern plus 12,8 %, s. Seite 21 Baufertigstellungen) als 2003, gingen die Auftragseingänge der Bauwirtschaft weiter zurück. Die Bauinvestitionen sanken abermals, wenn auch nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren (Deutschland minus 2,5 %, Bayern minus 1,9 %).

#### ► Aktuelle Lage

#### Tendenzen:

Der Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen in 2004 in Bayern um 7,9 % und der Auftragsbestände der bayerischen Bauwirtschaft für den Wohnungsbau um 7,1 % verdeutlichen als Frühindikator den abwärtsgerichteten Trend der Baukonjunktur.

Entscheidend für die weitere Konjunkturentwicklung ist die Inlandsnachfrage. Ohne mehr Konsum und Investitionen kann sich kein nachhaltiger, sich selbst tragender Aufschwung entwickeln. Der private Verbrauch wird jedoch durch die ausgeprägte wirtschaftliche Unsicherheit der Haushalte und die Notwendigkeit des Vorsorgesparens gebremst. So erreichte die Sparquote mit 10,9 % (Vorjahr 10,7 %) den höchsten Stand in Deutschland seit 1995. Durch das Sparen wird jedoch gleichzeitig Eigenkapital gebildet, das die Grundvoraussetzung für den Eigentumserwerb ist. Damit erhöht sich die potentielle Zahl derer, die zukünftig auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten können.

## Die Arbeitsmarktentwicklung

**Eine stabile Erwerbstätigenzahl bringt Nachfrage am Wohnungsmarkt**

Lage und Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sind von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Wer sich berechtigt oder auch nur gefühlt Sorgen um seinen Arbeitsplatz macht, wagt keine Immobilienfinanzierung. In Regionen mit mehr Erwerbstätigen bzw. einer geringeren Arbeitslosenquote ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt höher als in strukturschwachen Regionen. Da Bauland eher verfügbar und sowohl die Baulandpreise als auch die Mieten dort meist erheblich niedriger sind, erstreckt sich die Nachfrage nach Wohnungen auch auf das Umland der Wirtschaftszentren. Diese Parallelen lassen sich in etwa den Abbildungen 2 und 3 entnehmen.

**Abb. 2: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen von 1993 bis 2003**

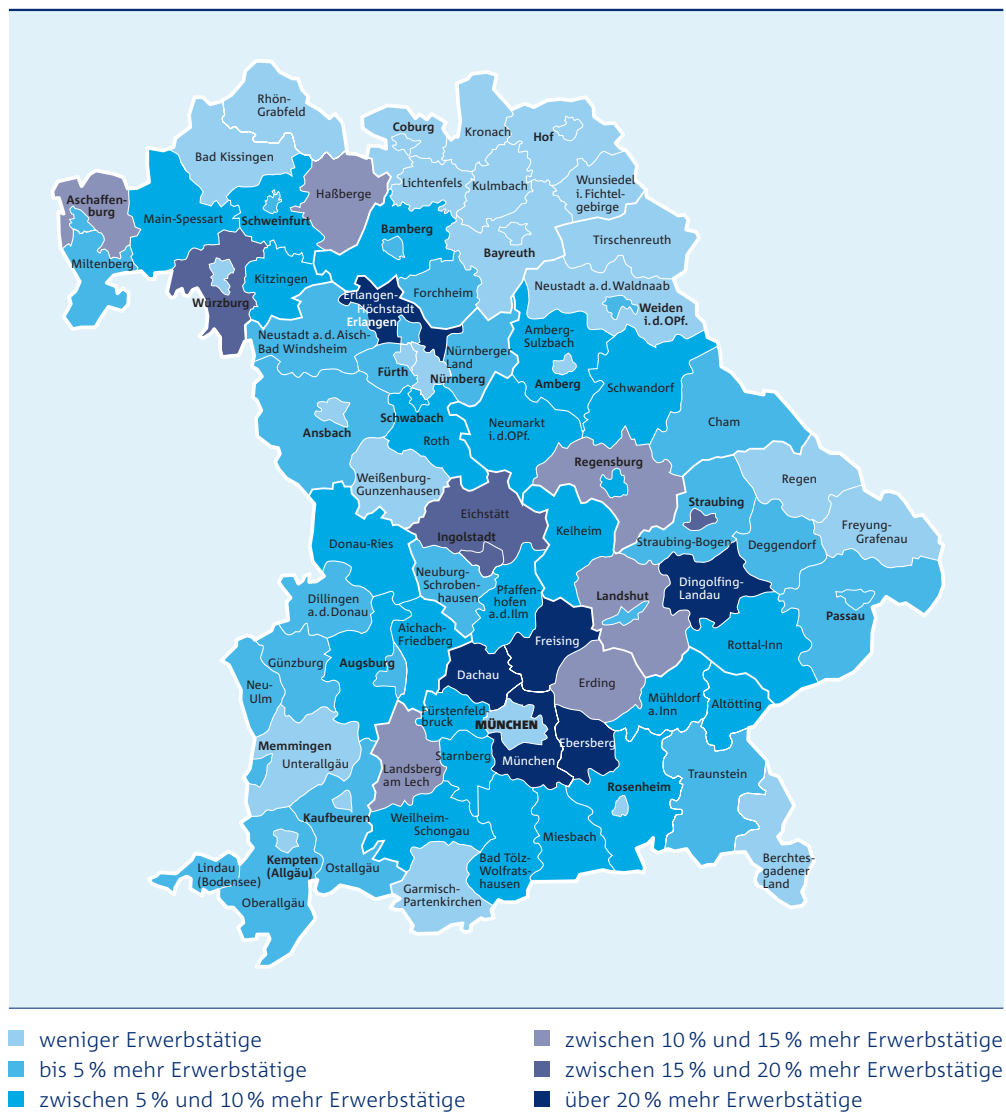
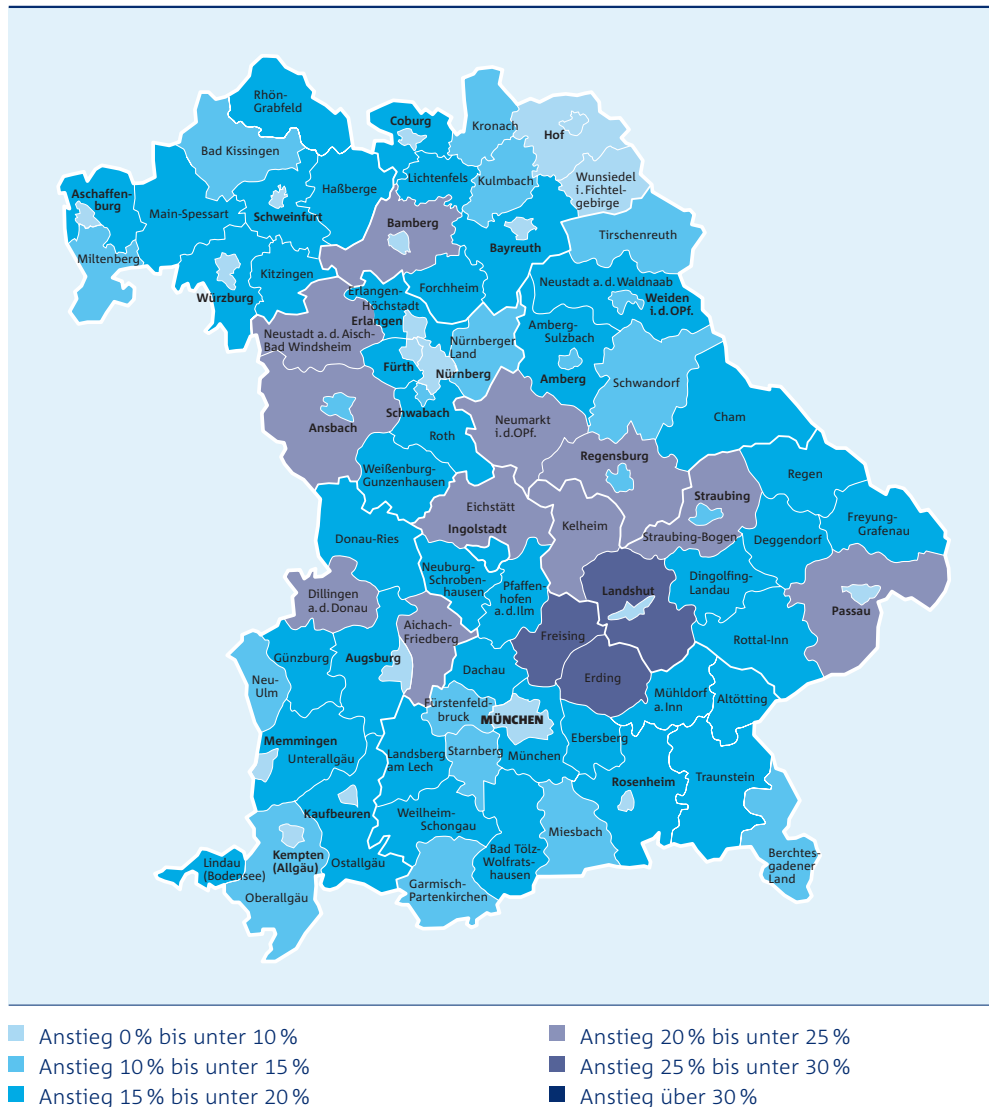


Abb. 3: Wohnungsentwicklung von 1993 bis 2003



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Nach dem Rückgang der Erwerbstätigenzahlen in Bayern in den beiden Jahren zuvor stieg die Beschäftigung im Jahr 2004 wieder leicht an. 2004 waren im Durchschnitt rund 6,225 Mio. Menschen erwerbstätig und damit 0,4 % mehr als 2003. Die Arbeitslosenquote verharrte auf dem Vorjahresniveau von 6,9 %. Das war erneut die zweitniedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland nach Baden-Württemberg mit 6,2 %.

► **Leichter Anstieg der Erwerbstätigenzahl im Jahr 2004**

Ab 01. Januar 2005 wurden die Arbeitslosen- und Sozialhilfe zum Arbeitslosengeld II (ALG II) zusammengefasst. Die Zusammenfassung führte statistisch gesehen zu einer höheren Arbeitslosenquote, weil arbeitsfähige ehemalige Sozialhilfeempfänger, die nun Arbeitslosengeld II beziehen, im stärkeren Maß als Arbeitslose erfasst werden. Darüber hinaus müssen erstmals auch erwerbsfähige Angehörige von ehemaligen Arbeitslosenhilfebeziehern sich um Arbeit bemühen und als Arbeitslose registrieren lassen.

► **Sozialreform Hartz IV**

Laut Hartz IV dürfen Arbeitslose nur angemessen große Immobilien bewohnen. Über die Angemessenheit entscheiden die Arbeitsagenturen oder Kommunen je nach ortsüblichen Vergleichswerten wie Quadratmeterzahl und Preis. Selbst genutztes Wohneigentum wird vom Staat im Rahmen von Hartz IV besonders geschützt. Eigentumswohnungen bis zu 120 Quadratmeter Wohnfläche und Häuser bis zu 130 Quadratmeter gelten unabhängig von der Personenzahl als angemessen. Selbst bei Überschreiten der Kriterien, ist nicht zwangsläufig – außer bei Extremfällen – ein Umzug notwendig. Nach Äußerungen der Bundesagentur für Arbeit ist es wahrscheinlich, dass praktisch alle selbst genutzten Immobilien nicht in die Vermögensprüfung einbezogen werden.

#### **Tendenzen:**

Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die damit verbundene Arbeitsplatzunsicherheit haben dazu geführt, dass die Haushalte im Jahr 2004 eher verhalten auf dem Mietwohnungs- und Immobilienmarkt als Nachfrager aufgetreten sind (s. Seite 41 Mietpreisentwicklung und Seite 43 Entwicklung der Immobilienpreise). Die aufgestaute Wünsche werden erst bei Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage nachfragewirksam werden.

Die bei Einführung der Sozialreform Hartz IV befürchtete Umzugswelle von zu großen in kleinere Mietwohnungen wird sich auf wenige Ausnahmefälle beschränken, da zum einen der Begriff der Angemessenheit an die bisherige Sozialhilfepraxis angelehnt ist. Dadurch erfüllt die überwiegende Mehrheit der betroffenen Haushalte die Anforderungen an die Größe des Wohnraums. Zum anderen gibt es vielerorts Überschreitungspauschalen. Auch in Kommunen, die die Pauschale nicht ausdrücklich eingeführt haben, wird bei geringfügiger Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße kein Umzug gefordert, da die Kommunen die Kosten für den Umzug, die Renovierung der alten und das Finden der neuen Wohnung tragen müssen. Hinzu kommen die politischen Kosten staatlich verordneter Umsiedlungen.

Durch die Sonderbehandlung des selbst genutzten Wohneigentums im Regelwerk von Hartz IV gewinnen selbst genutzte Immobilien als attraktive und „hartz-sichere“ Anlageform bzw. Altersvorsorge an Bedeutung. Ob dadurch eine verstärkte Nachfrage nach Programmen der staatlichen Wohnraumförderung, die per Gesetz nur „angemessenen“ Wohnraum fördert, erwächst, bleibt abzuwarten.

### **Die Kapitalmarktentwicklung**

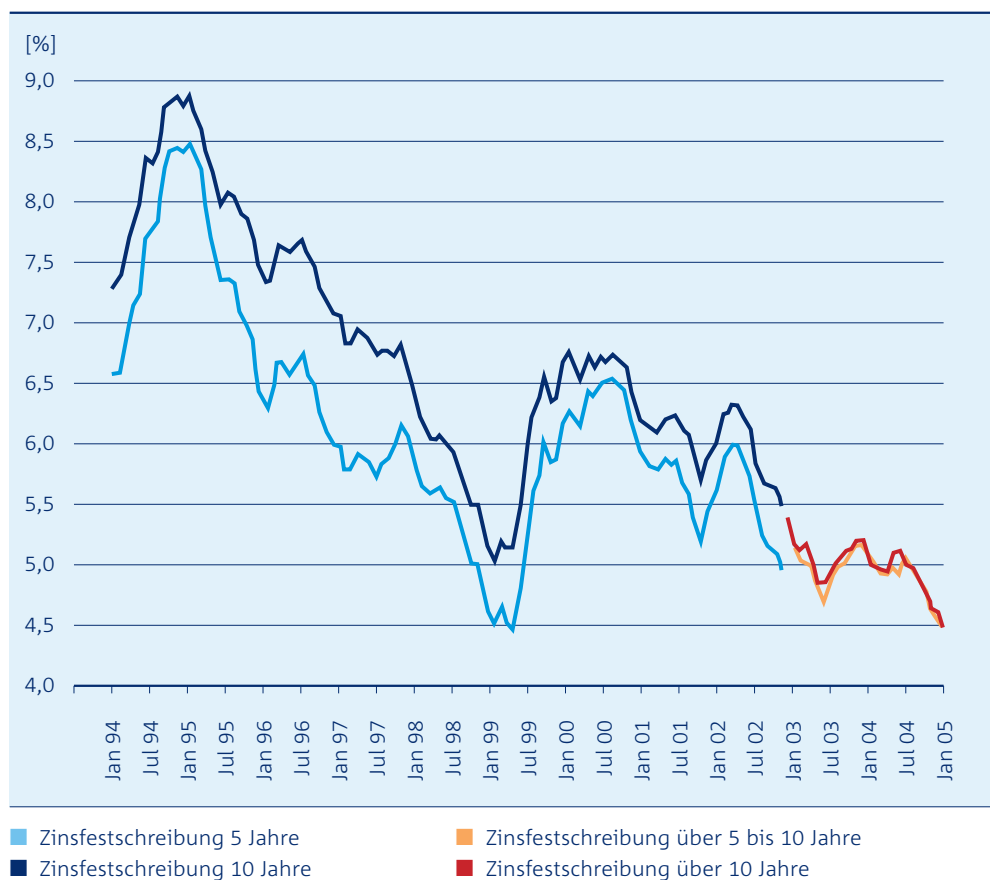
Zu den größten Überraschungen des Jahres 2004 gehört der abermalige Rückgang der langfristigen Zinsen ab dem Sommer. Im Jahr 2003 verlangten die deutschen Banken für Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von über zehn Jahren einen Zinssatz von durchschnittlich 5,08 % p. a. und unterschritten damit bereits den historischen Tiefstand des Jahres 1999 (5,73 % p. a.). Im Jahr 2004 sank der Zinssatz für Hypothekarkredite mit einer Zinsfestschreibung von über zehn Jahren nochmals auf durchschnittlich 4,96 % p. a. Auch die Zinsen für mittelfristige (Zinsfestschreibung fünf bis zehn Jahre) Wohnungsbaukredite verringerten sich von 5,01 % p. a. im Jahre 2003 auf 4,93 % p. a. im Jahre 2004.

Damit waren die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufer so günstig wie nie zuvor.

So konnte für 1.000 € Miete pro Monat je nach Zinsbindung ein Darlehen zwischen 240.000 und 280.000 € aufgenommen werden.

Andererseits können Zinersparnisse z. B. für eine höhere Tilgung von 2 % oder mehr aufgewendet werden. So kann die Gesamtlaufzeit bis zur vollständigen Schuldenfreiheit auf 25 Jahre reduziert werden.

**Abb. 4<sup>1</sup>: Entwicklung der Zinsen für Hypothekarkredite zwischen 1994 und 2004**



Quelle: Deutsche Bundesbank

1 Seit Januar 2003 wird die neue EWU-Zinsstatistik monatlich nach einheitlicher Methodik erhoben. Die bisherigen Werte für Hypothekarkredite mit einer Zinsfestschreibung von 5 Jahren werden mit der neuen Zeitreihe für Kredite mit einer Laufzeit von 5 bis zu 10 Jahren fortgeführt. Die Hypothekarkredite mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren sind Bestandteil der neuen Zeitreihe für Kredite mit einer Zinsbindung von 10 und mehr Jahren.

Da die methodischen Grundlagen des deutschen Beitrags zur neuen EWU-weiten Statistik gravierend von denen der früheren Bundesbankerhebung abweichen, sind die statistischen Ergebnisse aus beiden Quellen nur sehr eingeschränkt miteinander vergleichbar.

**Tendenzen:**

Zinsprognosen sind im derzeitigen weltpolitischen und konjunkturellen Umfeld sehr schwer möglich. Für das Jahr 2005 erwarten Experten bei den Bauzinsen kurzfristig eine moderate Erhöhung und mittelfristig eine Seitwärtsbewegung auf niedrigem Niveau. Damit bleiben die Investitionsbedingungen für Eigennutzer und Kapitalanleger vorerst gut.

Neben dem nachhaltig niedrigen Zinsniveau stellt das günstige Immobilienpreisniveau (s. Seite 43 Entwicklung der Immobilienpreise) eine sehr gute Ausgangslage für den Immobilienerwerb dar. Langfristig betrachtet ist Wohneigentum eine gute Alternative für die Altersvorsorge. Die Eigentumsquote liegt in Deutschland immer noch deutlich unter der unserer Nachbarländer (s. Seite 29 Tendenzen des Wohnungsbestandes).

**Die sonstigen Rahmenbedingungen****Rendite-  
erwartung  
bei Miet-  
wohnungen**

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 Miete, von steuerlichen Vorteilen und auch von günstigen Fördermitteln ab.

**Kostensteige-  
rungen aufgrund  
bereits geän-  
deter bzw. ge-  
planter Gesetze**

Eine Reihe von Gesetzen und EU-Richtlinien der letzten Jahre führten innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu Kostensteigerungen und damit zu Renditeschwänerungen. Beispielhaft seien genannt:

- Mit dem Gesetz zur Eindämmung der illegalen Betätigung im Baugewerbe vom 30. August 2001 wurde zur Sicherung von Steueransprüchen bei Bauleistungen ein Steuerabzug eingeführt. Ab dem 01. Januar 2002 sind danach Unternehmer, die im Inland eine Bauleistung in Auftrag geben, verpflichtet, die sog. Bauabzugsteuer direkt an das zuständige Finanzamt abzuführen.
- Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV), die zum 01. Februar 2002 in Kraft getreten ist, werden die Wohnungsunternehmen zu Modernisierungsmaßnahmen gezwungen. Die EnEV regelt die Anforderungen für den gesamten Energieverbrauch eines Gebäudes. Dies bedeutet u. a., dass bei Bestandsimmobilien sämtliche vor Oktober 1978 eingebauten Heizkessel bis Ende 2006 ausgetauscht werden müssen.
- Zum 01. Januar 2004 reduzierten sich mit dem Steueränderungsgesetz 2003 die Abschreibungssätze der degressiven AfA für Wohngebäude, die nach dem 31. Dezember 2003 hergestellt werden. Die degressive AfA bewirkt während der gut zehn Jahre dauernden Anfangsverluste bei kapitalintensiven Immobilieninvestitionen, dass den Unternehmen mehr liquide Mittel zur Verfügung stehen als bei der linearen AfA, die in der kritischen Anfangsphase zu weitaus höheren Steuerbelastungen führt.



Ebenso verunsichern neue Vorschriften und die Diskussionen um neuerliche Regulierungen und bürokratische Auflagen die Wohnungsunternehmen bzw. belasten diese wiederum mit zusätzlichen Kosten:

- Nach der EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ vom 16. Dezember 2002, die bis zum Januar 2006 in nationales Recht umgesetzt werden muss, ist für jedes bestehende Gebäude bei Verkauf oder Vermietung von Wohnungen ein Energiepass auszustellen. Der Energiepass soll die energetische Bewertung von Gebäuden ermöglichen, damit Nutzer die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes vergleichen und beurteilen können.
- Basel II steht für die überarbeiteten Eigenkapitalrichtlinien für Banken bei der Kreditgewährung, die vom Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht erarbeitet wurden und ab 2006 in Kraft treten. Die Eigenkapitalunterlegung soll sich künftig am Ausfallrisiko eines Kredites orientieren, das wiederum von der Bonität des Kreditnehmers abhängig ist. Je mehr Eigenkapital unterlegt werden muss, desto teurer wird der Kredit. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat Basel II insofern große Bedeutung, da Immobilieninvestitionen in der Regel durch einen hohen Anteil an Fremdkapital in der Finanzierung gekennzeichnet sind.
- Die EU-Richtlinie zur Anwendung des „Gleichbehandlungsgrundsatzes ohne Unterschied der Rasse oder der ethnischen Herkunft“ vom 29. Juni 2000 schreibt eine Umsetzung der Antidiskriminierungsvorschriften bis zum 19. Juli 2003 in nationales Recht vor. Der Entwurf des deutschen Antidiskriminierungsgesetzes (ADG) sah neben dem obligatorischen Schutz vor Diskriminierungen aufgrund der Rasse, der ethnischen Herkunft und der Geschlechtszugehörigkeit vor, Diskriminierungsmerkmale wie Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexuelle Identität als schützenswert aufzunehmen. Den Wohnungsunternehmen würden durch zu erwartende Klagen abgelehnter Mieter Mehrbelastungen aufgrund fehlender Ausnahmeregelungen und der Umkehr der Beweislast, die der Beklagte zu tragen hat, entstehen. Das ADG ist als unerledigter Gesetzentwurf aufgrund der Bundestagsneuwahlen am 18. September 2005 verfallen. Die EU-Richtlinie muss jedoch in jedem Fall in deutsches Recht umgesetzt werden.
- Im Auftrag der Finanzminister der Länder erarbeiteten die Länder Bayern und Rheinland-Pfalz ein Modell zur Reform der Grundsteuer mit dem Ziel, eine zeitgemäßere und einfachere Bemessungsgrundlage zu finden, die die Einheitswerte aus den Jahren 1935 bzw. 1964 ablösen soll. Das Modell sieht vor, dass sich die Grundsteuer künftig bei unbebauten Grundstücken am Bodenrichtwert und bei bebauten Grundstücken am Bodenrichtwert zu 70% und am Gebäudewert (für Mietwohngebäude pauschal 600 € pro Quadratmeter ohne Altersabschlag) bemessen soll. Dadurch könnten sich Erhöhungen der Grundsteuer vor allem bei älteren mehrgeschossigen Miethäusern mit hoher Wohnfläche auf teuren Grundstücken ergeben. Mit einem Gesetzgebungsverfahren ist nicht vor 2006 zu rechnen.

Um die höheren Kosten zu kompensieren, müssten diese – soweit dies auf dem Markt zu realisieren ist – in eine höhere Miete eingerechnet werden, bei Sozialmietwohnungen ist eine Umlage der höheren Kosten auf die Sozialmieter allerdings nur im Rahmen der II. Berechnungsverordnung möglich.

Aufgrund der sich innerhalb weniger Jahre ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen fehlt die langfristige Planungsgrundlage für Investoren und Kapitalanleger, die sich entweder zurückhielten oder ganz aus dem Mietwohnungsbau herausgehalten haben.

#### **Tendenzen:**

Von der immobilienwirtschaftlichen Seite her betrachtet wirken sich das niedrige Zinsniveau und die vergleichsweise stagnierenden bzw. moderat gesunkenen Immobilienpreise als marktstabilisierend aus. Die diskutierten bzw. bereits in Kraft getretenen steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen hemmen dagegen die Investitionsbereitschaft.

So führt zum Beispiel eine Reduzierung oder Abschaffung der degressiven AfA zu einer Schmälerung der Rendite in der Wohnungswirtschaft, die diese nur durch Mieterhöhungen und/oder Kostensenkungen (kostengünstiges Bauen, preiswertes Bauland) bei verringertem Neubauniveau kompensieren könnte.

# Das Wohnungsangebot

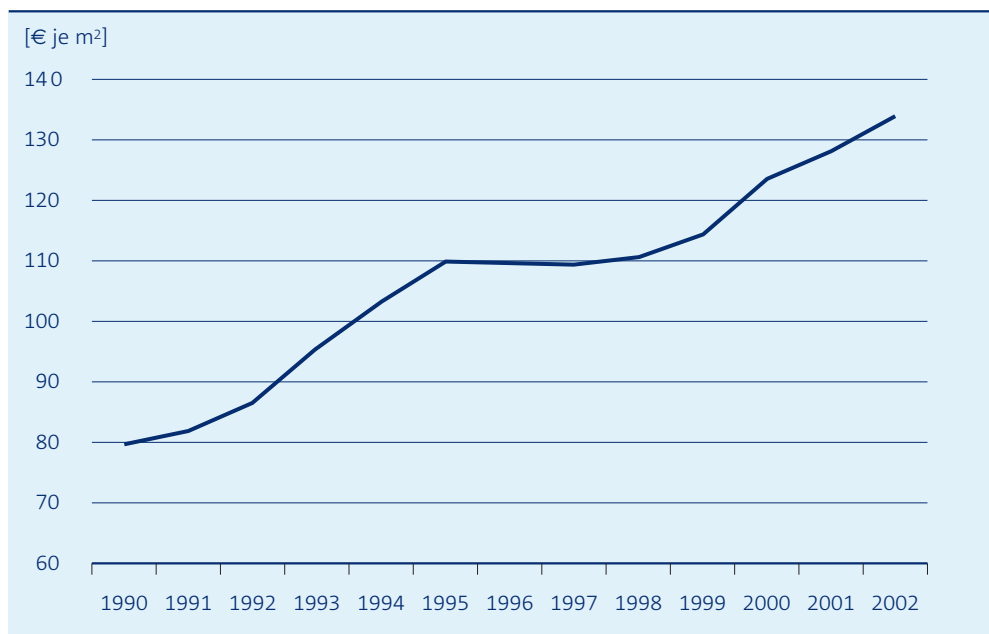
## Die Baulandsituation

Die ausreichende und damit nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland durch die Kommunen ist eine wesentliche Voraussetzung für den Neubau von Wohngebäuden und somit letztlich für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die Baulandpreise sind in Abhängigkeit vom Standort, der Lage, der Beschaffenheit und der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke ein Indikator für die Knappheit des Gutes Bauland.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung wurde im Jahr 2003 in Bayern eine als baureifes Land ausgewiesene Grundfläche von 12,57 Mio. Quadratmetern mit einer Kaufsumme von rund 2,4 Mrd. € umgesetzt. Der hieraus errechnete Durchschnittspreis betrug 194,46 € pro Quadratmeter<sup>1</sup>. Die Zahl der Verkaufsfälle hat sich weit mehr als verdoppelt, was zum einen auf die geänderte Erhebungsmethodik zurückzuführen ist. Zum anderen spielte die Diskussion um die Abschaffung bzw. Modifizierung der Eigenheimzulage eine nicht unbedeutende Rolle, da rund 40 % aller Verkaufsfälle des Jahres 2003 im vierten Quartal getätigt wurden.

Die Entwicklung der Baulandpreise (s. Abbildung 5) und der veräußerten Flächen (s. Abbildung 6) im gleitenden Drei-Jahres-Durchschnitt verdeutlicht den Trend der seit

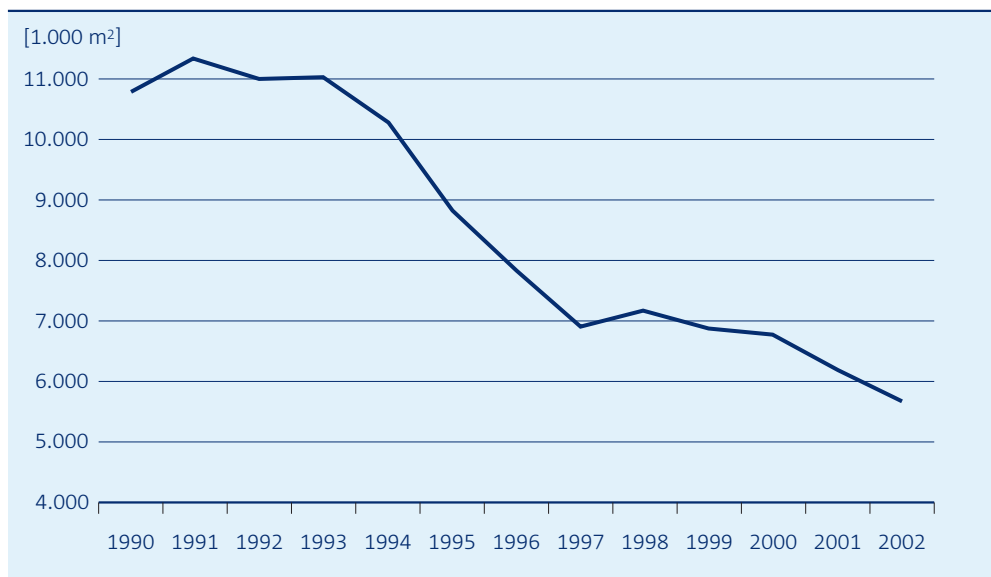
**Abb. 5: Entwicklung der Baulandpreise für baureifes Land (gleitender Drei-Jahres-Durchschnitt)**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

<sup>1</sup> Da ab dem Jahr 2003 die Daten zur Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht mehr ausschließlich bei den Finanzämtern, sondern auch bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhoben werden, ist eine temporäre Vergleichbarkeit der Daten mit Ergebnissen vorhergehender Jahre, die im Rahmen der Statistik der Kaufwerte für Bauland ohnehin stark eingeschränkt ist, nicht gegeben.

**Abb. 6: Veräußerte Flächen im Drei-Jahres-Durchschnitt**



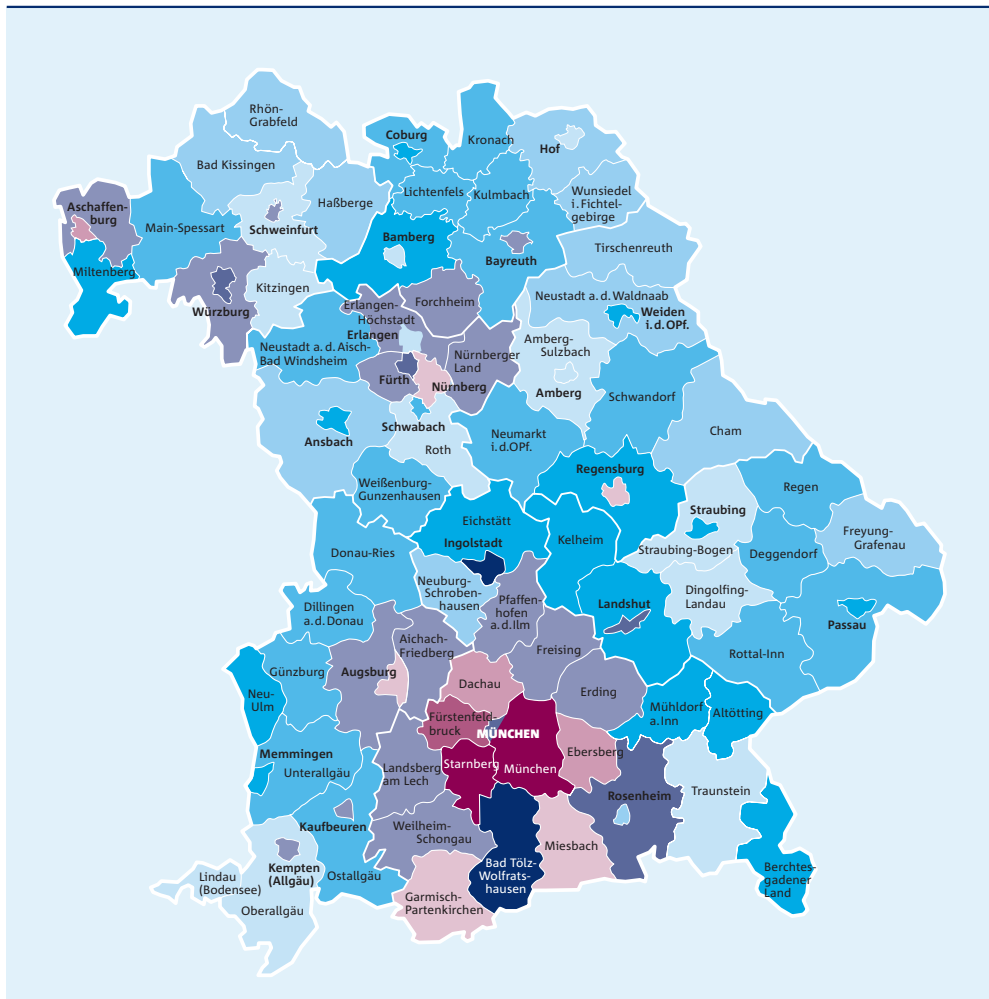
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

1990 stetig steigenden Baulandpreise bei gleichzeitigem Rückgang der Flächenumsätze. Je nach Lage schwankt dabei der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten; in München betrug im Jahr 2004 der Baugrundanteil 63 % der Investitionssumme für Einfamilienhäuser in guter Wohnlage.

Deutliche regionale Unterschiede im Preisniveau innerhalb Bayerns zeigt Abbildung 7. Baureifes Land war im Jahr 2003 mit 948,14 € je Quadratmeter in der Landeshauptstadt München am teuersten und mit 27,19 € je Quadratmeter im unterfränkischen Rhön-Grabfeld am günstigsten. Je größer die Gemeinde ist, desto mehr musste für den Quadratmeter bezahlt werden. In Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern betrug der durchschnittliche Kaufwert 55,79 €, in Gemeinden mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern bereits 110,43 € und in Gemeinden mit 500.000 und mehr Einwohnern 715,41 €.

Besonders der Großraum München mit seinem großen Arbeitsplatzangebot und seiner guten Infrastruktur zieht die Nachfrage auch in die umliegenden Landkreise, die dadurch ebenfalls von einem hohen Preisniveau gekennzeichnet sind. Die hohen Kaufwerte in den südlichen oberbayerischen Landkreisen sind auf die Nähe zu den Alpen und den damit verbundenen hohen Freizeit- und Erholungswert zurückzuführen.

Abb. 7: Baulandpreise in Bayern im Jahr 2003



Durchschnittliche Baulandpreise in €/m <sup>2</sup>	keine Angaben	150 bis unter 200	350 bis unter 400
	bis unter 50	200 bis unter 250	400 bis unter 450
	50 bis 100	250 bis unter 300	450 und mehr
	100 bis unter 150	300 bis unter 350	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Tendenzen:**

Die Entwicklung der Baulandumsätze weist auf eine weitere Verringerung der Flächeninanspruchnahme hin, was ökologisch gesehen sinnvoll ist. Es ist aber dabei zu erkennen, dass die Haushalte bei Flächenknappheiten in den Städten ins Umland ausweichen, um ihre Wohnwünsche dort zu erfüllen. Die Haushalte können oder wollen die hohen Preise nicht bezahlen und nehmen dann trotz steigender Mobilitätskosten eine größere Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz in Kauf. Zugleich gibt es einen gegenläufigen Trend zurück in die Stadt nach Abschluss der Familienphase.

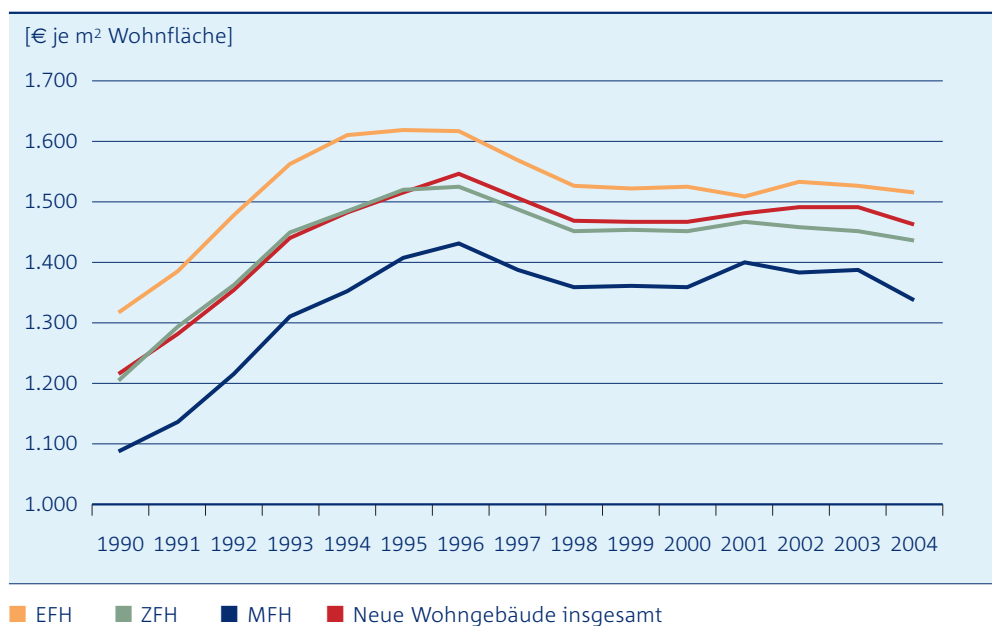
## Die Baukosten

Die Baukosten sind neben den Baulandpreisen die zweite wesentliche Kostenkomponente im Wohnungsneubau. In Bayern lagen im Jahr 2004 die durchschnittlich veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude bei 1.458 € je Quadratmeter Wohnfläche. Dabei unterschieden sich die Baukosten je nach Gebäudeart. Durchschnittlich wurden für Einfamilienhäuser 1.510 € je Quadratmeter, für Zweifamilienhäuser 1.435 € je Quadratmeter und für Mehrfamilienhäuser 1.332 € je Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt.

Seit sechs Jahren  
relativ konstante  
Baupreise

In der ersten Hälfte der 90er Jahre kam es zu einer kräftigen Belebung der Wohnungsbaukonjunktur, auf deren Höhepunkt 1994 doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt wurden wie sechs Jahre zuvor. Parallel zu den Baufertigstellungen erhöhten sich die durchschnittlich veranschlagten Baukosten. 1996 kam es zu einer Trendwende und die Preise sanken die kommenden zwei Jahre um mehr als 5%. In den Folgejahren waren die Baupreise relativ konstant (s. Abbildung 8).

Abb. 8: Die Entwicklung der Baukosten in Bayern seit 1990



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

### Tendenzen:

Der Anfang 2005 ermittelte Preisindex für Bauwerke weist im Vergleich zum Vorjahresmonat eine Erhöhung um 1,4% aus. Ursache für den Preisanstieg sind die überdurchschnittlichen Preissteigerungen für Stahlbeton- und Stahlbauarbeiten, die aus der erhöhten weltweiten Nachfrage nach Stahl, vor allem der boomenden chinesischen Wirtschaft, resultieren. Aufgrund des steigenden Preisindexes ist davon auszugehen, dass sich die bislang fallenden veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude, die in ihrer Entwicklung dem Preisindex hinterherhinken, stabilisieren werden.

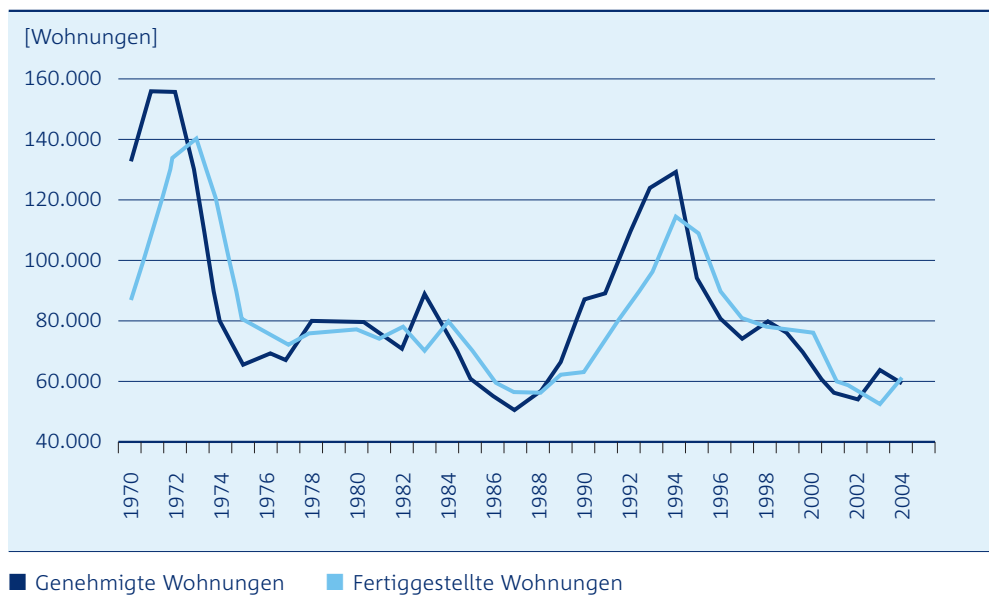
Die seit sechs Jahren relativ konstanten Baukosten bedeuten für die Wohnungsunternehmen sowie Privatleute Planungssicherheit. In Verbindung mit niedrigen Zinsen stellen sie ideale Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen dar.

## Die Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Die **Baufertigstellungszahlen**, differenziert nach Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern, liefern Informationen über die Veränderungen des Wohnungsbestandes.

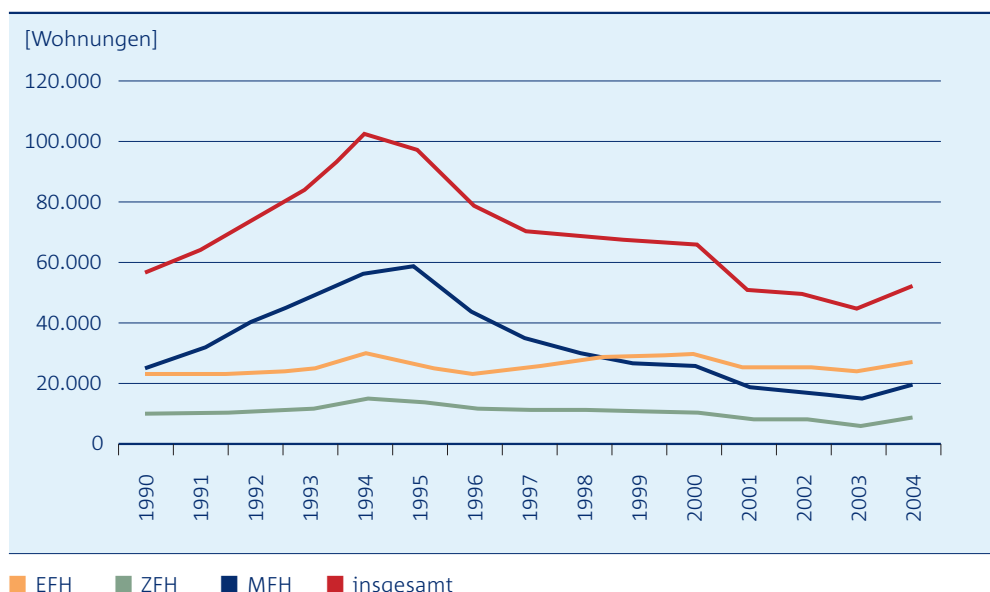
In Bayern wurden im Jahr 2004 insgesamt – also durch Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie im Zuge von Baumaßnahmen im Gebäudebestand – 58.467 Wohnungen bezugsfertig. Dieses Ergebnis entspricht im Vorjahresvergleich einer Zunahme von 12,8% und stoppt zunächst den seit 1995 zu beobachtenden Abwärtstrend bei den Wohnungsfertigstellungen. Wie Abbildung 9 zeigt, folgen die Baufertigstellungen damit nur zeitverzögert dem sprunghaften Anstieg der Baugenehmigungen, nachdem im Jahr 2003 die monatelang drohende Abschaffung der Eigenheimzulage eine Schlussverkaufsstimmung ausgelöst hatte.

**Abb. 9: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bayern seit 1970**



Die negative Entwicklung der Baufertigstellungen insgesamt seit 1995 ist überwiegend auf den überproportionalen Rückgang im Geschosswohnungsbau zurückzuführen. Im Jahr 2004 wurden erstmals wieder mehr Wohnungen (18.499) in Mehrfamilienhäusern als im Vorjahr (14.921) fertiggestellt (s. Abbildung 10).

**Abb. 10: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern seit 1990**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Vom positiven Gesamtergebnis profitierten – wenn auch unterschiedlich stark – alle Regierungsbezirke, nur in Ober- und Unterfranken wurden 2004 weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt (s. Tabelle 1). Wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt, ergibt sich eine andere Reihenfolge (s. Tabelle 2). Die so berechnete Bauintensität belief sich in Bayern im Durchschnitt auf 4,7 bezugsfertige Wohnungen je 1.000 Einwohner.

**Tabelle 1: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**

	2002	2003	2004
Oberbayern	21.597	19.853	23.566
Niederbayern	6.642	5.634	7.003
Oberpfalz	5.557	4.596	5.362
Oberfranken	4.289	3.644	3.373
Mittelfranken	6.124	5.743	6.644
Unterfranken	5.111	5.297	4.676
Schwaben	7.559	7.060	7.843
<b>Bayern</b>	<b>56.879</b>	<b>51.827</b>	<b>58.467</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Tabelle 2: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner im Jahr 2004**

Niederbayern	5,9
Oberbayern	5,6
Oberpfalz	4,9
<b>Bayern</b>	<b>4,7</b>
Schwaben	4,4
Mittelfranken	3,9
Unterfranken	3,5
Oberfranken	3,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Die **Baugenehmigungen** sind ein Indikator für die zukünftige Bautätigkeit. Sanken die Genehmigungszahlen in Bayern im Jahr 2002 noch um 5,2 %, so explodierte die Zahl der Baugenehmigungen um 17,7 % im Jahr 2003. Der Grund für diesen starken Anstieg liegt darin, dass 2003 angesichts der Diskussion über die Zukunft der Eigenheimzulage Bau- und Kaufmaßnahmen vorgezogen wurden. So erfuhren die Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden einen Zuwachs von zirka 37 %.

► **Nach Zwischenhoch 2003 wieder Rückgang der Baugenehmigungen**

2004 wurden insgesamt 57.721 Baugenehmigungen erteilt und damit 7,9 % weniger als im Vorjahr. Damit setzte sich nach dem Zwischenhoch im Jahr 2003 die abwärts gerichtete Tendenz der Wohnungsbaugenehmigungen deutlich weiter fort.

Zu diesem Genehmigungsvolumen trugen die drei Wohngebäudearten in unterschiedlichem Ausmaß bei: War bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 14,5 bzw. 12,5 % zu verzeichnen, blieb der Mehrfamilienhausbau mit einem positiven Zuwachs von 5,1 % die tragende Stütze.

► **Zweistelliger Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

**Tabelle 3: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**

	2002	2003	2004
Oberbayern	22.355	23.340	23.322
Niederbayern	5.449	7.470	6.264
Oberpfalz	4.502	6.627	5.769
Oberfranken	3.610	4.070	3.279
Mittelfranken	5.890	7.013	6.731
Unterfranken	4.828	5.867	4.861
Schwaben	6.591	8.258	7.495
<b>Bayern</b>	<b>53.225</b>	<b>62.645</b>	<b>57.721</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Regional betrachtet sind sechs der sieben Regierungsbezirke vom Rückgang der Baugenehmigungen betroffen (s. Tabelle 3). Nur in Oberbayern konnte der Vorjahreswert in etwa behauptet werden. Für alle anderen Regierungsbezirke errechneten sich negative Veränderungsdaten, vor allem für Oberfranken.

Bei weiterer Betrachtung auf Kreisebene ist festzustellen, dass sich die Zahl der Wohnungsgenehmigungen in den kreisfreien Städten im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 % auf 14.598 erhöhte. In den Landkreisen dagegen sank die Zahl der Baugenehmigungen um 13,2 % auf 43.123.

► **Mehr Baugenehmigungen in den Städten**

Die Baugenehmigungsdichte für Bayern wird mit vier genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohnern ermittelt. In Ober-, Niederbayern und in der Oberpfalz werden überdurchschnittlich hohe Wohnungsbauaktivitäten erwartet, während Oberfranken mit 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner das Schlusslicht bildet (s. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Jahr 2004**

	insgesamt	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %
Oberbayern	5,0	50 : 50
Niederbayern	4,5	82 : 18
Oberpfalz	4,3	75 : 25
<b>Bayern</b>	<b>4,0</b>	<b>65 : 35</b>
Schwaben	3,6	75 : 25
Mittelfranken	3,5	63 : 37
Unterfranken	3,0	80 : 20
Oberfranken	2,5	81 : 19

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

#### Tendenzen:

Trotz des Anstiegs der Baufertigstellungen 2004 muss in Bayern wieder von einem Abflachen der Wohnungsbaukonjunktur ausgegangen werden. Die Baugenehmigungen sind bereits wieder auf dem Abwärtstrend und bestätigen die seit Jahren sinkende Investitionsbereitschaft in Wohnbauten, die auf die anhaltende Wachstumsschwäche und Beschäftigungskrise zurückzuführen ist.

Jedoch muss regional differenziert werden. In Regionen mit einer wirtschaftlich soliden Entwicklung werden auch in Zukunft mehr Bauaktivitäten zu erwarten sein als in Regionen mit starken wirtschaftlichen Einbußen, in deren Folge viele Menschen diesen Regionen den Rücken kehren.

Die kreisfreien Städte verzeichneten 2004 einen Anstieg der Baugenehmigungszahlen, die Landkreise dagegen einen Rückgang. Ob sich als weiterer Trend die „Rückkehr in die Stadt“ abzeichnen wird, worauf die jüngste Wohneigentumsstudie von TNS Infratest verweist, bleibt zu beobachten.

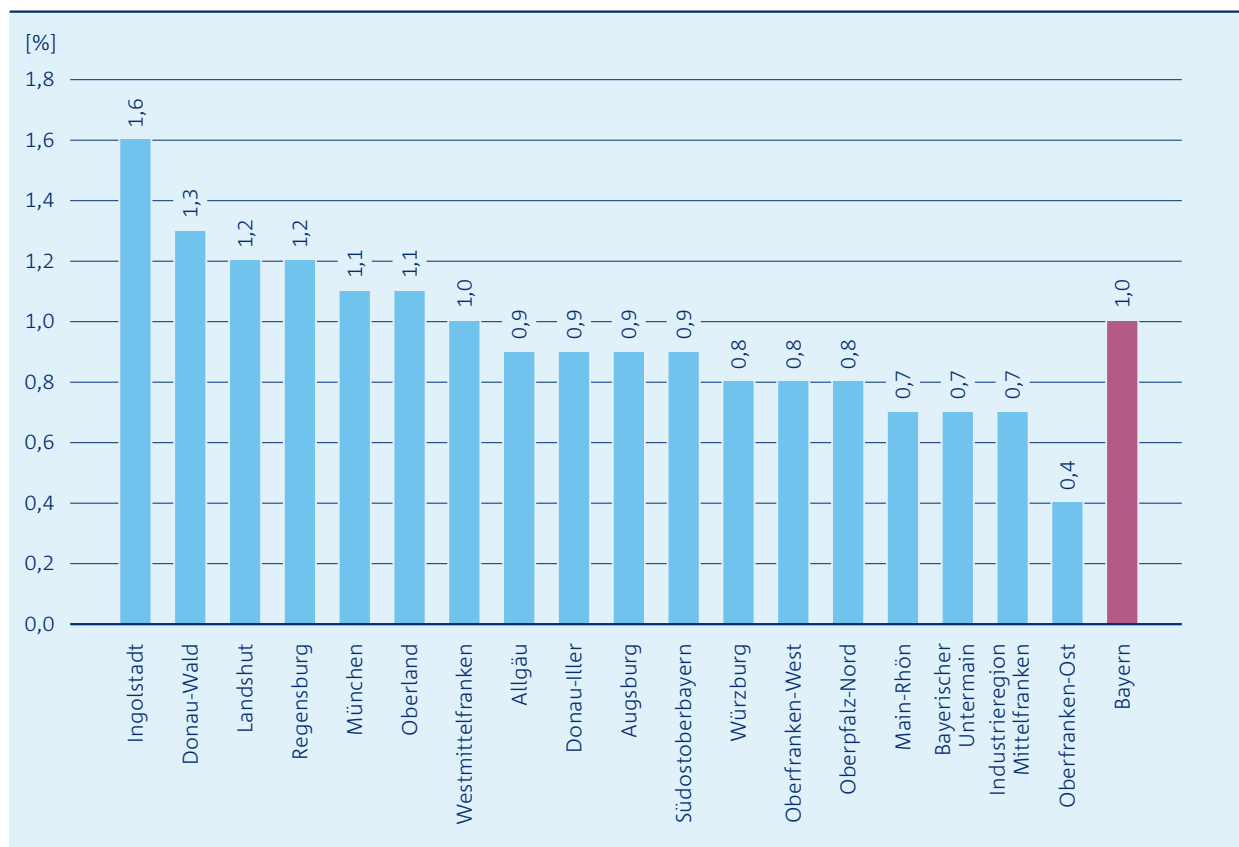
Bestandserwerb und Bestandssanierung werden zukünftig eine noch größere Rolle spielen. Sie genießen in der Wohnungsbaupolitik Vorrang gegenüber dem Neubau, um dem nach wie vor hohen Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Die Bayerische Wohnraumförderung fördert Neubau und Bestandserwerb seit Anfang 2004 in gleicher Höhe.

## Der Wohnungsbestand und seine Struktur

Der Bestand an Wohnungen im Freistaat hat sich im Laufe des Jahres 2004 leicht erhöht. Zum 31. Dezember 2004 gab es in Bayern rund 5,8 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, das sind 54.951 oder rund 1 % mehr als Ende 2003.

Die Zunahme an Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Jahr 2004 im Vergleich zum Vorjahr verteilte sich in den bayerischen Regionen recht unterschiedlich (s. Abbildung 11). In den Regionen Ingolstadt, Donau-Wald, Landshut, Regensburg, München und Oberland wurden mehr Wohnungen gebaut als im Bayern-Durchschnitt. Die geringste Wachstumsrate an Wohnungen gab es in der Region Oberfranken-Ost.

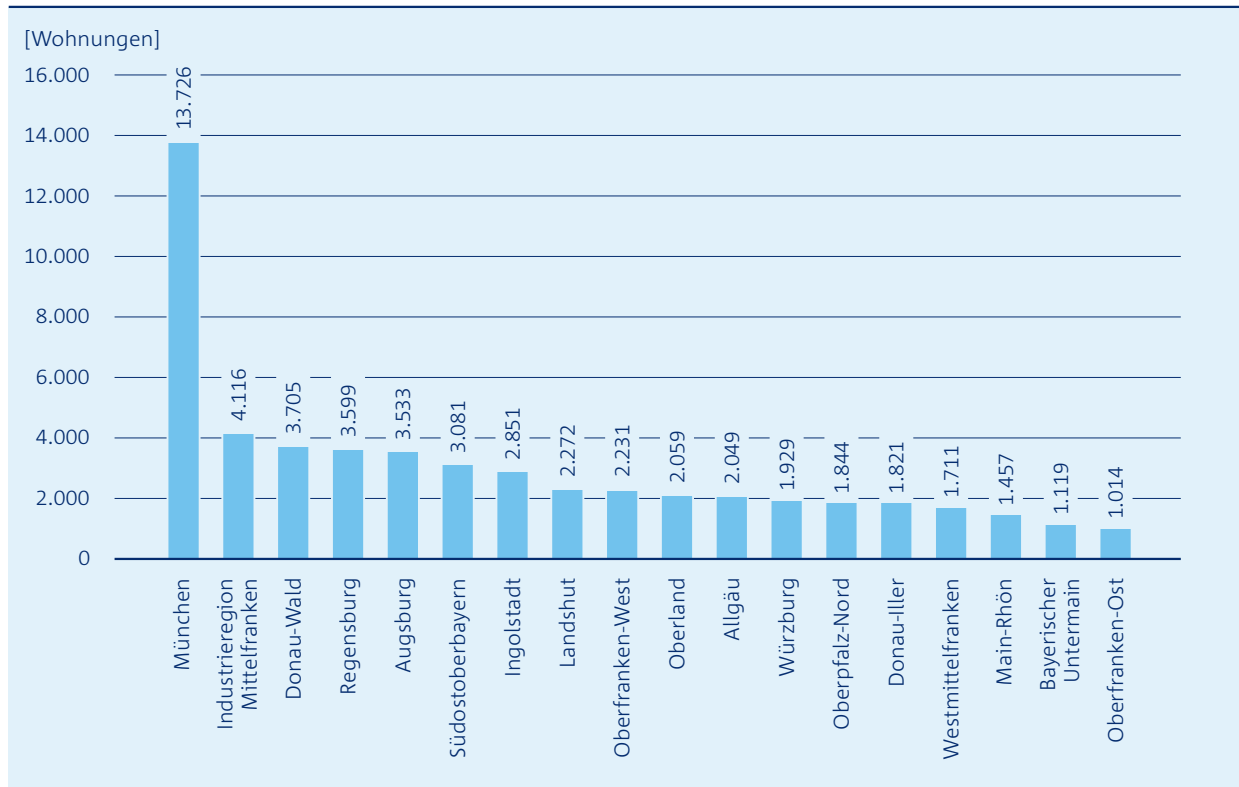
**Abb. 11: Zunahme des Wohnungsgesamtbestandes von 2003 bis 2004 in %**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

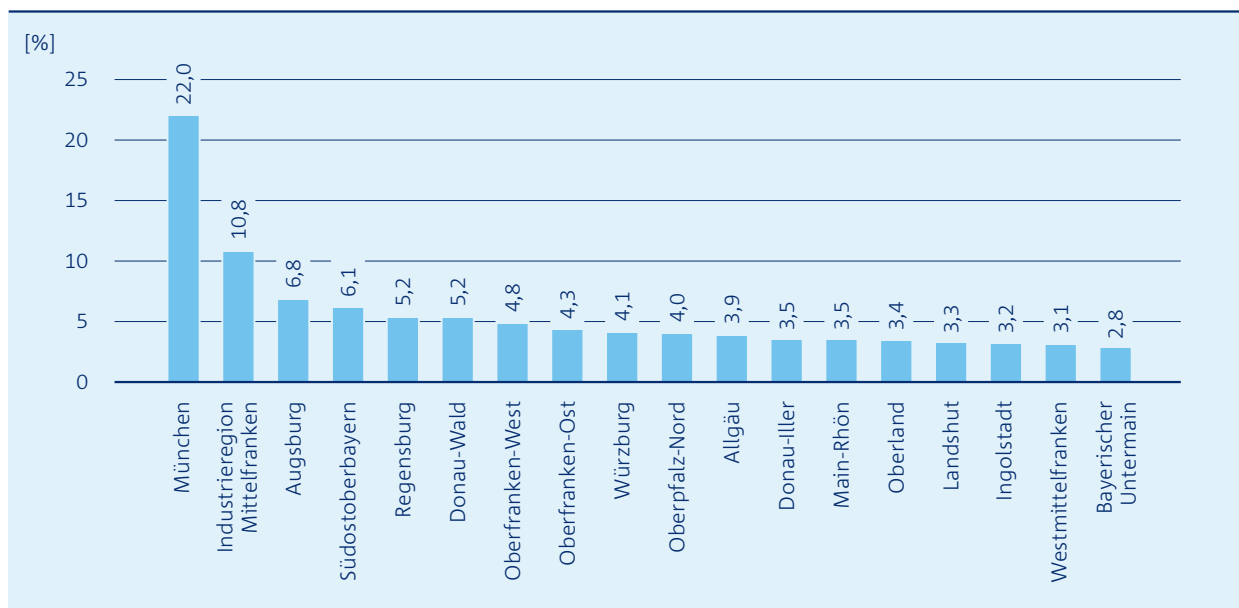
Betrachtet man die Zunahme der Wohnungen in absoluten Zahlen, ergibt sich eine andere Reihenfolge (s. Abbildung 12), da die Wohnungsbestände auf die einzelnen Regionen sehr unterschiedlich verteilt sind (s. Abbildung 13). In der Region München, in der sich 22 % aller bayerischen Wohnungen befanden, gab es laut Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im vergangenen Jahr einen Zuwachs von 13.726 Wohnungen in neuen Wohngebäuden und damit rund 25 % aller Wohnungen des Jahres 2004.

Abb. 12: Zunahme des Wohnungsgesamtbestandes von 2003 bis 2004 in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 13: Anteile des Wohnungsbestandes am bayerischen Wohnungsgesamtbestand 2004 in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Wohnungsbestand von rund 5,6 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden verteilte sich Ende 2004 zu 53,4 % (3.026.443 Wohnungen) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 46,6 % (2.636.257 Wohnungen) auf Mehrfamilienhäuser. Das Verhältnis verschiebt sich ganz langsam seit Jahren zugunsten der Eigenheime. Dies ist die Folge davon, dass sich die Bautätigkeit seit 1997 immer mehr auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser verlagert hat.

► **Mehr Eigenheime als Geschosswohnungen**

Der Anteil an Geschosswohnungen ist bedingt durch eine höhere Siedlungsdichte und höhere Baupreise in den kreisfreien Städten wesentlich höher (78 %) als in den Landkreisen (22 %). Allein ein Drittel aller Geschosswohnungen befindet sich in der Region München, in der Landeshauptstadt selbst beträgt der Anteil 87 %. Daneben weisen die Städte Augsburg (80 %), Nürnberg (80 %), Würzburg (76 %) und Regensburg (79 %) hohe Mehrfamilienhausquoten auf.

In den ländlichen Räumen dagegen dominieren die Ein- und Zweifamilienhäuser. Speziell in den Landkreisen Straubing-Bogen (89 %), Dingolfing-Landau (85 %) und Eichstätt (85 %) ist die Ein- und Zweifamilienhausquote mit 85 % und mehr besonders hoch. Sieben weitere, hauptsächlich in Niederbayern und in der Oberpfalz gelegene, Landkreise weisen einen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern von über 80 % auf.

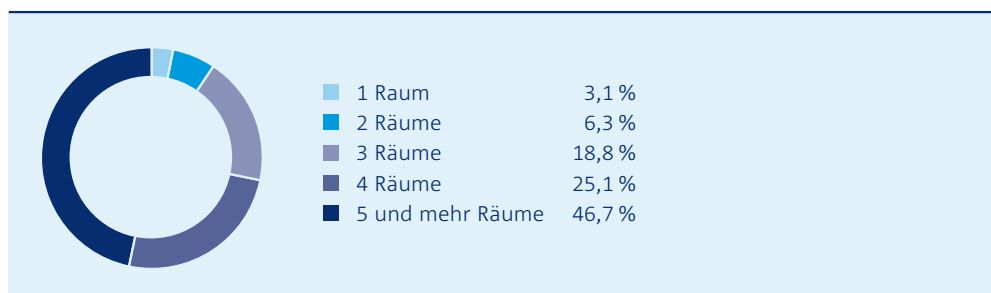
Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ist schwierig zu beurteilen. Die Eigentumsquote wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung innerhalb der Mikrozensus-Zusatzerhebung zuletzt im Jahre 2002 ermittelt. Zu diesem Zeitpunkt wurden rund 48,9 % der Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt, 51,1 % waren Mietwohnungen. Im Bundesvergleich lag Bayern damit an sechster Stelle. Aufgrund der verstärkten Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist davon auszugehen, dass sich der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums erhöht hat.

► **Eigentum und Miete**

Im Jahr 2004 entfielen in Bayern 9,4 % des Wohnungsbestandes auf Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern (s. Abbildung 14). Vor allem in den Jahren 1993 bis 1996 wurden mehr als 10.000 dieser Single-Wohnungen pro Jahr gebaut. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen ging ab Mitte der 90er Jahre zurück; 2004 wurden lediglich noch 4.235 Wohnungen dieses Typs gebaut.

► **Mehr Wohnungen mit fünf und mehr Räumen**

**Abb. 14: Anteil der Wohnungen mit 1, 2, 3 und mehr Räumen an den Wohnungen insgesamt im Jahr 2004**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

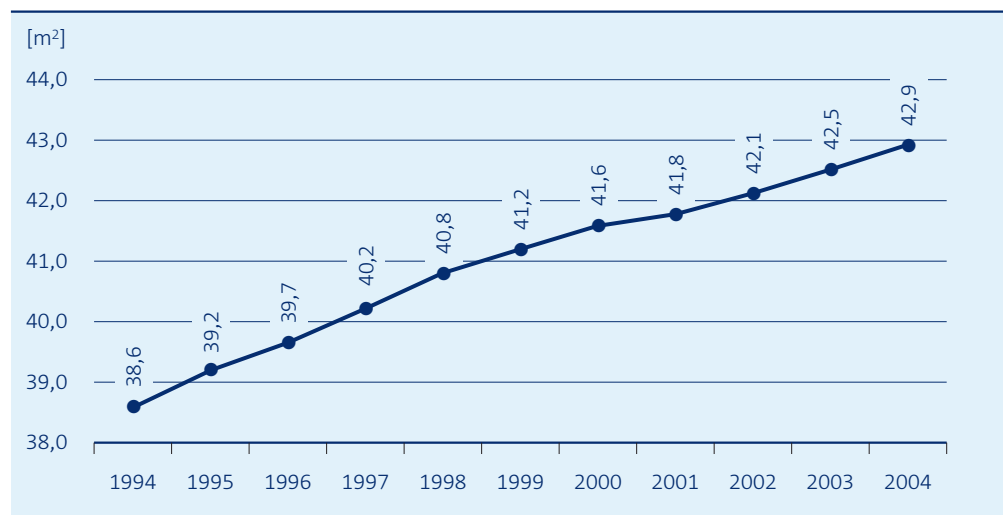
Der Anteil der Drei- und Vierzimmerwohnungen betrug 2004 43,9%. Aufgrund der seit 1996 stark rückläufigen Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau ging ihr Anteil trotz der hohen Baufertigstellungen im Jahr 2004 (s. Seite 21 Baufertigstellungen) leicht zurück. Die höchsten jährlichen Zuwächse waren seit 1998 bei den Wohnungen mit fünf und mehr Räumen zu verzeichnen. Ihr Anteil beträgt nun 46,7% und hat sich aufgrund der steten Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern kontinuierlich erhöht. Damit stehen jedem Einwohner in Bayern rechnerisch 2,1 Räume zur Verfügung, zehn Jahre zuvor waren es nur 1,9 Räume.

**Wohnungs-  
belegung und  
Wohnfläche**

Die rund 5,8 Mio. Wohnungen des Jahres 2004 wurden im Durchschnitt von 2,1 Personen bewohnt. In den Vorjahren waren es noch 2,2 Personen je Wohnung gewesen. Dabei zeigten sich Unterschiede zwischen Stadt und Land. Während in den 1,9 Mio. Wohnungen in den kreisfreien Städten im Schnitt 1,9 Personen in einer Wohnung lebten, kamen in den 3,9 Mio. Wohnungen in den Landkreisen durchschnittlich 2,3 Personen auf eine Wohnung.

Die unterschiedliche Wohnungsbelegung bedeutet jedoch nicht, dass die Wohnsituation in den Städten besser ist als in den Landkreisen. Vergleicht man die Wohnflächen je Wohnung, errechnen sich 101,2 Quadratmeter für Wohnungen in den Landkreisen und nur 73,8 Quadratmeter für Wohnungen in den kreisfreien Städten. Im Landesmittel verfügt eine Wohnung über 92,2 Quadratmeter und damit über fast zwei Quadratmeter mehr als noch vor zehn Jahren. Jedem Einwohner standen im Jahr 2004 rein rechnerisch 42,9 Quadratmeter zur Verfügung (s. Abbildung 15), das sind 4,3 Quadratmeter mehr als 1994.

**Abb. 15: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Bayern in m<sup>2</sup>**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

### Tendenzen:

Der Wohnungsbestand wird von den Baufertigstellungen maßgeblich beeinflusst. Trotz der Fertigstellungen von rund 58.000 Wohnungen erhöhte sich der Bestand im Jahr 2004 nur um rund 55.000 Wohnungen. Die Differenz von 3.000 Wohnungen ist nicht zuletzt auf Abbruch oder Umwidmungsmaßnahmen zurückzuführen. Aufgrund der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2004 und infolgedessen der Baufertigstellungen 2005 und 2006 wird der Anstieg des Wohnungsbestandes sich verlangsamen.

Durch die Zunahme des Neubaus von Eigenheimen hat sich die Wohneigentumsquote kontinuierlich erhöht. Dennoch wohnt die Mehrheit der Bayern (51,1 %) und der Deutschen (57,4 %<sup>1</sup>) zur Miete. Damit bleibt Deutschland im europäischen Vergleich mit der Schweiz das einzige Land, in dem die Mehrheit der Einwohner nicht über selbst genutztes Eigentum verfügt. Eine Umfrage von TNS Emnid<sup>2</sup> ergab, dass 57 % der Mieter lieber in der eigenen Immobilie statt zur Miete wohnen würden. Als Hauptgrund wurde die Altersvorsorge genannt. Die steigende Notwendigkeit zur privaten Altersvorsorge sowie die niedrigeren Wohnkosten eigen genutzter Immobilien im Vergleich zu Mietwohnungen im Alter werden dazu führen, dass die Eigentumsquote weiterhin ansteigen wird, sofern die Rahmenbedingungen die nötigen Voraussetzungen bieten.

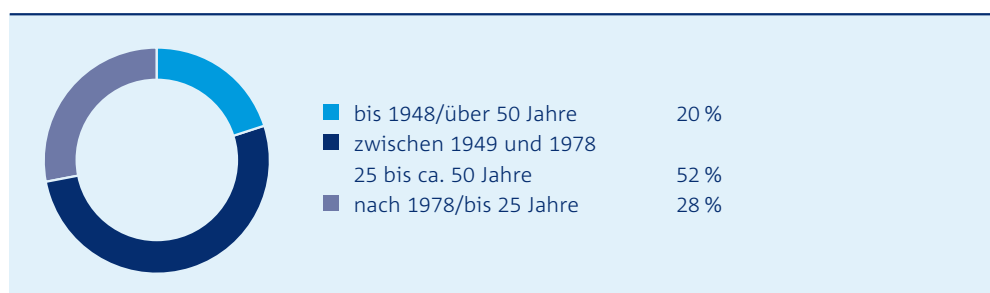
Wachsender materieller Wohlstand hat zu einem ständigen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche geführt. Da gleichzeitig die Haushaltsgrößen schrumpfen und die Zahl der Single-Haushalte ansteigt, ist auch weiterhin mit einem Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche zu rechnen.

## Die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen

Nach der letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung aus dem Jahre 2002 waren 51,1 % des Wohnungsbestandes Mietwohnungen und 48,9 % selbst genutzte Wohnungen. 20 % der Mietwohnungen wurden bis 1948 gebaut und waren damit mindestens 50 Jahre alt. 52 % wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet und lediglich 28 % sind jünger als 30 Jahre (s. Abbildung 16). Die Altersstruktur selbst genutzter Wohnungen stellt sich etwas jünger dar (19 % bis 1948, 47 % zwischen 1949 und 1978, 34 % ab 1978).

► Altersstruktur des Wohnungsbestandes

**Abb. 16: Zusammensetzung des Mietwohnungsbestandes im Jahr 2002**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

1 Vgl. LBS, Markt für Wohnimmobilien 2005, Daten-Fakten-Trends, S. 30 f.

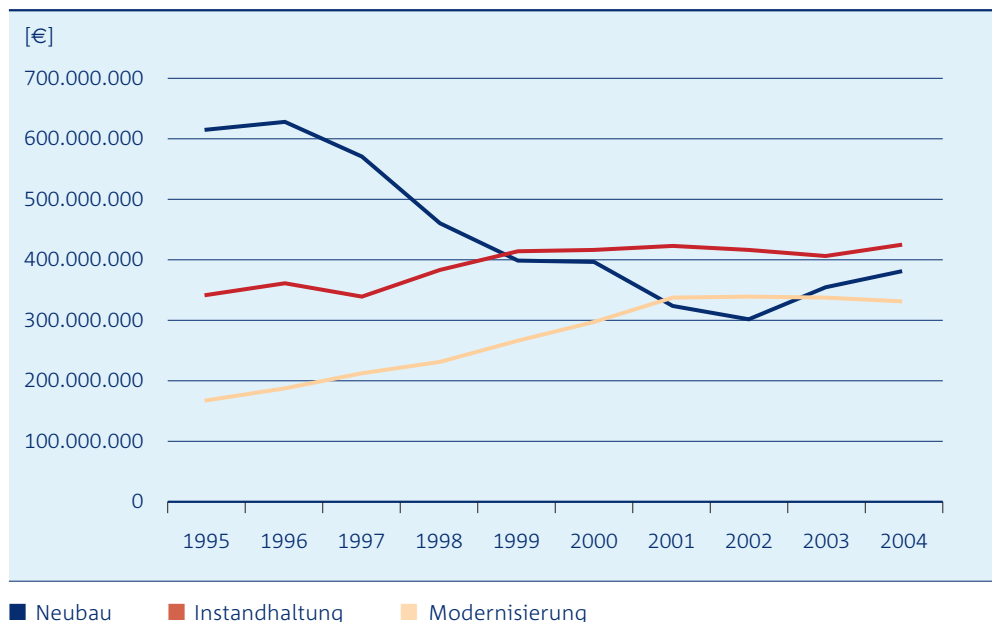
2 Vgl. LBS, Markt für Wohnimmobilien 2005, Daten-Fakten-Trends, S. 45 f.

In vielen der älteren Wohnungen sind Investitionen erforderlich, um diese Wohnungen an neue Ansprüche anzupassen bzw. die technische Ausstattung auf den neuesten Stand zu bringen. Hierzu gehören die Verbesserung der Wohnstandards u. a. mit neuen Wohnungszuschnitten und größeren Bädern, die energieeinsparende Modernisierung der Haustechnik unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und die senio- ren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes, um der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren gerecht zu werden. Der selbst nutzende Eigentümer wird die Instandhaltung oder Modernisierung nach seinen eigenen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten vornehmen. Im Bereich der Miet- wohnungen sichern Instandhaltungsinvestitionen in den ersten 20 Jahren die Markt- gängigkeit. Anschließend ist es meist erforderlich, den Wohnungsbestand durch Moder- nisierung an die Marktanforderungen anzupassen.

**Investitionen der Wohnungs- unternehmen des VdW Bayern**

Im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern) bewirtschafteten im Jahr 2004 460 genossenschaftliche, kommunale und andere Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von 467.100 Wohnungen. Dies entsprach rund 8% des baye- rischen Wohnungsbestandes. Wie Abbildung 17 zeigt, nahm die Altersstruktur des Wohnungsbestandes auf die Investitionen der bayerischen Wohnungsunternehmen Einfluss.

**Abb. 17: Entwicklung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern 1995 bis 2004**



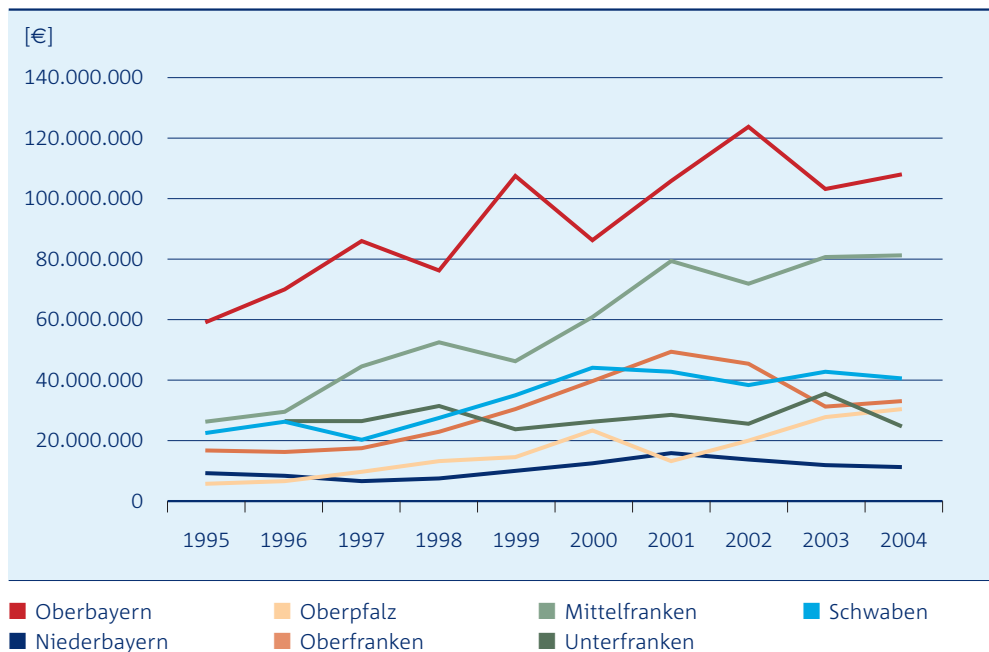
Quelle: VdW Bayern

Zwischen 1995 und 2001 stiegen die Instandhaltungs- und vor allem die Modernisie- rungsinvestitionen stetig an. Zeitgleich halbierten sich die Neubauinvestitionen. Seit 2002 wurden wieder mehr neue Mietwohnungen gebaut, während die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen nahezu gleich blieben. Im Jahr 2004 betrug das Verhältnis der Instandhaltungs- plus Modernisierungs- zu den Neubauinvestitionen 67% zu 33%. 1995 lag mit 45% zu 55% der Schwerpunkt noch auf den Neubauten.



Der Anstieg und die darauf folgende Stagnation der Modernisierungsinvestitionen prägen auch das Bild der regionalen Entwicklung (s. Abbildung 18). In den Regierungsbezirken Oberbayern, Mittelfranken und der Oberpfalz ist der Trend nach wie vor nach oben gerichtet. In den anderen Regierungsbezirken schwankt die Höhe der Modernisierungsinvestitionen seit 2001 eher um einen Mittelwert.

**Abb. 18: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern 1995 bis 2004**



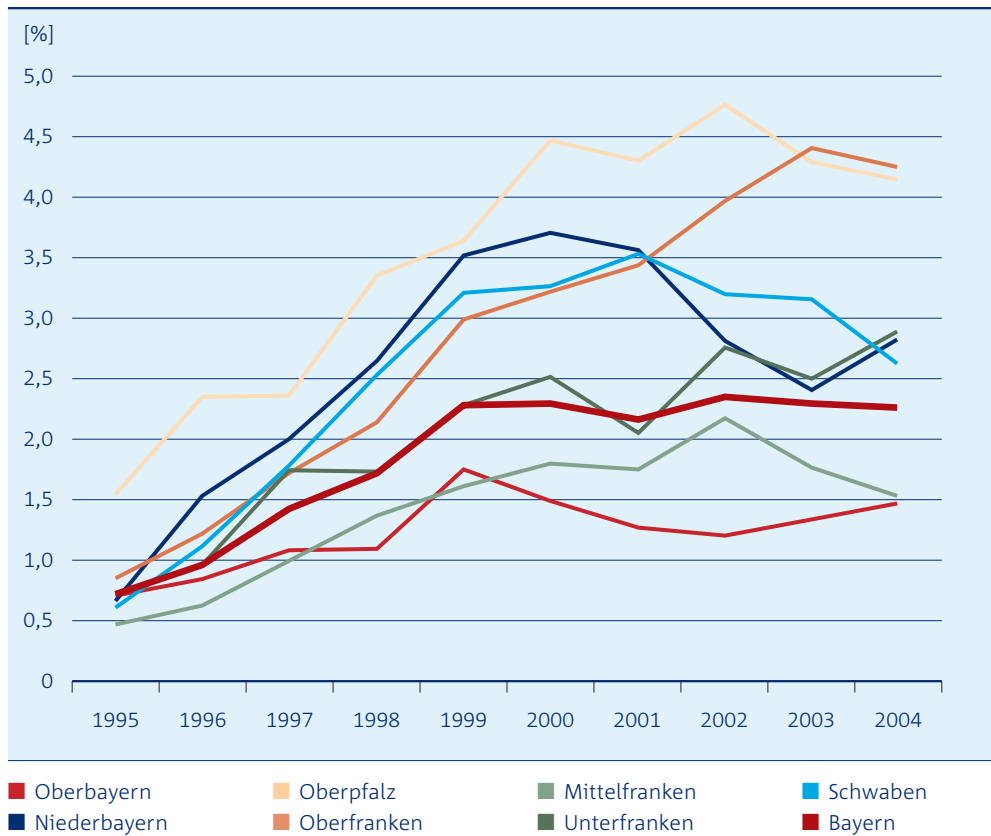
Quelle: VdW Bayern

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der Modernisierungsinvestitionen und der Leerstandsquote lässt sich aus Abbildung 18 und Abbildung 19 erkennen. Die Regierungsbezirke Oberbayern und Mittelfranken mit den höchsten Modernisierungsinvestitionen haben auch deutlich unterdurchschnittliche Leerstandsquoten.

Zugleich wird jedoch auch deutlich, wie regionale Strukturprobleme den Zusammenhang verzerren. Obwohl die Modernisierungsbemühungen im Regierungsbezirk Oberpfalz in den letzten Jahren stiegen, waren die durchschnittlichen Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern – wie im Regierungsbezirk Oberfranken – mit über 4% überdurchschnittlich hoch. Nach gesonderten Auswertungen innerhalb der Regierungsbezirke Oberpfalz und Oberfranken verzeichneten vor allem die grenznahen Gemeinden zur Tschechischen Republik und zu den neuen Bundesländern höhere durchschnittliche Leerstandsquoten. Erst in der Feinbetrachtung bestätigte sich wieder der Zusammenhang zwischen Investitionen in den Wohnungsbestand und der Leerstandsquote. Wer in diesen strukturschwachen Gemeinden entsprechend der Rahmenbedingungen unternehmerisch handelte, hatte kürzere Leerstandszeiten bzw. niedrigere Leerstandsquoten.

► **Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern**

**Abb. 19: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern 1995 bis 2004**



Quelle: VdW Bayern

**Tendenzen:**

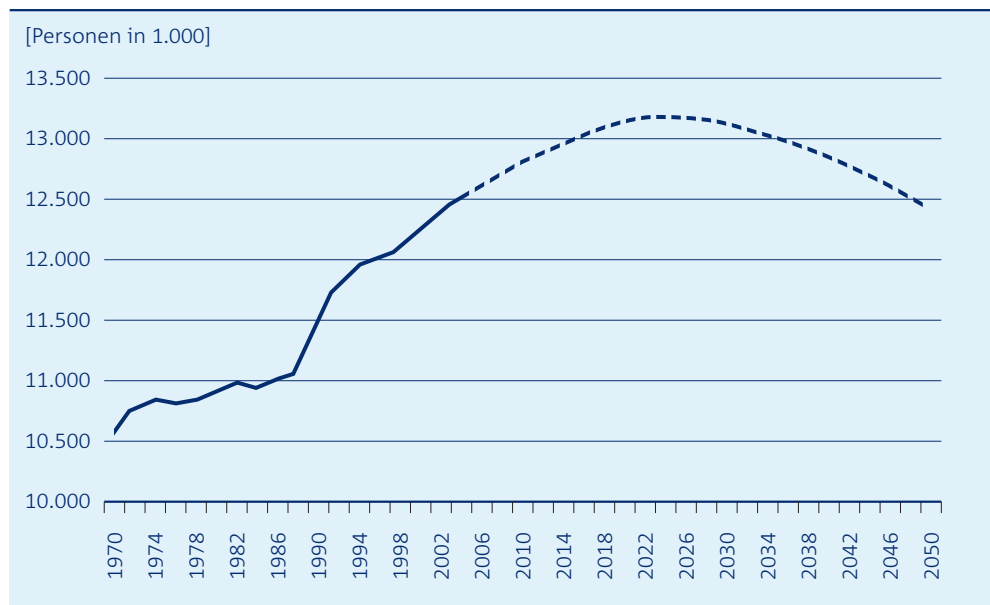
Mit zunehmenden Alter des Wohnungsbestandes steigt auch der Modernisierungsbedarf. Wird darauf verzichtet, sind unzeitgemäße Wohnungen und eine unausgewogene soziale Zusammensetzung der Mieter zu befürchten. Zudem können Leerstände entstehen.

# Die Wohnungsnachfrage

## Die Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Bayern ist seit 1970 von 10,561 Mio. auf 12,443 Mio. im Jahr 2004 gestiegen. Laut den aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung und des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung wird die bayerische Bevölkerung auch in den nächsten Jahren noch moderat zunehmen (s. auch Seite 46 Die Bevölkerungsentwicklung bis 2020).

**Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung in Bayern seit 1970**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung,  
10. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern, Variante 5<sup>1</sup>

Im Jahr 2004 starben in Bayern rund 5.300 Menschen mehr als geboren wurden. Damit gab es das vierte Jahr in Folge einen Sterbeüberschuss. Außer in Oberbayern, das einen Geburtenüberschuss von rund 4.200 aufweisen konnte, wurden in allen bayerischen Regierungsbezirken weniger Menschen geboren als starben. Oberfranken hatte mit 3.300 Personen den höchsten Sterbeüberschuss.

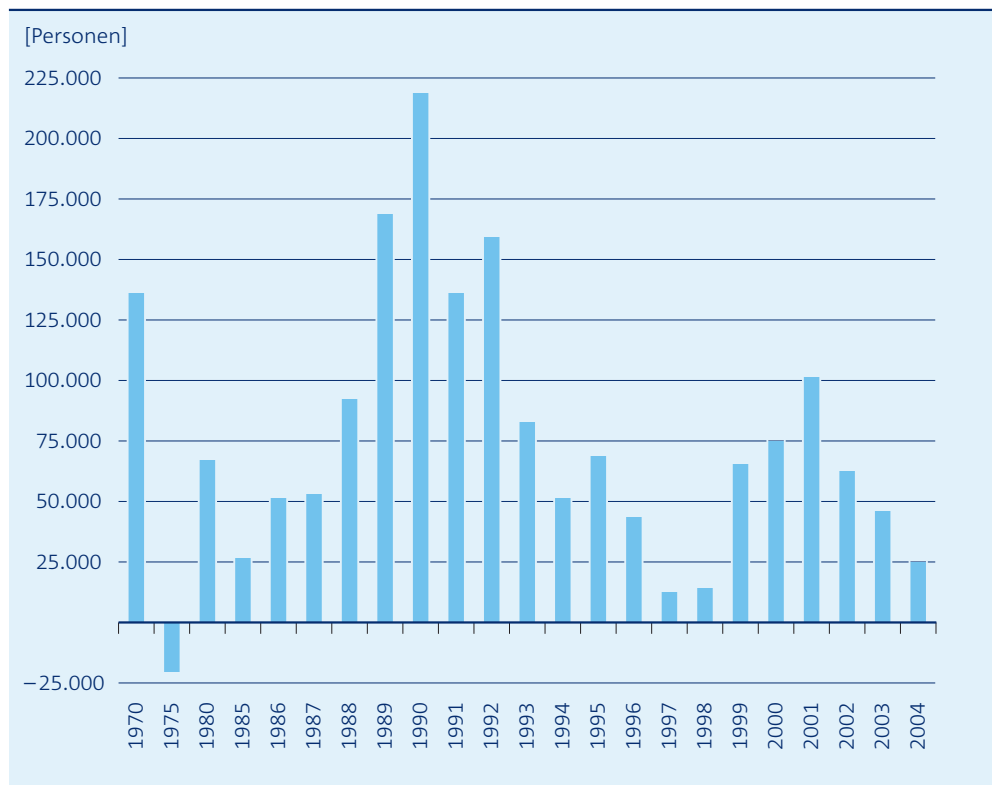
► **Geburtendefizit  
das vierte Jahr  
in Folge**

<sup>1</sup> In Variante 5 wird für Bayern langfristig eine jährliche Nettozuwanderung von rund 37.000 Personen angenommen.

**Bevölkerungswachstum durch Migrationsüberschuss**

Vor diesem Hintergrund ist das Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Wie Abbildung 21 zeigt, ist der Migrationsüberschuss seit 2001 stark rückläufig. Zogen im Jahr 2001 noch rund 101.000 Personen mehr nach Bayern zu als fort, so sank der positive Wanderungssaldo auf rund 26.000 im Jahr 2004. Neben den Binnenwanderungsgewinnen als Hauptstromquelle gingen vor allem die Wanderungsgewinne aus dem Ausland stark zurück.

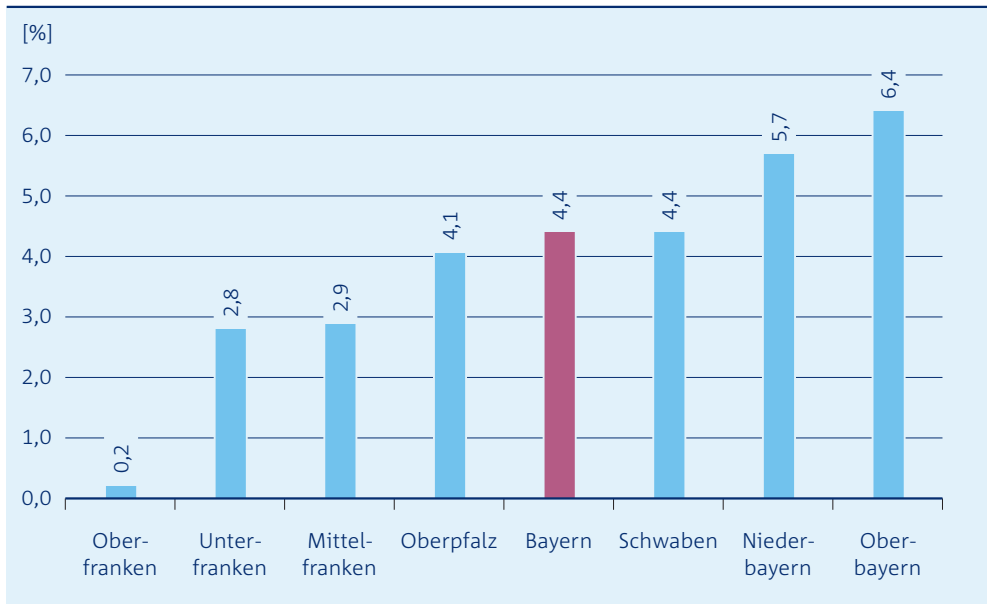
**Abb. 21: Wanderungsgewinn bzw. -verlust in Bayern seit 1970**



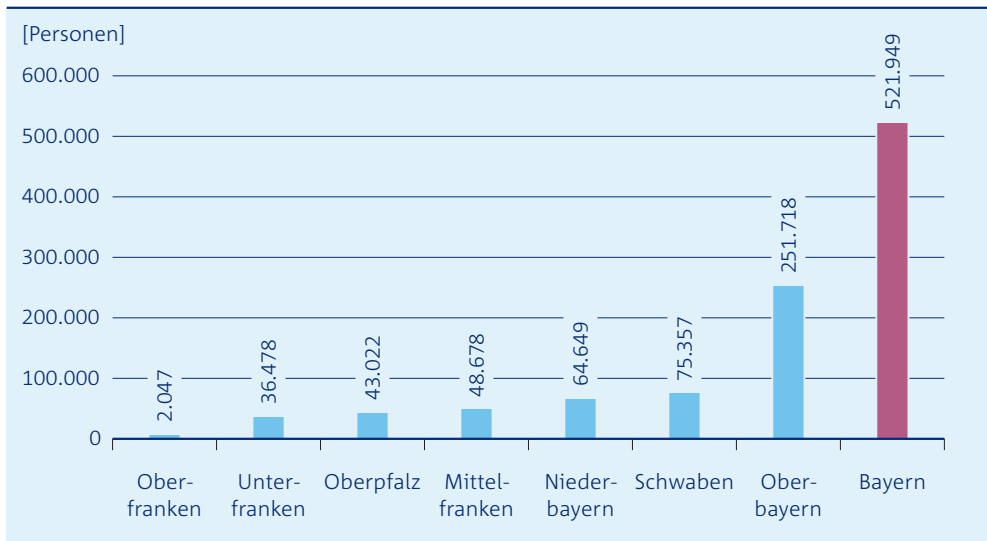
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Regionale Entwicklung**

Zwischen 1994 und 2004 stieg die Bevölkerung in Bayern um 4,4% bzw. um 521.949 (s. Abbildungen 22 und 23). In Oberbayern, das als einziger Regierungsbezirk noch über einen Geburtenüberschuss verfügt, und in Niederbayern lagen die Wachstumsraten mit 6,4% bzw. 5,7% über dem Bayern weiten Durchschnitt. Mittel-, Unter- und Oberfranken verzeichneten die geringsten Bevölkerungszuwächse, wobei in Oberfranken die Bevölkerung bereits seit 1997 stagniert bzw. abnimmt. Auch Unterfranken ist seit zwei Jahren durch eine Bevölkerungsstagnation geprägt.

**Abb. 22: Bevölkerungsanstieg in den Regierungsbezirken von 1994 bis 2004**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 23: Bevölkerungsanstieg in den Regierungsbezirken von 1994 bis 2004**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Tendenzen:

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostizieren eine weitere Bevölkerungszunahme Bayerns aufgrund anhaltender Wanderungsgewinne. Die Entwicklung wird aber regional unterschiedlich ausfallen (s. auch Seite 46 Die Bevölkerungsentwicklung bis 2020).

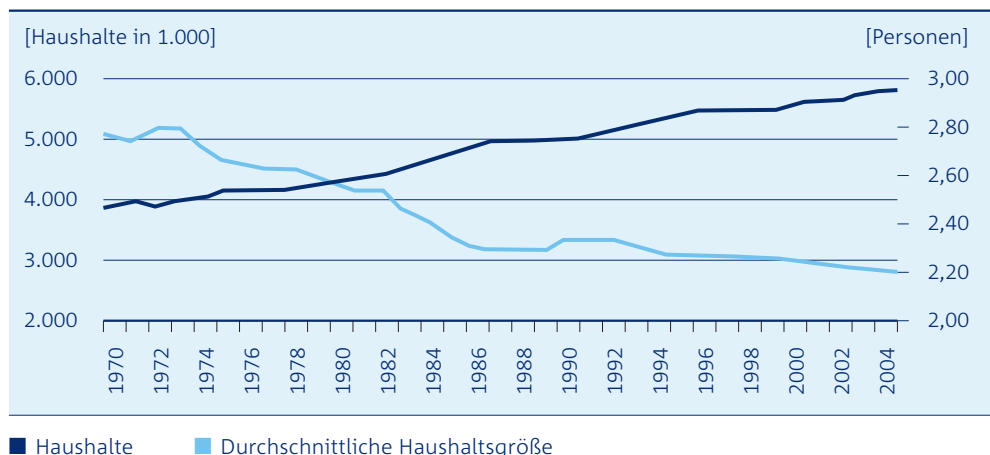
## Die Haushaltsentwicklung

### Mehr Privathaushalte bei sinkenden Haushaltsgrößen

Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Zahl und Struktur der privaten Haushalte von Bedeutung.

In Bayern stieg die Zahl der Privathaushalte kontinuierlich an. Nach dem letzten Mikrozensus des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung lebten im Jahr 2004 die Einwohner Bayerns in 5,731 Mio. Haushalten. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,19 Personen (s. Abbildung 24). Vor zehn Jahren waren es 5,290 Mio. Haushalte bzw. 2,27 Personen je Haushalt. Das Tempo des Haushaltszuwachses hat sich dabei verlangsamt. Betrug der Zuwachs zwischen 1984 und 1994 noch 14 %, so machte er in der nächsten Dekade nur mehr 8 % aus.

Abb. 24: Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern



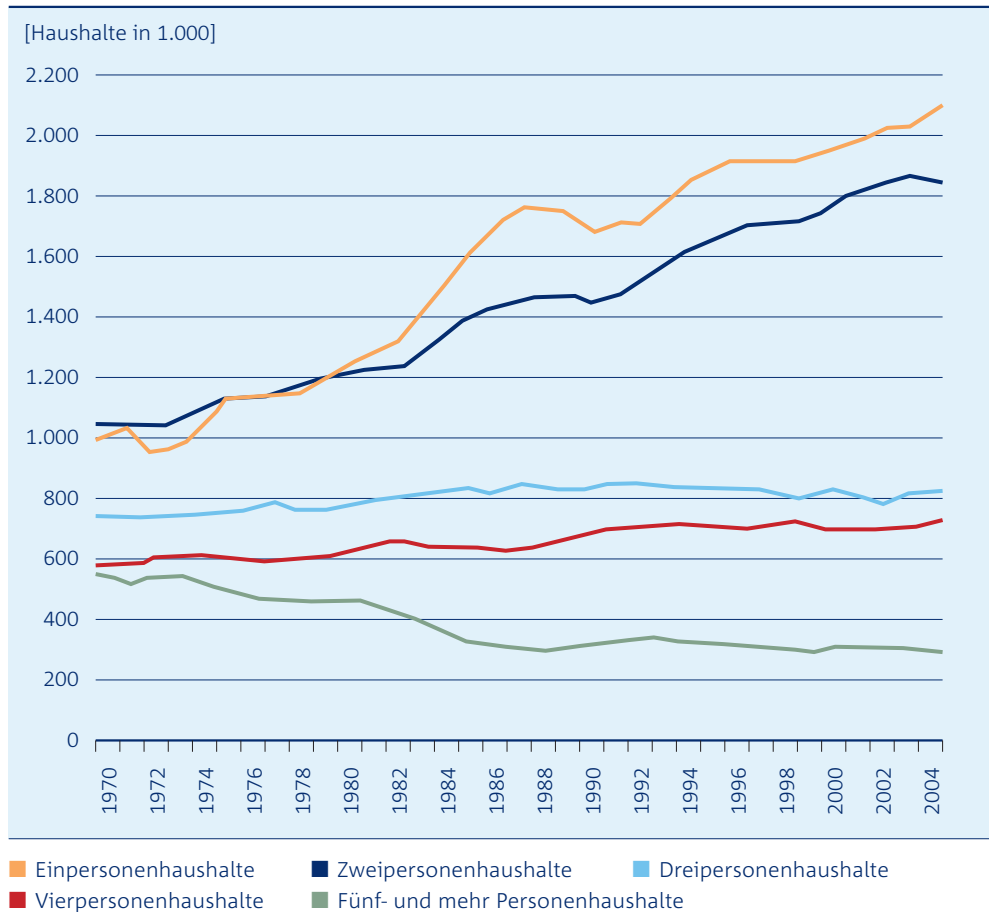
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Weiterer Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte

Zwischen 1994 bis 2004 stieg die Zahl der Haushalte mit ein oder zwei Personen um rund 474.000 auf 3,927 Mio. Ihr Anteil an allen Haushalten erhöhte sich damit von 65 % auf 69 %. Gleichzeitig sank die Zahl der Dreipersonenhaushalte um 2 % auf 807.000, die der Fünfpersonenhaushalte sogar um 8 % auf 288.000, während die Zahl der Vierpersonenhaushalte leicht um 1 % auf 709.000 stieg (s. Abbildung 25).

Der Trend zu kleineren Haushalten vollzog sich in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. Den höchsten Zuwachs innerhalb der letzten zehn Jahre gab es in Niederbayern und Unterfranken, den geringsten in Mittelfranken. In Schwaben kehrte sich der Trend seit 2002 um und die Zahl der Einpersonenhaushalte geht seitdem zurück.

Abb. 25: Entwicklung der Privathaushalte in Bayern nach der Personenzahl

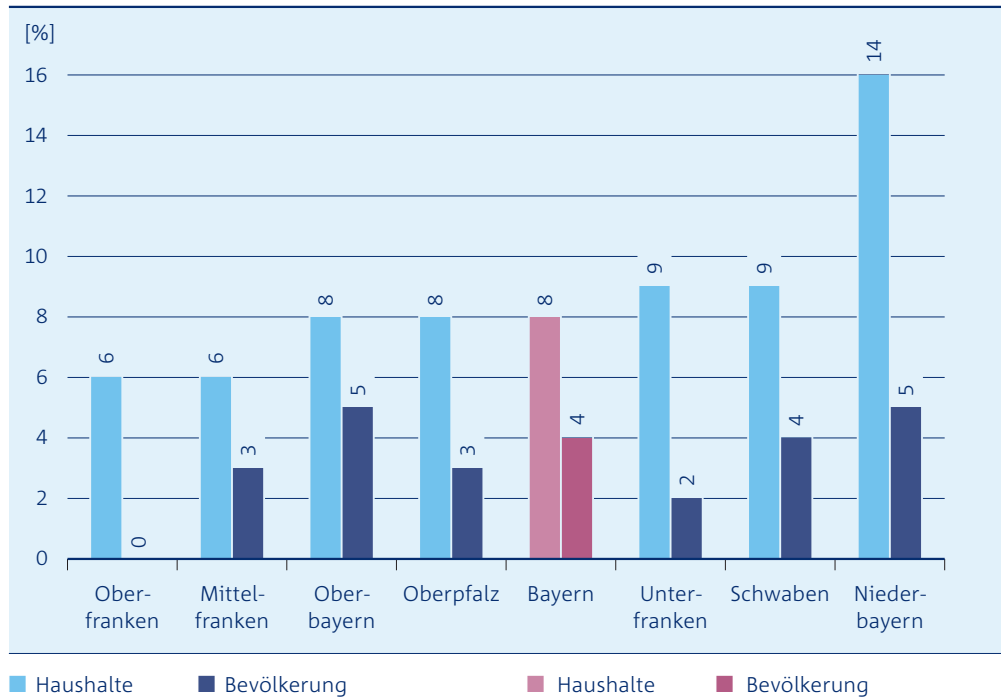


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Auswertungen des Mikrozensus ergaben, dass die Zahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren mit 14 % am stärksten in Niederbayern gestiegen ist (s. Abbildung 26). In Oberbayern, das einen gleich hohen Bevölkerungszuwachs von 5 % hatte, fiel der Anstieg der Haushalte mit 8 % fast um die Hälfte kleiner aus. Der Haushaltszuwachs in den Regierungsbezirken Schwaben und Unterfranken lag mit 9 % ebenfalls über dem Landesdurchschnitt von 8 %, während sich in Ober- und Mittelfranken die Zahl der Haushalte zwischen 1994 und 2004 nur um 6 % erhöhte. Generell öffnet sich eine Wachstumsschere zwischen der Zahl der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte, deren Ursache in der kontinuierlichen Verkleinerung der Haushalte zu finden ist.

► Regionale  
Entwicklung

Abb. 26: Prozentualer Anstieg der Haushalte und der Bevölkerung seit 1994

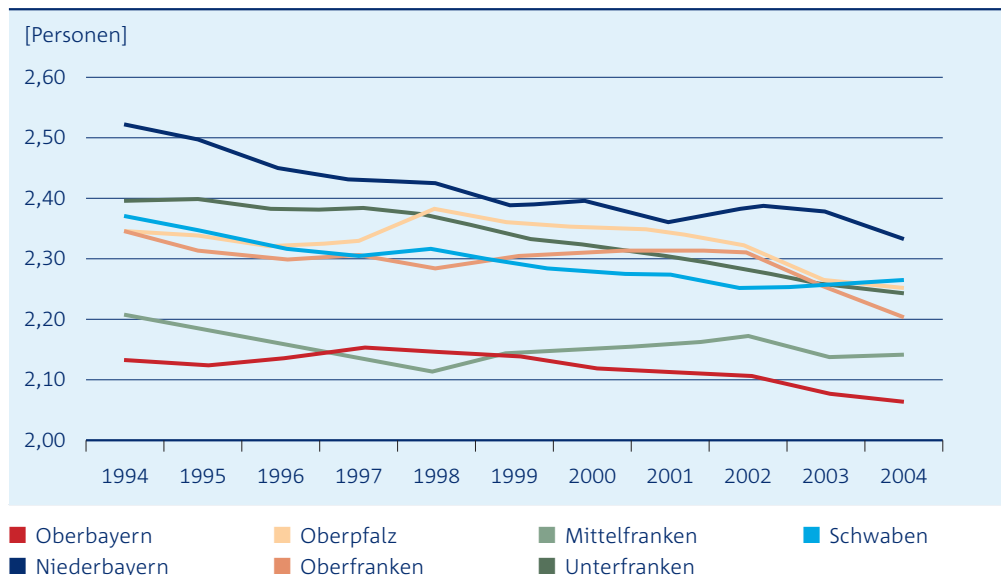


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Haushaltsgröße in Oberbayern am niedrigsten**

In nahezu allen Regierungsbezirken sank in den letzten Jahren die Zahl der Haushaltsmitglieder (s. Abbildung 27). Nur in Mittelfranken und Schwaben wird dieser Trend unterbrochen. Die kleinsten Haushalte mit nur 2,06 Personen bzw. 2,14 Personen lebten im Jahr 2004 in den bevölkerungsreichsten Regierungsbezirken Oberbayern und Mittelfranken, während die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niederbayern mit 2,33 Personen am größten war, gefolgt von Schwaben mit 2,26 Personen und der Oberpfalz mit 2,25 Personen.

Abb. 27: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



**Tendenzen:**

Im Vergleich zur Bevölkerung wird die Zahl der Haushalte weiterhin überproportional anwachsen. Die Veränderungen in der Gesellschaft – wie immer mehr allein lebende Senioren, der Trend zum Single und die hohen Scheidungsraten – werden auch weiterhin zur Haushaltsverkleinerung beitragen. In Folge wird die Wohnflächennachfrage steigen, da kleinere Haushalte zumeist einen größeren individuellen Wohnflächenkonsum haben. Wie die Käuferbefragung in der Landeshauptstadt München durch den Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der TU München zeigte, fragen fast 40 % der Single-Haushalte Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern nach. Zur zukünftigen Haushaltentwicklung siehe auch auf Seite 47 Die Haushaltentwicklung bis 2020.

**Die Haushaltskaufkraft**

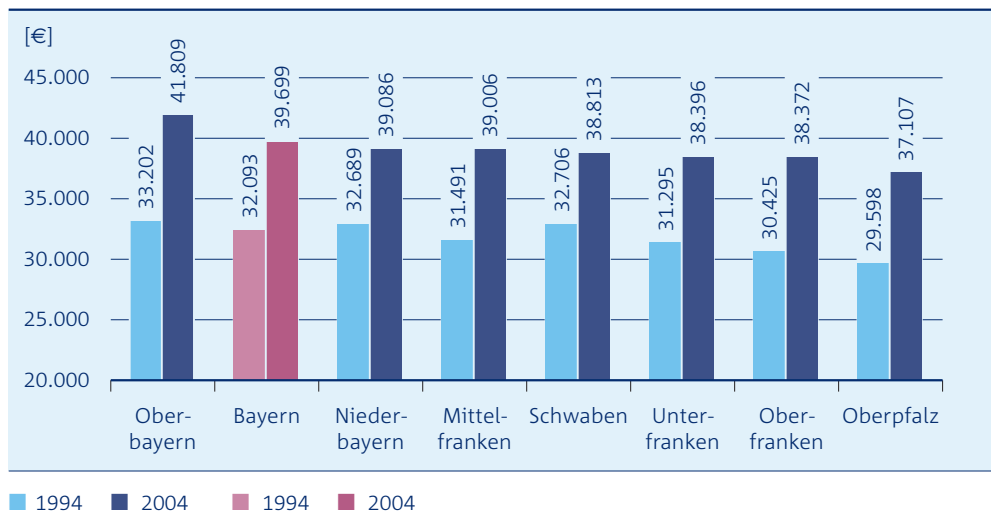
Ob Haushalte ihre Wohnwünsche verwirklichen können, hängt von ihrer Beschäftigungs- und Einkommenssituation ab. Die durchschnittliche Haushaltskaufkraft ist ein zentraler Indikator, um die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte zu beschreiben. Unter Kaufkraft versteht man die Summe aller Nettoeinkünfte, die dem Haushalt in einem Jahr für Konsumzwecke zur Verfügung steht.

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) führt jährlich eine Regionalstudie zum Kaufkraftpotenzial in ganz Deutschland durch. Basis für die Berechnung sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Zusätzlich zu den Erwerbseinkommen werden Transferzahlungen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld, Arbeitslosen- und Sozialhilfe, Wohn- und Kindergeld sowie BAföG berücksichtigt.

Für das Jahr 2004 wies die GfK eine durchschnittliche Kaufkraft von 39.699 € je Haushalt in Bayern aus, das sind rund 10 % mehr als im Bundesdurchschnitt (36.120 €). 1994 waren es noch durchschnittlich 32.093 € pro Jahr (s. Abbildung 28). Damit stand den

► **Geringer Kaufkraftzuwachs seit 1994**

**Abb. 28: Kaufkraft pro Haushalt und Jahr**



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

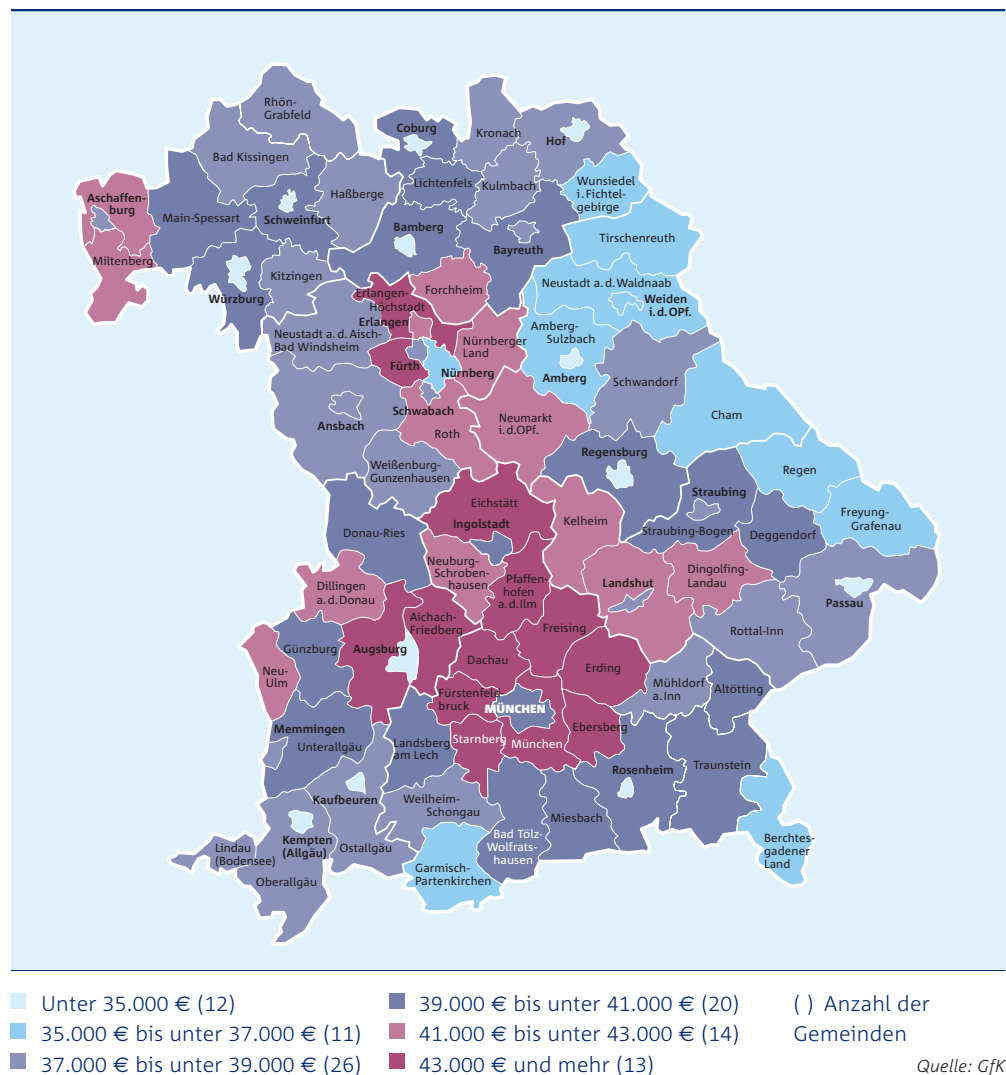
Bürgern 2004 zwar nominal 23,7% mehr Geld zur Verfügung, berücksichtigt man jedoch den Anstieg der Verbraucherpreise um 17,4% im gleichen Zeitraum, so reduziert sich der Kaufkraftgewinn auf 6,3%. Der Vergleich des Jahres 2004 mit 2003 ergibt ein noch drastischeres Bild. Der Anstieg der Einkommen von 2,2% wurde durch die Steigerung der Lebenshaltungskosten von 2,1% nahezu aufgezehrt.

**Höchste Kaufkraft in Oberbayern**

Innerhalb Bayerns zeigten sich erhebliche regionale Unterschiede. In Oberbayern lag im Jahr 2004 die Kaufkraft der Haushalte mit 41.809 € rund 2.100 € über dem Landesdurchschnitt. Neun der 13 einkommensstärksten Landkreise befinden sich hier, darunter der Landkreis Starnberg, der mit 51.455 € die höchste Kaufkraft Bayerns aufwies.

Besonders um die Wirtschaftszentren München, Augsburg, Ingolstadt verfügten die Haushalte über eine sehr hohe Kaufkraft und damit auch Mietzahlungs- und Sparfähigkeit (s. Abbildung 29). Ein ähnliches Bild zeigte sich in Mittelfranken um die Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen. Ursache dürfte sein, dass viele kaufkräftige Haushalte ihre Wohnwünsche im Umland realisieren und zur Arbeit in die Städte pendeln.

**Abb. 29: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Bayern im Jahr 2004**



Am niedrigsten war die Kaufkraft in den Städten Augsburg (32.341 € je Haushalt) und Würzburg (32.722 € je Haushalt). Zehn weitere Stadtkreise, die meist über Universitäten oder Fachhochschulen verfügen, wiesen eine Kaufkraft unter 35.000 € je Haushalt auf. Ursächlich dafür ist die verhältnismäßig hohe Zahl an kleinen Haushalten, auf die sich dann die Gesamtkaufkraft des Stadtkreises verteilt.

### Tendenzen:

Eine Zunahme der Realeinkommen stimuliert die Wohnungsnachfrage und führt in der Regel sogar zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen. In der Bundesrepublik bzw. Bayern sind die Einkommenszuwächse jedoch seit Mitte der neunziger Jahre eher verhalten, so dass der Wohnungsmarkt von dieser Seite wenig Impulse erhält.

## Die Mietpreisentwicklung

Die Entwicklung der Mieten, dem Preis für das Wohnen, ist ein wichtiger Indikator zur Beschreibung der Situation auf den Wohnungsmärkten.

Das IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH liefert hierzu statistische Angaben über die Entwicklung der Nettokaltmieten in verschiedenen bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten.

Ende der 90er Jahre stiegen die durchschnittlichen Mieten in Bayern an. In München fiel diese Verteuerung teilweise drastisch aus (s. Abbildung 30). Speziell in München stiegen die Mieten teilweise drastisch an. Im Frühjahr 2002 wurden durchschnittliche Spitzenmietwerte von 13,50 € je Quadratmeter für Neubauwohnungen und 12 € je Quadratmeter für Bestandsobjekte ab 1950 erreicht. 2002 gaben die Mieten in München deutlich nach, während im übrigen Bayern die Mieten vielerorts noch zulegten.

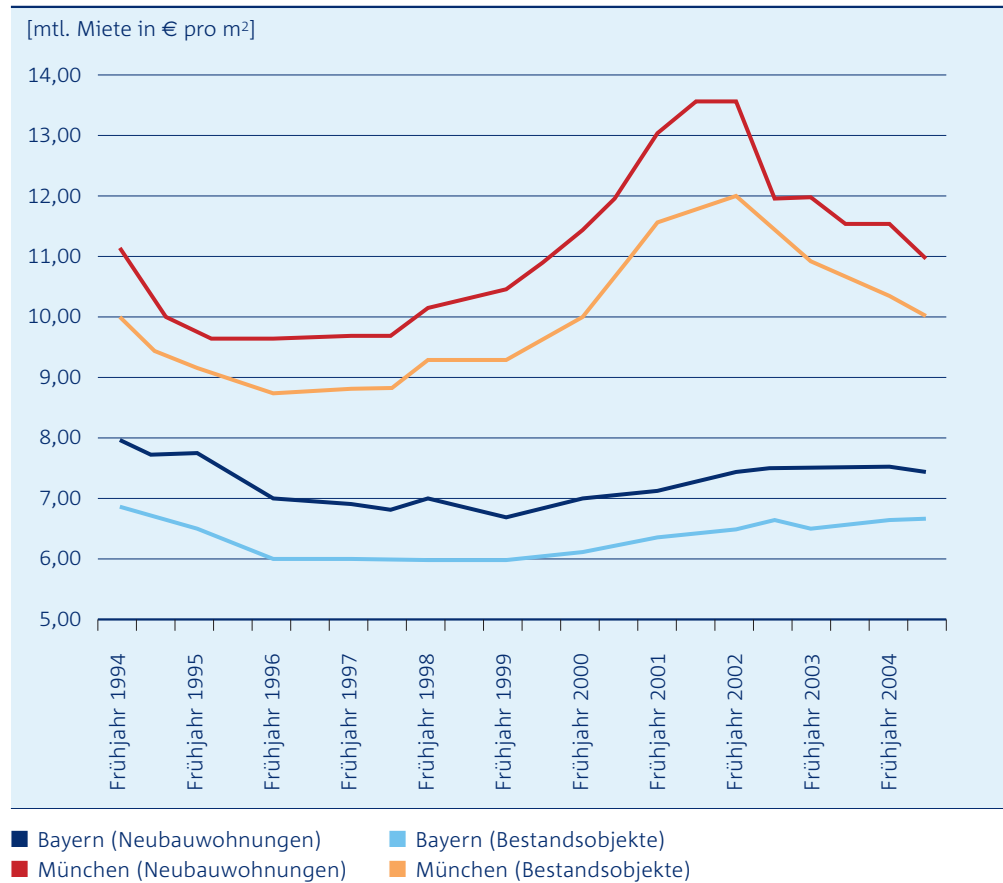
► **2004 Stabilisierung der Marktmiete**

Ab 2003 gingen die Mieten dann auch im Bayerntrend, allerdings relativ moderat, zurück bzw. stabilisierten sich. Im Herbst 2004 zeigten die Mietpreise in Bayern eine leichte Stabilisierung an. Auch für Münchner Verhältnisse ist der Mietwohnungsmarkt wieder etwas entspannter; für Neubauwohnungen mussten durchschnittlich 11 € je Quadratmeter und für Bestandsobjekte ab 1950 10 € je Quadratmeter gezahlt werden.

Nach Angaben des IVD-Instituts war trotz geringer Neubautätigkeit das Angebot in München breit gefächert vorhanden, allein die Nachfrage verlief stockend. Generell liegen die Gründe nach wie vor in der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, die Mieterinteressenten veranlasste, auf flächenmäßigen Zusatzbedarf zu verzichten und sich mit günstigeren Wohnungen zufrieden zu geben oder sogar Haushaltsgründungen aufzuschieben. Laut IVD-Institut bestand eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum speziell im unteren Preissegment, der nur ein relativ dünnes Angebot gegenübersteht.

► **Stockende Nachfrage**

Abb. 30: Marktmiete für Neubauwohnungen und Bestandsobjekte ab 1994



Quelle: IVD-Institut

**Tendenzen:**

Der Mietwohnungsmarkt in Bayern zeigte sich im Herbst 2004 relativ stabil. In vielen bayerischen Städten war immer noch eine leicht rückläufige Entwicklung der Mietpreise erkennbar.

Sobald sich die allgemeine wirtschaftliche Situation wieder belebt, ist jedoch davon auszugehen, dass sowohl die aufgestaute Nachfrage nach mehr Wohnraum als auch die negative Entwicklung der Baufertigstellungen mittelfristig zu Mietsteigerungen führen werden.

Aus Vermietersicht bedeutet die Aussicht auf steigende Mieten auch die Aussicht auf verlässliche Renditen. Das Angebot hatte sich nicht zuletzt wegen rückläufiger Renditen stark verknappert.

## Die Entwicklung der Immobilienpreise

Kaufpreise für Immobilien bilden ähnlich wie die Mieten auf dem Mietwohnungsmarkt die Angebots- und Nachfragestrukturen des Immobilienmarktes ab. Der Wert einer Immobilie wird von der Art und Ausstattung und vor allem vom Standort, d. h. der geografischen Lage, der Größe der Ortschaft und der regionalen Siedlungsstruktur des Umlandes beeinflusst.

In Bayern stabilisierten sich im Jahr 2004 die Preise für Wohnimmobilien<sup>1</sup>. Die von den Immobilienvermittlern der Sparkassen und LBS erzielten Durchschnittspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen lagen bei 102.000 € oder um 1 % niedriger als im Vorjahr. Die Rückgänge der Jahre 2002 und 2003 dagegen betragen noch fast 10 % bzw. 5 %. Für gebrauchte Häuser wurden im Landesdurchschnitt 178.000 € bezahlt oder um 1,7 % weniger.

► **Stabilisierung der Preise**

Auch bei den Preisen am Neubaumarkt waren leichte Preisrückgänge zu verzeichnen. Neue Eigentumswohnungen wurden zu rund 180.000 € und damit im Durchschnitt knapp 4 % billiger verkauft. 2003 war hier ein leichter Preisanstieg von 1 % zu verzeichnen. Auch die Preise für neue Eigenheime waren mit 247.000 € durchschnittlich um 2 % günstiger. 2003 waren hier die Preise unverändert gegenüber 2002 geblieben (s. Abbildungen 31 und 32).

Von diesen Durchschnittswerten können die Immobilienpreise vor Ort jedoch ganz erheblich abweichen. Erwartungsgemäß sind die Preise in den strukturstarken Regionen, die sich durch eine stabile Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und hohe Kaufkraft auszeichnen, am höchsten. So kosteten gebrauchte freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in den bevorzugten Lagen der Landkreise München (500.000 bis 700.000), Ebersberg (550.000 bis 700.000), Starnberg (580.000 bis 950.000), Garmisch-Partenkirchen (600.000 bis 1.000.000) sowie der Stadt München (700.000 bis 1.000.000) in der Regel nicht unter 500.000 €.

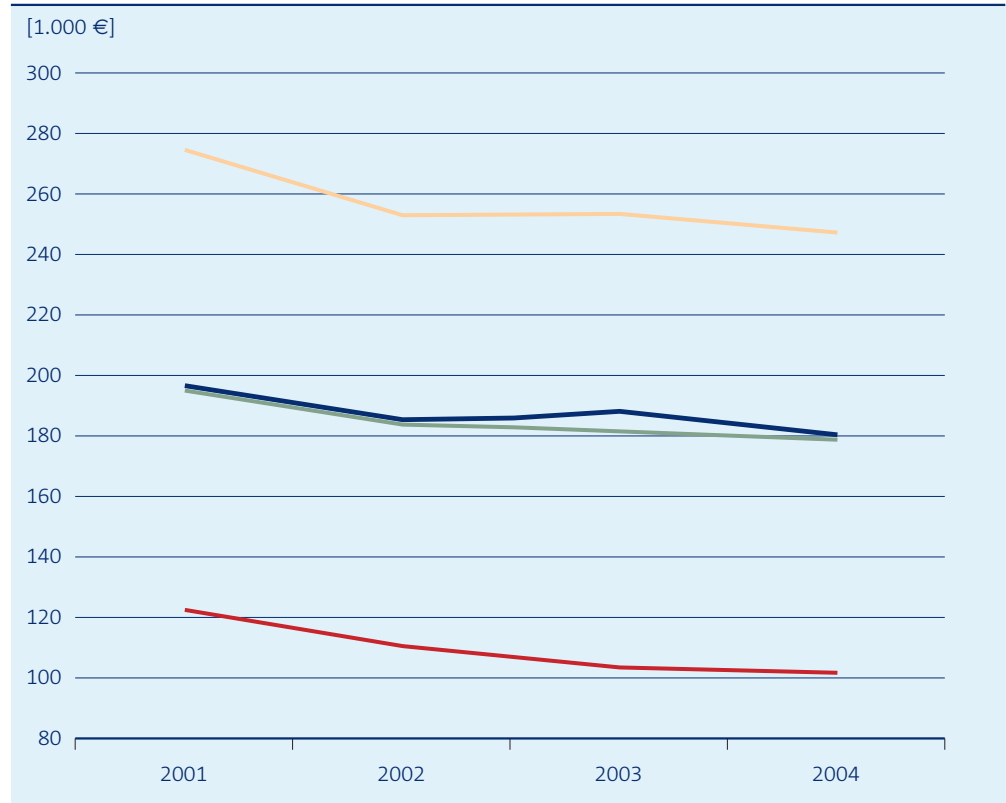
Anders ist die Situation in strukturschwachen Gebieten – vor allem in Oberfranken, Niederbayern und der Oberpfalz. Für bereits weniger als 200.000 € ließ sich der Eigenheimwunsch in den Landkreisen Freyung-Grafenau (125.000 bis 190.000), Dillingen (160.000 bis 200.000), Schwandorf (170.000 bis 200.000) und Cham (160.000 bis 200.000) erfüllen.

Ursächlich für die Preisrückgänge, die sich in den letzten beiden Vorjahren verlangsamt haben, ist die zurückhaltende Nachfrage nach Immobilien. Auf dem Markt treten fast ausschließlich Eigennutzer als Kaufinteressenten auf, die sich trotz eines leichten wirtschaftlichen Wachstums 2004 nach wie vor um ihre Arbeitsplätze sorgen und bei stagnierenden Einkommen zusätzlichen Belastungen aus der Reform der Sozialsysteme ausgesetzt sind. Dieses Szenario ist nicht geeignet, die langfristige Investition in Immobilienvermögen zu fördern. Weder das nachhaltig niedrige Zinsniveau noch die eher rückläufige Preisentwicklung vermochten die Stimmung zu drehen. Auch schaffte die erneute Diskussion um die Eigenheimzulage keine neuen Kaufimpulse auf dem Wohnimmobilienmarkt.

► **Kaufimpulse fehlen**

1 Vgl. auch Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG.: Marktspiegel für Bayern 2005. – München März 2005, S. 4.

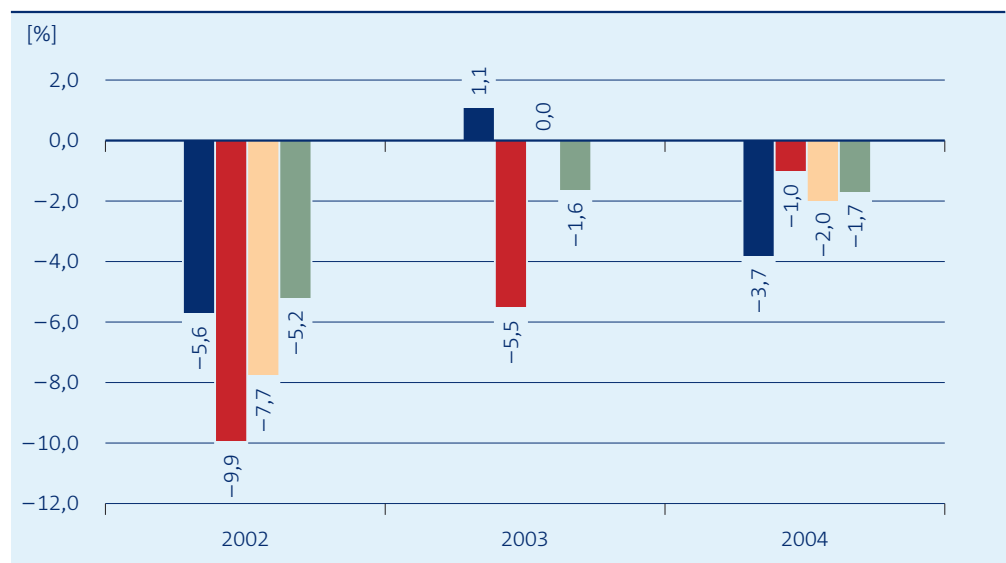
Abb. 31: Die Entwicklung der Immobilienpreise



■ ETW – neu ■ ETW – gebraucht ■ Eigenheime – neu ■ Eigenheime – gebraucht

Quelle: Sparkassen-Immobilien Vermittlungs-GmbH & Co KG

Abb. 32: Immobilienpreise – Veränderung zum Vorjahr



■ ETW – neu ■ ETW – gebraucht ■ Eigenheime – neu ■ Eigenheime – gebraucht

Quelle: Sparkassen-Immobilien Vermittlungs-GmbH & Co KG

Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt auf den Gebrauchtimmobilien. Diese ist

- auf das niedrigere Angebot an Neubauten aufgrund der rückläufigen Bauträgertätigkeit,
- auf die seit Januar 2004 gleichberechtigte Förderung von Neubauten und Bestandsbauten innerhalb der Eigenheimzulage und
- auf den geringeren Preis der gebrauchten im Vergleich zu einer neuen Immobilie zurückzuführen, der in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit von Kaufinteressenten eher finanziert werden kann.

► **Trend  
zu Gebrauchtimmobilien**

### **Tendenzen:**

Stabile Rahmenbedingungen sind sowohl für den Eigennutzer als auch für den Kapitalanleger für den Erwerb einer Immobilie erforderlich. Die schwache konjunkturelle Entwicklung und ein zunehmend unsicherer Arbeitsmarkt sorgen bei Bauherren und Immobilieninteressenten nach wie vor für Zurückhaltung. Der Nachfragerückgang ist demnach keine Folge einer Abnahme des Bedarfs aufgrund der demografischen Entwicklung. Im Gegenteil, die Anzahl der Haushalte und die Bevölkerungszahl werden in Bayern bis 2020 durch erneute Zuwanderungen steigen.

Die geografische Lage eines Objektes wird zusehends für den Wert bestimmend sein. Die Abwanderung junger Leute aus strukturschwachen Regionen wird sich auf die Immobilienpreise dort auswirken. Regional wird sich die Nachfrage weiter auf die wirtschaftlichen Ballungsräume und auf Gebrauchtimmobilien konzentrieren.

# Ausblick

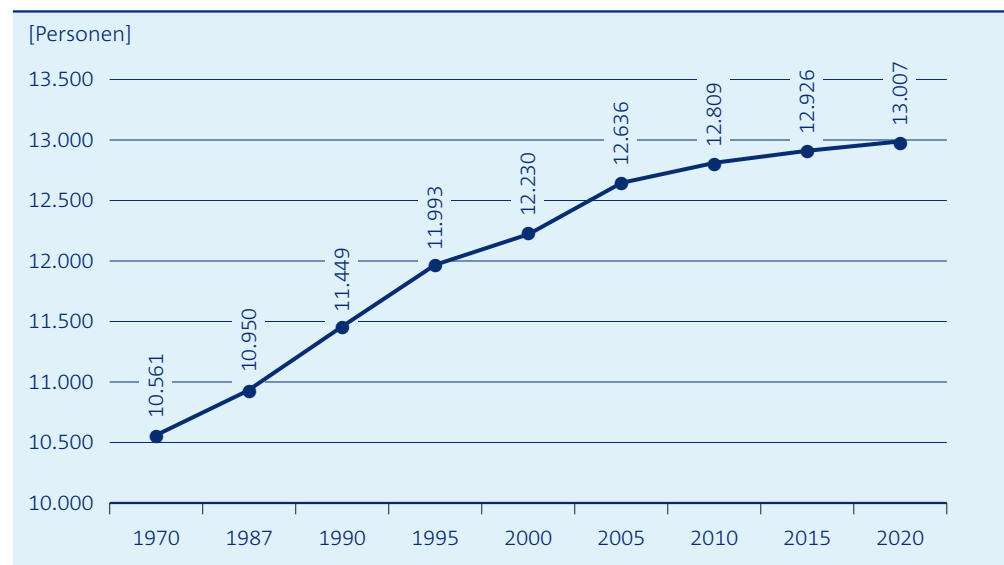
## Die Bevölkerungsentwicklung bis 2020

Nach der jüngsten Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird die Bevölkerungszahl in Bayern zwischen 2005 und 2020 um rund 2,9% auf 13,0 Mio. ansteigen. Gegenüber 2004 bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von rund 565.000 Personen.

### Bevölkerungswachstum bis mindestens ins Jahr 2020

Im Gegensatz zum Bund insgesamt und vor allem zu den neuen Ländern, die eine rückläufige Einwohnerzahl aufweisen, ist die Situation für Bayern nicht zuletzt durch innerdeutsche Wanderungen günstiger. Trotz der sinkenden Geburtenzahlen und der aufgrund der Alterstruktur ansteigenden Zahl an Sterbefällen führen die Wanderungsüberschüsse bis 2020 zu einem positiven Bevölkerungssaldo (s. Abbildung 33).

Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung bis 2020



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Regionale Bevölkerungsentwicklung

Beim Bevölkerungswachstum sind deutliche regionale Unterschiede zu erkennen.<sup>1</sup> In den Landkreisen um den Spessart und die Rhön, wie auch um den Frankenwald und das Fichtelgebirge sowie den Bayerischen Wald und das Donauried ist eine Abnahme der Bevölkerung bis 2020 zu erwarten. Vor allem im Umfeld der Städte München, Nürnberg und Augsburg zeichnet sich dagegen ein überdurchschnittlich hoher Bevölkerungszuwachs ab.

<sup>1</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2020, Mai 2004, S. 19.



Die Altersstruktur der bayerischen Bevölkerung entwickelt sich analog dem Bundestrend. Bei konstanter Geburtenhäufigkeit und abnehmenden Besetzungszahlen der jeweils jüngeren Jahrgänge werden immer weniger Kinder geboren. Dagegen nimmt die Zahl der Älteren und Hochbetagten aufgrund der demografischen Ausgangslage und einer steigenden Lebenserwartung stark zu.

► **Veränderungen  
in der Alters-  
struktur der  
Bevölkerung**

Laut der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung<sup>2</sup> zeigen sich die Folgen des demografischen Wandels in der Veränderung des Altersaufbaus in allen Teilräumen. In der Altersgruppe „unter 20 Jahren“ wird es in ganz Bayern bis 2020 weniger Personen als jetzt geben. In der Landeshauptstadt und dem Landkreis München sowie in den kreisfreien Städten Regensburg, Erlangen und Würzburg sind die Rückgänge noch am geringsten. In der Altersgruppe „65 Jahren oder älter“ nimmt die Zahl der Personen dagegen in jedem Landkreis und jeder kreisfreien Stadt des Freistaats bis 2020 zu. Am stärksten in den Landkreisen Fürstentumbruck und Ebersberg, am geringsten in der kreisfreien Stadt Hof und deren Landkreis.

## Die Haushaltsentwicklung bis 2020

Entscheidend für den Wohnungsbedarf ist nicht die Bevölkerungszahl, sondern die künftige Zahl und Struktur der Haushalte, die mit ihren Wohnvorstellungen auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten.

Nach der jüngsten Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wird die Zahl der Haushalte in Bayern zwischen 2005 und 2020 um rund 7,4 % auf 6,24 Mio. ansteigen. Damit ist der Anstieg der Zahl der Haushalte mehr als doppelt so hoch wie der der Bevölkerung (2,9 %, s. auch Seite 46 Die Bevölkerungsentwicklung bis 2020). Diese ungleiche Entwicklung (s. Abbildung 34) ist auf den Verkleinerungsprozess der Haushalte zurückzuführen. Die Zahl der Singles, kinderlosen Paare und kleinen Seniorenhaushalte steigt, während die größeren Familienhaushalte an Bedeutung verlieren. So prognostiziert das BBR beispielsweise bundesweit für 2005 bis 2020 einen Anstieg von

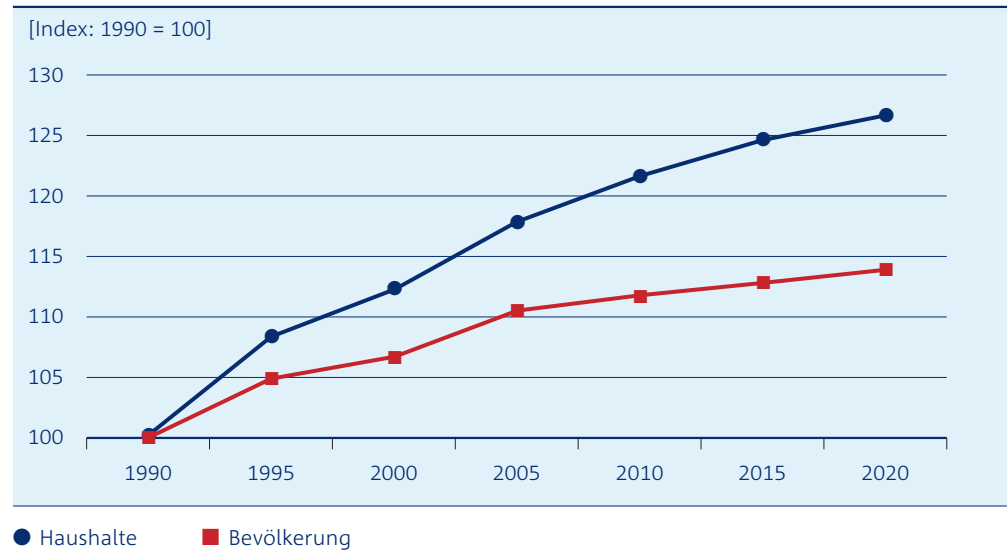
► **Zusätzliche  
Nachfrage durch  
mehr kleine  
Haushalte**

- rund 23 % für Einpersonenhaushalte zwischen 45 bis 60 Jahren,
- rund 21 % für Einpersonenhaushalte mit 75 und mehr Jahren und sogar
- rund 40 % für Haushalte mit zwei und mehr Personen mit 75 und mehr Jahren, während
- die Dreipersonenhaushalte zwischen 0 und 45 Jahren einen Rückgang von rund 22 %,
- die Vierpersonenhaushalte zwischen 0 und 45 Jahren von rund 27 % und
- die Haushalte mit fünf und mehr Personen zwischen 0 und 45 Jahren von rund 26 % verzeichnen werden.

Dieses Haushaltswachstum wird für eine zusätzliche Nachfrage auf dem bayerischen Wohnungsmarkt bis mindestens 2020 sorgen.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2020, Mai 2004, S. 20.

Abb. 34: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2020



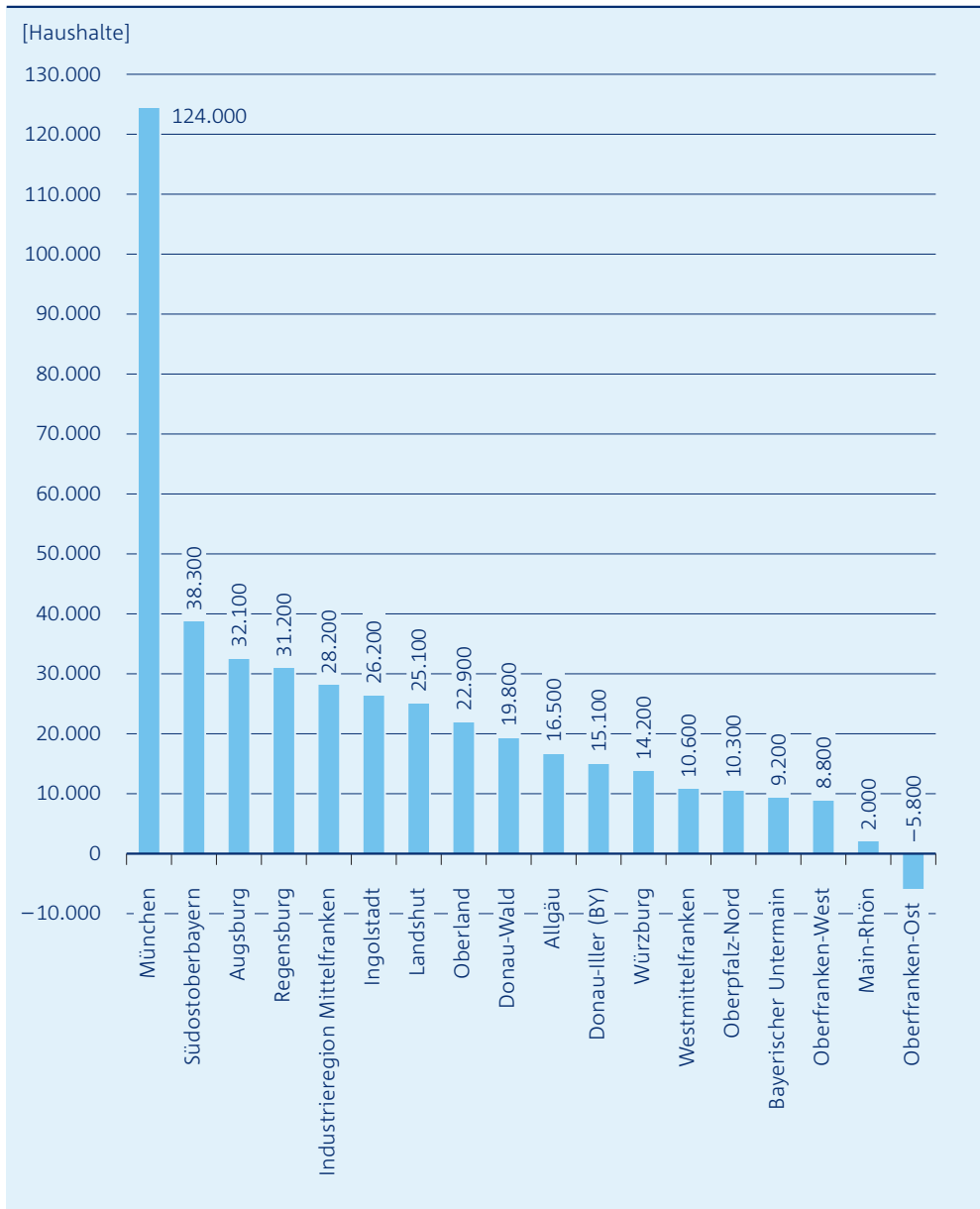
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte lässt künftig vor allem die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ansteigen. Je nach Einkommen und Lebenssituation werden kleinere Haushalte aber auch größere Wohnungen nachfragen. Insgesamt wird der Wohnflächenkonsum ansteigen, da kleinere Haushalte höhere Pro-Kopf-Wohnflächen beanspruchen. Neben der Haushaltsgröße bestimmt auch die Lebensaltersphase, in der sich der Haushalt befindet, den Wohnflächenkonsum.

#### Regionale Haushaltent- wicklung

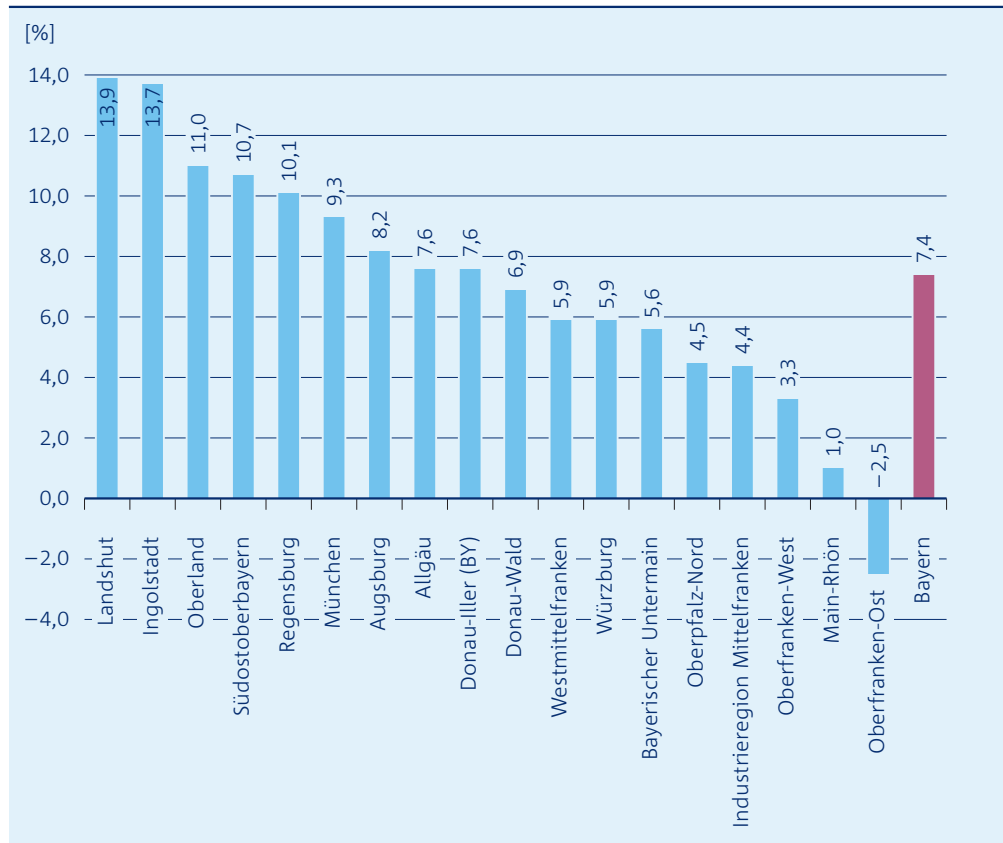
Die prognostizierten Haushaltszahlen verteilen sich sehr unterschiedlich auf die Regionen (s. Abbildung 35 und Abbildung 36). In der Region München wird die absolute Zahl der Haushalte mit rund 124.000 am stärksten zunehmen. Für die Region Oberfranken-Ost wird dagegen ein Rückgang von rund 5.800 Haushalten bzw. 2,5 % prognostiziert. Relativ gesehen sind die größten Wachstumsraten für die Regionen Landshut (13,9 %), Ingolstadt (13,7 %), Oberland (11,0 %), Südostoberbayern (10,7 %) und Regensburg (10,1 %) zu erwarten. In neun der 18 bayerischen Regionen wird die Haushaltsentwicklung unter dem prognostizierten Landesdurchschnitt von 7,4 % liegen. Am unteren Ende liegen die Regionen Main-Rhön mit plus 1 % und Oberfranken-Ost mit einem Haushaltsrückgang von 2,5 %.

Abb. 35: Zunahme der Haushalte in den Jahren 2005 bis 2020 in absoluten Zahlen



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Abb. 36: Zunahme der Haushalte in den Jahren 2005 bis 2020 in % des Bestandes von Ende 2020



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Der Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt bis 2020

Datenbasis für die Ausführungen zum zukünftigen Neubaubedarf von Wohnungen ist die aktuelle „Wohnungsprognose 2020“ des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR), die Anfang des Jahres 2006 veröffentlicht wird.

### Die „Wohnungsprognose 2020“ des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung

Die „Wohnungsprognose 2020“ des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung liefert für die Jahre 2006 bis 2020 Prognosen zum Bedarf an Wohnflächen und Wohnungen. Für jedes Jahr werden Nachfrage und Angebot gegenübergestellt und daraus der Neubaubedarf an Wohnungen berechnet.

Anders als die meisten Prognosen, die aus der Zahl der Haushalte die Zahl der nachgefragten Wohnungen ableiten, berücksichtigt die Wohnungsprognose des BBR die Tatsache, dass unterschiedlich große Haushalte unterschiedlich große Wohnungen nachfragen und dass der individuelle Wohnflächenkonsum im Zeitverlauf ständig gestiegen ist.

Die Wohnungsprognose des BBR rechnet deshalb auf der Basis von Wohnfläche, sowohl bei der individuellen Nachfragekennziffer als auch bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage. Bei den Berechnungen werden Zweitwohnungen, Untermietverhältnisse und eine Fluktuationsreserve berücksichtigt.

Weiter wird im Prognosemodell 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. Der unterstellte jährliche Marktausgleich ist in der Realität nicht sichergestellt. Die tatsächlich eintretende Wohnungsnachfrage kann deswegen von Jahr zu Jahr vom errechneten Bedarfswert abweichen. Mittel- bis langfristig verlieren diese Marktschwankungen jedoch an Bedeutung, so dass die errechneten Werte der tatsächlich eintretenden Nachfrage im langjährigen Mittel entsprechen sollten.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert insgesamt für Bayern für den Zeitraum 2005 bis 2020 einen Neubaubedarf von 748.700 Wohnungen<sup>1</sup>. Auf der Basis des Wohnungsbestandes 2004 entspricht dies einer Steigerung von 13,2%. Damit ist der zukünftige Neubaubedarf niedriger als die Zunahme des Wohnungsbestandes im 16-jährigen Vergleichszeitraum vor 2004, was angesichts des durch massive Zuwanderungen ausgelösten Baubooms in den 90er Jahren auch nicht verwundert.

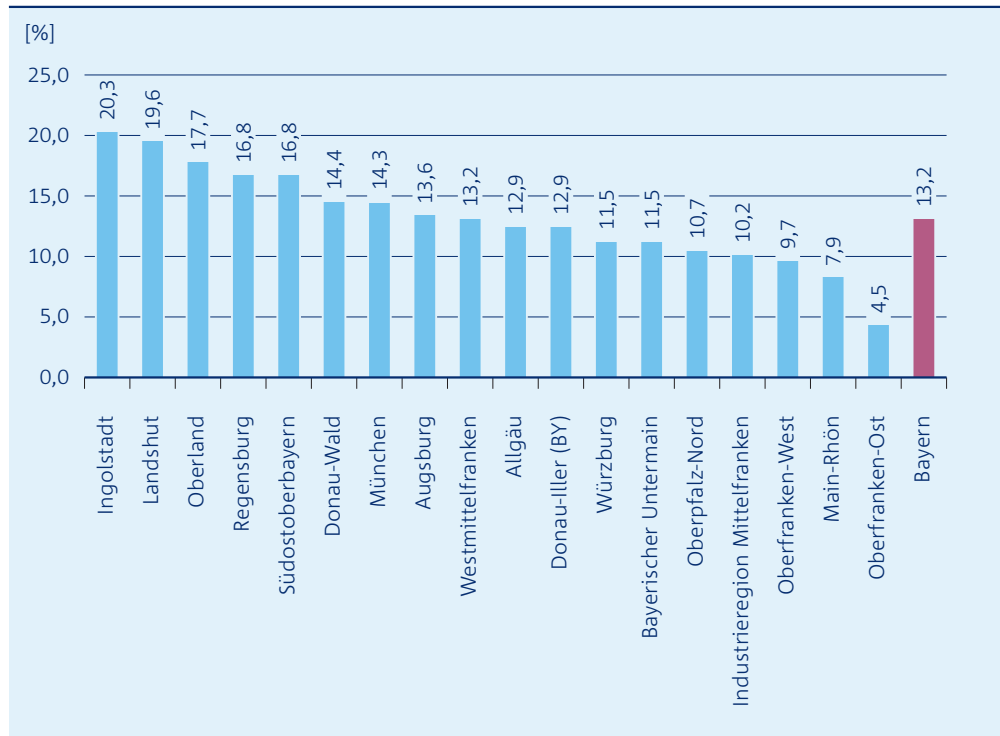
► **Neubaubedarf  
insgesamt  
im Freistaat**

Die höchsten prozentualen Wohnungsneubaubedarfe, berechnet auf der Basis des Wohnungsbestandes des Jahres 2004, ergeben sich mit 20,3% für die Region Ingolstadt und mit 19,6% für die Region Landshut. Das sind die gleichen Regionen, die auch im Zeitraum 1990 bis 2004 die größte relative Zunahme ihrer Wohnungsbestände aufwiesen. Die Regionen Oberland, Regensburg und Südostoberbayern folgen mit ebenfalls weit überdurchschnittlichem Bedarf an Neubauwohnungen, was auch besonders aus der Kreiskarte ersichtlich wird. Die gut strukturierten Regionen München und Augsburg liegen hinsichtlich des Neubaubedarfs im oberen, die Industrieregion Mittelfranken im unteren Mittelfeld. In der Region Oberfranken-Ost beträgt der Bedarf bis zum Jahr 2020 4,5%, das sind 0,3% pro Jahr (s. Abbildung 37).

► **Neubaubedarf  
insgesamt in  
den bayerischen  
Regionen**

<sup>1</sup> Die Werte für 2006 bis 2010 stammen aus der neuesten BBR-Wohnungsprognose 2020; der Wert für 2005 aus der BBR-Wohnungsprognose 2015.

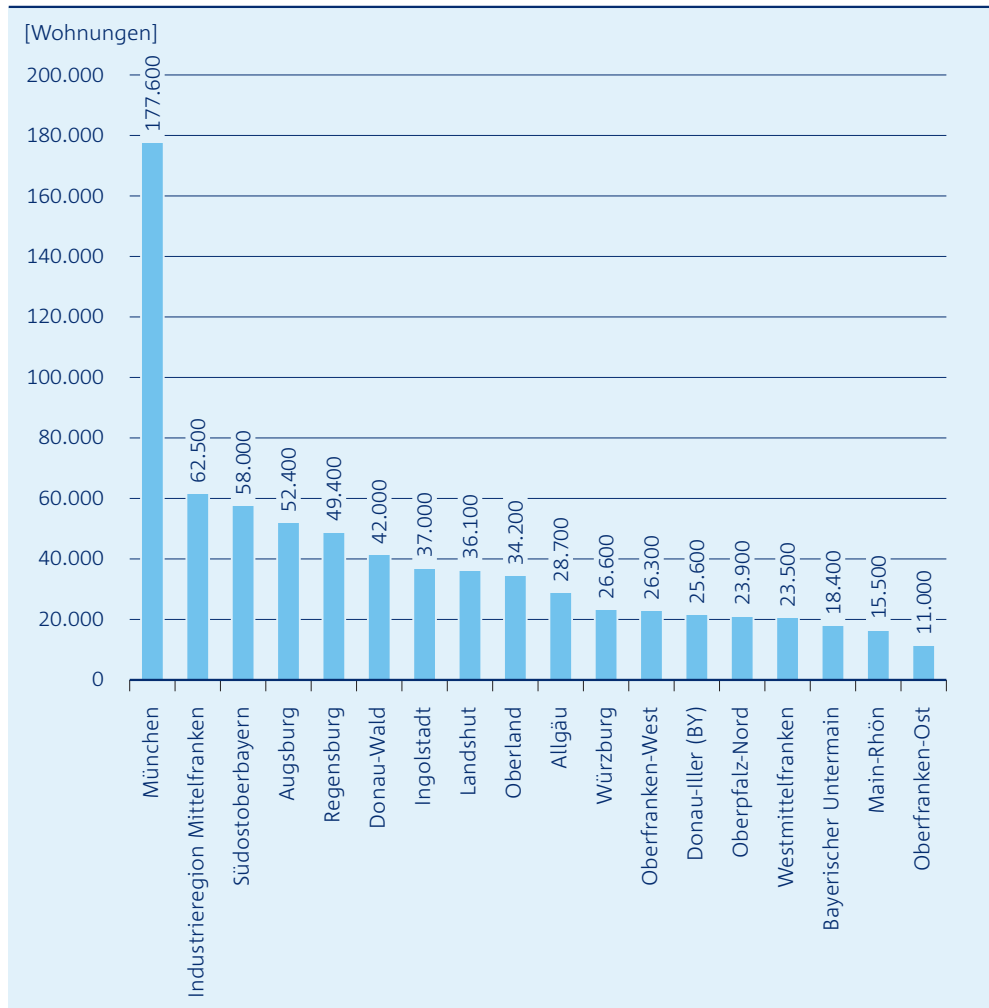
Abb. 37: Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2005 bis 2020 in % des Bestandes von Ende 2004



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

Abbildung 38 zeigt den Wohnungsbaubedarf in den Jahren 2005 bis 2020 in absoluten Zahlen. Die Region München hat bis zum Jahr 2020 mit 177.600 Wohnungen absolut gesehen den größten Neubaubedarf an Wohnungen. Das entspricht rund 24 % des insgesamt prognostizierten Bedarfs an neuen Wohnungen von 748.700 Wohnungen. Die Prognosewerte für die Industrieregion Mittelfranken, die mit 62.500 Neubauwohnungen an zweiter Stelle liegt, und für die Region Südostoberbayern, die mit 58.000 Wohnungen an dritter Stelle steht, machen jeweils nur rund ein Drittel des Prognosewertes für München aus. Auch in den Regionen Augsburg und Regensburg besteht mit 52.400 Wohnungen bzw. 49.400 Wohnungen erheblicher Neubaubedarf bis 2020.

Abb. 38: Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2005 bis 2020 in absoluten Zahlen



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

Die Wohnungsprognose 2020 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung enthält erstmals Ergebnisse auf Kreisebene, woraus Aussagen zum Bedarf von Kernstadt und Umlandregion abgeleitet werden.

► **Neubaubedarf insgesamt auf Kreisebene**

Insgesamt streuen die Ergebnisse nach Kreisen erheblich. Die Neubaunachfrage beläuft sich bundesweit insgesamt jährlich im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2020 auf ca. 28 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Die niedrigsten Werte liegen hierbei bei ca. fünf Wohnungen, die höchsten bei ca. 65 Wohnungen.

Die Landkarte verdeutlicht, dass vor allem Räume im südlichen Bayern besonders hohe Wachstumsraten zu erwarten haben (s. Abbildung 39). Kreise mit erhöhtem Neubaubedarf liegen im Wesentlichen im Umland großer Städte. Die höchsten Bedarfe sind im weiteren Umland von München zu erkennen, in der Landeshauptstadt selbst sowie in den Städten Augsburg, Regensburg, Straubing, Passau und Rosenheim. In Teilen Oberfrankens liegt der durchschnittliche jährliche Neubaubedarf hingegen bei unter 15 Wohnungen je 10.000 Einwohner.

**Abb. 39: Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt in den Jahren 2006 bis 2020 (BBR-Wohnungsprognose 2020)**



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt je 10.000 Einwohner 2005 bis 2020

■ bis unter 15	■ 35 bis unter 45
■ 15 bis unter 25	■ 45 und mehr
■ 25 bis unter 35	

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Der Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020

**Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern im Freistaat**

Vom prognostizierten Gesamtbedarf in Höhe von 748.700 Wohnungen (s. auch Seite 51 Neubaubedarf insgesamt im Freistaat) entfallen 325.300<sup>1</sup> bzw. 44 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 423.400 bzw. 56 % auf Mehrfamilienhäuser. Auf der Basis des Wohnungsbestandes von 2004 muss damit die Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern um 10,7 % steigen (s. Abbildung 40). In den vergangenen 16 Jahren erhöhte sich in diesem Segment der Wohnungsbestand aufgrund der massiven Zuwanderungen in den 90er Jahren hingegen um 570.453 bzw. 23 %.

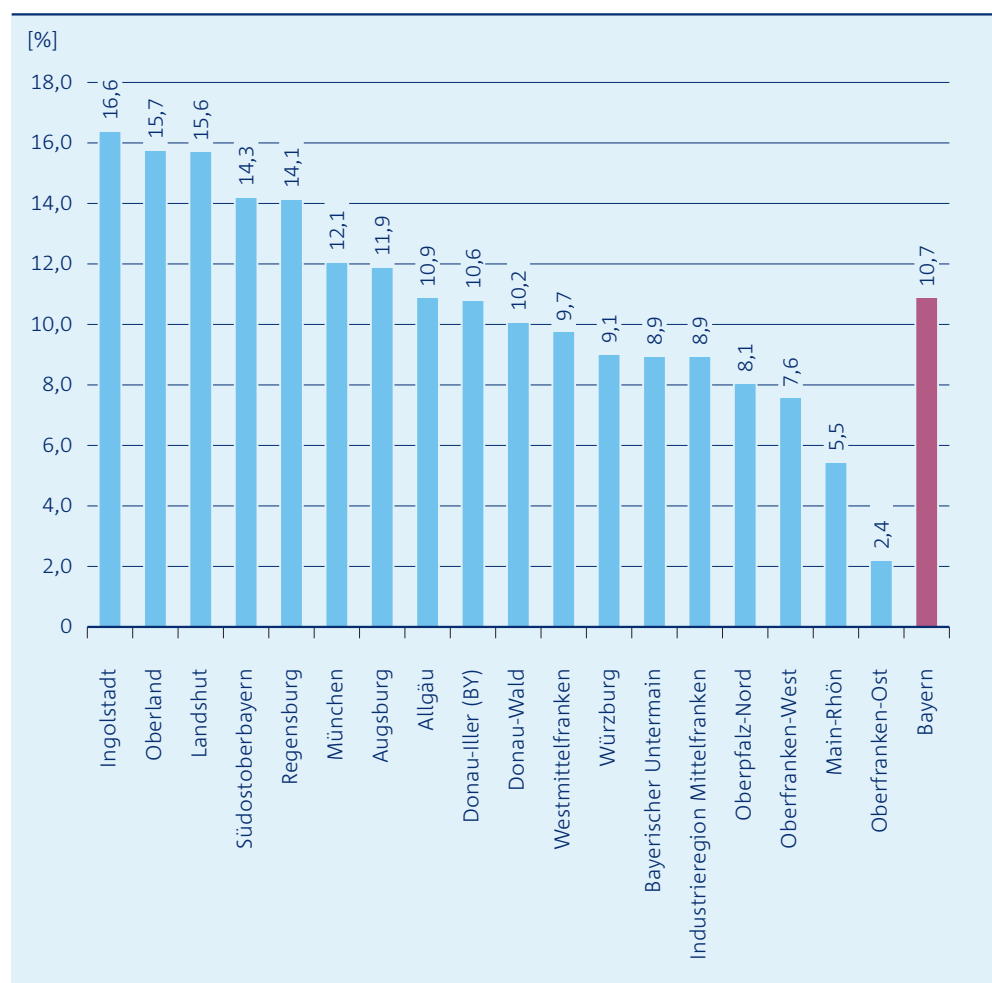
<sup>1</sup> Die Werte für 2006 bis 2010 stammen aus der neuesten BBR-Wohnungsprognose 2020; der Wert für 2005 aus der BBR-Wohnungsprognose 2015.



Die Regionen Ingolstadt (16,6%), Oberland (15,7%), Landshut (15,6%), Südostoberbayern (14,3%) und Regensburg (14,1%) werden die Räume sein mit dem höchsten prozentualen Wohnungsneubaubedarf (s. Abbildungen 40 und 42). In den strukturschwachen nördlichen Regionen Bayerns zeichnet sich bis zum Jahre 2020 ein geringer (Main-Rhön 5,5%) bis sehr geringer Bedarf (Oberfranken-Ost 2,4%) an Ein- und Zweifamilienhäusern ab.

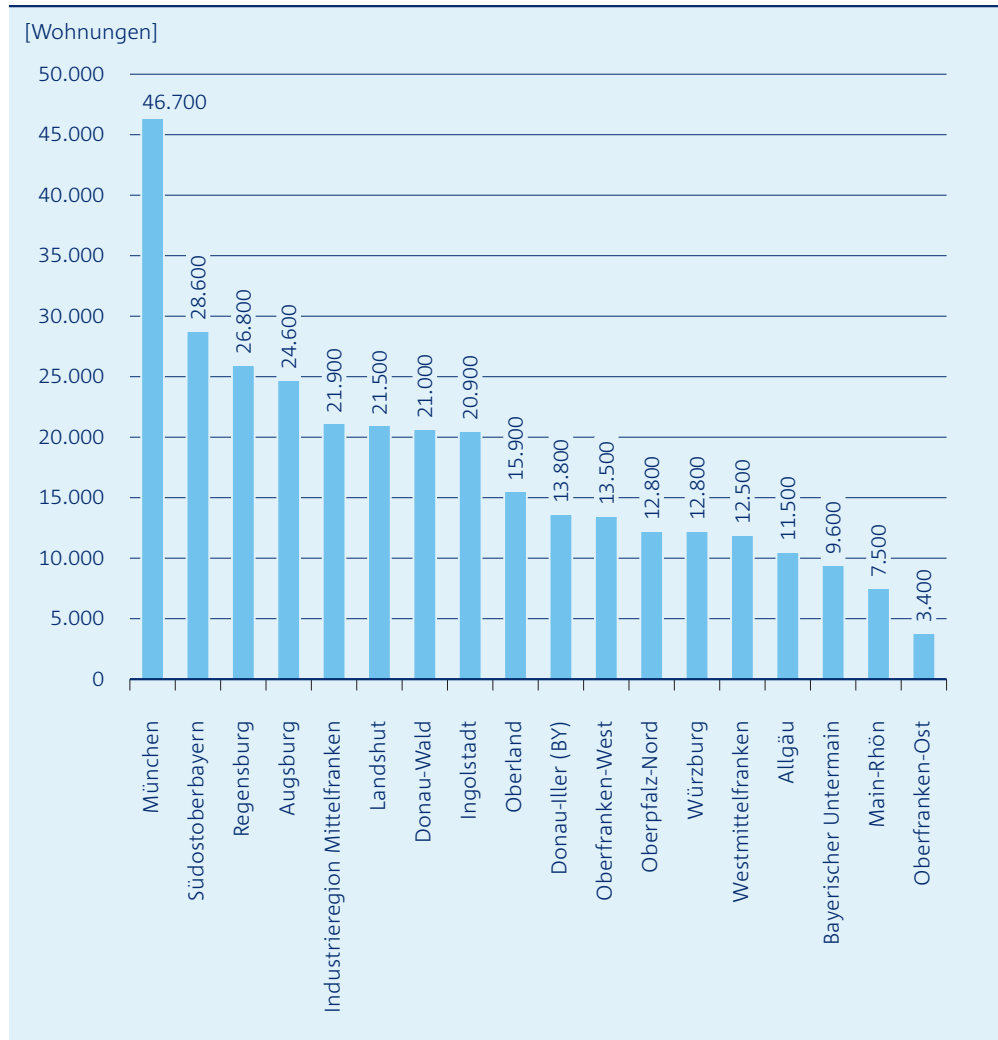
► **Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern in den bayerischen Regionen**

**Abb. 40: Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2005 bis 2020 in % des Bestandes von Ende 2004**



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

**Abb. 41: Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2005 bis 2020 in absoluten Zahlen**

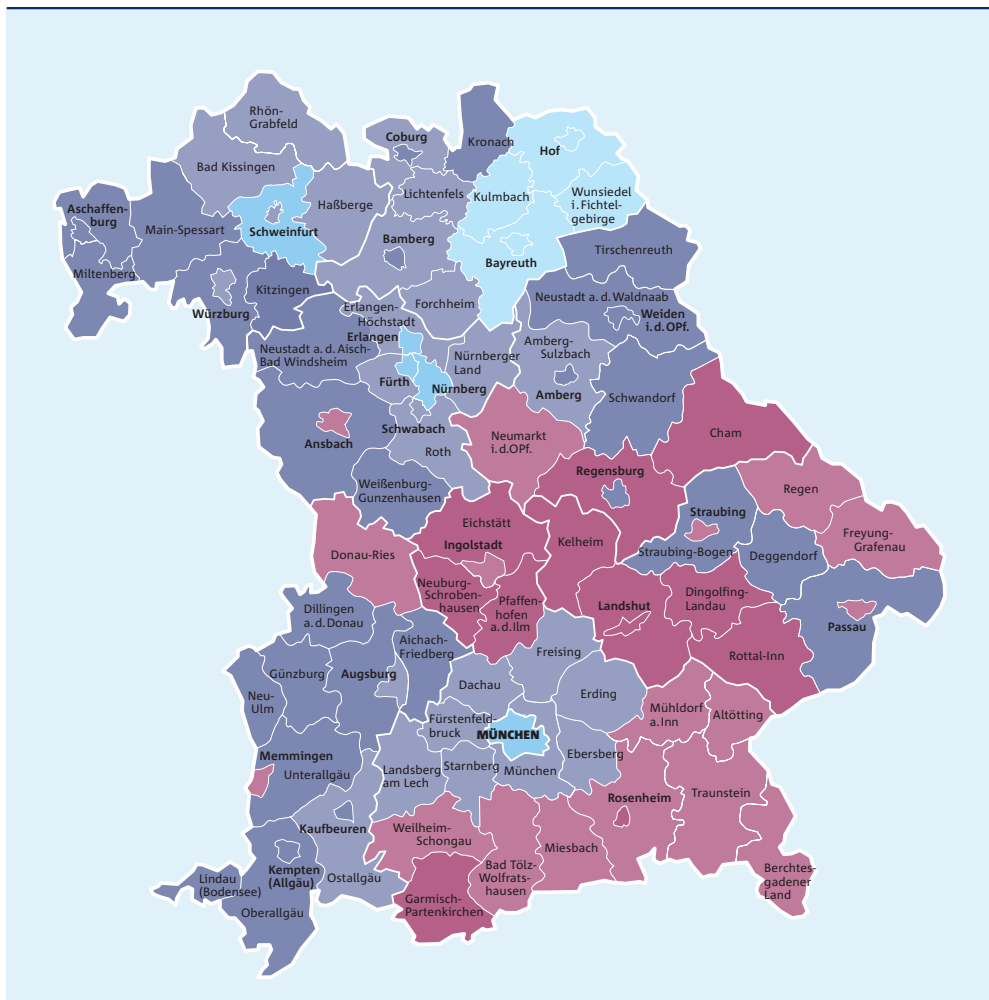


Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

**Neubaubedarf  
von Ein- und Zwei-  
familienhäusern  
auf Kreisebene**

Den zahlenmäßig höchsten Bedarf an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern hat die Region München mit 46.700 (s. Abbildung 41). In der Landeshauptstadt selbst beträgt der durchschnittliche jährliche Neubaubedarf 2005 bis 2020 weniger als 10 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner und liegt damit bezogen auf die Zahl der Einwohner am unteren Ende (s. Abbildung 42). Generell zeichnet sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser eine ausgeprägte Zweiteilung Bayerns ab. Der Norden wird von einem schwachen Neubaubedarf gekennzeichnet sein, während in mittleren und südlichen Teilräumen Bayerns nachfragebedingt regional differenziert ein hoher bis sehr hoher Neubaubedarf besteht.

**Abb. 42: Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2020 (BBR-Wohnungsprognose 2020)**



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner 2005 bis 2020

<ul style="list-style-type: none"> <li>0 bis unter 5</li> <li>5 bis unter 10</li> <li>10 bis unter 15</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>15 bis unter 20</li> <li>20 bis unter 25</li> <li>25 und mehr</li> </ul>
--	---

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Der Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2020

Insgesamt besteht für 2005 bis 2020 ein Neubaubedarf an Geschosswohnungen von 423.400 Wohnungen<sup>1</sup>, das entspricht einer Steigerung des Wohnungsbestandes Ende 2004 um 16,1% (s. Abbildung 43). Der Wohnungsbestand in den vergangenen 16 Jahren wuchs um 558.017 Wohnungen bzw. um 27%, wobei der Bauboom Mitte der 90er Jahre erheblich zu dieser Erhöhung beigetragen hat.

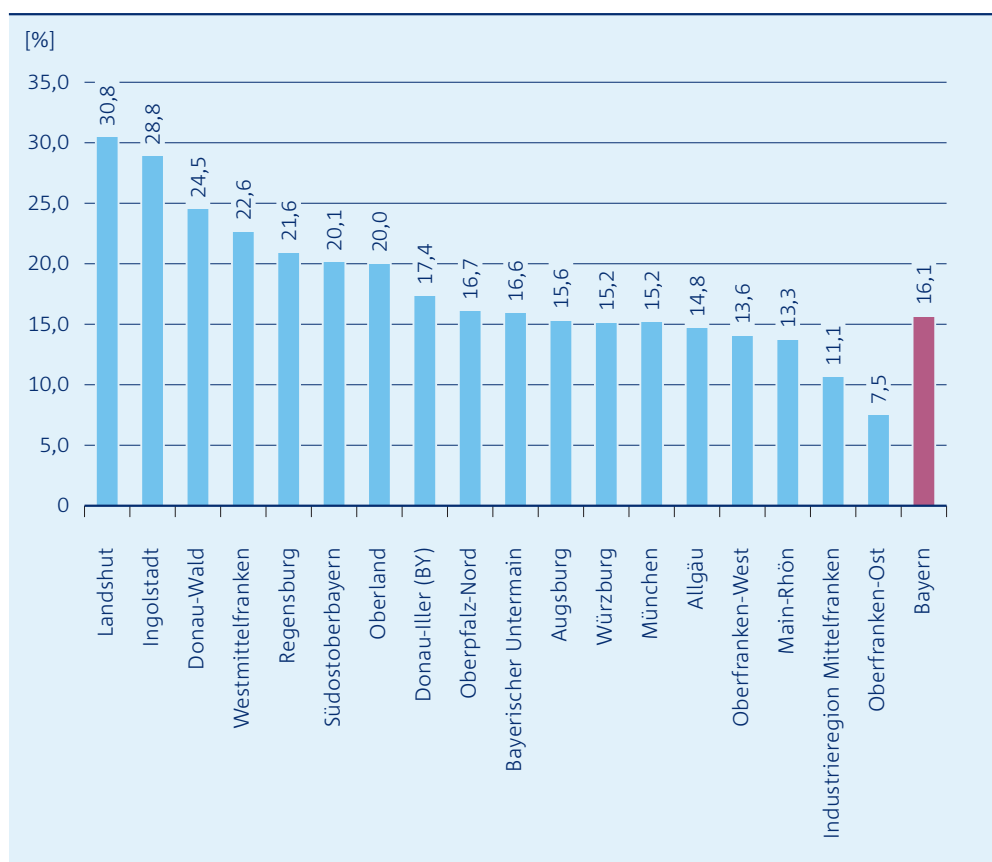
► **Neubaubedarf von Mehrfamilienhäusern im Freistaat**

<sup>1</sup> Die Werte für 2006 bis 2010 stammen aus der neuesten BBR-Wohnungsprognose 2020; der Wert für 2005 aus der BBR-Wohnungsprognose 2015.

**Neubaubedarf  
von Mehr-  
familienhäusern in  
den bayerischen  
Regionen**

Der im Verhältnis zum Bestand größte Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau ergibt sich für die Regionen Landshut mit 30,8% (14.600 Wohnungen) und Ingolstadt mit 28,8% (16.100 Wohnungen). Auch die Regionen Donau-Wald, Westmittelfranken, Regensburg, Südostoberbayern und Oberland haben mit 20% und mehr einen verhältnismäßig großen Bedarf an neuen Geschosswohnungen, während für Oberfranken-Ost mit 7,5% die niedrigste Nachfragesteigerung nach Geschosswohnungen prognostiziert wird (s. Abbildung 43).

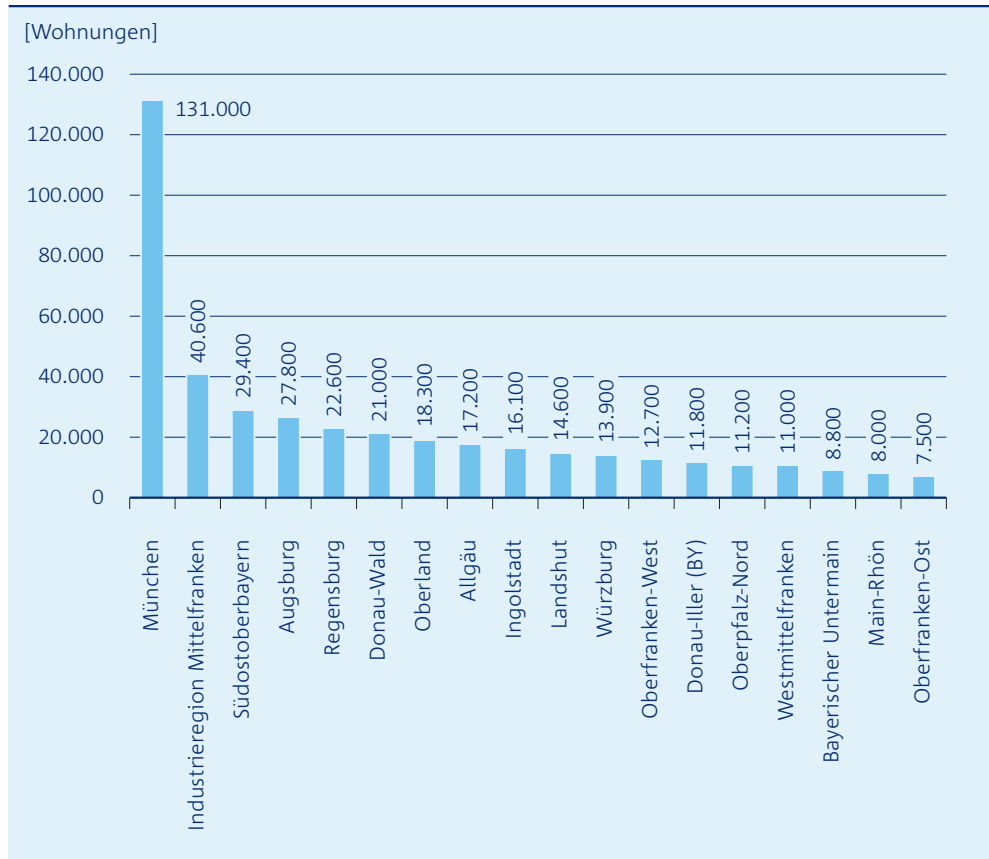
**Abb. 43: Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2005 bis 2020 in % des Bestandes von Ende 2004**



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

Bei der Verteilung der absoluten Zahlen auf die Regionen entsteht ein anderes Muster als bei der Betrachtung der relativen Dynamik (s. Abbildung 44). So ergibt sich in den bevölkerungsreichen Regionen auch bei einem geringen Wachstum (z. B. Region München und Industrieregion Mittelfranken) eine höhere absolute Wohnungsnachfrage als in Regionen mit vergleichsweise hoher Wachstumsdynamik, aber geringerer Bevölkerungszahl (z. B. Region Landshut). Der Neubaubedarf von 131.000 Geschosswohnungen in der Region München macht rund 31% des gesamten bayerischen Neubaubedarfs im Geschosswohnungsbau aus.

**Abb. 44: Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2005 bis 2020 in absoluten Zahlen**



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

Auf Kreisebene zeigen sich deutliche räumliche Schwerpunkte im Geschosswohnungsbau (s. Abbildung 45). Wie schon bei der Bedarfsprognose der Ein- und Zweifamilienhäuser gliedert sich Bayern in einen Nordteil (Franken und Oberpfalz) mit relativ geringen und in einen Südteil (München und weiteres Umland) mit relativ hohen Geschosswohnungsbedarfen. Weiter zeigen die Ergebnisse, dass in den Kernstädten der Geschosswohnungsbau nach wie vor deutlich stärker nachgefragt wird als der Ein- und Zweifamilienhausbereich. Umgekehrt ist die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in den ländlichen Umlandkreisen deutlich höher.

► **Neubaubedarf von Mehrfamilienhäusern auf Kreisebene**

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für 2005 eine Wohneigentumsquote von 50,3% (2002 betrug sie 48,9%) und einen weiteren Anstieg auf 52,2% im Jahr 2020. Durch die demografische Veränderung der Gesellschaft (kleinere Haushalte, ältere Haushalte) werden das Ein- und Zweifamilienhaus als klassische Eigentumsform schrittweise durch Eigentumswohnungen ersetzt, so dass bis 2020 eine stabile Nachfrage in Mehrfamilienhäusern regional differenziert in Bayern erwartet werden kann.

**Abb. 45: Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2020 (BBR-Wohnungsprognose 2020)**



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner 2005 bis 2020

- 5 bis unter 10
- 20 bis unter 25
- 10 bis unter 15
- 25 und mehr
- 15 bis unter 20

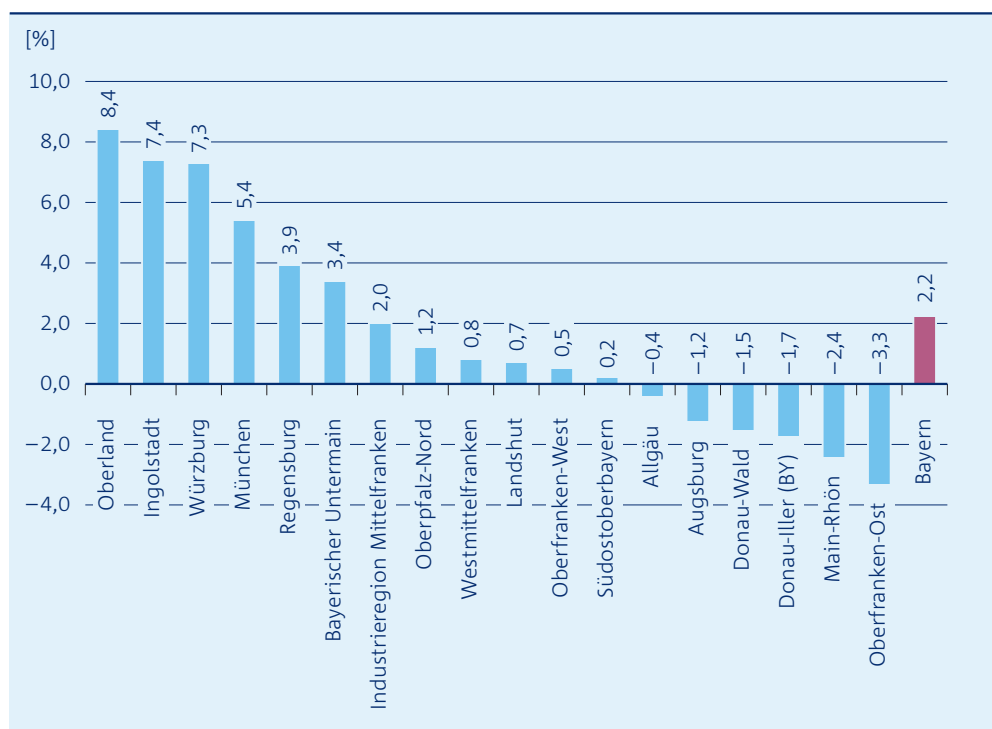
Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Der akute und der langfristige Wohnungsnachholbedarf bis 2020

Die Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung unterstellt, dass der ermittelte Bedarf jährlich durch ein entsprechendes Wachstum des Wohnungsbestandes gedeckt ist. Offenkundig ist dieser Marktausgleich in der Realität nicht sichergestellt – es gibt Regionen mit Wohnungsmangel und Regionen mit Wohnungsüberschuss. Abbildung 46 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.

► **Derzeitiger Wohnungsnachholbedarf**

**Abb. 46: Akuter Wohnungsnachholbedarf in % bezogen auf den Wohnungsbestand 2004 (negative Werte: Wohnungsüberschuss)**



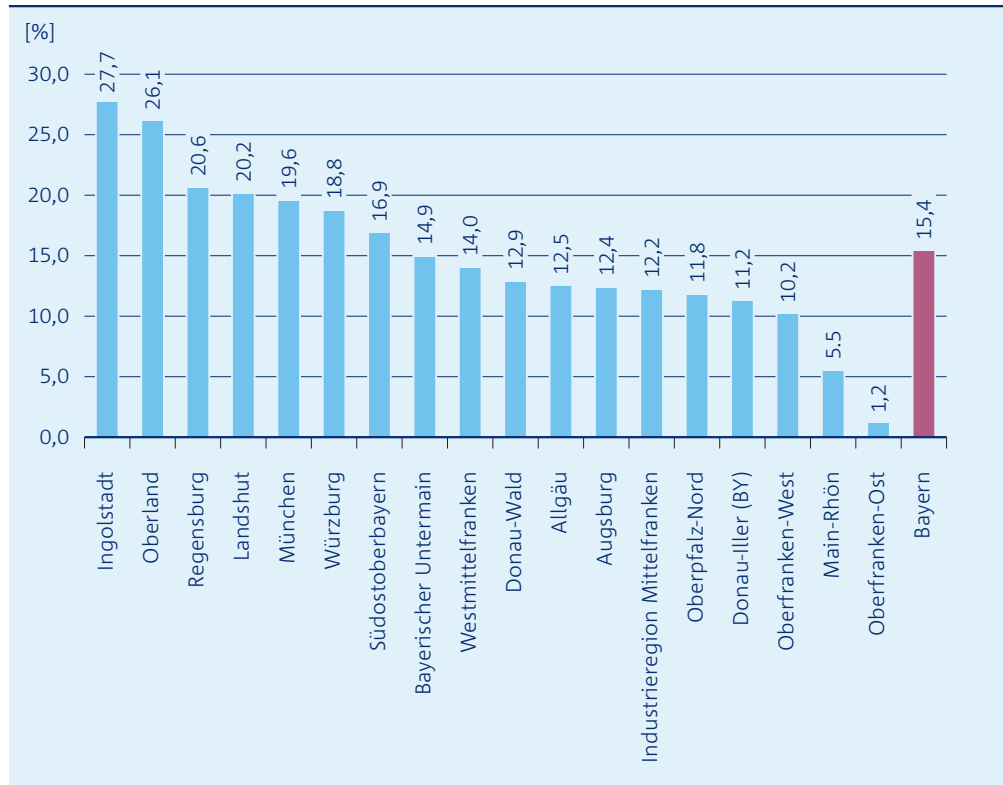
Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

In Bayern besteht zum jetzigen Zeitpunkt ein akuter Wohnungsnachholbedarf von durchschnittlich 2,2 %, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ausreichend sicherzustellen. Es ist also bereits derzeit in einer Reihe von Raumordnungsregionen ein Wohnungsnachholbedarf vorhanden.

Auf lange Sicht gesehen zeigt sich ein anderes Bild (s. Abbildung 47). Der langfristige Wohnungsbedarf bis 2020 setzt sich aus dem bereits jetzt vorhandenen rechnerischen Nachholbedarf bzw. Überschuss und dem Bedarf von 2005 bis 2020 aufgrund des Anstiegs der Haushalte zusammen (s. Abbildungen 37 und 46).

► **Langfristiger Wohnungsnachholbedarf**

**Abb. 47: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf bis 2020 in % bezogen auf den Wohnungsbestand 2004**



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bis zum Jahr 2020 besteht in allen bayerischen Regionen ein Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf. Die höchsten Wohnungsnachholbedarfe bestehen in den Regionen, Ingolstadt (27,7%) und Oberland (26,1%). Für die Regionen Regensburg, Landshut, München, Würzburg und Südostoberbayern besteht ebenfalls eine im Vergleich zum Landeswert überdurchschnittliche Notwendigkeit der Bestandsausweitung, um bis 2020 einen rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. In den Regionen Oberfranken-Ost und Main-Rhön muss der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020 lediglich um 1,2 % bzw. 5,5 % ausgeweitet werden.

#### **Tendenzen:**

Wie Abbildung 47 zeigt, besteht in allen bayerischen Regionen ein Mehrbedarf von bis zu 27,7% des jetzigen Wohnungsbestandes, um jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Von einer Sättigung des bayerischen Wohnungsmarktes kann selbst bei vorsichtiger Bewertung der Zahlen nicht gesprochen werden.



# Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München

## Käuferbefragung in der Landeshauptstadt und Umland

Das Ziel der Käuferbefragung war die Ermittlung der Bedürfnisse auf Nachfrageseite, um daraus künftige Potentiale für den Wohnungsbau zu eruieren: Werden qualitativ hochwertige Wohnbauten nachgefragt? Welche räumlichen, funktionalen und atmosphärischen Qualitäten werden favorisiert? Welche Potentiale wurden vom Wohnungsmarkt bisher nicht ausgeschöpft?

In der Landeshauptstadt München und deren Umland wurden 534 Kaufinteressenten für Geschosswohnungen befragt. An verschiedenen Neubaustandorten im Stadtgebiet und im S-Bahn-Bereich wurden Wohnungsuchende nach Besichtigung einer Musterwohnung oder eines Informationsbüros zu ihren Wohnvorstellungen befragt. In persönlichen Interviews wurden die Wohnvorstellungen, der Verlauf der Wohnungssuche, die bisherige Wohnsituation und die Zufriedenheit mit dem potentiellen Kaufobjekt ermittelt. Die Befragten wurden zufällig ausgewählt und anonym befragt. Die Kaufinteressenten befassten sich durchschnittlich seit neun Monaten mit der Wohnungssuche, jeder Befragte hatte im Mittel bereits zehn Wohnungen besichtigt.

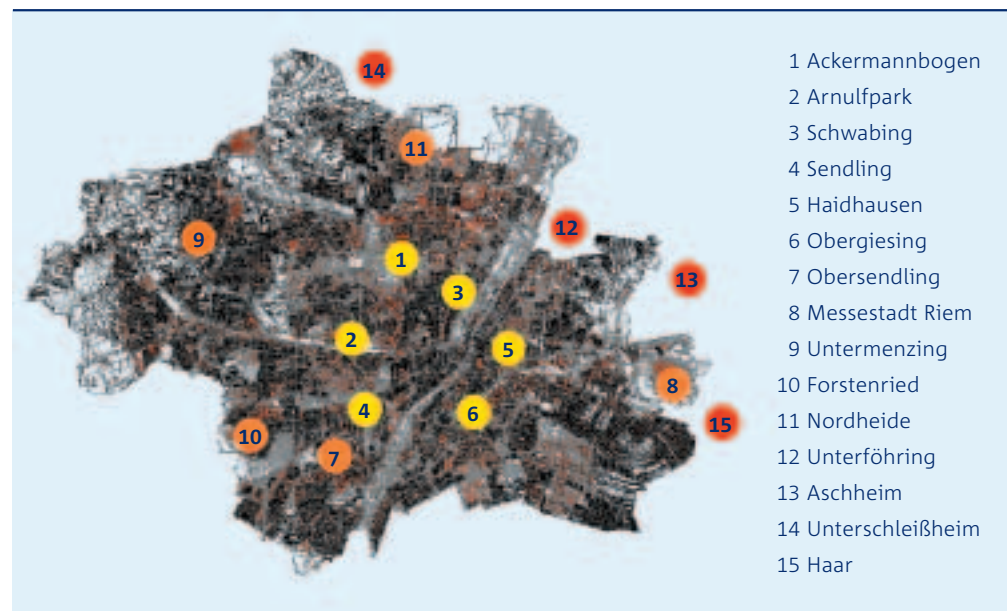
**Abb. 1: Informationsbüro in der Messestadt Ost**



### Standorte der Befragung

Die Erhebung fand an 15 Standorten an Objekten von 13 verschiedenen Bauträgern statt. Die Befragungen verteilen sich in der Landeshauptstadt und deren Umland wie folgt: München Zentrum 241, München Stadtrand – außerhalb des Mittleren Rings – 135, Umland S-Bahn-Bereich 158 Befragungen.

**Abb. 2: Standorte der Käuferbefragung in der Landeshauptstadt München und Umland**

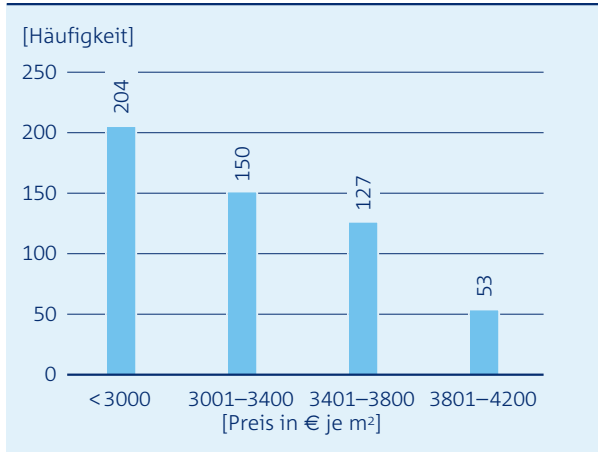


● innerhalb Mittlerer Ring ● außerhalb Mittlerer Ring ● S-Bahn-Bereich

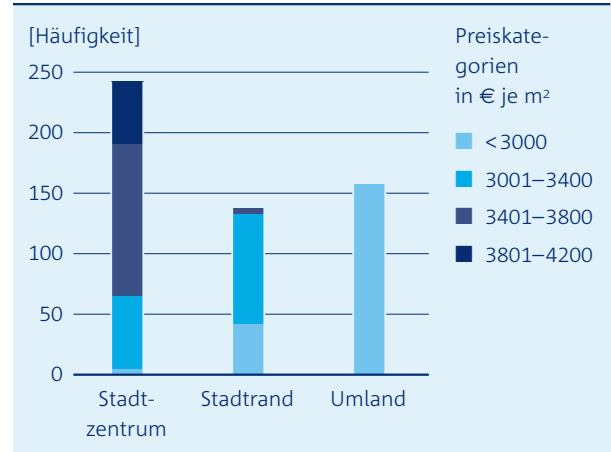
### Preiskategorien der erhobenen Standorte

Die Befragungen wurden an Objekten unterschiedlicher Preiskategorien durchgeführt. Für jede Wohnanlage wird ein mittlerer Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Die Preiskategorien geben Aufschluss darüber, welche Kaufpreise potentielle Nachfrager aufwenden würden. Die Abbildungen 3 und 4 zeigen, welche Preiskategorien an welchen Standorten mit welcher Anzahl von Befragungen abgedeckt wurden.

**Abb. 3/4: Verteilung der Befragungen auf Objekte verschiedener Preiskategorien**

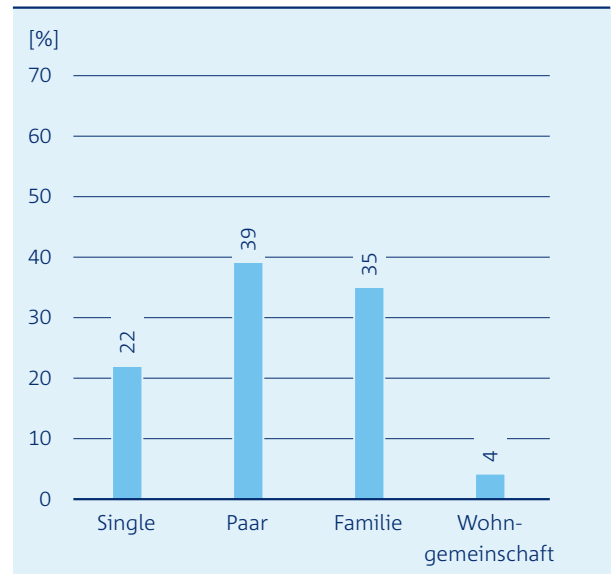
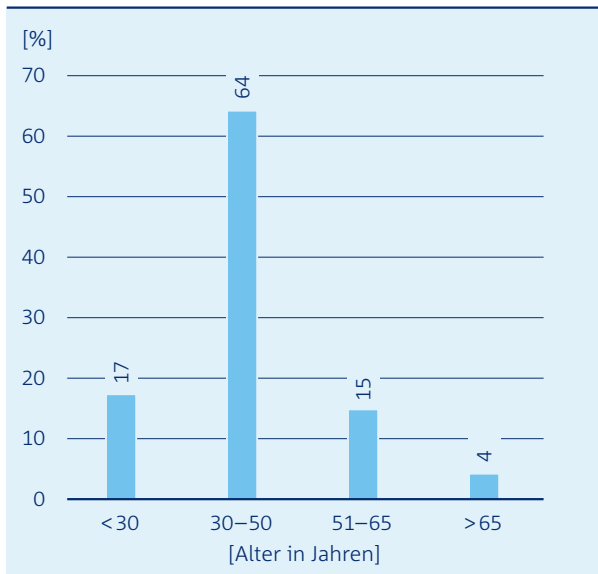


**Verteilung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche auf unterschiedliche Lagen**



**Lebensalter und Haushaltsform der Kaufinteressenten**

**Abb. 5/6: Altersgruppen und Haushaltsformen der befragten Kaufinteressenten (ausschließlich Eigennutzung)**



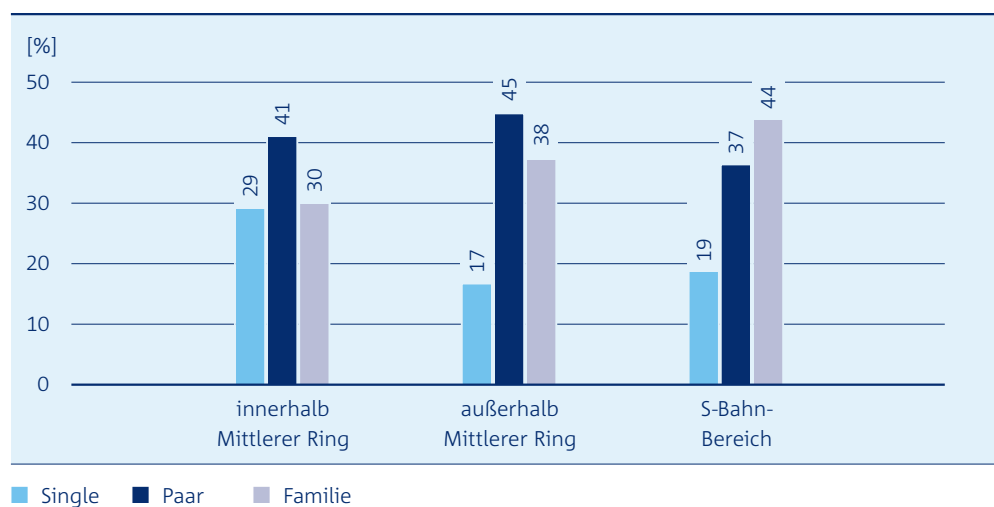
89% der befragten Kaufinteressenten suchen eine Wohnung zur Eigennutzung, 11% eine Wohnung als Kapitalanlage zur Vermietung.

Unter den Eigennutzern stellen die 30- bis 50-Jährigen die größte Nachfragegruppe mit 64%, gefolgt von den unter 30-Jährigen mit 17% und den 51- bis 65-Jährigen mit 15%. Die über 65-Jährigen sind mit nur 4% vertreten. Im Hinblick auf die Haushaltsgrößen finden sich 22% Einpersonenhaushalte, 39% Zweipersonenhaushalte ohne Kinder, 35% Familienhaushalte und 4% Wohngemeinschaften. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte beträgt zusammen 61%.

Unter den Kapitalanlegern sind die Gruppen der 51- bis 65-Jährigen mit 33% und die der Familien mit 45% stärker, Paare sind mit 29% schwächer vertreten.

Differenziert nach den Standorten der Befragung zeigt die Verteilung der Altersgruppen und Haushaltsformen folgendes Bild: Singlehaushalte bevorzugen innerstädtische Lagen, sie haben tendenziell eine höhere Zahlungsbereitschaft bezogen auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche. Familien zieht es häufiger an den Stadtrand und in den S-Bahn-Bereich, dort finden sie günstigere Wohnungen bezogen auf den Preis pro Quadratmeter.

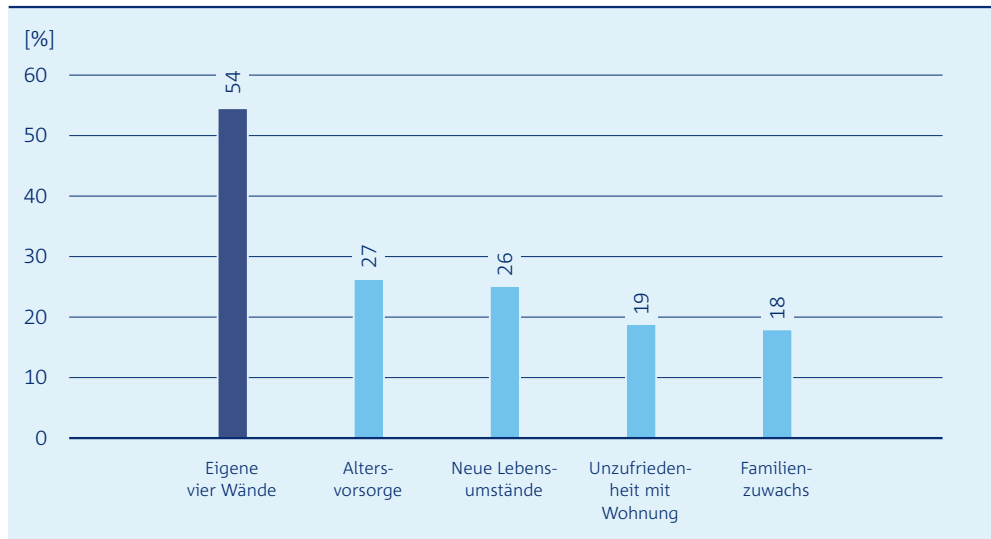
**Abb. 7: Anteile der Haushaltsformen betrachtet nach Lagekategorien (ausschließlich Eigennutzung)**



### Umzugsgründe

Im Folgenden werden nur Kaufinteressenten betrachtet, welche die Wohnung selbst nutzen wollen.

**Abb. 8: Gründe zum Erwerb einer eigengenutzten Eigentumswohnung (Mehrfachnennung möglich)**



Der Wunsch nach dem Wohnen in den eigenen vier Wänden wird mit 54 % am häufigsten als Grund für den Erwerb einer Eigentumswohnung angegeben. Mit zunehmendem Alter der Befragten werden häufiger neue Lebensumstände und Altersvorsorge, seltener Familienzuwachs und die eigenen vier Wände genannt. Der Anteil derer, die bereits Wohneigentum nutzen, ist in dieser Gruppe höher.

53% der Befragten wollen ihre Wohnfläche vergrößern, 19% verkleinern, 28% suchen eine gleich große Wohnung.

► **Veränderung der Wohnfläche**

Es zeigt sich eine Tendenz zu großzügigeren Wohnungen, bei gleich bleibender Anzahl der Zimmer wird häufig ein Mehr an Wohnfläche gesucht.

Lediglich Familien- und Paarhaushalte in der Altersgruppe 51 bis 65 Jahre suchen eine zum Teil deutliche Verkleinerung der Wohnfläche. Mehr als die Hälfte der Familien kommen dabei aus Einfamilienhäusern.

### Aktuelle Wohnverhältnisse

Die Kaufinteressenten für eigengenutzte Wohnungen leben seit durchschnittlich acht Jahren in ihrer jetzigen Wohnung. Die Wohndauer steigt mit zunehmendem Alter, insbesondere stärker bei denjenigen, die bereits in den eigenen vier Wänden wohnen, sowie bei Familien.

70% der Befragten wohnen in Wohnanlagen des Baujahrs 1960 und jünger, 9% in Wohnungen, die vor 1910 erbaut wurden. 86% der Kaufinteressenten kommen aus Geschosswohnungen. Unter den 14%, welche aus Einfamilienhäusern kommen, finden sich deutlich mehr Familien und Ältere. 78% der Befragten wohnen zur Miete, 22% haben Wohneigentum. Unter den Kaufinteressenten, die bereits in einem Einfamilienhaus wohnen, ist der Eigentumsanteil mit 58% wesentlich höher.

### Förderungsfähigkeit

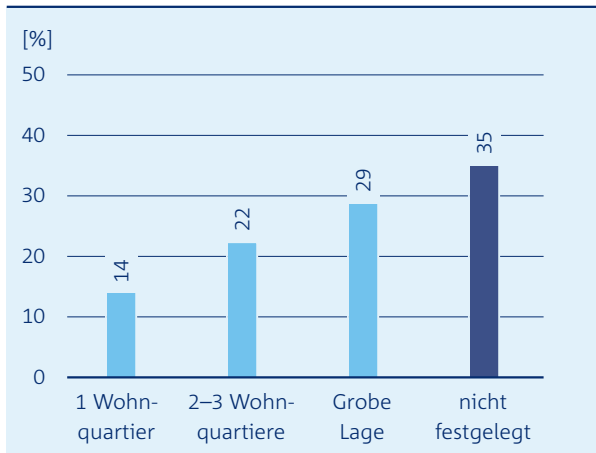
Voraussetzung für die Förderung von Eigenwohnraum durch staatliche Förderprogramme ist das Einhalten bestimmter Einkommensgrenzen. Staatliche Baudarlehen erhalten Haushalte, deren Einkommen die Grenze der Einkommensgruppe 1 (z. B. Einpersonenhaushalte netto 12.000 €, Vierpersonenhaushalte mit zwei Kindern netto 27.200 €) nicht übersteigt; in dringlichen Fällen, insbesondere in Ballungsgebieten, können auch die Einkommensgruppen 2 (z. B. Einpersonenhaushalte netto 15.600 €, Vierpersonenhaushalte mit zwei Kindern netto 37.360 €) oder 3 (z. B. Einpersonenhaushalte netto 19.200 €, Vierpersonenhaushalte mit zwei Kindern netto 43.520 €) maßgebend sein. Zinsverbilligte Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm erhalten Haushalte bis zur Einkommensgruppe 3.

Das Haushaltseinkommen wurde für die Ein- und Zweipersonenhaushalte getrennt erfragt nach den Einkommensgruppen 1 und 3. Danach fallen mindestens 5% der befragten Haushalte in die Einkommensgruppe 1, mindestens weitere 26% in die Einkommensgruppe 3. Freibeträge und Erhöhungen der Einkommensgrenzen für bestimmte Personengruppen, insbesondere für Familien, wurden dabei nicht berücksichtigt. Das bedeutet, dass insgesamt mindestens 31% der befragten Ein- und Zweipersonenhaushalte förderungsfähig wären. Dieser Anteil ist an den verschiedenen Standorten – differenziert nach Lage- und Preiskategorien – weitgehend gleich hoch. Die Förderungsfähigen suchen eher kleinere Wohnungen in Bezug auf die Wohnfläche und die Anzahl der Zimmer. Sie suchen etwas seltener eine Wohnung im Dachgeschoss.

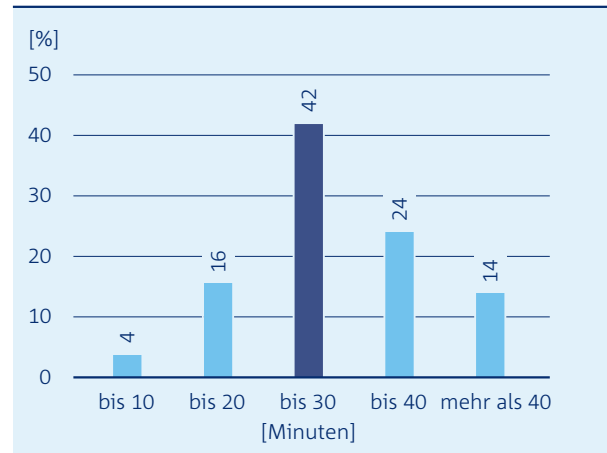
## Wohnungssuche

### Festlegung auf Wohnviertel, Fahrtzeit zur Arbeit

Abb.9/10: Festlegung der Wohnungssuche auf ein bestimmtes Wohnviertel



Maximale Fahrtzeit zur Arbeitsstätte (ausschließlich Eigennutzung)

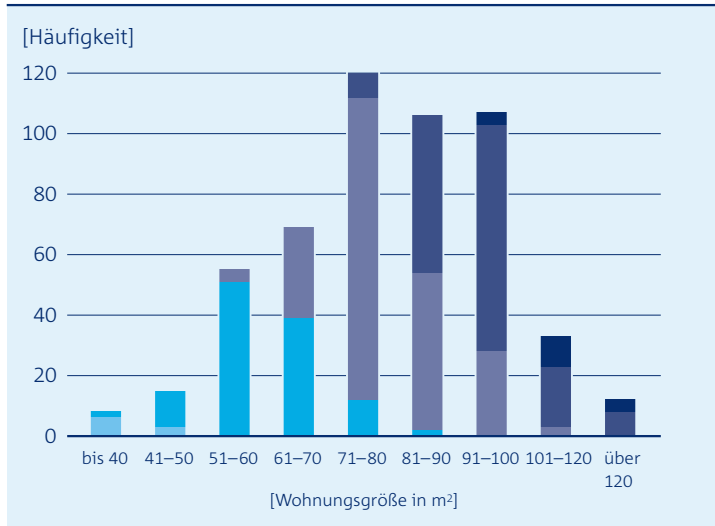


Mehr als ein Drittel der Befragten sind bei der Wohnungssuche in der Landeshauptstadt München und deren Umland auf kein bestimmtes Wohnviertel festgelegt. 14% der Kaufinteressenten favorisieren ein bestimmtes Wohnviertel, 22% zwei bis drei Wohnviertel, 29% können sich ein weiträumigeres Gebiet, beispielsweise München Ost, vorstellen.

Als maximale einfache Fahrtzeit zur Arbeitsstätte werden am häufigsten 30 Minuten genannt. 24% der Befragten können sich bis zu 40 Minuten Fahrtzeit vorstellen, 16% suchen eine Fahrtzeit von bis zu 20 Minuten. Immerhin 14% der befragten Kaufinteressenten würden eine einfache Fahrtzeit zur Arbeitsstätte von mehr als 40 Minuten akzeptieren. Kaufinteressenten, die sich auf ein oder mehrere konkrete Wohnviertel festgelegt haben, wünschen sich deutlich häufiger eine kürzere Fahrtzeit zur Arbeitsstätte. Die Personengruppe, die sich auf ein weiträumigeres Gebiet festgelegt hat, nimmt tendenziell höhere Fahrtzeiten in Kauf.

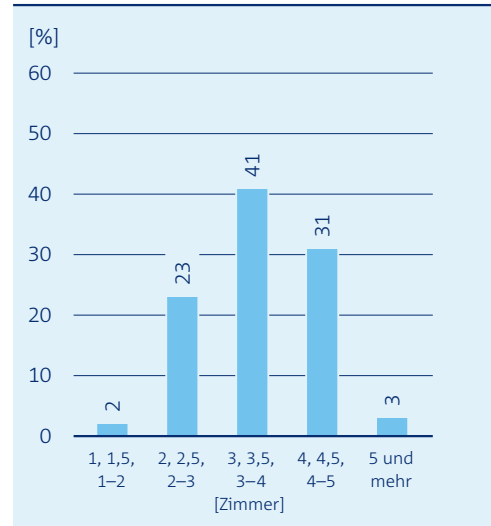
Wohnungsgrößen

Abb. 11/12: Nachgefragte Wohnungsgrößen nach Wohnfläche



■ 1, 1,5, 1-2 Zimmer   
 ■ 3, 3,5, 3-4 Zimmer   
 ■ 5 und mehr Zimmer  
■ 2, 2,5, 2-3 Zimmer   
 ■ 4, 4,5, 4-5 Zimmer

Nachgefragte Wohnungsgrößen nach Anzahl der Zimmer



Am häufigsten werden Wohnungsgrößen von 71 bis 80 Quadratmetern Wohnfläche nachgefragt, gefolgt von den größeren Wohnungen mit 91 bis 100 Quadratmetern und 81 bis 90 Quadratmetern sowie den kleineren mit 61 bis 70 Quadratmetern und 51 bis 60 Quadratmetern. Ähnlich ist die Situation bei der nachgefragten Anzahl der Zimmer: Dreizimmerwohnungen werden am häufigsten gesucht, gefolgt von Vier- und Zweizimmerwohnungen.

Für Wohnungen mit weniger als 50 Quadratmetern Wohnfläche und für Wohnungen mit ein bis eineinhalb Zimmern besteht eine nur marginale Nachfrage. Ebenso verhält es sich bei Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern Wohnfläche oder fünf und mehr Zimmern.

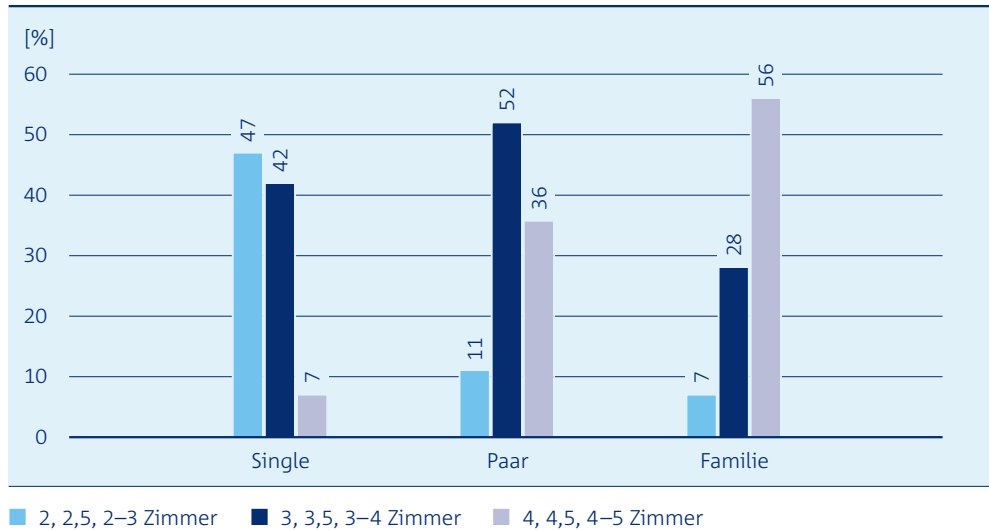
Kapitalanleger suchen tendenziell kleinere Wohnungen als Eigentuzer.

**Differenzierte Nachfrage nach Wohnungsgrößen**

Der Zusammenhang zwischen nachgefragter Wohnfläche und gesuchter Anzahl der Zimmer zeigt eine sehr differenzierte Nachfrage nach verschiedenen Wohnungsgrößen: Zweizimmerwohnungen werden in Größen von 40 bis 80 Quadratmetern, Dreizimmerwohnungen von 60 bis 100 Quadratmetern, Vierzimmerwohnungen von 80 bis 120 Quadratmetern Wohnfläche gesucht. Wohnungen mit 81 bis 90 Quadratmetern Wohnfläche werden zu gleichen Anteilen als Drei- und als Vierzimmerwohnungen nachgefragt.



**Abb. 13: Nachgefragte Wohnungsgrößen nach Anzahl der Zimmer und Haushaltsformen (Zu 100% je Haushaltsform fehlen die Ein- und Fünzimmerwohnungen.)**



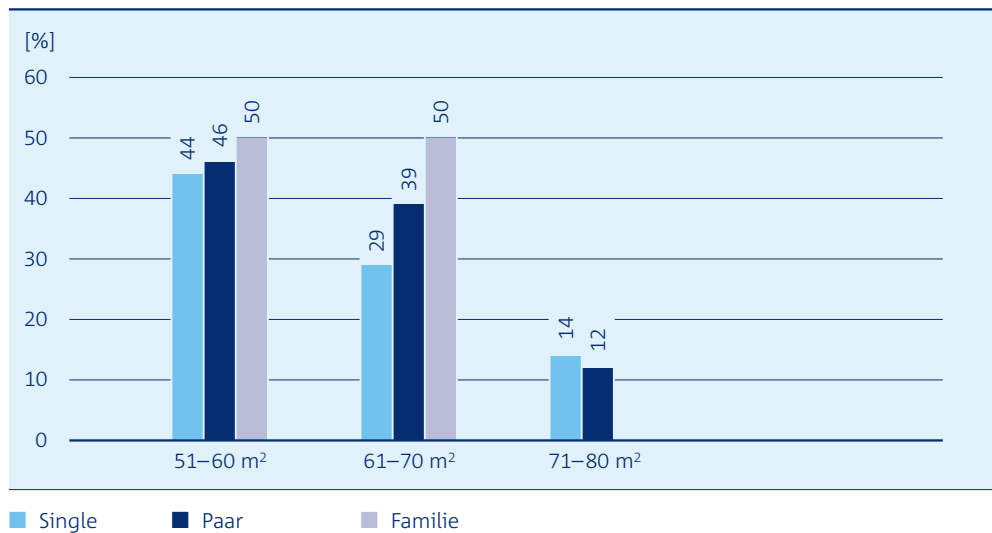
Größere Haushalte suchen größere Wohnungen bezogen auf die Anzahl der Zimmer und auf die Wohnfläche: Singles suchen mehrheitlich Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit durchschnittlich 73 Quadratmetern, Paare Dreizimmerwohnungen mit 87 Quadratmetern, Familien Vierzimmerwohnungen mit 92 Quadratmetern Wohnfläche. Die nachgefragten Wohnflächen bei Paaren und Familien unterscheiden sich nur geringfügig.

► **Wohnungsgröße und Haushaltsgröße**

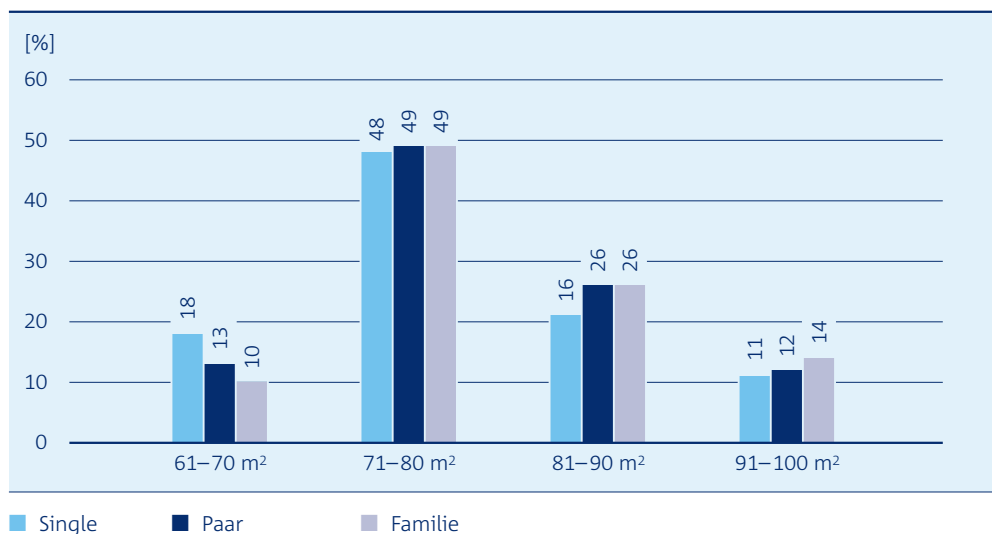
Zwischen nachgefragter Wohnungsgröße und Alter besteht bei Singles kein Zusammenhang. Paare suchen im Alter von 30 bis 50 Jahren eher größere Wohnungen und ab 65 Jahren eher kleinere Wohnungen. Dabei spielt sicher eine geplante Familiengründung bzw. das alleine Wohnen im Alter eine Rolle. Familien in der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren suchen deutlich größere Wohnungen, in der Altersgruppe 50 bis 65 Jahre werden deutlich kleinere Wohnungen gesucht (siehe Umzugsgründe).

Die Grafiken 14, 15 und 16 zeigen die Verteilung der Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen in Quadratmetern für verschiedene Haushaltsformen – getrennt für Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die Darstellung der Wohnfläche in Bezug zur Anzahl der Zimmer kann interpretiert werden als Großzügigkeit einer Wohnung. Es zeigt sich, dass sich die Nachfrage der einzelnen Haushaltsformen nach den verschiedenen Wohnflächen weitgehend ähnlich verteilt. Lediglich Zweizimmerwohnungen werden von Familien – hier findet sich wahrscheinlich vor allem die Gruppe der Alleinerziehenden – häufiger etwas sparsamer geschnitten nachgefragt als von Paaren und Singles. Dreizimmerwohnungen werden von allen Haushaltsformen zu knapp 50% in der Größe von 71 bis 80 Quadratmetern nachgefragt. Größere Dreizimmerwohnungen werden häufiger von Paaren und Familien nachgefragt, kleinere häufiger von Singles. Vierzimmerwohnungen werden in der Größe von 91 bis 100 Quadratmetern von Familien etwas häufiger nachgefragt als von Paaren.

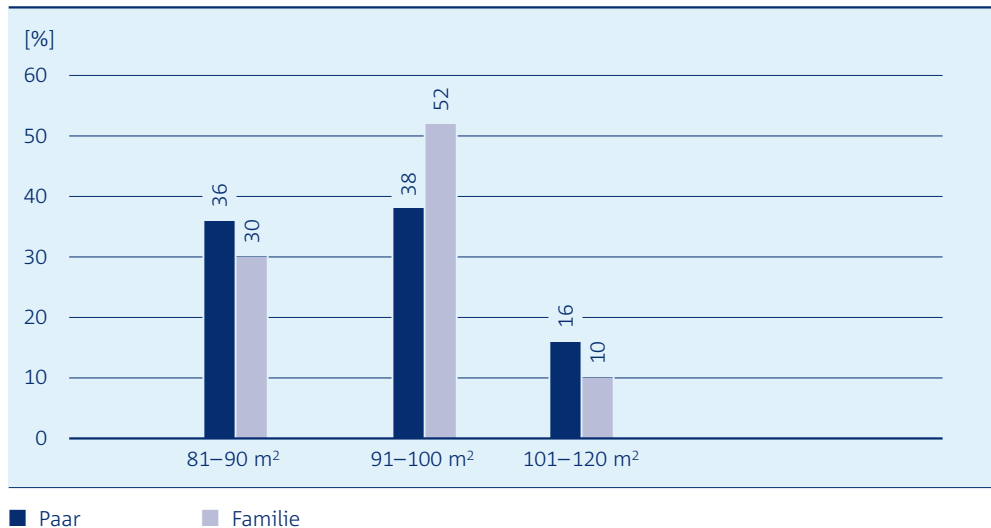
**Abb. 14: Verteilung der Nachfrage nach Zweizimmerwohnungen auf verschiedene Wohnungsgrößen für verschiedene Haushaltsformen (Zu 100 % je Haushaltsform fehlen die nicht abgebildeten Wohnungsgrößen.)**



**Abb. 15: Verteilung der Nachfrage nach Dreizimmerwohnungen auf verschiedene Wohnungsgrößen für verschiedene Haushaltsformen (Zu 100 % je Haushaltsform fehlen die nicht abgebildeten Wohnungsgrößen.)**



**Abb. 16: Verteilung der Nachfrage nach Vierzimmerwohnungen auf verschiedene Wohnungsgrößen für verschiedene Haushaltsformen (Zu 100 % je Haushaltsform fehlen die nicht abgebildeten Wohnungsgrößen.)**

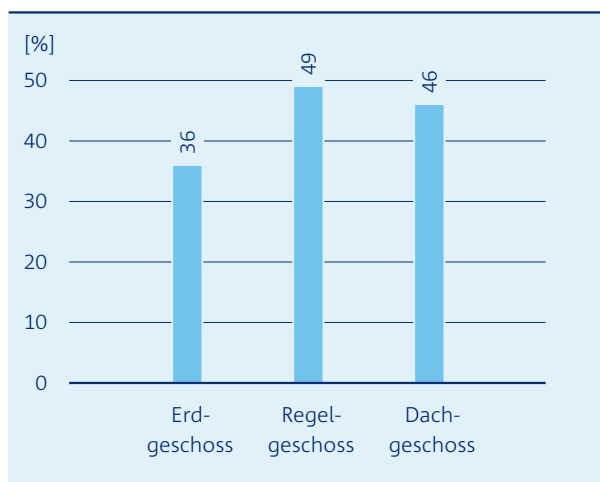


Mit abnehmender Zentrumsnähe werden eher größere Wohnungen gesucht. Vor allem Paare suchen am Stadtrand und im S-Bahn-Bereich tendenziell mehr Zimmer und mehr Wohnfläche. Für keine der Haushaltsformen – Singles, Paare oder Familien – besteht eine Abhängigkeit zwischen gesuchter Wohnungsgröße und Kaufpreis pro Quadratmeter des besichtigten Objekts. Die Nachfragekurve nach den Wohnflächen und der Anzahl der Zimmer verändert sich in den einzelnen Preiskategorien nicht. Es findet sich auch kein Zusammenhang zwischen der gesuchten Großzügigkeit der Wohnungen und dem Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach mehr oder weniger großzügig geschnittenen Grundrissen – gemeint ist das Verhältnis von Wohnfläche zur Anzahl der Zimmer – sich in den einzelnen Preiskategorien nicht verändert.

► **Wohnungsgröße und Preiskategorien**

**Lage im Gebäude**

**Abb. 17: Nachfrage nach Erdgeschoss-, Regelgeschoss- und Dachgeschosswohnungen? (Mehrfachnennung möglich)**



Für Dachgeschosswohnungen interessierten sich mit 46% beinahe so viele Befragte wie für Wohnungen im Regelgeschoss – erstes Obergeschoss und höher ohne Dachgeschoss – mit 49%. 30% der Befragten suchen eine Wohnung ausschließlich im Regelgeschoss, 25% ausschließlich im Dachgeschoss. Für Erdgeschosswohnungen interessieren sich 36% der Befragten, insgesamt sind 17% auf eine Wohnung im Erdgeschoss festgelegt.

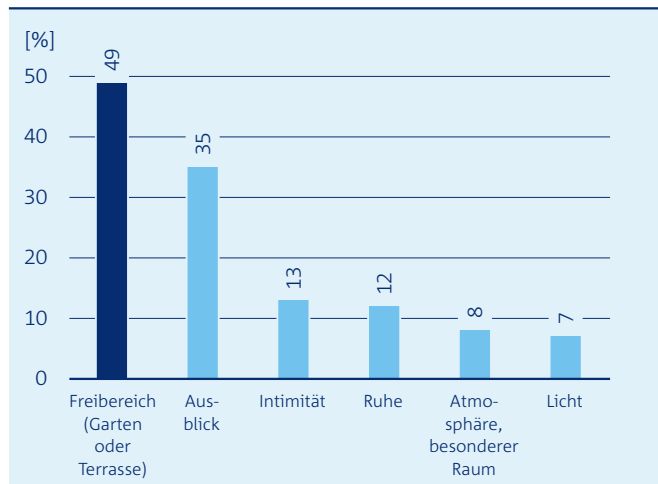
► **Beliebte Dachgeschosswohnungen**

Das große Interesse an einer Erdgeschoss- bzw. Dachgeschosswohnung resultiert mit Abstand am häufigsten aus dem Wunsch nach einem privaten Freibereich wie Garten, Terrasse oder Dachterrasse. Bei einer Dachgeschosswohnung kommen darüber hinaus die Qualitäten Ausblick, Intimität, Ruhe und besondere Atmosphäre und Raumstimmung zum Tragen. Für eine Erdgeschosswohnung sprechen neben dem Garten oder der Terrasse die mögliche Barrierefreiheit und damit auch die Eignung als Alterswohnsitz.

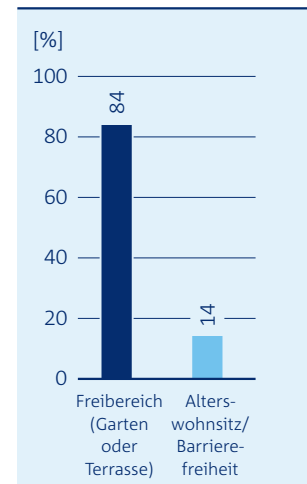
Kapitalanleger zeigen mit 69% ein größeres Interesse an Regelgeschosswohnungen als Eigennutzer mit 47%. Als Grund wird dabei häufig die gute Vermietbarkeit genannt. Erdgeschosswohnungen hingegen werden von Kapitalanlegern mit 29% weniger stark nachgefragt.

Nachfrage nach Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen zielt auf besonderen privaten Freibereich

Abb. 18/19: Motive für Nachfrage nach Wohnungen im Dachgeschoss (freie Nennungen nachträglich kategorisiert, Mehrfachnennung möglich)



Motive für Nachfrage nach Wohnungen im Erdgeschoss

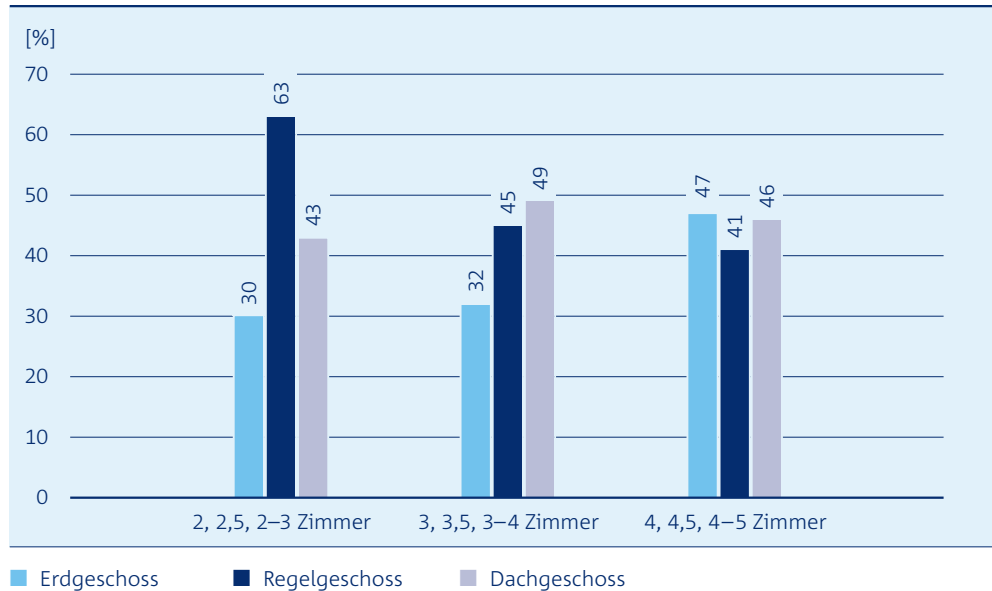


Familien interessieren sich mit 50% überdurchschnittlich häufig für Erdgeschosswohnungen, Dachgeschosswohnungen werden von Familien mit 32% unterdurchschnittlich häufig nachgefragt. Singles und Paare suchen Dachgeschosswohnungen eher häufiger, Erdgeschosswohnungen tendenziell seltener. Die Nachfrage nach Erdgeschoss-, Regelgeschoss- oder Dachgeschosswohnungen besteht unabhängig vom Alter der Kaufinteressenten.

Wohnungsgröße

Im Regelgeschoss werden eher kleinere Wohnungen mit durchschnittlich 79 Quadratmetern, im Erdgeschoss eher größere mit durchschnittlich 88 Quadratmetern Wohnfläche gesucht. Zwei- bis Dreizimmerwohnungen werden deutlich häufiger im Regelgeschoss und weniger im Erdgeschoss, Vier- bis Fünzimmerwohnungen häufiger im Erdgeschoss und weniger im Regelgeschoss gesucht. Dachgeschosswohnungen werden in verschiedenen Wohnungsgrößen gleich häufig nachgefragt.

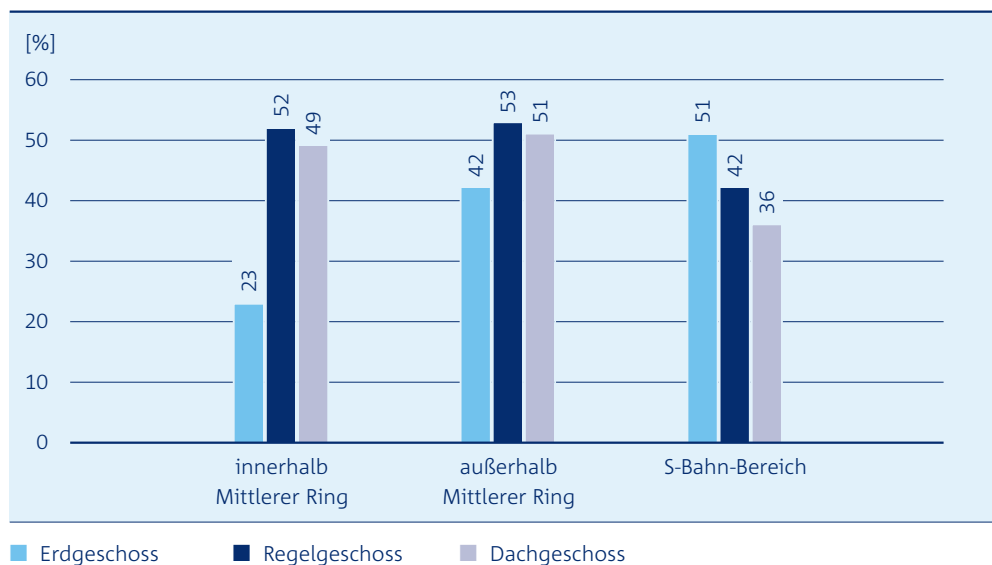
**Abb. 20: Nachfrage nach Erdgeschoss, Regelgeschoss und Dachgeschoss für verschieden große Wohnungen (Mehrfachnennung möglich)**



Wohnungen im Regelgeschoss und Dachgeschoss werden im Stadtgebiet häufiger gesucht als im Umland. Die Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen hingegen steigt mit abnehmender Zentrumsnähe. Außerhalb des Mittleren Rings geben 42% der Befragten an, sich für eine Wohnung im Erdgeschoss zu interessieren, im Umland sind es 51%. Hier besteht ein Zusammenhang mit der Standortwahl von Familien, welche häufiger am Stadtrand und im Umland eine Wohnung suchen. Familien bilden die Hauptnachfragegruppe nach Erdgeschosswohnungen. In weniger dicht bebauten Gebieten lässt sich der gewünschte private Freibereich in Form eines Gartens meist besser realisieren.

► Lage in der Landeshauptstadt und Umland

**Abb. 21: Nachfrage nach Erdgeschoss, Regelgeschoss und Dachgeschoss für verschiedene Lagen in der Landeshauptstadt und Umland (Mehrfachnennung möglich)**

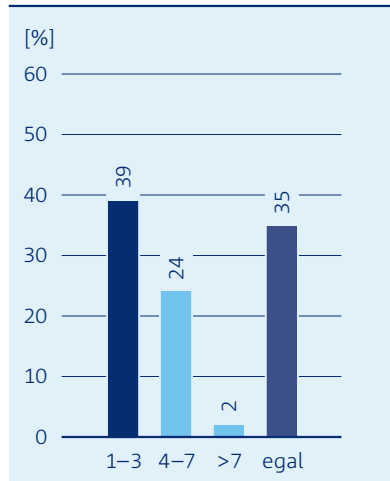


## Wohnvorstellungen

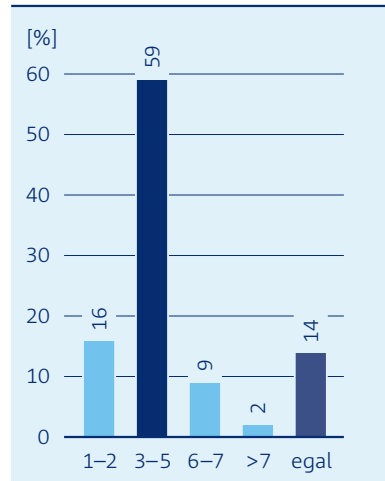
### Größe der Wohnanlage

Abb. 22/23/24: Gewünschte Größe der Wohnanlage

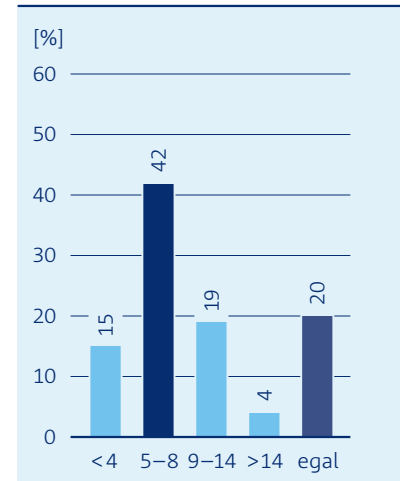
Anzahl gleicher Häuser



Anzahl der Geschosse



Anzahl der Wohnungen pro Treppenhaus



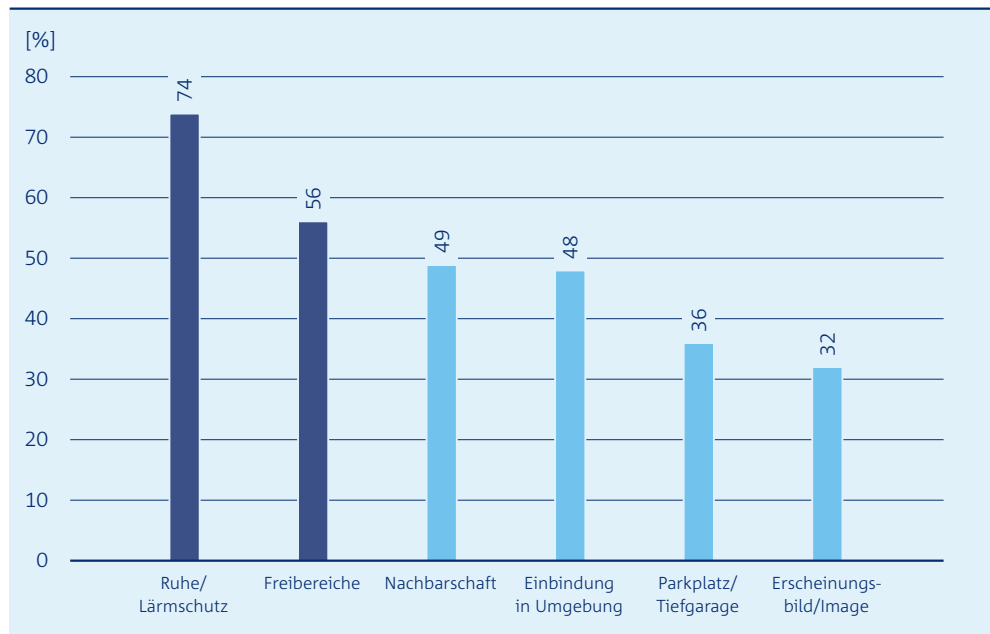
Die Befragten bringen übereinstimmend den Wunsch nach einem überschaubaren Maßstab der Wohnanlage zum Ausdruck. Dabei besteht ein deutlicher Zusammenhang zwischen drei Maßstabsebenen: Befragte, welche eine geringe Anzahl von Häusern wünschen, suchen eher auch eine Wohnanlage mit weniger als sechs Geschossen und mit einer kleinen Anzahl von Wohnungen pro Treppenhaus.

In Bezug auf die Anzahl der Geschosse sind die Kaufinteressenten am stärksten festgelegt: 59% wünschen sich drei bis fünf Geschosse, nur 14% sind nicht festgelegt.

In Stadtrandlage und im Umland und mit zunehmendem Alter der Kaufinteressenten ist der gewünschte Maßstab der Wohnanlage eher kleiner.

## Nachgefragte Qualitäten der Wohnanlage

Abb. 25: Welche Kriterien sind Ihnen bei der Wohnanlage am wichtigsten?  
(3 Nennungen aus 6 Kriterien)



Als wichtigste Qualität der Wohnanlage wird Ruhe und Lärmschutz mit 74% genannt, gefolgt von den gemeinschaftlichen Freibereichen wie Hof, Garten oder Park mit 56%. Weniger wichtig hingegen sind das Erscheinungsbild und Image der Wohnanlage sowie der Parkplatz bzw. die Tiefgarage.

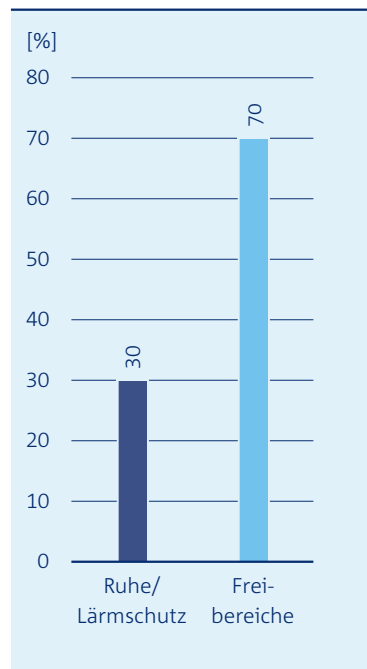
Diejenigen Befragten, denen das Erscheinungsbild und Image der Wohnanlage wichtig ist, legen eher weniger Wert auf den Lärmschutz und die Nachbarschaft. Der Wunsch nach qualitativ hochwertigen Freibereichen hingegen – überdurchschnittlich häufig von Familienhaushalten und in Zusammenhang mit Erdgeschosswohnungen genannt – geht einher mit einer besonderen Bedeutung der Nachbarschaft und des Schutzes vor Lärm vor allem durch Verkehr. Dadurch wird die hochwertige Nutzung der Freibereiche erst möglich. Das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage ist dabei tendenziell weniger wichtig. Für Singlehaushalte ist die Einbindung der Wohnanlage in die Umgebung von größerer Bedeutung. Das Bedürfnis nach Ruhe/Lärmschutz wird mit zunehmendem Alter der Kaufinteressenten größer.

Zwischen den gewünschten Qualitäten der Wohnanlage und den Lagen in der Landeshauptstadt München und deren Umland – differenziert nach Zentrumsnähe und Preiskategorien – besteht kein Zusammenhang. Die Wünsche sind an den verschiedenen Standorten weitgehend konstant.

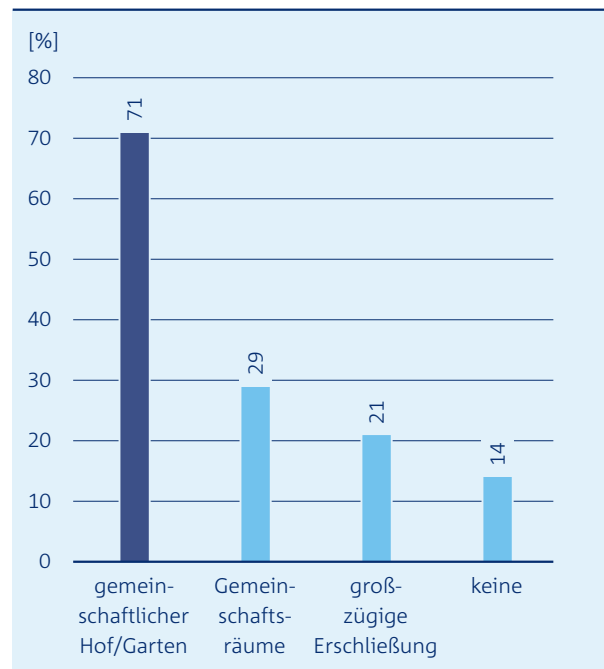
**Gemeinschaftliche Freibereiche wichtig für Nachbarschaft**

30% der Befragten suchen eine aktive Hausgemeinschaft, zum Beispiel in Form von regen nachbarschaftlichen Kontakten. Dieser Wunsch besteht unabhängig von der Art und der Größe des Haushalts sowie dem Alter. Als Räume der Begegnung mit den Nachbarn werden mit 71% mehrheitlich gemeinschaftliche Freibereiche wie Hof oder Garten gewünscht, Gemeinschaftsräume werden mit 29% weit weniger häufig genannt.

**Abb. 26/27: Wünschen Sie sich eine aktive Hausgemeinschaft? (ausschließlich Eigennutzung)**

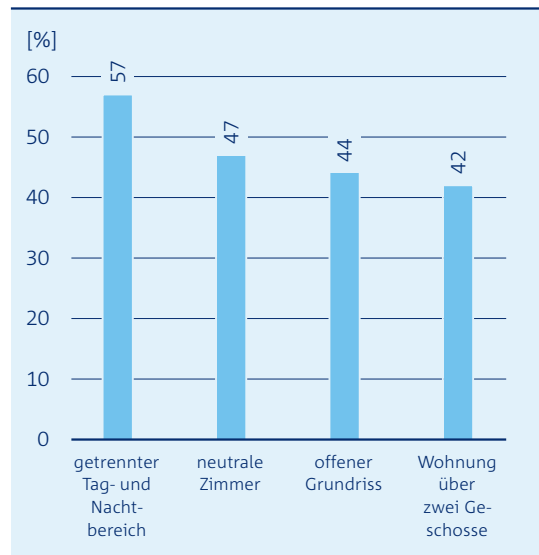


**Wenn ja, welche gemeinschaftlichen Räume sollen vorhanden sein? (Mehrfachnennung möglich)**



**Zuschnitt der Wohnung**

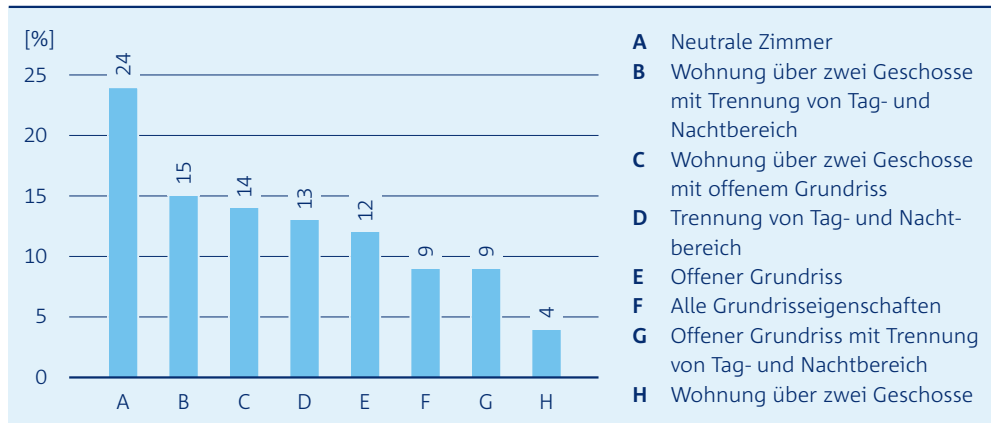
**Abb. 28: Nachgefragte Grundrisseigenschaften (Mehrfachnennung möglich)**



Am häufigsten wird mit 57% die Trennung von Tag- und Nachtbereich, also von Wohn- und Schlafräumen, genannt, gefolgt von den neutralen und gleich großen Zimmern mit 47%. 44% der Befragten interessieren sich für einen offenen Grundriss, 42% für eine Wohnung über zwei Geschosse. 59% der Befragten nennen zwei oder mehr Eigenschaften des Grundrisses. Wertet man die Einzel- und Mehrfachnennungen von Abbildung 26 aus, so kann diese als eine differenzierte Nachfrage nach verschiedenen Grundrisslayouts interpretiert werden.



Abb. 29: Auswertung der Einzel- und Mehrfachnennungen zu den Grundrisseigenschaften



► Differenzierte Nachfrage nach unterschiedlichen Grundrisslayouts

**A Die Wohnung mit neutralen und gleich großen Zimmern, 24 %**

Dieses Grundrisslayout – dem der Altbauwohnungen des 19. Jahrhunderts ähnlich – ermöglicht eine große Flexibilität in der Nutzung der Wohnung. Die weitgehend gleichwertigen und ausreichend großen Zimmer sind in ihrer Nutzung neutral, sie können je nach Bedarf unterschiedlich belegt werden: als Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. In diesem Zusammenhang wird überdurchschnittlich häufig eine Wohnküche und seltener ein offene Küche nachgefragt. Die häufig nachgefragte Trennung von Wohn- und Schlafräumen ist in einer Wohnung mit neutralen und gleich großen Zimmern gut realisierbar.

**B Maisonettewohnung mit getrennten Wohn- und Schlafräumen, 15 %**

Der Wunsch nach einer Wohnung über zwei Geschosse geht einher mit dem nach einer Trennung von Tag- und Nachtbereich. Dabei leisten die zwei Geschosse die Trennung von Wohn- und Schlafräumen ähnlich wie in einem Einfamilienhaus: Wohnen, Essen, Kochen auf der einen Ebene, Schlaf- und Kinderzimmer auf der anderen. Auch hier wird überdurchschnittlich häufig die Wohnküche gewünscht.

**C Offene Maisonettewohnung, 14 %**

Die Wohnung über zwei Geschosse wird hier in Zusammenhang mit einem offenen Grundriss nachgefragt. Offen und zwei Geschosse können dabei als sich verstärkende Eigenschaften verstanden werden: Der Grundriss ist auch offen in der Höhe durch eine großzügige Verbindung der zwei Ebenen z. B. über eine offene Galerie. Dabei besteht ein stark positiver Zusammenhang zum Wunsch nach einer offenen Küche.

**D Trennung von Wohn- und Schlafräumen, 13 %**

Die Trennung von Tag- und Nachtbereich ist die am häufigsten gewünschte Eigenschaft für den Wohnungszuschnitt. Nur ein kleiner Teil von 13 % der Befragten jedoch nennt alleinig dieses Kriterium.

**E Offener Grundriss, 12 %**

Die Eigenschaft „offen“ kann im Wohnungslayout verschieden interpretiert werden: Loftwohnen – die Wohnung als einen einzigen offenen Raum, lediglich Bad und WC sind abgetrennt – oder fließende Raumbeziehungen zwischen den einzelnen Zimmern mit wenig Türen oder eine offene Erschließung der gesamten Wohnung durch einen großen Wohnraum. Der Wunsch nach einem ausschließlich offenen Grundriss ist deutlich positiv korreliert mit der Nachfrage nach einer offenen Küche.

**F Alle Grundrisseigenschaften, 9 %**

Die gleichzeitige Nennung aller vier abgefragten Grundrisseigenschaften kann als Offenheit gegenüber verschiedenen Arten von Wohnungslayouts verstanden werden.

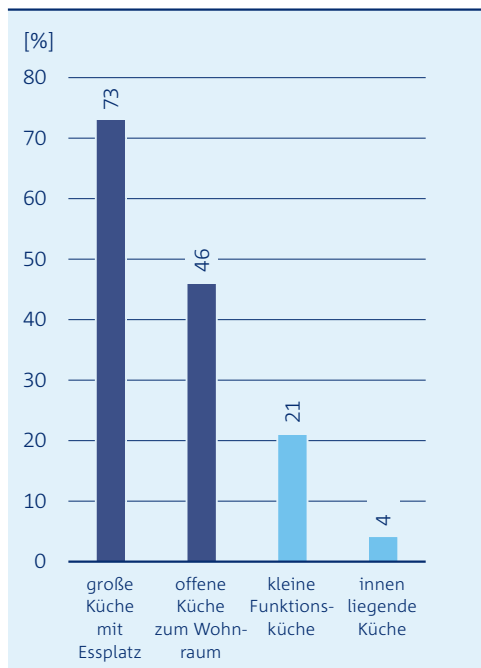
**G Offener Wohn-, getrennter Schlafbereich, 9 %**

Die Befragten äußern einen gleichzeitigen Wunsch nach einem offenem Grundriss und einer Trennung von Wohn- und Schlafräumen. Das Nebeneinander gegenläufiger Bedürfnisse könnte bedeuten: „Offen“ bezieht sich auf das Wohnen, Essen und Kochen. Die offene Küche wird dabei überdurchschnittlich häufig nachgefragt. Die Schlafräume hingegen finden sich in einem separaten, abgetrennten Teil der Wohnung.

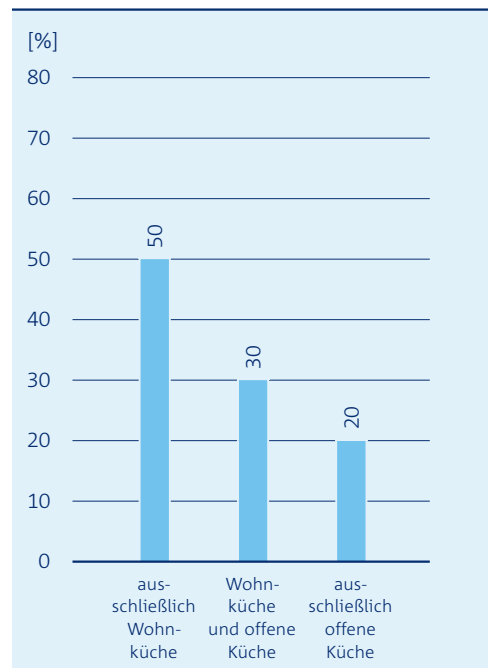
**H Wohnung über zwei Geschosse, 4 %**

Der Wunsch nach einer Wohnung über zwei Geschosse wird als alleinige Eigenschaft des Wohnungszuschnitts geäußert.

- Grundrisstypen und Wohnungsgrößen** ◀ Zwischen der Nachfrage nach verschiedenen Grundrisstypen und unterschiedlichen Wohnungsgrößen, bezogen auf Wohnfläche und Anzahl der Zimmer, bestehen bis auf einzelne Ausnahmen keine Abhängigkeiten. Dies bedeutet eine weitere Differenzierung der Wohnungsnachfrage. Wohnungen mit neutralen Zimmern oder offenen Grundrissen werden in allen Größenkategorien gleich häufig gesucht. Lediglich der Wunsch nach einer Trennung von Wohn- und Schlafräumen wird bei kleineren Wohnungen etwas häufiger genannt. Wohnungen über zwei Geschosse werden mit etwas mehr Wohnfläche nachgefragt.
  
- Nachfrage nach Grundrisseigenschaften unabhängig vom Kaufpreis** ◀ An den verschiedenen Standorten – differenziert nach Zentrumsnähe und Preis pro Quadratmeter Wohnfläche – lässt sich keine signifikante Veränderung der Nachfrage nach den Grundrisstypen feststellen.
  
- Großer Stellenwert der Küche** ◀ **Abb. 30/31: Nachgefragte Küchentypen (Mehrfachnennung möglich)**



**Auswertung der Mehrfachnennungen Wohnküche und/oder offene Küche (Abgrenzung der zwei Küchentypen)**



Den Wunsch nach einer Wohnküche, einer großen Küche mit Essplatz, äußern 73 % der Befragten, eine offene Küche ist für 46 % vorstellbar. Eine kleine Funktionsküche fragen nur 21% nach, innen liegende Küchen sind nicht gewünscht. Insgesamt suchen 91% der befragten Kaufinteressenten eine Wohnküche und/oder eine offene Küche. Davon sucht die Hälfte ausschließlich eine Wohnküche, ein Fünftel ausschließlich eine offene Küche. Dies deutet auf den großen Stellenwert hin, welcher der Küche beigemessen wird, sei es durch die Größe als vollwertiger Raum oder durch die Lage offen im Wohnraum. So geben 39% der Befragten die Küche als den Mittelpunkt des täglichen Lebens in der Wohnung an. Dabei nennen 15% ausschließlich die Küche, 24% nennen die Küche zusammen mit dem Wohnzimmer. Als Gründe für den Wunsch nach einer großen oder offenen Küche werden sehr häufig Geselligkeit, Gemeinschaft, Kommunikation und Aufenthaltsqualität im täglichen Leben oder mit Gästen angegeben.

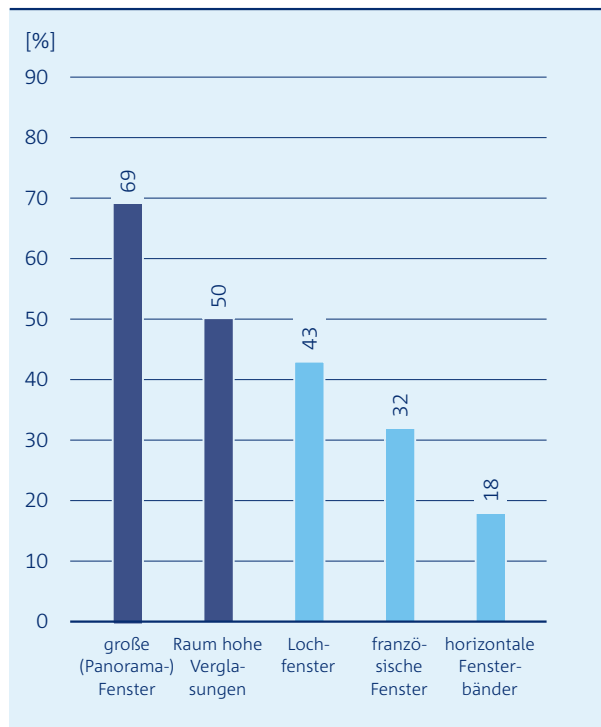
### Fassade und Ausblick

Eine deutliche Mehrheit der befragten Kaufinteressenten von 78% wünscht sich eine Wohnung mit einer Ausrichtung nach Süden oder Südwesten. Wohnungen, die ausschließlich nach Norden orientiert sind, können sich nur 6% der Befragten vorstellen.

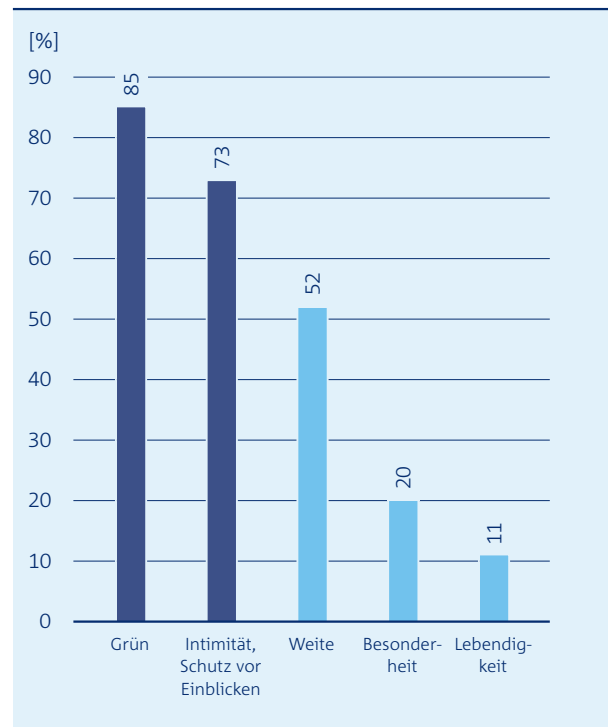
80% der Befragten äußern den Wunsch nach großen Fassadenöffnungen: 69% der Befragten können sich große Panoramafenster, 50% Raum hohe Verglasungen vorstellen (Mehrfachnennung). Mit zunehmendem Alter lässt dieser Wunsch deutlich nach. Der Anteil derer, welche sich Lochfenster – Fenster mit einer massiven Brüstung und einem größeren Wand- als Fensteranteil in der Fassade – wünschen, steigt. Französische Fenster, diese gehen wie eine Fenstertüre bis zum Boden und haben außen ein Geländer zur Absturzsicherung, werden von 32% der Kaufinteressenten nachgefragt.

Als wichtigste Qualitäten des Ausblicks gelten Grün, Schutz vor Einblicken und Weite. Weite wird dabei häufig in Zusammenhang mit Raum hohen Verglasungen genannt. Die nachgefragten Qualitäten des Ausblicks stehen in keinem Zusammenhang zu den verschiedenen Lagekategorien.

**Abb. 32/33: Nachgefragte Arten von Fassadenöffnungen (Mehrfachnennung möglich)**

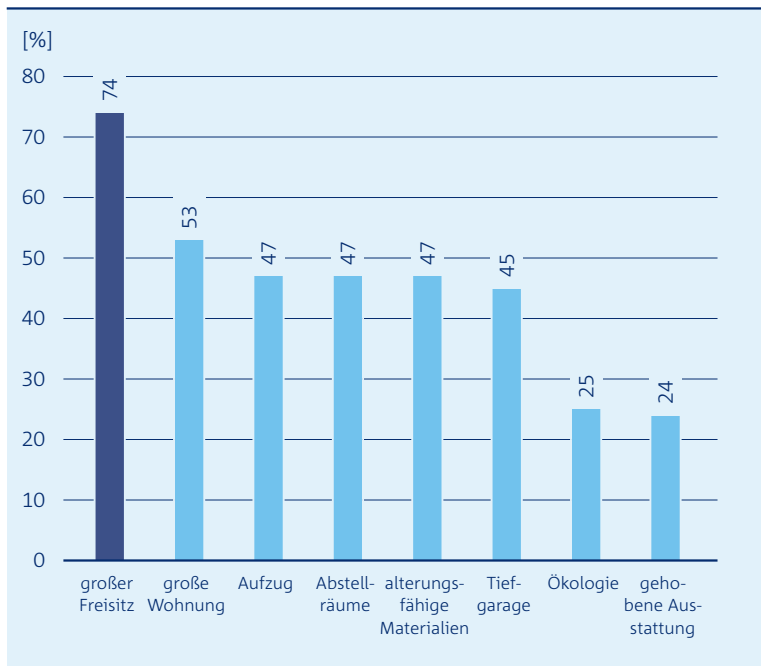


**Gewünschte Qualitäten des Ausblicks (Mehrfachnennung möglich)**

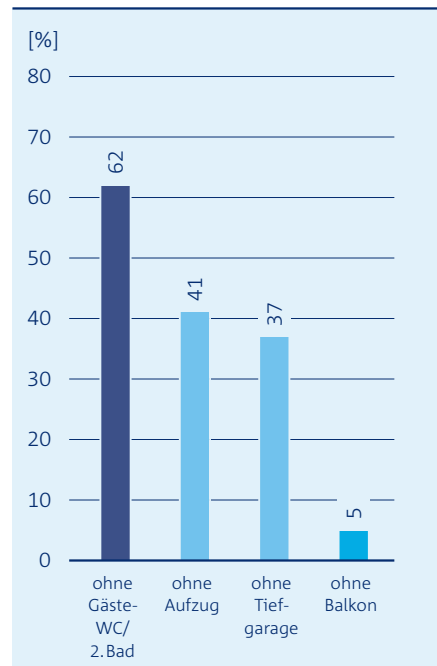


### Ausstattung der Wohnung

**Abb. 34/35:**  
Wertigkeiten von Ausstattungsqualitäten  
(4 Nennungen aus 8 Kriterien)



**Würden Sie eine Wohnung ohne folgende Ausstattungsmerkmale kaufen? (Mehrfachnennung möglich)**



**Privater Außenraum als wichtigste Ausstattungsqualität**

Der große Freisitz als Balkon, Terrasse oder Garten wird mit 74 % deutlich am häufigsten als wichtiges Kriterium der Ausstattung genannt, nur 5 % würden eine Wohnung ohne Balkon kaufen. An zweiter Stelle folgt mit 53 % die Größe der Wohnung. Die Fläche ist wichtiger als die Ausstattung.

Die Wohnungsgröße hat vor allem bei großen Wohnungen und Wohnungen mit vielen Zimmern Priorität gegenüber anderen abgefragten Kriterien. Für Kapitalanleger hingegen ist der Aspekt der Wohnungsgröße weniger wichtig.

**Abstellräume wichtiger als gehobene Ausstattung**

Die gehobene Ausstattung und die Ökologie sind nur 24 % bzw. 25 % der Kaufinteressenten wichtig. 62 % der Befragten könnten auf ein separates Gäste-WC oder zweites Bad verzichten. Dieses hat nur bei großen Wohnungen und mit zunehmendem Alter eine größere Bedeutung. Die Abstellräume und alterationfähige, robuste Materialien sind mit jeweils 47 % ebenso wichtig wie Aufzug und Tiefgarage. Die Bedeutung der Abstellräume steigt mit der Haushaltgröße, Familien fragen diese am stärksten, Singles etwas weniger nach.

Den Aufzug nennen 47% der Kaufinteressenten als wichtiges Kriterium. Nur 27% derjenigen, die eine Wohnung ausschließlich im Regel- oder Dachgeschoss suchen, würden eine Wohnung ohne Aufzug kaufen. Bezogen auf die Gesamtheit der Befragten sind es 41%. Für Kapitalanleger ist der Aufzug mit 60% deutlich wichtiger. Für diejenigen Kaufinteressenten, die sich die Anpassungsfähigkeit der Wohnung an das Alter wünschen, ist der Aufzug von größerer Bedeutung.

► **Aufzug und Tiefgarage**

Für 45% der Befragten ist die Tiefgarage ein wichtiges Ausstattungsmerkmal der Wohnung. 37% der Kaufinteressenten hingegen wären bereit, eine Wohnung auch ohne Tiefgaragenstellplatz zu kaufen. Der notwendige Stellplatz muss in diesem Fall oberirdisch gelöst werden.

Zwischen der Wertigkeit der Ausstattungsmerkmale, auch der gehobenen Ausstattung, und den Preiskategorien und Standorten der besichtigten Wohnungen besteht kein Zusammenhang.

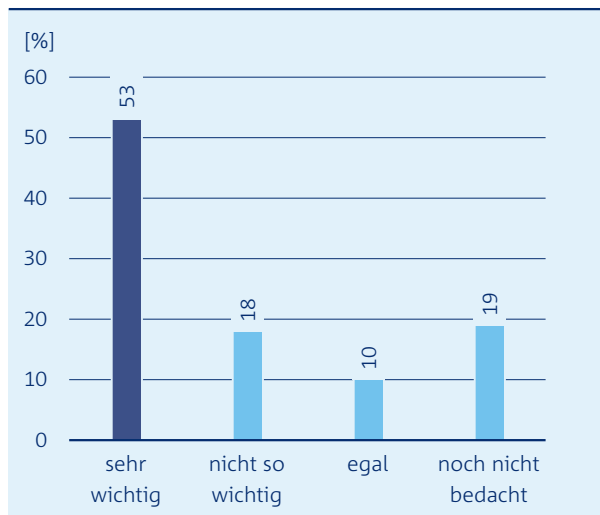
► **Prioritäten der Ausstattung unabhängig von Preis und Lage**

Das natürlich belüftete und belichtete Bad wünschen sich 89% aller Befragten. 39% wünschen sich das Bad als großen Raum, das wie ein Zimmer auch zusätzlich möblierbar ist. 17% können sich ein möglichst sparsam geschnittenes Bad vorstellen, bei kleinen Wohnungen sind es etwas mehr. Die Zugänglichkeit des Bads vom Schlafzimmer fragen 22% der Kaufinteressenten nach, dieser Wunsch ist bei teureren Wohnungen etwas höher.

► **Bad mit Fenster**

**Abb. 36: Einfluss der Höhe der künftigen Betriebskosten (Wohngeld) auf Kaufentscheidung?**

► **Bedeutung der Betriebskosten**

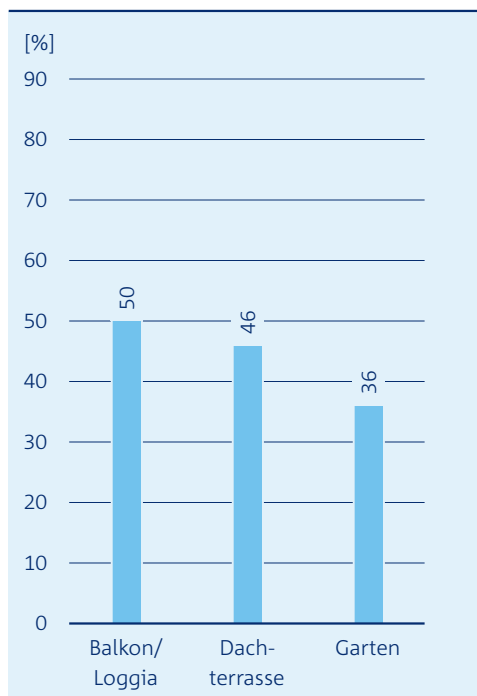


53% der Befragten sind die Betriebskosten einer Wohnung, die sich in dem Wohngeld niederschlagen, sehr wichtig. 19% haben darüber noch keine Vorstellungen. Das Interesse an den Betriebskosten ist dabei unabhängig von Alter, Haushaltsform, Preiskategorien und Lage.

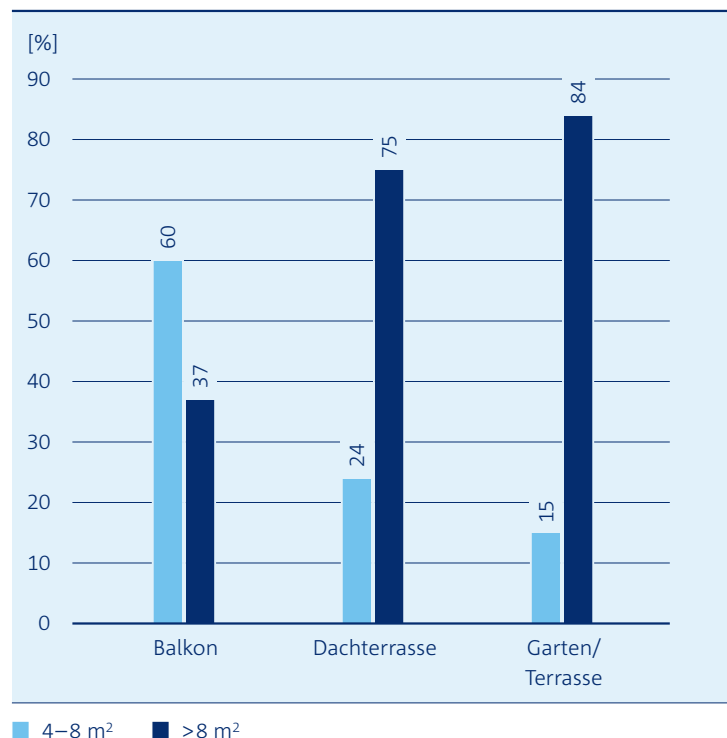
### Größe und Typus des privaten Freibereichs

Die ausreichende Größe des privaten Freibereichs ist das wichtigste Ausstattungskriterium der gesuchten Wohnung. Wohnungen ohne privaten Freibereich werden nicht nachgefragt. Der Wunsch nach Wohnungen im Dachgeschoss und Erdgeschoss ist verbunden mit dem Wunsch nach einem besonderen und auch besonders großen privaten Außenraum.

**Abb. 37/38: Nachgefragte Freiraumtypen (Mehrfachnennung möglich)**



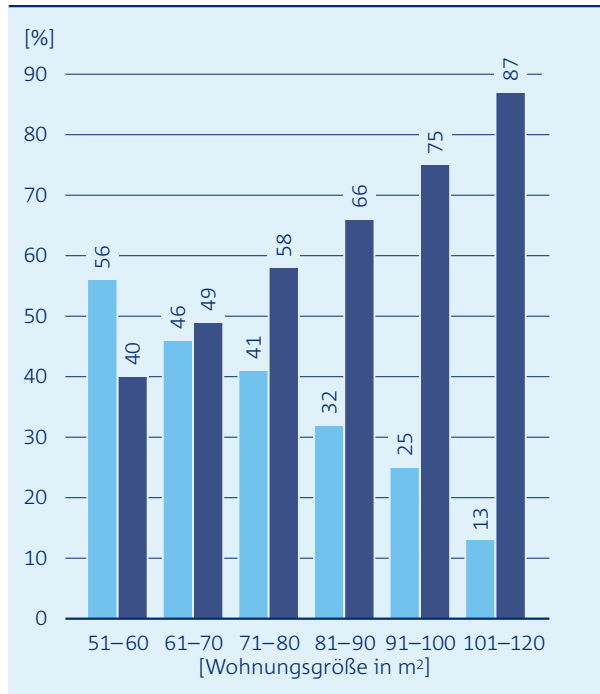
**Gewünschte Größen für verschiedene Freiraumtypen**



Die Nachfrage nach den verschiedenen Typen von privaten Freibereichen entspricht der nach den verschiedenen Geschossen.

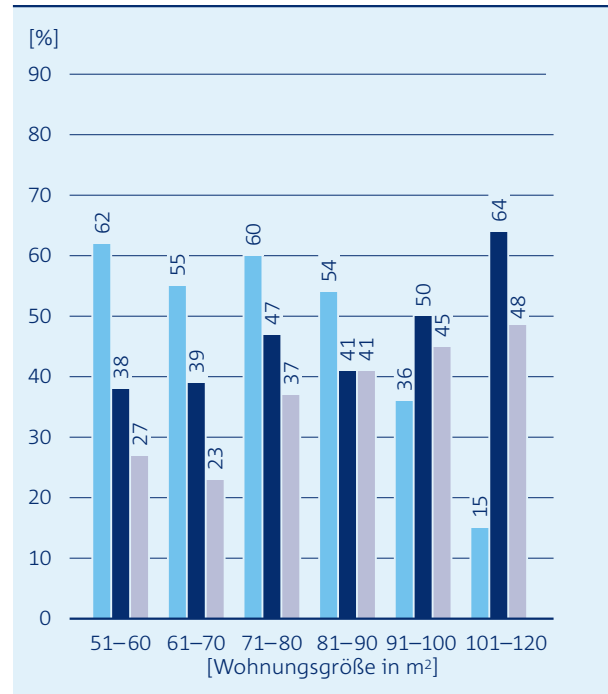
Private Außenräume mit einer Fläche von weniger als vier Quadratmetern werden nicht nachgefragt. Die deutliche Mehrheit von 61% der Befragten wünscht sich einen Außenraum mit mehr als acht Quadratmetern. Balkone und Loggien werden mit 60% mehrheitlich in der Größe von vier bis acht Quadratmetern nachgefragt. 37% derjenigen, die einen Balkon suchen, wünschen sich mehr als acht Quadratmeter. Dachterrassen und Gärten werden hauptsächlich in einer Größe von mehr als acht Quadratmetern nachgefragt. Die gesuchte Freiraumgröße steht dabei in keinem Zusammenhang zur Hausgröße und zum Alter.

**Abb. 39/40:**  
Freiraumgröße und Wohnungsgröße



■ Freiraum 4–8 m² ■ Freiraum >8 m²

**Freiraumtypus und Wohnungsgröße**  
(Mehrfachnennung möglich)



■ Balkon/Loggia ■ Dachterrasse ■ Garten

Entsprechend der Größe der gesuchten Wohnung steigt auch die Größe des gewünschten privaten Freibereichs. Große Wohnungen werden häufiger mit Garten und seltener mit Balkon nachgefragt. Der Wunsch nach einer Dachterrasse ist bei den Wohnungsgrößen von 51 bis 100 Quadratmetern weitgehend konstant.

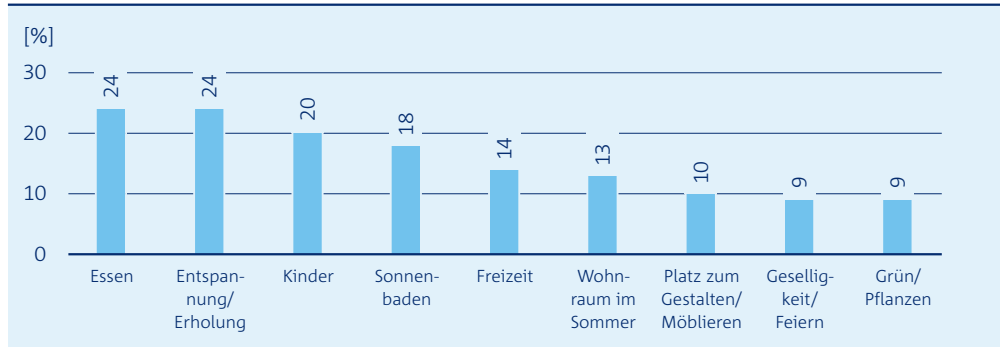
Die gewünschte Größe des privaten Freibereichs steigt mit abnehmender Zentrumsnähe des besichtigten Kaufobjekts. Am Stadtrand und im Umland wird jeder Typus von Freibereich – Balkon, Dachterrasse und Garten – mit mehr Fläche nachgefragt. Ebenso verändert sich die Nachfrage nach den einzelnen Typen: Gärten werden mit abnehmender Zentrumsnähe deutlich häufiger nachgefragt, die Nachfrage nach Balkonen sinkt. Dachterrassen werden im Stadtbereich häufiger gesucht.

► **Größe des Außenraums abhängig von Wohnungsgröße**

► **Privater Freibereich und Lage in der Stadt**

Nutzung und Bedeutung des privaten Freibereichs

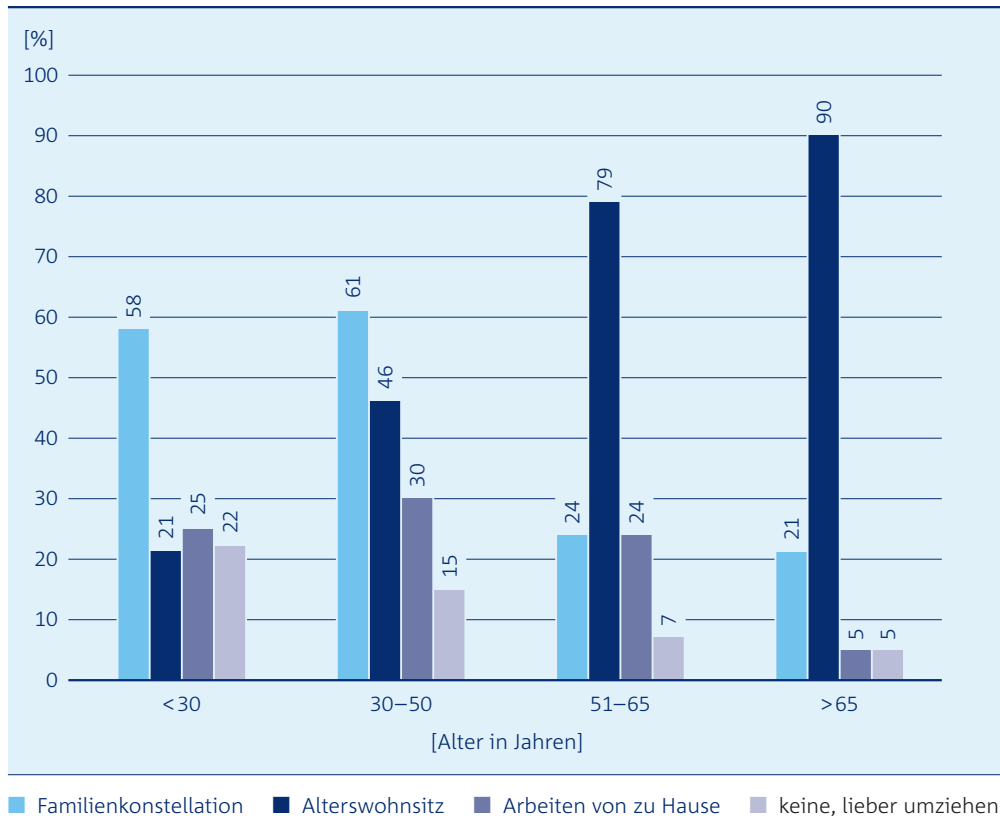
**Abb. 41: Nutzung und Bedeutung des privaten Außenraums**  
(freie Nennungen nachträglich kategorisiert, Mehrfachnennung möglich)



Die Befragten äußern vielfältige Nutzungsvorstellungen für den privaten Außenraum. Dieser soll wie ein Zimmer im Freien für unterschiedliche Aktivitäten geeignet sein: Essen, Erholung, Kinderspiel, Sonnenbaden, Geselligkeit, als Wohnraum im Sommer und für Pflanzen.

**Anpassbarkeit der Wohnung an veränderte Lebensumstände**

**Abb. 42: Gewünschte Anpassbarkeit der Wohnung an veränderte Lebensumstände**  
(nach Altersgruppen, Mehrfachnennung möglich)





50% der Befragten insgesamt wünscht sich die Anpassbarkeit der Wohnung an eine veränderte Familienkonstellation, 48% an Wohnen im Alter, 27% an Arbeiten von zu Hause.

Bei einer Veränderung der Lebensumstände würden 17% lieber umziehen.

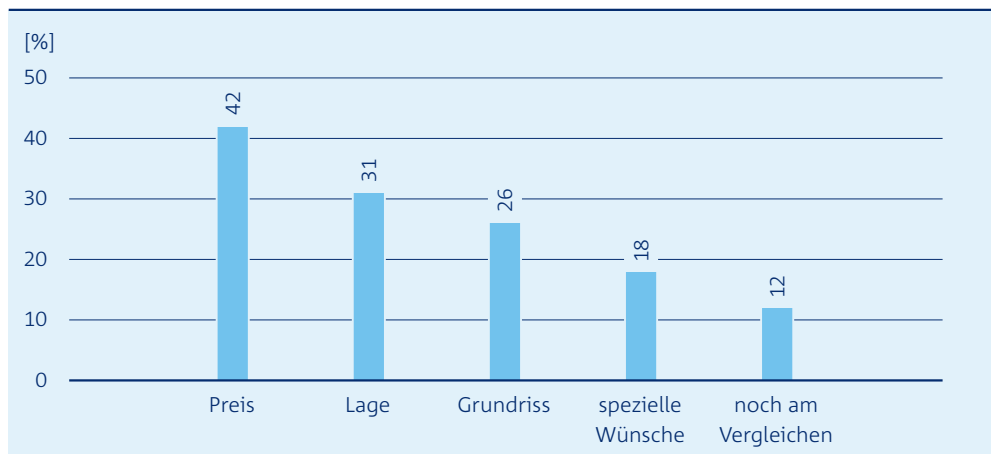
Betrachtet man die einzelnen Altersgruppen, so zeigt sich, dass der Wunsch nach Anpassbarkeit an veränderte Familienkonstellationen in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen – das ist die größte Nachfragegruppe – mit 60% am stärksten ausgebildet ist. Dort geht es auch am häufigsten um das Arbeiten von zu Hause. Der Alterswohnsitz ist hier mit 46% der zweithäufigste Anpassungswunsch. In der Gruppe der über 50-Jährigen wünscht sich mehr als drei Viertel der Befragten die Anpassungsfähigkeit der Wohnung an das Alter.

## Kaufentscheidung

### Erfahrungen bei der Wohnungssuche

Als Grund für die noch nicht erfolgreiche Suche werden am häufigsten Unzufriedenheit mit dem Preis (42%), mit der Lage (31%) und mit dem Grundriss (26%) genannt. 18% der Befragten stufen ihre eigenen Ansprüche als hoch bzw. die eigenen Vorstellungen als speziell ein. Diejenigen, die mit Preis, Lage oder Grundriss unzufrieden sind oder besondere Wünsche haben, suchen bereits länger und haben schon überdurchschnittlich viele Wohnungen besichtigt.

**Abb. 43: Gründe für noch nicht erfolgreiche Kaufentscheidung (freie Nennungen nachträglich kategorisiert, Mehrfachnennung möglich)**



### Kaufentscheidung, Preis und Atmosphäre

Das potentielle Kaufobjekt beurteilen die Befragten meist auf der Grundlage eines Prospekts mit Planzeichnungen und Fotomontagen und nur selten aufgrund der Besichtigung einer Musterwohnung. Der Baufortschritt reicht bei den Objekten von Aushub bis Fertigstellung. 23 % der Kaufinteressenten wissen bereits, dass sie das Objekt kaufen wollen, 36 % wollen das Objekt nicht kaufen, 41 % haben sich noch nicht entschieden. Bei der Befragung bewerten die Kaufinteressenten auch Grundriss, Preis-Leistungs-Verhältnis und Atmosphäre der besichtigten Wohnung.

Der Einfluss des Preises pro Quadratmeter Wohnfläche auf die Kaufentscheidung wirkt sich wie folgt aus: Der Preis ist signifikant bei der Frage, ob eine Wohnung abgelehnt wird, nicht jedoch dabei, ob eine Wohnung angenommen wird. Der Preis ist ein Ausschlusskriterium: Es gibt wohl kritische Preisschranken, bei deren Überschreiten eine Wohnung sehr viel schwerer verkäuflich ist.

Aus der Sicht des Wohnungskäufers stehen nur die Wohnungen zur Auswahl, welche innerhalb eines individuell akzeptierten Preisrahmens liegen. Unterhalb dieses kritischen Preises hängt die Entscheidung für den Erwerb einer Wohnung nicht mehr vom Preis – auch innerhalb des in Frage kommenden Preisrahmens bestehen Preisunterschiede –, sondern ausschließlich von „weicheeren Faktoren“ ab. Dabei spielt die Atmosphäre eine entscheidende Rolle.

#### **Tendenz:**

Eine Wohnung wird dann nicht gekauft, wenn sie als zu teuer empfunden wird. Gekauft wird sie, wenn der Erwerber sich darin wohl fühlt.

## Wohnatmosphären

### Nachfrage nach verschiedenen Wohnatmosphären

Abb. 44: Würden Sie hier eine Wohnung aufgrund eines Kaufinteresses besichtigen?  
Wie würden Sie die Atmosphäre der Wohnbeispiele beschreiben?



Die Befragten treffen eine Bewertung der Atmosphäre und eine Entscheidung zur Besichtigung der Wohnbeispiele ausschließlich auf der Grundlage der abgebildeten Fotos, ohne weitere Informationen zu den einzelnen Bauwerken.

Das Interesse an dem Wohnbeispiel D ist mit 66% am größten, gefolgt von Beispiel B und C. Die Wohnanlage A würden 44% der Befragten besichtigen. Die Fotos A, C und D setzten sich in ihrer Wahrnehmung von B deutlich ab: Gut die Hälfte der Befragten beschreiben sie als interessant, sie werden als nicht gewöhnlich und damit auch häufiger als befremdlich empfunden. Das Foto B empfinden 68% der Kaufinteressenten als gewöhnlich und nur 16% als interessant, was sowohl zu positiven als auch zu negativen Besichtigungsentscheidungen führt. Die Wohnatmosphäre D schneidet in den Kategorien interessant (59%), anziehend (37%) und anmutig (26%) jeweils am besten ab.

18% der Befragten geben ein Besichtigungsinteresse ausschließlich für ein Referenzbeispiel an, 79% sind mit ihrem Interesse offen für mehrere Beispiele. 12% der Befragten würden alle Beispiele besichtigen.

► **Offenheit für verschiedene Wohnbeispiele**

Eigennutzer und Kapitalanleger unterscheiden sich nicht bezüglich der Bewertung der Referenzbeispiele. Zwischen den Fragen der Rendite und des Wiederverkaufswerts einerseits, welche für Kapitalanleger besonders wichtig sind, und den Wohnatmosphären andererseits wird hier wohl kein Zusammenhang gesehen.

► **Eigennutzer und Kapitalanleger interessieren sich für dieselben Wohnatmosphären**

- Zusammenhang zwischen Wohnatmosphäre und Wohnform** ◀ Mit dem Wunsch nach bestimmten Wohnatmosphären verbinden sich Vorstellungen zu Grundriss, Lage im Gebäude und Fassade.
- Das „gewöhnliche“ und nicht „befremdliche“ Beispiel B wird überdurchschnittlich häufig zusammen mit dem Wunsch nach der Lage Regelgeschoss, einer eher kleineren Wohnungsgröße und mit dem Grundrisslayout der neutralen, gleich großen Zimmer mit Wohnküche in Verbindung gebracht. Das Interesse an einem offenen Grundriss oder an zwei Geschossen ist schwächer. In diesem Zusammenhang werden Lochfenster häufiger und große Fassadenöffnungen seltener gesucht. Die gehobene Ausstattung ist eher weniger wichtig.
- Das Interesse an den Referenzbildern A, B und D hingegen geht einher mit einer stärkeren Nachfrage nach Wohnungen im Dachgeschoss, offenen Grundrissen, Maisonettewohnungen, großen Fassadenöffnungen und einem größeren Stellenwert des Erscheinungsbilds der Wohnanlage.
- Die ausgeprägte Nachfrage nach Dachgeschosswohnungen wiederum kann neben dem Wunsch nach der exklusiven Lage selbst verstanden werden als Nachfrage nach besonderen räumlichen und atmosphärischen Qualitäten der Wohnung.
- Bei den nachgefragten Wohnqualitäten lassen sich Zusammenhänge zwischen „harten“ und „weichen“ Faktoren feststellen: Der Wunsch nach einer bestimmten Lage im Gebäude oder einer Grundrissform impliziert auch den Wunsch nach bestimmten atmosphärischen Qualitäten der Wohnung. Hinter der Nachfrage nach bestimmten Wohnatmosphären und Raumstimmungen steht der Wunsch nach bestimmten Wohnformen.
- Die Rolle soziodemografischer Faktoren** ◀ Soziodemografische Faktoren wie Haushaltsgröße und Einkommen haben für die Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten eine nur geringe Erklärungskraft. Auch die Standorte und Preiskategorien der besichtigten Kaufobjekte spielen hierbei nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich das Alter hat einen gewissen Einfluss auf die nachgefragten Wohnatmosphären und Grundrisse.
- So werden die Wohnbeispiele A, C und D in der Gruppe der über 50-Jährigen seltener nachgefragt. Das Interesse an Beispiel B hingegen besteht unabhängig von dem Alter der Befragten. Mit zunehmendem Alter nimmt die Offenheit für mehrere Wohnbeispiele ab. Die unter 50-Jährigen interessieren sich etwas häufiger für Wohnungen mit offenem Grundriss oder zwei Geschossen, bei den über 50-Jährigen steigt die Nachfrage nach Wohnungen mit neutralen und gleich großen Zimmern.

## Resümee

### Bedarf nach differenziertem und vielfältigem Wohnungsangebot

Eine am Lehrstuhl für Wohnungsbau im Jahre 2003 durchgeführte Untersuchung zur Wohnungsvielfalt in München zeigte, dass das Angebot an Neubauwohnungen in Bezug auf Wohnform und Atmosphäre weitgehend homogen ist. Eine Vielfalt der angebotenen Wohnungen ist kaum vorhanden. Die größte Differenzierung des Marktes findet sich in den Bereichen Lage und Preis.

Die Primärerhebung zum Wohnungsmarkt München allerdings belegt, dass die Kaufinteressenten differenzierte und vielfältige Wohnvorstellungen haben. In Bezug auf Wohnungsgrößen, Wohnungslayout, Ausstattung und Wohnatmosphären werden unterschiedlichste Lösungen gewünscht. Während in der Vergangenheit auf dem Wohnungsmarkt bestimmte Einheitstypen erfolgreich waren, wird zukünftig ein differenziertes Wohnungsangebot notwendig sein, um den vielfältigen Wünschen auf der Nachfrageseite zu begegnen.

Momentan ist zu vermuten, dass ein Teil der potentiellen Wohnungskäufer mit der Kaufentscheidung wartet, da das Wohnungsangebot nicht genügend Anreiz zur Veränderung der bisherigen Wohnsituation bietet.

#### Impressum:

Technische Universität München  
Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft  
Univ. Prof. Peter Ebner  
Dipl.-Ing. Agnes Förster  
Dipl.-Ing. Architekt Markus Kuntscher  
Dipl.-Ing. Architektin Frauke Gerstenberg

Stand 19.09.2005

## Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Bundesagentur für Arbeit (BAA)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)

Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg

IVD Insitut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
(Der Marktbericht „Wohnimmobilien – Mietobjekte“ kann unter [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) bezogen werden.)

LBS Research

Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Statistisches Landesamt Baden Württemberg

## Impressum

### Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Kapellenstraße 4  
80333 München  
[bayernlabo@bayernlb.de](mailto:bayernlabo@bayernlb.de)  
[www.bayernlabo.de](http://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 unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

München, Dezember 2005



Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Kapellenstraße 4  
80333 München  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)

