



# Wohnungsmarkt Bayern 2007

Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**





# Wohnungsmarkt Bayern 2007

Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB





# Vorwort



**Dr. Rudolf Hanisch**



**Stefan W. Ropers**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis für jeden Menschen. Wohnungen sind deshalb als Basis des Lebens auch in der heutigen Zeit für jeden Einzelnen besonders wichtig. Bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maß bereitzustellen zählt folglich zu den besonderen Herausforderungen jeder Gesellschaft. Der Staat ist dieser Aufgabe seit jeher durch verschiedene wohnungspolitische Instrumente nachgekommen.

Um dies noch effektiver weiter verfolgen zu können, hat der Freistaat Bayern als erstes Land von der mit Föderalismusreformgesetz vom 28. August 2006 eingeräumten Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht. Mit dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz und weiteren Gesetzen und Bestimmungen, die am 1. Mai 2007 in Kraft getreten sind, kann der Freistaat Bayern dem besonderen Regionalbezug des Wohnungswesens Rechnung tragen und zugleich neue Herausforderungen – etwa aufgrund der demografischen Entwicklung – aufgreifen und einer Lösung zuführen.

Der Wohnungsmarkt ist zwar mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung eng verbunden, jedoch zeigt sich aktuell eine Entwicklung, die mit Sorge zu beobachten ist. Obwohl ein anhaltender wirtschaftlicher Aufschwung mit einem entsprechenden Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen ist, hat sich dies bei den Baugenehmigungszahlen und der Bautätigkeit im Wohnungsbau noch nicht ausgewirkt. Offensichtlich sind immer noch viele Bürgerinnen und Bürger in Sorge um ihren Arbeitsplatz, der aus ihrer Sicht nicht sicherer geworden ist. Auch scheint nach dem Wegfall der Eigenheimzulage die Eigenwohnraumförderung in der Form von befristet zinslosen und zinsverbilligten Darlehen des Freistaats Bayern und der BayernLabo zu wenig bekannt zu sein. Schließlich ist die selbst genutzte Immobilie nicht nur eine wichtige Form der Altersvorsorge, sondern sie bietet auch gute Rahmenbedingungen für Familien. Im ländlichen Raum dämpft sie Abwanderungstendenzen aus strukturschwachen Gebieten. Eine Steigerung der immer noch zu niedrigen Wohneigentumsquote bleibt daher auch in Zukunft ein wichtiges Thema in der Wohnungspolitik.

Konstant ist schon seit längerem die Nachfrage nach Wohnraum in den Boomregionen Bayerns aufgrund des dort überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums. Um dieses Wirtschaftswachstum langfristig zu sichern, unterstützen der Freistaat Bayern und die BayernLabo auch die Bereitstellung von bezahlbarem Mietwohnraum und die Heran-

führung von älteren Mietwohnungen an den – besonders aus energetischer Sicht – modernen Wohnstandard.

Auch die Verschiebung der Altersstruktur hin zu den älteren Menschen gewinnt eine immer größere Bedeutung in der öffentlichen Diskussion. Angesichts des Wunsches nach einem selbstbestimmten Leben auch in hohem Alter hat der Freistaat Bayern einen seiner Förderschwerpunkte auf Projekte mit bedarfsgerechtem Wohnraum für diesen Personenkreis und neue Wohnformen gelegt.

Diese Studie enthält keine Empfehlungen und stellt auch weiterhin keinen Preisspiegel dar. Vielmehr sollen zur Evaluierung bestehender und Identifizierung neuer wohnungspolitischer Handlungsfelder die bisherigen Entwicklungen sowie der Status quo auf dem bayerischen Wohnungsmarkt aufgezeigt und ein Ausblick in die nahe Zukunft gegeben werden. Dabei werden die Rahmenbedingungen für Investitionen der Wohnungswirtschaft, also die wirtschaftliche Entwicklung einschließlich der Arbeitsmarkt- und Kapitalmarktentwicklung sowie politische Entscheidungen als Einflussfaktoren auf das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage dokumentiert. Die empirica ag hat ausgehend von der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2025 des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung den künftigen Wohnungsbedarf untersucht. Der Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München hat darüber hinaus seine in der Landeshauptstadt München begonnene Primärerhebung auf weiteren regionalen Wohnungsmärkten fortgesetzt.

Dr. Rudolf Hanisch

Stellvertretender Vorsitzender  
des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank

Stefan W. Ropers

Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank

# Inhalt

<b>Entwicklung/Status quo/Tendenzen</b>	7
<b>Teil 1 Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau</b>	
• Wirtschaftswachstum	8
• Arbeitsmarktentwicklung	10
• Kapitalmarktentwicklung	13
• Sonstige Rahmenbedingungen	15
<b>Teil 2 Wohnungsangebot</b>	
• Baulandsituation	18
• Baukosten	21
• Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	22
• Wohnungsbestand	30
• Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen	35
<b>Teil 3 Wohnungsnachfrage</b>	
• Bevölkerungsentwicklung	39
• Haushaltsentwicklung	43
• Haushaltskaufkraft	46
• Einkommensverwendung	49
• Mietpreisentwicklung	52
• Entwicklung der Immobilienpreise	55
<b>Teil 4 Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2025 der empirica ag</b>	
• Bevölkerungsprognose	60
• Haushaltsprognose	68
• Wohnungsbedarfsprognose	73
Wohnungsneubaubedarf insgesamt	74
Wohnungsneubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern	77
Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern	80
Nachholbedarf und Gesamtbedarf	83
• Resümee	85
• Methodik	85
Haushaltsprognose	85
Wohnungsnachfragende Haushalte	86
Ein- und Zweifamilienhausprognose	87
• Literatur	90

**Teil 5 Spezialthema:**  
**Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in Nürnberg/Erlangen,  
 Augsburg und Regensburg durch den Lehrstuhl für Wohnungsbau  
 und Wohnungswirtschaft (LWW) an der TU München**

• Befragung von Wohneigentumserwerbern	91
Untersuchungsziele	91
Standorte der Befragung	91
Preisstruktur der untersuchten Standorte	93
• Merkmale der Wohneigentumserwerber	93
Käuferprofile	93
Sozioökonomische Merkmale der Befragten	95
• Wohnsituation und Zweck des Wohneigentumserwerbs	98
Derzeitige Wohnsituation	98
Zweck des Wohneigentumserwerbs	99
Derzeitige Wohnstandorte der Wohneigentumserwerber	100
• Gesuchte Lagequalitäten	101
Bedeutung der Stadtlage bei Wohneigentumserwerb	101
Bedeutung der Qualität des Stadtquartiers	102
Bedeutung der Lage im Verhältnis zur Quartiersqualität	103
Sonstige kaufentscheidende Lagequalitäten	104
• Wahrnehmung und Bewertung von Wohnatmosphären	105
• Hindernisse für den Wohneigentumserwerb	107
Bewertung der Hindernisse	107
Der Aspekt der Lage als Hindernis	108
• Wohnungstypen	109
Gesuchte Wohnungstypen und Alternativen	109
Wahrnehmung der Qualitäten gesuchter Wohnungstypen	110
• Wohnumfeld	110
Qualität der Grünanlagen	110
Nachbarschaft	111
Parkplatzangebot im Wohnumfeld	113
• Wohnungsqualitäten	114
Gewünschte Wohnungsgröße und Lage der Wohnung im Gebäude	114
Gewünschte Wohnfläche und Haushaltsgröße	116
Art der Küche	117
Grundrisseigenschaften	118
Kaufentscheidende Prioritäten und verzichtbare Wohnungseigenschaften	119
Privater Freibereich	120
• Vertiefte Untersuchung unterschiedlicher Nachfragegruppen	120
Familien	121
Paare	123
Singles	124
Generation 60+	125
• Resümee	129
• Literatur	131



# 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. Es folgt eine Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs durch die empirica ag (Teil 4). Am Ende wird eine Käuferbefragung in den Städten Nürnberg/Erlangen, Augsburg und Regensburg veröffentlicht, die von der BayernLabo beim Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München in Auftrag gegeben wurde (Teil 5).

# Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

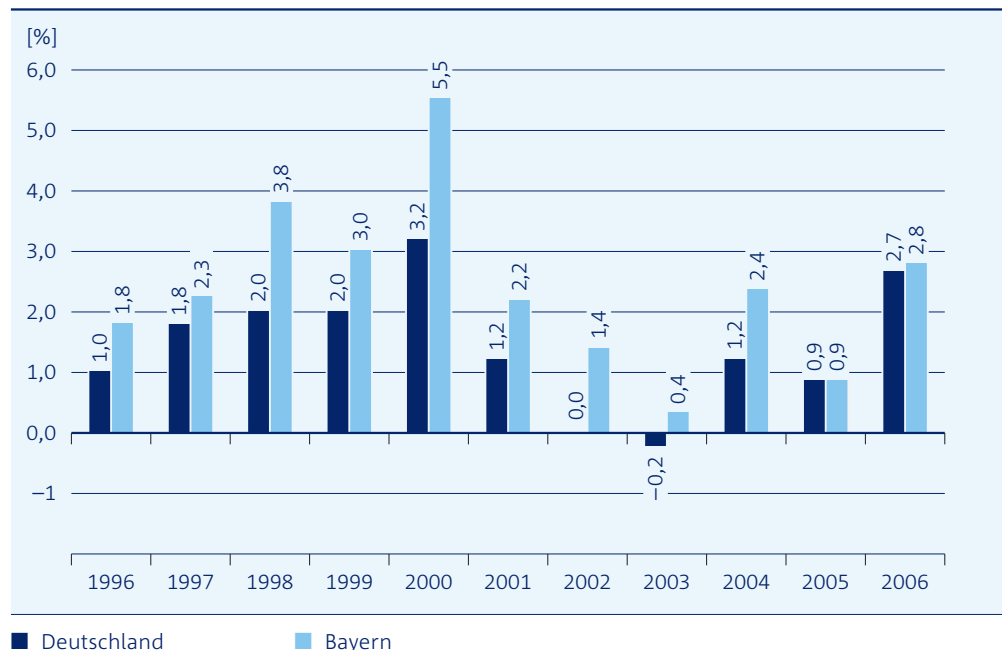
## Kräfteige Konjunktur- belebung

### Wirtschaftswachstum

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Nach den Berechnungen des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ ist im Jahr 2006 das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 2,7% und in Bayern um 2,8% gestiegen. Damit hat sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung erheblich beschleunigt. Im Vorjahr hatte der Zuwachs noch 0,9% betragen. Insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland seit 1996 um 15,9%, im Freistaat um 26,5% (s. Abbildung 1 und 2).

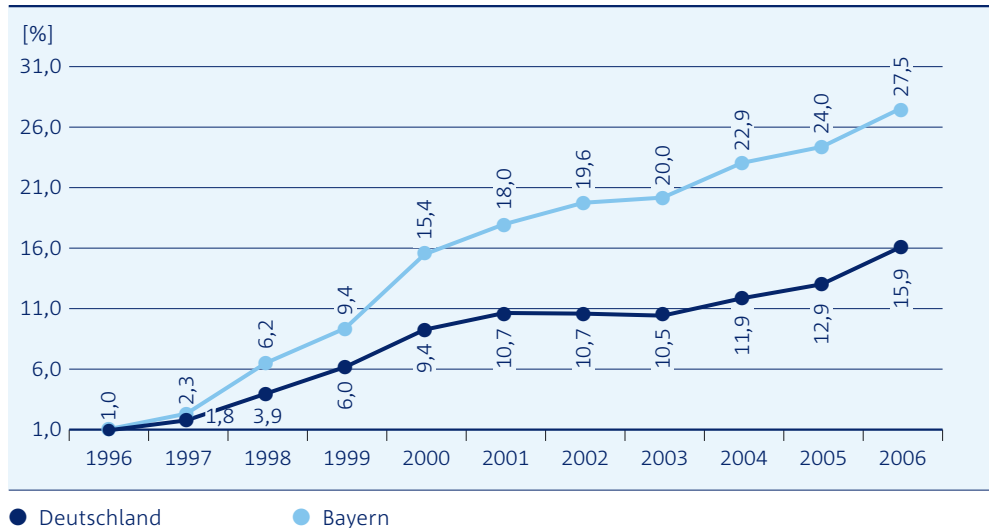
Ausschlaggebend für die Belebungsstendenz in der Gesamtwirtschaft war vor allem das Verarbeitende Gewerbe. Auch die Bauinvestitionen trugen nach jahrelanger rückläufiger Entwicklung erstmals wieder einen positiven Beitrag zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts bei.

**Abb. 1: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts – preisbereinigt, verkettet (Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %)**



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

**Abb. 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts – preisbereinigt, verkettet (Veränderung gegenüber 1996)**



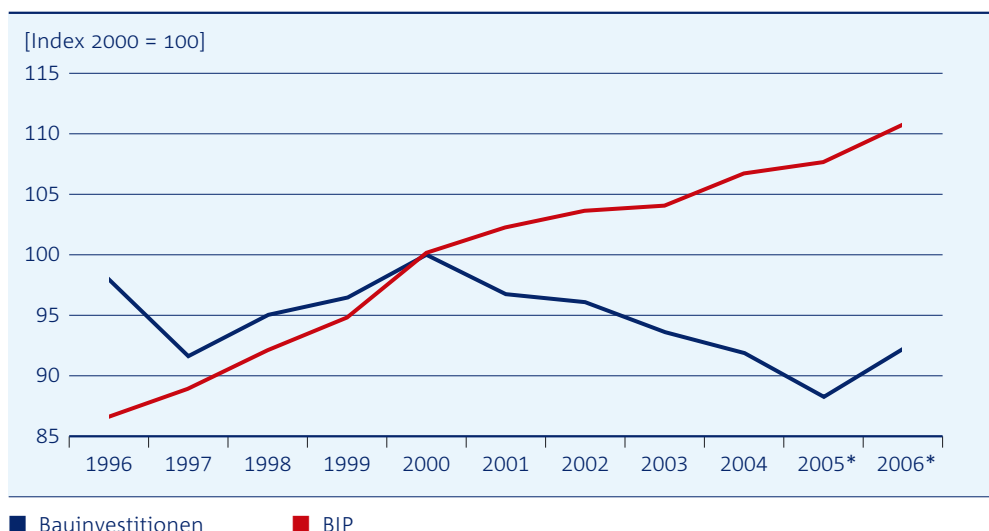
Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; eigene Berechnungen

Begünstigt von Sondereffekten stiegen die Bauinvestitionen im Jahr 2006 preisbereinigt um 4,1 % (s. Abbildung 3). Ihr Anteil am Bruttoinlandsprodukt betrug im Freistaat damit 10,8 %. Innerhalb der Bauinvestitionen stellen die Investitionen im Wohnungsbau mit 58 % das wichtigste Standbein der deutschen Bauwirtschaft dar.

► **Bauinvestitionen erstmals wieder deutlich gestiegen**

Im Wohnungsbau kam es wegen der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 bereits ab dem vierten Quartal 2005 zu einem spürbaren Anstieg der Baugenehmigungen, die im Jahresverlauf zu vermehrten Bauinvestitionen führten. Auch die gleichzeitig eingeführte Absetzbarkeit handwerklicher Modernisierungs- und Erhaltungsleistungen für selbst genutzte Wohnungen führte zu positiven Impulsen. Durch die im Jahr 2007 in Kraft getretene Erhöhung der Umsatzsteuer entstand zusätzlich 2006 der Anreiz, Bauvorhaben zeitnah umzusetzen. Im gewerblichen Bau zeigte sich durch die hohe Kapazitätsauslastung bei den Unternehmen eine besonders schwungvolle Entwicklung. Auch die Nachfrage nach öffentlichen Bauten nahm zu.

**Abb. 3: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bauinvestitionen in Bayern – preisbereinigt, verkettet**



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; \* Eigene Berechnungen der Bauinvestitionen in Anlehnung an die bundesdeutsche Entwicklung

**Tendenzen:**

Trotz der Belastungen durch die Mehrwertsteuererhöhung hat das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im ersten Quartal 2007 gegenüber dem Schlussquartal 2006 um 0,5 % zugenommen. Auch wenn das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur um 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal gestiegen ist und sich der Aufschwung somit etwas verlangsamt hat, sind die Wirtschaftsperspektiven insgesamt günstig. Über 2007 hinaus bestehen gute Chancen für einen anhaltenden Aufschwung.

Dieser wird sich auch positiv auf die öffentlichen Kassen und deren Bauinvestitionen auswirken. Auch der Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2006 um knapp 7 %, deren Bauherren vor allem private Haushalte und Wohnungsunternehmen sind, weist auf eine Stabilisierung der Bauinvestitionen hin.

Die Bauwirtschaft, die jahrelang im Abwärtstrend war, hat sich erholt. Wie das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung mitteilt, verzeichnete das Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten) im ersten Halbjahr 2007 6,5 % höhere Auftragseingänge als im Vorjahreszeitraum.

Aufgrund der dynamischen Konjunktorentwicklung wuchs 2006 die Zahl der Erwerbstätigen. Dies wird positiven Einfluss auf die Binnennachfrage und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben.

**Arbeitsmarktentwicklung**

Der Arbeitsmarkt hat als Schlüsselfaktor großen Einfluss auf Nachfrage und Angebot des Wohnungsmarktes. Eine positive Beschäftigungsentwicklung belebt die Nachfrage nach Wohnraum in der jeweiligen Region und in deren Umland. Umgekehrt werden Arbeitnehmer, die um ihren Arbeitsplatz bangen, sowie potentielle Investoren aufgrund schlechter Renditeaussichten keine Immobilienfinanzierung wagen.

**Anstieg der Erwerbstätigenzahl beschleunigt sich** ◀

In Bayern waren 2006 im Jahresdurchschnitt rund 6,41 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Zahl der Erwerbstätigen lag damit um rund 53.000 Personen bzw. 0,8 % höher als im Vorjahr. Damit hat sich der Anstieg der Erwerbstätigenzahl drei Jahre in Folge beschleunigt. So lagen die Zunahmeraten in den Jahren 2004, 2005 und 2006 jeweils im Vergleich zum Vorjahr bei 0,2 %, 0,4 % und schließlich bei 0,8 %.

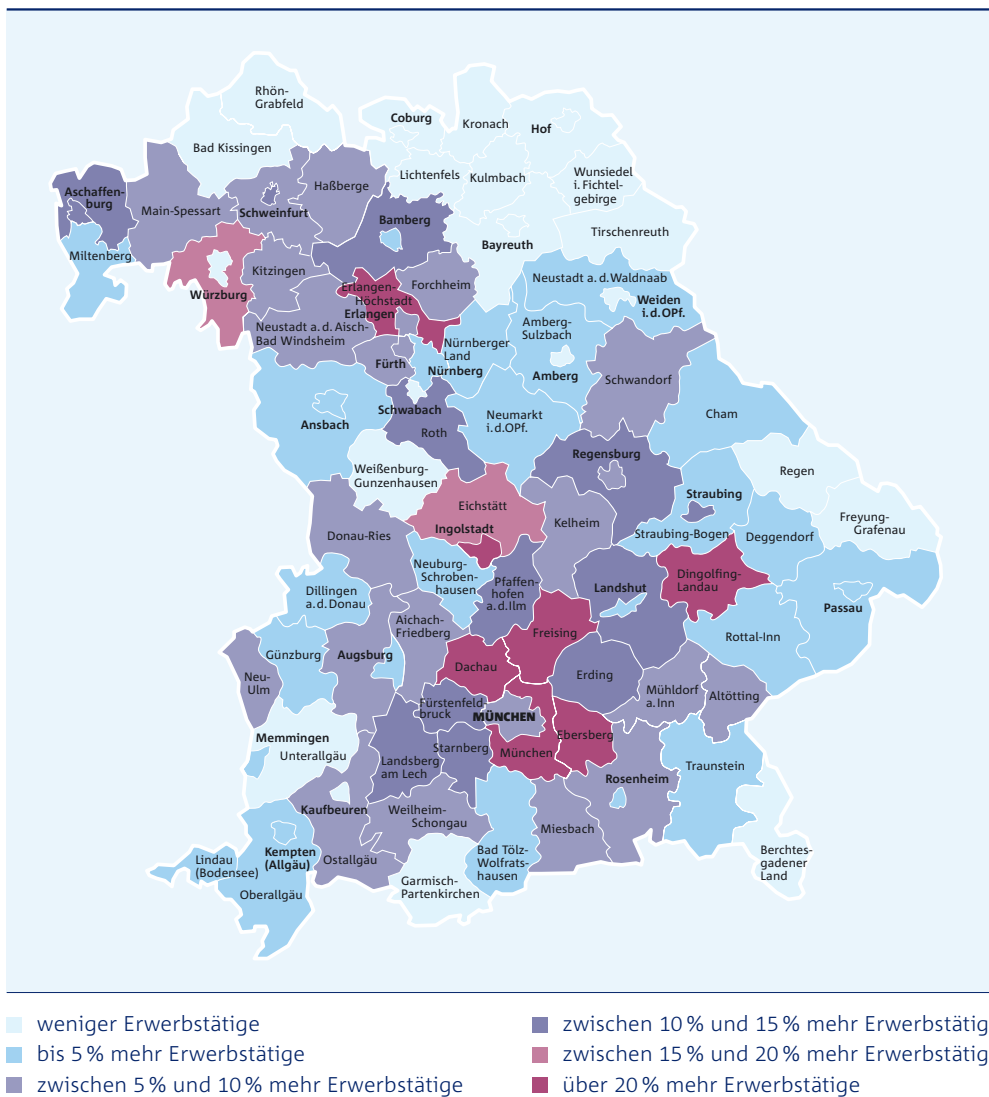
Auch über die letzten zehn Jahre verzeichnet der Freistaat eine positive Arbeitsmarktbilanz. Nachdem Anfang der 90er-Jahre die Zahl der Erwerbstätigen kontinuierlich zurückgegangen war und in den Jahren 1996 und 1997 unter sechs Millionen gesunken war, stieg – mit Ausnahme der Jahre 2002 und 2003 – die Zahl der Erwerbstätigen stetig an. Insgesamt erhöhte sich seit 1996 die Zahl der erwerbstätigen Menschen um 432.000 bzw. 7,2 %.

Die Entwicklung der Erwerbstätigkeit differiert in den einzelnen bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten sehr stark (s. Abbildung 4). Im Zeitraum zwischen 1995 und 2005<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bei Redaktionsschluss waren auf Landkreisebene noch keine Zahlen für 2006 verfügbar.

nahm die Zahl der Beschäftigten in Bayern insgesamt um 5,7 % zu. An der Spitze der Zunahme der bayerischen Regierungsbezirke lag Oberbayern mit 10,2 % vor Unterfranken (5,3 %) und Niederbayern (5,1 %). In Mittelfranken gab es im Jahr 2005 im Durchschnitt 4,6 % mehr Erwerbstätige als 1995, in Schwaben 4 %. Im Regierungsbezirk Oberpfalz betrug der Zuwachs 3,6 %. Nur in Oberfranken war ein Rückgang von 4,5 % zu verzeichnen. Der Wohnungsbestand nahm im gleichen Zeitraum um 12,2 % zu. Aus Abbildung 5 ist zu erkennen, dass Wohnungen vor allem im Umland der Wachstumszonen nachgefragt wurden. Hier ist Bauland eher verfügbar und sowohl die Bauland- und Immobilienpreise als auch die Mieten sind meist erheblich niedriger. Eine gebrauchte Dreizimmereigentumswohnung in bevorzugter Lage kostete z. B. in Ingolstadt im Jahr 2006 zwischen 1.950 € und 2.300 € je Quadratmeter, in Eichstätt dagegen zwischen 1.500 € und 1.600 € und in Neumarkt nur noch zwischen 1.150 € und 1.550 € je Quadratmeter<sup>2</sup>.

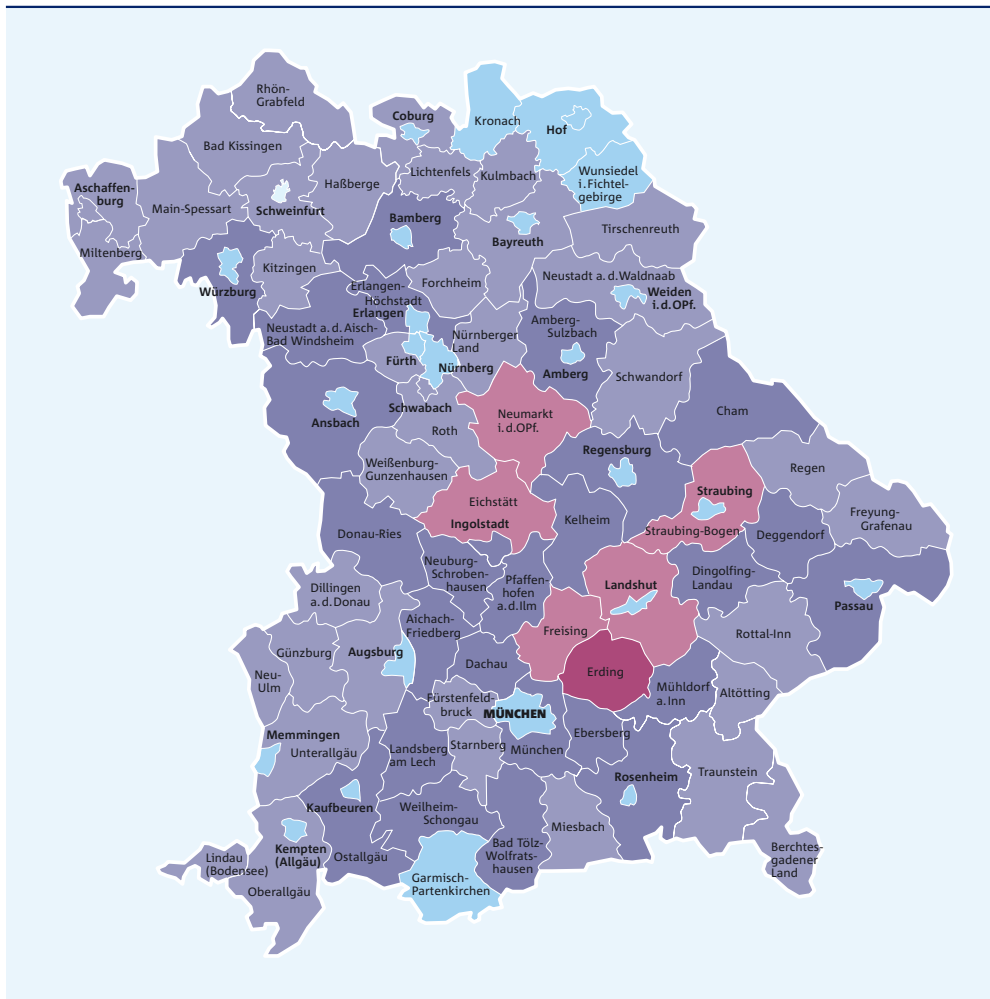
**Abb. 4: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen von 1995 bis 2005**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

<sup>2</sup> Sparkassen-Immobilien Vermittlungs-GmbH & Co KG, Marktspiegel für Bayern 2006.

Abb. 5: Wohnungsentwicklung von 1995 bis 2005



- Anstieg 0% bis unter 5%
  - Anstieg 5% bis unter 10%
  - Anstieg 10% bis unter 15%
- Anstieg 15% bis unter 20%
  - Anstieg 20% bis unter 25%
  - Anstieg über 25%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Zeitraum von 1998 bis 2001 sank die Arbeitslosenquote von 7 % auf 5,3 %. Beginnend im Jahr 2002 stieg die Quote von 6 % auf 7,8 % im Jahr 2005. Der Rückgang der Arbeitslosenquote auf 6,8 % im Jahr 2006 kennzeichnet die nunmehr gute wirtschaftliche Gesamtsituation im Freistaat Bayern, lediglich Baden-Württemberg konnte sich mit 6,3 % noch besser behaupten, deutschlandweit betrug die Arbeitslosenquote 10,8 %.

► **Bundesweit zweitniedrigste Arbeitslosenquote**

### Tendenzen:

Die weitere Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen und der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Jahr 2006 sind Folge des sich verstärkenden wirtschaftlichen Aufschwungs. Dieser wird zwischenzeitlich nicht nur vom Export, sondern auch von der Binnenwirtschaft getragen. Die Arbeitslosigkeit in Verbindung mit real sinkenden Arbeitseinkommen hatten den privaten Konsum negativ beeinflusst. Die Arbeitnehmerinkommen blieben jahrelang hinter der Arbeitsproduktivität zurück. Gleichzeitig trug der Anstieg der Verbraucher- und der Energiepreise dazu bei, dass den privaten Haushalten weniger Geld für die Wohneigentumsbildung zur Verfügung stand. Entsprechend wurden auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren eher gebrauchte und damit günstigere Immobilien nachgefragt (s. Kapitel „Die Entwicklung der Immobilienpreise“).

Die derzeitige gute Wirtschaftslage dürfte den Arbeitsmarkt noch nicht umfänglich erfasst haben. Die Arbeitsmarktperspektiven und die Wohnungsmärkte werden sich dabei regional recht unterschiedlich entwickeln und den Vorsprung der Verdichtungsräume, allen voran der Großraum München, vor den eher strukturschwachen Regionen festigen. Steigende Bauland- und Immobilienpreise in den Wirtschaftszentren belegen diesen Trend (s. Kapitel „Die Baulandsituation“ und „Die Entwicklung der Immobilienpreise“).

## Kapitalmarktentwicklung

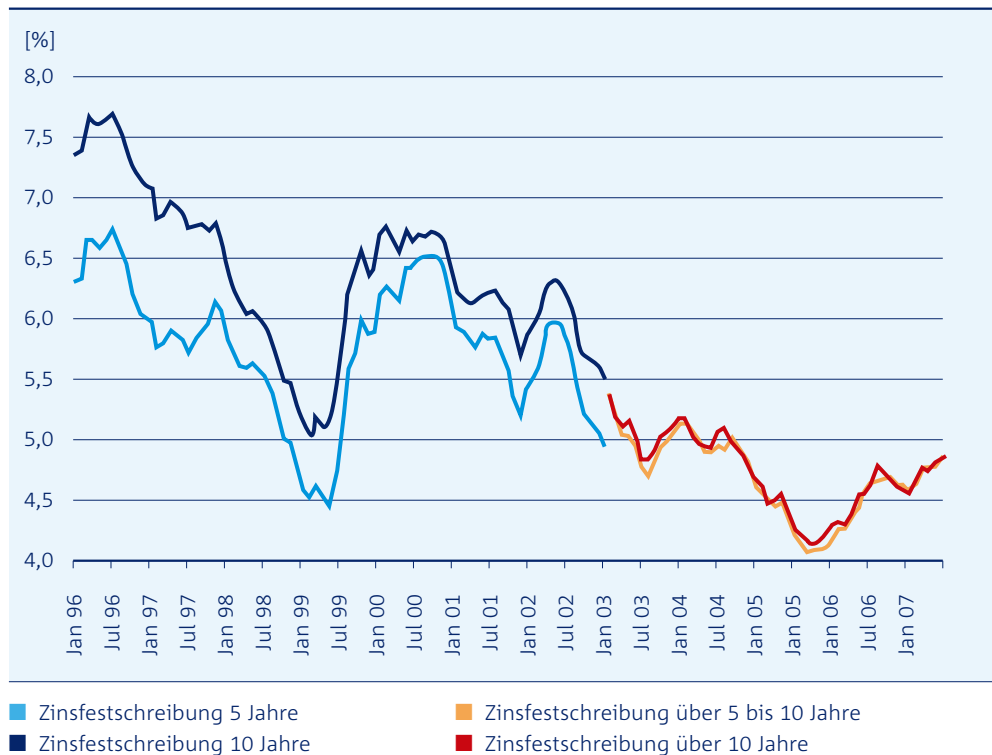
Ein wesentlicher Faktor bei Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich ist der für Fremdmittel anzusetzende Zinssatz.

Seit Beginn der 90er-Jahre hatten sich die Zinsen für Hypothekarkredite nahezu halbiert und im Jahr 2003 einen bis dahin neuen Tiefstand erreicht. Entgegen vieler Erwartungen sank der Zinssatz weiter. Im Jahr 2005 betragen die durchschnittlichen Zinssätze für Hypothekarkredite mit einer Zinsbindung über zehn Jahre nur mehr 4,35 % p. a., mit einer Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren 4,29 % p. a. und mit einer Zinsbindung von einem bis fünf Jahren 4,06 % p. a. Die historischen Tiefstände waren zum Ende des dritten Quartals 2005 erreicht: Die Zinsen für langfristige bzw. mittelfristige Hypothekarkredite lagen mit 4,16 % p. a. bzw. 4,10 % p. a. knapp über vier Prozent, die Zinsen für kurzfristige Hypothekarkredite mit 3,88 % p. a. sogar unter der Vierprozentmarke. Seitdem zeigt die Zinsentwicklung tendenziell nach oben.

► **Steigende Zinsen seit Herbst 2005**

Mit durchschnittlich 4,57 % Zins p. a. im Jahr 2006 für Hypothekarkredite mit einer Zinsbindung über zehn Jahre bzw. 4,55 % Zins p. a. mit einer Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren waren die Bedingungen für Immobilienkäufer und Anschlussfinanzierer nach wie vor günstig. Gerade die Selbstnutzer von Wohneigentum haben ein besonders großes Interesse an niedrigen Zinsen und langfristiger Zinssicherheit, da sie im Gegensatz zu Kapitalanlegern höhere Finanzierungskosten nicht steuerlich geltend machen können.

Abb. 6<sup>3</sup>: Entwicklung der Zinsen für Hypothekarkredite seit 1996



Quelle: Deutsche Bundesbank

**Tendenzen:**

Nach den Zinsanstiegen seit Beginn des Jahres 2007 verharrte in den Monaten Februar und März der Zinssatz für mittelfristige Hypothekarkredite bei 4,78 %, für langfristige ging er sogar auf 4,76 % zurück. Seit April sind die Zinsen wieder im Steigen begriffen. Angesichts der anhaltend robusten Konjunktur im Euroraum und unveränderter Inflationsrisiken ist langfristig mit einem weiteren Zinsanstieg zu rechnen. Mittelfristig gehen die Experten jedoch von stabilen Leitzinsen aus.

Damit bleiben die Investitionsbedingungen für Eigennutzer und Kapitalanleger vorerst noch gut, vor allem, wenn man berücksichtigt, dass der zwölfjährige Mittelwert für Hypothekarkredite mit einer Zinsbindung von zehn Jahren bis Ende 2002 noch 8,1% betragen hat.

<sup>3</sup> Seit Januar 2003 wird die neue EWU-Zinsstatistik monatlich nach einheitlicher Methodik erhoben. Die bisherigen Werte für Hypothekarkredite mit einer Zinsfestschreibung von fünf Jahren werden mit der neuen Zeitreihe für Kredite mit einer Laufzeit von fünf bis zu zehn Jahren fortgeführt. Die Hypothekarkredite mit einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren sind Bestandteil der neuen Zeitreihe für Kredite mit einer Zinsbindung von zehn 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.



## Sonstige Rahmenbedingungen

Für die Wohnraumförderung und für die Belegung des geförderten Wohnraums galten in Bayern bis zum Ablauf 30.04.2007 im Wesentlichen bundesgesetzliche Vorgaben. Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 erhielten die Länder zum 01.09.2006 für den Bereich der Wohnraumförderung die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz. Der Freistaat Bayern hat mit dem Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen und dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) als erstes Land diese Kompetenz ausgefüllt. Die Bayerische Staatsregierung hat eine Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts erlassen. Die vorgenannten Gesetze und die Verordnung sind zum 01.05.2007 in Kraft getreten. Damit wurde der gesetzliche Rahmen geschaffen für eine Wohnraumförderung mit staatlichen Mitteln und Mitteln der BayernLabo.

► **Länder zuständig für Wohnraumförderung**

Der Gesetzgeber hat mit dieser Neuregelung auf die Gegebenheiten reagiert, wonach in den Ländern auch aufgrund demografischen Wandels sich immer weiter auseinander entwickelnde regionale Wohnungsmärkte gegenüberstehen. Die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe mit Ablauf 31.12.2007, die mit den vorgenannten Gesetzesänderungen einhergeht, soll im Freistaat Bayern ausgewogene Bewohnerstrukturen in den Wohngebieten schaffen.

Mit der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, das zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, wird die Innenentwicklung der Kommunen erleichtert, weil Bebauungsplanverfahren erheblich vereinfacht und beschleunigt werden (§ 13 a BauGB). Das führt zu Investitionen, unterstützt den Bürokratieabbau, reduziert den Flächenverbrauch und bringt dadurch positive Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt. Mit der Novelle des Baugesetzbuches entfallen zeit- und kostenaufwändige förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen bis zu 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche. In der Alternative § 13 Abs. 1 Nummer 2 Baugesetzbuch gilt dies in abgewandelter Form sogar bis 70.000 Quadratmeter zulässiger Grundfläche. Zudem wird die Mehrstufigkeit von Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen auf ein einstufiges Verfahren zurückgeführt.

► **Baurecht stärkt die Innenentwicklung von Kommunen**

Eine weitere Erleichterung für den Wohnungsbau ergibt sich mit der Ergänzung durch § 34 Abs. 3 a BauGB. Bauvorhaben können demnach zugelassen werden, auch wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die neuen Regelungen dürften in der Praxis vor allem für größere Städte und Ballungszentren wesentliche Erleichterungen bei wohnwirtschaftlichen Bauvorhaben bringen, beispielhaft zu nennen sind die Nachverdichtung von städtischen Quartieren und alten- und familiengerechtes Wohnen.

Am 29.11.2005 hat das Bundeskabinett die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 beschlossen; Bundestag und Bundesrat folgten dieser Beschlussfassung. Damit konnte die Eigenheimzulage letztmalig zum 31.12.2005 beantragt werden, was

► **Vorzieheffekte wegen Abschaffung der Eigenheimzulage**

zu erheblichen Vorzieheffekten zum Jahreswechsel 2005/2006 bei Kauf und Finanzierung von Wohnimmobilien geführt hat.

**Energiepass** ◀  
**verpflichtend**

Nach der EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ vom 16.12.2002, die bis zum Januar 2006 in nationales Recht umzusetzen war, ist für jedes bestehende Gebäude bei Verkauf oder Vermietung von Wohnungen ein Energiepass auszustellen. Der Energiepass gibt Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes, damit Käufer und Mieter die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes vergleichen und beurteilen können. Die neu gefasste Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 01.10.2007 in Kraft getreten. Diese regelt auch die Einführung des Energieausweises für den Gebäudebestand. Für Wohngebäude bis Baujahr 1965 werden Energieausweise ab dem 01.07.2008 verpflichtend, für alle anderen Wohngebäude ab dem 01.01.2009. Bis zum 01.10.2008 dürfen für alle Gebäude Verbrauchsausweise erstellt werden, d. h. es besteht Wahlfreiheit zwischen verbrauchs- und bedarfsbasierten Energieausweisen.

Die neue Regelung ist ein Anreiz, in Energiesparmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden zu investieren. Durch die energetischen Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen können Heizkosten deutlich gesenkt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Der Energieausweis soll zudem zu mehr Transparenz und Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt führen. Die Kosten dieser Modernisierungen können allerdings von den Vermietern nicht sofort und in voller Höhe auf die Mieter umgelegt werden und belasten damit die Wohnungswirtschaft.

**Unternehmens-** ◀  
**steuerreform als**  
**Belastung für die**  
**Wohnwirtschaft**

Am 25.05.2007 hat der Bundestag die Unternehmenssteuerreform beschlossen. Das Gesetz soll zum 01.01.2008 in Kraft treten. Mit der Unternehmenssteuerreform 2008 sollen die Sätze für die Besteuerung von Unternehmensgewinnen in Deutschland auf unter 30% gesenkt werden, um den Wirtschaftsstandort Deutschland international konkurrenzfähiger zu machen. Zur Gegenfinanzierung der Reform wurde eine nur begrenzte Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen eingeführt (sog. Zinsschranke). Für Zinsaufwendungen bis zu einer Million Euro jährlich wurde zwar ein Freibetrag vorgeesehen. Die Wohnungswirtschaft, die branchentypisch einen hohen Fremdkapitalanteil aufweist, ist jedoch von diesem Gesetz besonders negativ betroffen.

**Steuerliche** ◀  
**Absetzbarkeit von**  
**haushaltsnahen**  
**Dienstleistungen**  
**und Handwerker-**  
**rechnungen**

Der Gesetzgeber hat die Anwendbarkeit von § 35 a EStG erweitert. Die Zielsetzung war vorrangig, durch die steuerliche Absetzbarkeit von Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen Schwarzarbeit zu bekämpfen. Ursprünglich sollten Gebäude- und Wohnungseigentümer, die Handwerker beauftragen, Lohnkosten und Fahrtkosten bis zu einem festgelegten Höchstbetrag von der Einkommensteuer absetzen können. Die Anwendbarkeit dieser Regelung wurde nun auf Eigentümergemeinschaften und Mieter ausgeweitet. Für Wohnungseigentumsverwalter und Wohnungsunternehmen führt diese Regelung zu einem enormen zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Die Steuerersparnis des Wohnungseigentümers bzw. Mieters steht regelmäßig in keinem Verhältnis zum Mehraufwand der Wohnungseigentumsverwalter.

**Wohneigentums-** ◀  
**gemeinschaften**  
**stärken**

Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist zum 01.07.2007 in Kraft getreten. Das Gesetz soll die Verwaltung von Eigentumswohnungen vereinfachen und vereinheitlicht das Gerichtsverfahren in Angelegenheiten des Wohnungseigentums parallel zu ande-

ren privatrechtlichen Streitigkeiten. Mit dem Gesetz reagiert die Bundesregierung auf den gestiegenen Renovierungsbedarf in vielen Wohneigentumsanlagen. Denn besonders in mittleren und größeren Wohnanlagen ist die bislang erforderliche Zustimmung aller Eigentümer bei baulichen Änderungen vielfach nicht oder kaum zu erreichen. Die neuen Regelungen sollen die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaften stärken.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes vom 28.05.2007 zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen zum 01.01.2007 konnten die Befürchtungen um den Erhalt bezahlbaren Wohnraums ausgeräumt werden. Der Gesetzgeber hat alle vor dem 01.01.2007 in der Bundesrepublik errichteten Bestandsmietwohnimmobilien ausgenommen. Nach dem 31.12.2006 errichtete Wohngebäude können dagegen von einer REIT-AG erworben werden. Die im Gesetz verankerte „Exit Tax“ besagt, dass Gewinne aus dem Verkauf betrieblicher Immobilien, die in einen REIT eingebracht werden sollen, bis Ende 2009 nur zur Hälfte versteuert werden müssen, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Gebäude mindestens fünf Jahre zum Betriebsvermögen gehört haben. Auf diese Weise sollen Anreize zu einer möglichst schnellen Entfaltung des „REIT-Sektors“ gesetzt werden.

► **Bestandswohnimmobilien nicht in REITS (Real Estate Investment Trusts) einbezogen**

Eine Einbeziehung der vor dem 01.01.2007 errichteten Bestandswohnimmobilien hätte auf eine nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung negative Auswirkungen gehabt. Wohnimmobilien werden von Investoren immer stärker als Wirtschaftsgut wahrgenommen und sind damit Gegenstand von Verwertungs- und Anlagestrategien. Wohnen muss aber – vor allem in den Ballungsgebieten – ein wichtiges Sozialgut und damit bezahlbar bleiben.

### **Tendenzen:**

Die durch die Verringerung der Abschreibungssätze seit 2004 einhergehenden Rückgänge beim Neubau von Mietwohnungen, das ansteigende Zinsniveau und in der Folge wegen Knappheit steigende Immobilienpreise bringen insbesondere für Ballungsräume weiterhin steigende Mieten. Investoren dürften möglicherweise mittelfristig bei steigendem Mietniveau eher wieder geneigt sein, in Wohnimmobilien zu investieren. Die Einführung der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen dagegen beeinträchtigt die Rentabilität von Immobilieninvestitionen.

Beim Erwerb und Bau von eigen genutzten Wohnimmobilien haben sich die Rückgänge nach der Abschaffung der Eigenheimzulage konkretisiert. Es besteht allerdings Anlass zur Hoffnung auf eine Trendwende, wenn sich im Zuge der positiven Konjunkturlage auch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nachhaltig erhöht. Darüber hinaus könnte die im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien vereinbarte Einbeziehung der Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge dem Wohnungsbau neuen Schwung geben.

# Wohnungsangebot

## Baulandsituation

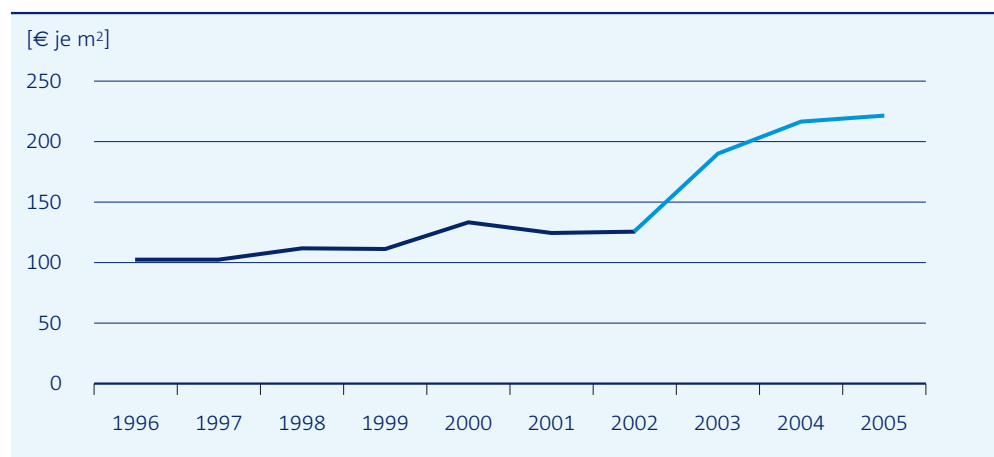
Die ausreichende und damit nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland durch die Kommunen ist eine wesentliche Voraussetzung für den Neubau von Wohngebäuden und somit letztlich für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die Baulandpreise sind in Abhängigkeit vom Standort, der Lage, der Beschaffenheit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

### Baulandpreise im Aufwärtstrend

Trotz des anhaltenden Rückgangs im Wohnungsneubau stiegen in Bayern die Preise für baureifes Land. Im Jahr 2005<sup>4</sup> lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis baureifen Landes bei 221,84 €. Im Vergleich zu 2003<sup>5</sup>, als die Datenerhebung durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung umgestellt wurde, entspricht dies einem Anstieg von 14 % (s. Abbildung 7). Im vergleichbaren Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex in Bayern um 4,3 %.

Damit war das Bauland im Freistaat im bundesdeutschen Vergleich nach den Stadtstaaten<sup>6</sup> Berlin (401,54 €) und Hamburg (392,93 €) am teuersten. Baden-Württemberg und Bremen rangierten mit 188,74 € bzw. mit 138 € je Quadratmeter an nächster Stelle hinter Bayern. Am Ende der Skala lagen Sachsen-Anhalt (35,42 €) und Thüringen (41,98 €). Im bundesdeutschen Schnitt mussten Bauherren 115,80 € pro Quadratmeter baureifen Landes bezahlen.

**Abb. 7: Durchschnittliche Baulandpreise für baureifes Land in Bayern**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

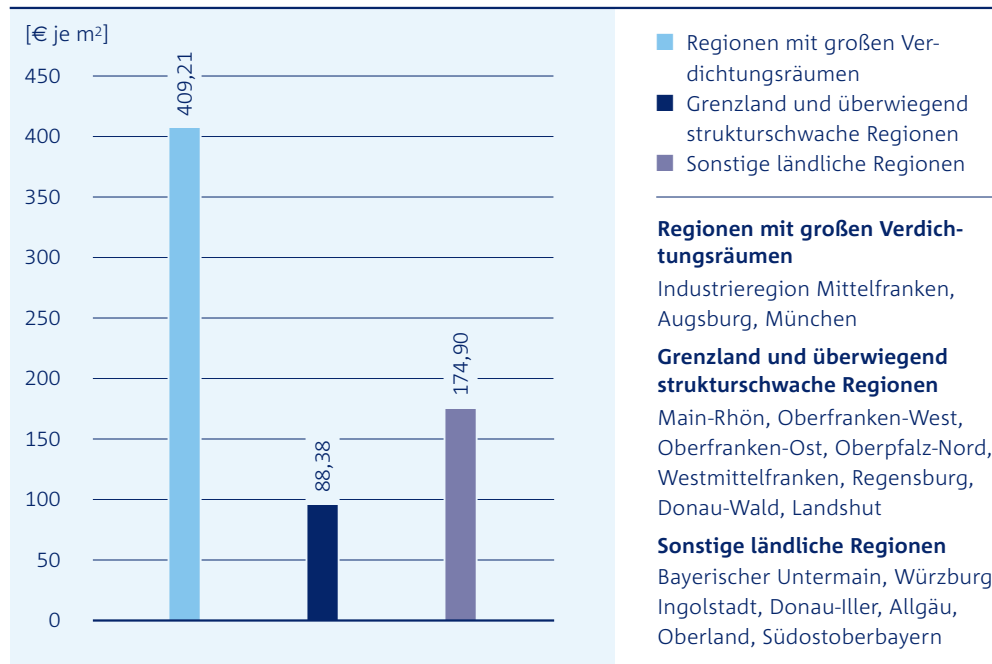
<sup>4</sup> Die Werte für das Jahr 2006 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

<sup>5</sup> Ab dem Jahr 2003 wurden die Daten zur Statistik der Kaufwerte für Bauland nicht mehr ausschließlich bei den Finanzämtern, sondern auch bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhoben. Daher 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.

<sup>6</sup> Es wird darauf hingewiesen, dass in den Stadtstaaten die Fallzahlen naturgemäß niedriger sind und es daher zu stärkeren Schwankungen der Preise kommt.

Von landesweiten Durchschnittswerten können aktuelle Trends abgeleitet werden, regionsspezifische Eigenheiten geben sie nicht wieder. Kategorisiert man die Regionen des Freistaats nach ihren unterschiedlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen, ergibt sich für das Jahr 2005 das in Abbildung 8 dargestellte Preisgefüge.

**Abb. 8: Baulandpreise für baureifes Land im Jahr 2005**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Je nach Lage schwankte der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten. Laut IVD-Institut musste der Bauherr eines Einfamilienhauses im Herbst 2006 in München 64 % seiner Investitionssumme in den Baugrund investieren. Auch die Werte in Süd- und Nordbayern zeigten Steigerungen. Ingolstadt und Erlangen erreichten fast ein ähnlich hohes Niveau wie München. In keiner bayerischen Großstadt betrug der Baugrundanteil weniger als 50 %.

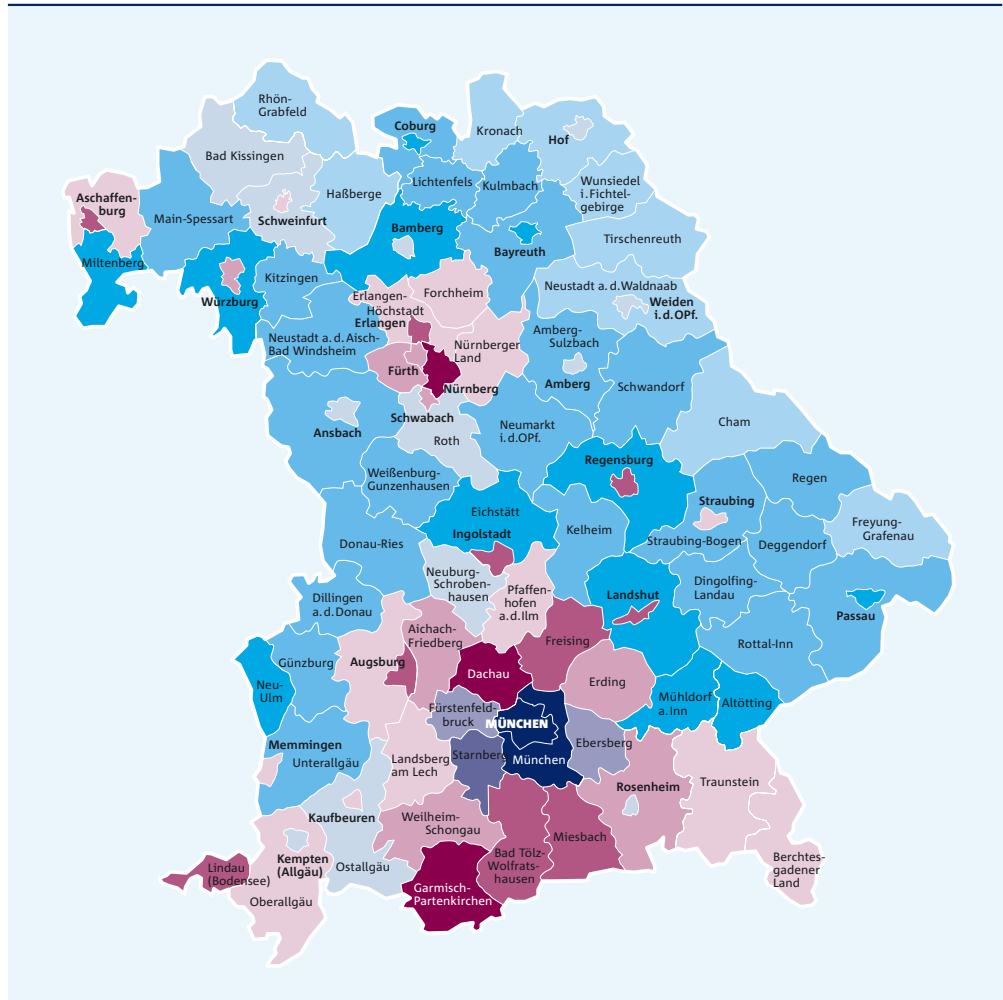
► **Hoher Preisanteil für Baugrund an den Gesamtkosten**

Deutliche regionale Unterschiede im Preisniveau innerhalb Bayerns zeigt Abbildung 9. Die Gründe dafür liegen in der unterschiedlichen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur. Am billigsten waren baureife Grundstücke im Jahr 2005 in Rhön-Grabfeld mit rund 32 € je Quadratmeter, gefolgt von den Landkreisen Haßberge, Wunsiedel, Freyung-Grafenau, Hof und Tirschenreuth, die alle noch unter der 40-€-Grenze lagen. Am teuersten war der Baugrund wie in den Vorjahren in der Stadt und im Landkreis München (952,64 € bzw. 582,09 € je Quadratmeter) sowie im Landkreis Starnberg (423,06 €). Für einige Stadt- und Landkreise lagen keine Angaben zu den Baulandpreisen vor.

► **Große Preisspannen innerhalb Bayerns**

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 Kaufpreise in den südlichen oberbayerischen Landkreisen sind auf die Nähe zu den Alpen und den damit verbundenen hohen Freizeit- und Erholungswert zurückzuführen.

Abb. 9: Baulandpreise für baureifes Land in Bayern im Jahr 2005



<b>Durchschnittliche Baulandpreise in €/m<sup>2</sup></b>	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:**

Vor dem Hintergrund der seit 1995 rückläufigen Bautätigkeit hätte man sinkende Baulandpreise erwarten können. Doch das Gegenteil war der Fall. Zum einen war und ist Bauland in Wachstumsregionen Mangelware, zum anderen bot die wirtschaftliche Konjunktur und die Situation der kommunalen Kassen wenig Spielraum bei der Erschließung.

Aufgrund der wirtschaftlichen Erholung ist davon auszugehen, dass sich die finanzielle Situation der Haushalte verbessert und diese vermehrt als Nachfrager nach geeigneten Baugrundstücken auf dem Markt auftreten werden. Dies wird die Preise für das ohnehin knappe Angebot an baureifem Land, vor allem in Wachstumsregionen, in die Höhe treiben.

## Baukosten

Die Baukosten sind neben den Baulandpreisen die zweite wesentliche Kostenkomponente im Wohnungsneubau.

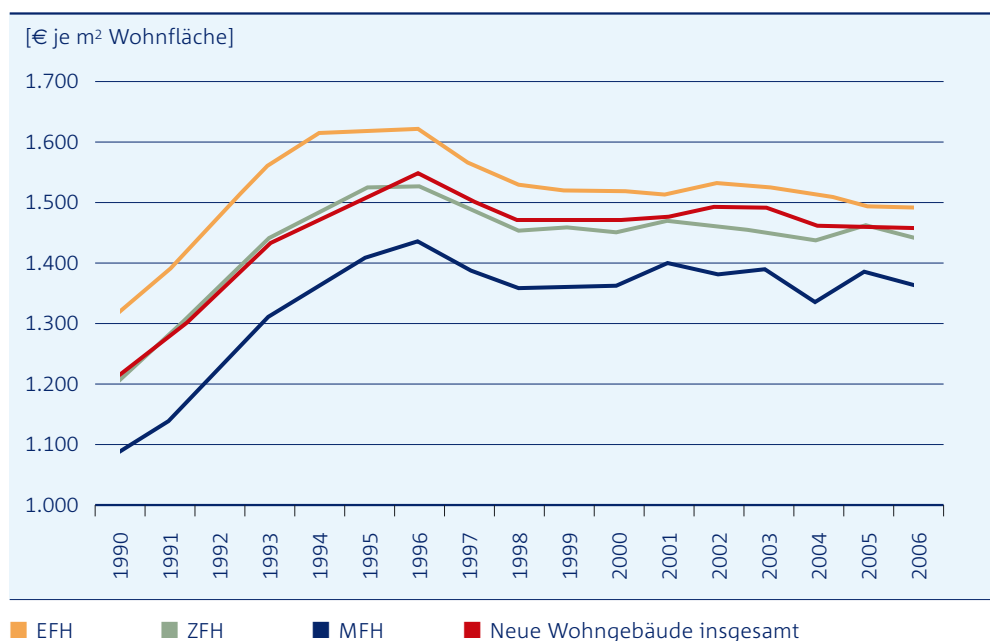
Informationen über Baukosten sind in den Anträgen auf Baugenehmigungen enthalten. Die in der Regel von Architekten veranschlagten Kosten werden nach der DIN 276 Kosten von Hochbauten ermittelt. Ein Abgleich der tatsächlichen Baukosten nach Fertigstellung des Gebäudes findet jedoch keinen Eingang in die Statistik. Die „veranschlagten“ Baukosten stellen entsprechend nur Schätzwerte dar.

► **Veranschlagte Baukosten weiterhin konstant**

In Bayern lagen im Jahr 2006 die veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude im Durchschnitt bei 1.450 € je Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht einem geringfügigen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 0,6%. Dabei unterschieden sich die Baukosten je nach Gebäudeart. Durchschnittlich wurden für Einfamilienhäuser 1.488 € je Quadratmeter, für Zweifamilienhäuser 1.438 € je Quadratmeter und für Mehrfamilienhäuser 1.360 € je Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt.

Wie Abbildung 10 zeigt, verlief die Entwicklung der veranschlagten Baukosten damit weiterhin relativ konstant, wobei die Kosten für die Fertigstellung von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren größeren Schwankungen unterlagen. Anfang der 90er-Jahre hatte sich die Wohnungsbaukonjunktur kräftig belebt. 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%.

**Abb.10: Die Entwicklung der veranschlagten Baukosten in Bayern seit 1990**

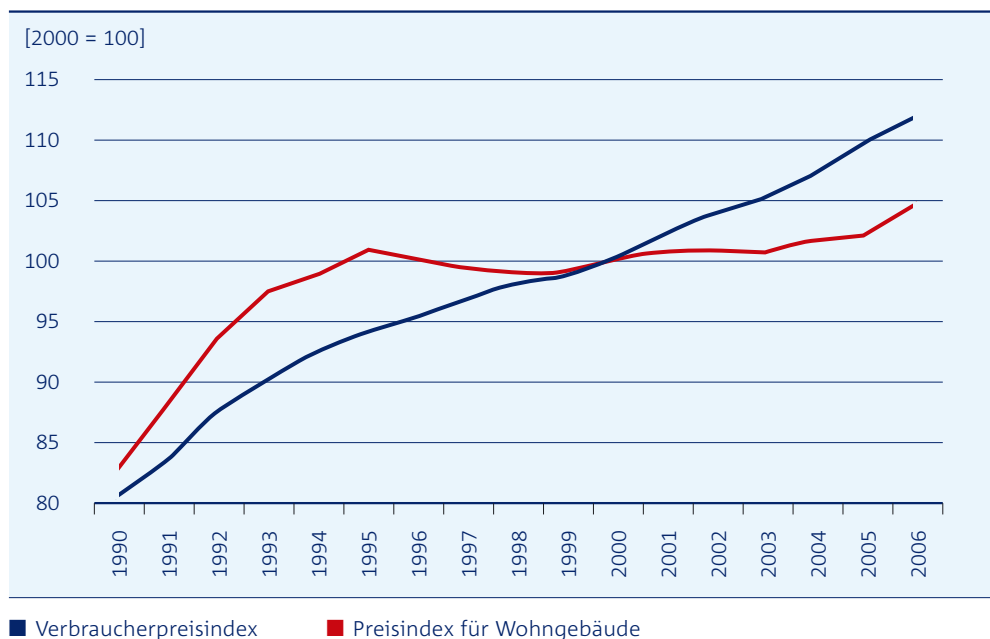


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

**Preisindex für Wohngebäude steigt stark an**

Der Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung vierteljährlich berechnet und bringt die aktuelle Preisentwicklung konventionell gebauter Wohngebäude zum Ausdruck. Der Vergleich mit dem Verbraucherpreisindex macht deutlich, dass der Preisindex für Wohngebäude in den letzten zehn Jahren weit weniger stark gestiegen ist. Die Schwäche der Baukonjunktur zwang viele Betriebe zur Aufgabe und wirkte sich auch auf die Baupreise aus. 2004 begannen die Baupreise als Folge des Baugenehmigungsbooms des Jahres 2003 wieder zu steigen und erreichten im Jahr 2006 die höchste Steigerungsrate seit 1993 (s. Abbildung 11).

**Abb. 11: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Preisindex für Wohngebäude seit 1990**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

**Tendenzen:**

Aufgrund der Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 01.01.2007, der guten Konjunktur und der damit verbundenen vermehrten Bauinvestitionen ist mit einem Anstieg der Baupreise zu rechnen. Darauf weist auch der Preisindex für Wohngebäude im Mai 2007 hin, der die höchste Teuerungsrate seit mehr als 25 Jahren verzeichnet.

**Baufertigstellungen und Baugenehmigungen**

**Baufertigstellungen**

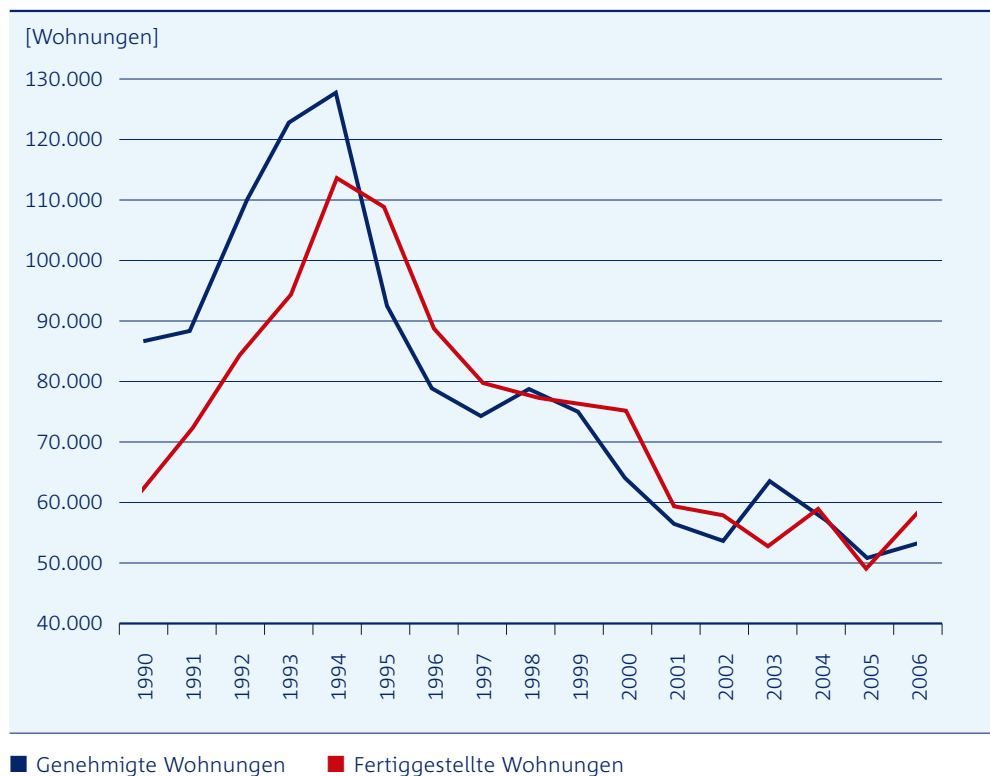
Die Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau liefern Informationen über die Veränderungen des Wohnungsbestandes. Die Differenzierung nach Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie die regionale Verteilung der Neubauten lassen Rückschlüsse auf die heutige Struktur der Nachfrage zu.

Aufgrund der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahre 2003 hatten viele Haushalte ihre Bauanträge noch bis zum Jahresende zur Genehmigung eingereicht. Dies wirkte sich 2004 mit einem Anstieg der Baufertigstellungen aus und stoppte



den seit 1995 zu beobachtenden Abwärtstrend (s. Abbildung 12). Durch die 2003 vorweggenommenen Bauanträge ging die Zahl der Baugenehmigungen 2004 wieder zurück. Entsprechend wurden zeitverzögert im Jahr 2005 weniger Wohnungen bezugsfertig als im Vorjahr. Die gleiche Entwicklung zeichnet sich mit der endgültigen Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 ab. Die vorweggenommenen Bauanträge sorgten auch hier für einen Baugenehmigungsanstieg im ersten Halbjahr 2006 und einen deutlichen Rückgang in der Folgezeit.

**Abb. 12: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bayern seit 1990**



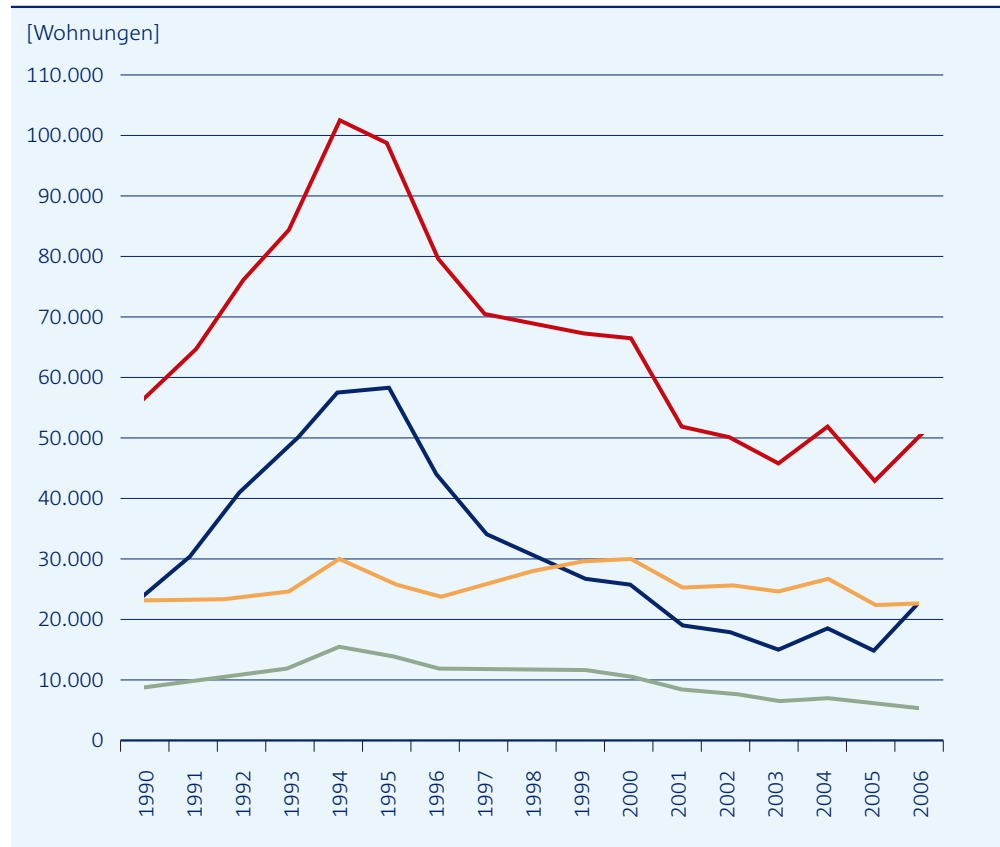
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Anstieg der erfassten Baufertigstellungen im Jahr 2006 – trotz des weiteren Genehmigungsrückgangs im Jahr 2005 – ist in erster Linie auf Nachmeldungen aus vergangenen Jahren zurückzuführen. So wurden in Bayern im Jahr 2006 insgesamt 57.530 Wohnungsfertigstellungen gezählt, darunter 50.698 in neu errichteten Wohngebäuden. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg von 19,2% bei allen Gebäuden bzw. 20,6% bei den Wohnungsneubauten.

Von den 50.698 Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden befanden sich 22.639 in Einfamilien-, 5.114 in Zweifamilien- und 22.945 in Mehrfamilienhäusern (s. Abbildung 13). Nach dem starken Rückgang im Jahr 2005 wurden im Jahr 2006 3,7% mehr Wohnungen in Einfamilienhäusern und 58,2% mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als im Vorjahr fertiggestellt. Bei den Zweifamilienhäusern setzte sich der rückläufige Trend fort (-10,2%). Der hohe Anstieg im Mehrfamilienhausbau wurde dabei wesentlich von den Nachmeldungen für die Stadt München beeinflusst. Für die vergangenen Jahre wurden allein für die Landeshauptstadt rund 4.200 Baufertigstellungen nachgemeldet.

► **Nachmeldungen aus vergangenen Jahren erhöhen 2006 Zahl der Baufertigstellungen**

Abb. 13: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern



EFH ZFH MFH insgesamt

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Entwicklung der Baufertigstellungen in den Regierungsbezirken**

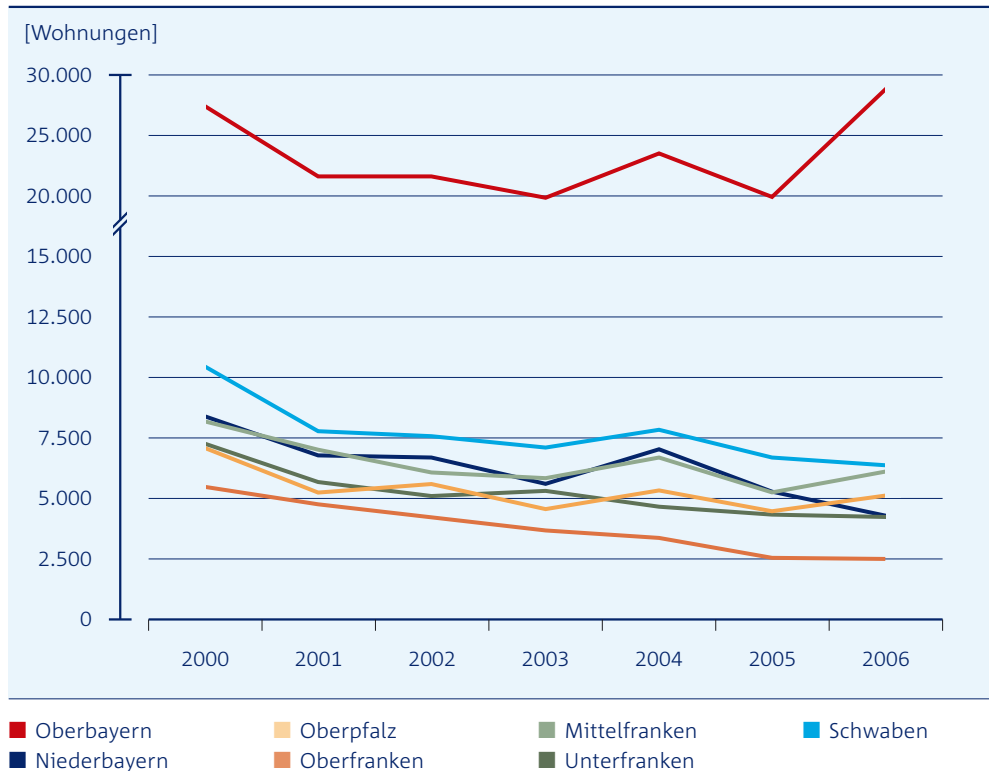
Wie Tabelle 1 und Abbildung 14 zeigen, trugen zum positiven Jahresergebnis 2006 die Regierungsbezirke Oberbayern – vor allem wegen der Nachmeldungen für die Landeshauptstadt –, Mittelfranken und die Oberpfalz bei. Oberfranken konnte sein Jahresergebnis knapp behaupten. Niederbayern, Unterfranken und Schwaben hatten dagegen Rückgänge zu verzeichnen. Am stärksten gingen die Baufertigstellungen in Niederbayern zurück.

Tabelle 1: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

2006	2004 Veränderung	2005	2006 zu 2005 in %
Oberbayern	23.566	19.865	46,2
Niederbayern	7.003	5.244	-20,2
Oberpfalz	5.362	4.377	15,6
Oberfranken	3.373	2.594	-0,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 14: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

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 Jahr 2006 im Durchschnitt auf 4,6 bezugsfertige Wohnungen je 1.000 Einwohner. Im Spitzenjahr 1994 mit rund 113.000 fertiggestellten Wohnungen lag die Bautätigkeit mit 9,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner mehr als doppelt so hoch.

► **Bauintensität  
in den Regierungs-  
bezirken**

Der Rückgang der Bautätigkeit in Niederbayern im Jahr 2006 um rund 20% wirkte sich auch auf die Bauintensität aus. Nach Jahren von überdurchschnittlicher Bauintensität lag diese nun erstmals unter dem Landesdurchschnitt. In Oberfranken gab es nicht nur absolut die niedrigsten Fertigstellungen, sondern seit 2003 auch die geringste Bauintensität.

**Tabelle 2: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner im Jahr 2006**

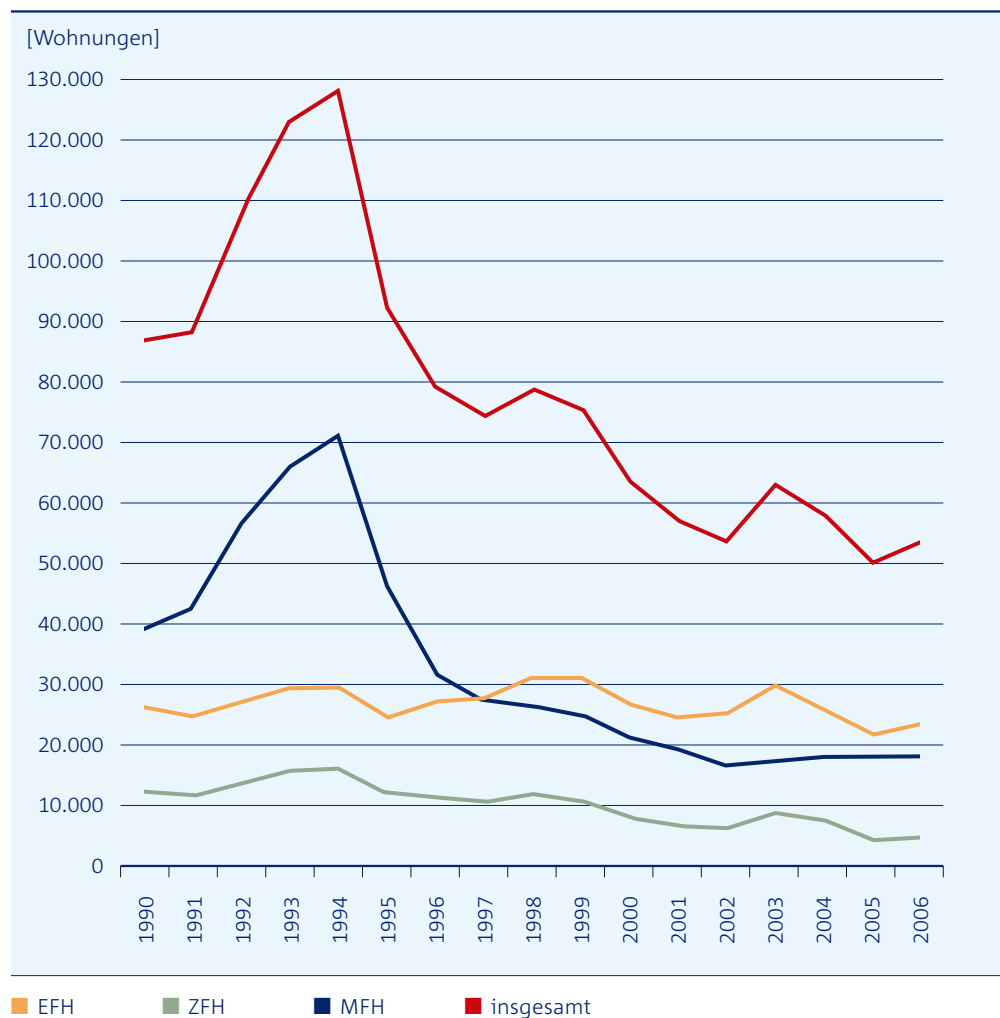
Oberbayern	6,8
Oberpfalz	4,6
<b>Bayern</b>	<b>4,6</b>
Mittelfranken	3,6
Schwaben	3,6
Niederbayern	3,5
Unterfranken	3,1
Oberfranken	2,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Baugenehmigungen** ◀ Die Baugenehmigungen geben Aufschluss über das kurz- bis mittelfristig zu erwartende Bauvolumen. Sie sind damit ein Indikator für die Beurteilung der zukünftigen Bautätigkeit. Im Freistaat sind die Baugenehmigungen seit Mitte der 90er-Jahre tendenziell rückläufig. Dieser Trend wurde durch das Zwischenhoch im Jahre 2003 infolge der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage unterbrochen und setzte sich 2004 und 2005 fort. 2005 wurde mit 49.712 Baugenehmigungen der niedrigste Stand nach dem Zweiten Weltkrieg erreicht.

**Anstieg der Baugenehmigungen vor allem durch Zuwachs im Eigenheimbereich** ◀ Im Jahr 2006 wurden in Bayern insgesamt 53.057 Wohnungen im herkömmlichen Baugenehmigungs- oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Bau freigegeben, und damit um 6,7% mehr als im Vorjahr. Dazu trug wesentlich der Zuwachs im Eigenheimbereich bei. Während 18.033 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und damit nur 1,8% mehr als im Vorjahr genehmigt wurden, betrug der Anstieg bei den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern 9,7% auf 23.393 Wohnungen bzw. 13,2% auf 4.762 Wohnungen (s. Abbildung 15).

**Abb. 15: Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Anstieg stand mit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 im Zusammenhang. Die noch in den letzten Monaten des Jahres 2005 gestellten Bauanträge wurden bis ins Jahr 2006 abgearbeitet und zahlenmäßig im neuen Jahr erfasst. Entsprechend stieg die Zahl der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2006 und war danach kontinuierlich rückläufig.

► **Sondereffekt aufgrund endgültiger Abschaffung der Eigenheimzulage**

Zur positiven Jahresbilanz trugen alle Regierungsbezirke Bayerns bis auf Oberfranken und Niederbayern bei. Überdurchschnittliche Zuwächse verzeichneten Mittelfranken mit 36,7%, Schwaben mit 12,6% und die Oberpfalz mit 12,1%. Unterfranken (5%) und Oberbayern (2,9%) lagen unter dem Landesdurchschnitt von 6,7%. In Oberfranken ging die Zahl der Baugenehmigungen um 2,4% zurück, in Niederbayern sogar um 13,2% (s. Tabelle 3 und Abbildung 16).

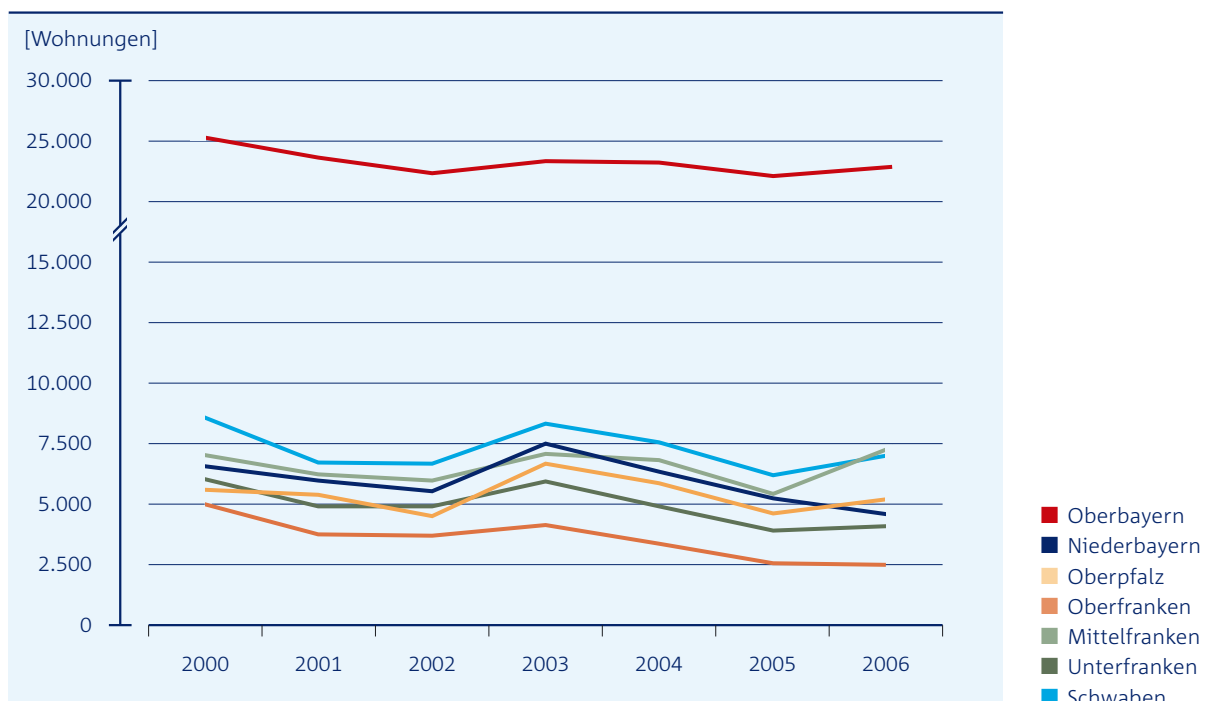
► **Entwicklung der Baugenehmigungen in den Regierungsbezirken**

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

2006	2004 Veränderung	2005	2006 zu 2005 in %
22.770	23.322	22.128	2,9
4.553	6.264	5.248	-13,2
5.151	5.769	4.594	12,1
2.444	3.279	2.504	-2,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 16: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Regierungsbezirken**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Plus sowohl in Landkreisen als auch in kreisfreien Städten**

Während in den kreisfreien Städten bereits seit 2003 die Baugenehmigungszahlen stiegen, war die Entwicklung in den Landkreisen nach dem Zwischenhoch im Jahr 2003 weiter rückläufig. Der Anstieg von 6,7 % im Jahr 2006 nun auch in den Landkreisen korrespondiert mit dem Anstieg der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und verdeutlicht, dass vor allem auf dem Land die Bauwilligen noch schnell den Traum vom eigenen Haus realisieren wollten, bevor die Eigenheimzulage endgültig abgeschafft wurde. In den Landkreisen wurde der Bau von 36.071 Wohnungen genehmigt, in den Städten 16.986 und damit um 6,9 % mehr als im Vorjahr.

Durchschnittlich 70 % der Baugenehmigungen in kreisfreien Städten wurden für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt. In den Landkreisen stellt sich das Bild umgekehrt da. Hier lag der Anteil der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bei durchschnittlich 76 %.

**Höchste Genehmigungsdichte und höchster Genehmigungsanteil an Mehrfamilienhäusern in Oberbayern**

Setzt man die Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl, erhält man die Baugenehmigungsdichte. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2006 in Bayern 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt. Vor zwei Jahren waren es noch durchschnittlich vier Wohnungen, im Jahr 2005 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

In Oberbayern wurde mit 4,8 Wohnungsbaugenehmigungen je 1.000 Einwohner die höchste Dichte erreicht. Naturgemäß besitzt der Mehrfamilienhausbau in den Städten einen relativ hohen Stellenwert. So verfügte Oberbayern auch als einziger Regierungsbezirk über einen höheren Anteil an Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch in der Oberpfalz ist bezogen auf die Einwohnerzahl eine überdurchschnittliche Bautätigkeit zu erwarten. Auffallend wenige Wohnungen – nur 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner – werden 2007/2008 in Oberfranken entstehen. Hier sowie in Niederbayern lag der Baugenehmigungsanteil an Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit über 80 % am höchsten (s. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Jahr 2006**

	Genehmigungsdichte	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %
Oberbayern	4,8	48:52
Oberpfalz	4,1	77:23
<b>Bayern</b>	<b>3,7</b>	<b>61:39</b>
Mittelfranken	3,5	55:45
Schwaben	3,4	70:30
Niederbayern	3,3	82:18
Unterfranken	2,5	73:27
Oberfranken	1,9	83:17

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

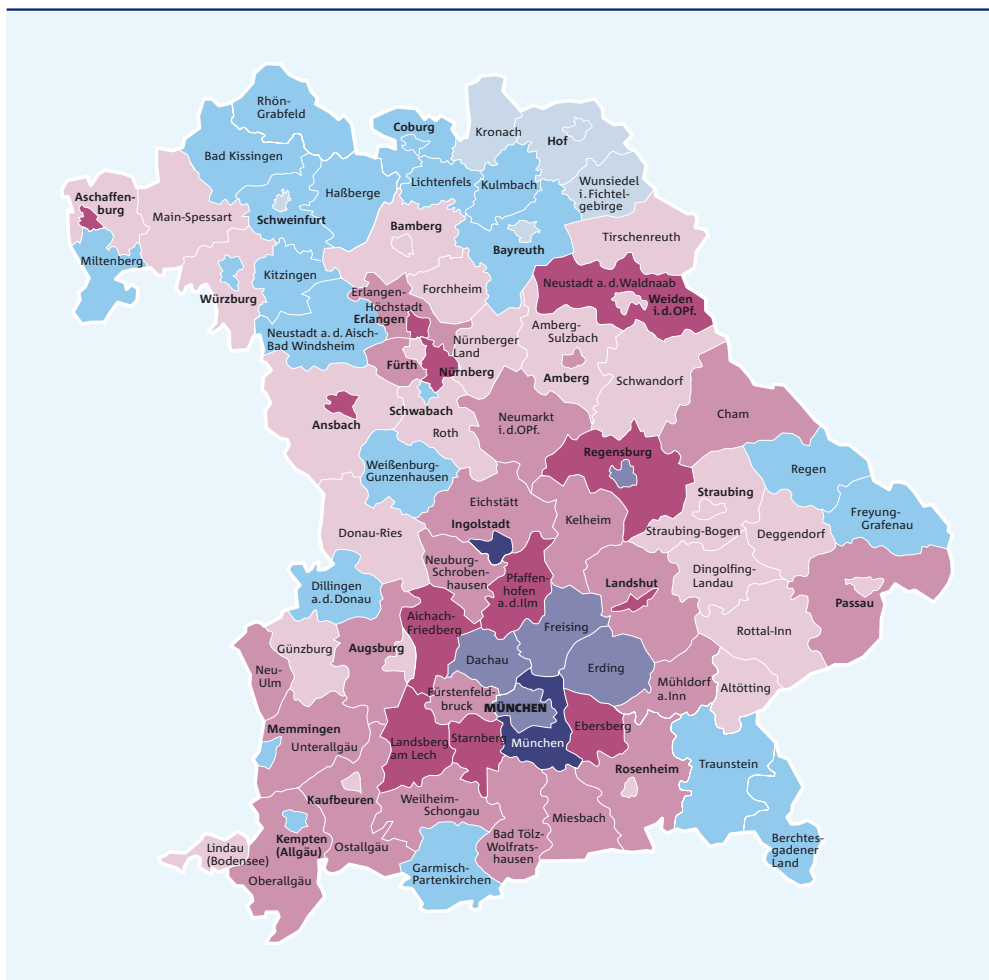
**Baugenehmigungsdichte auf Landkreisebene**

Die hohe Baugenehmigungsdichte in Oberbayern und der Oberpfalz wird auf der Landkreiskarte noch deutlicher. In Ingolstadt bzw. im Landkreis München werden mit 6,6 bzw. 6,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner die meisten Wohnungen bezogen auf die Einwohnerzahl entstehen. Entsprechend hoch war der Anteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der Anteil an genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug in Ingolstadt 61 %, im Landkreis München 55 %.

Auch die geringe zukünftige Bautätigkeit im Norden Bayerns zeigt die Landkreiskarte detailliert. In der Stadt Hof und in den Landkreisen Wunsiedel und Kronach werden statistisch gesehen weniger als eine Wohnung je 1.000 Einwohner gebaut werden. In den Städten Schweinfurt und Bayreuth sowie im Landkreis Hof waren es 1,0, 1,1 sowie 1,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner (s. Abbildung 17).

► **Baugenehmigungsdichte auf Landkreisebene**

**Abb. 17: Genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern im Jahr 2006**



**Genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner**

■ bis unter 1,5	■ 4,5 bis unter 5,5
■ 1,5 bis unter 2,5	■ 5,5 bis unter 6,5
■ 2,5 bis unter 3,5	■ 6,5 und höher
■ 3,5 bis unter 4,5	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Tendenzen:**

Aufgrund der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 sorgten bereits in 2005 eingereichte Bauanträge im Eigenheimbereich für einen Anstieg der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2006. Entsprechend dürften sich die Fertigstellungszahlen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2007 stabilisieren. Die Zahl der Baugenehmigungen dagegen wird durch die Vorwegnahme zurückgehen. Die bisher für das Jahr 2007 vorliegenden statistischen Zahlen bestätigen dies.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weist seit Jahren einen leicht steigenden Verlauf auf. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an neuen Wohngebäuden betrug im Jahr 2006 39 %, im Jahr 2005 41 %, und erreichte damit wieder den Wert vor Beginn der politischen Diskussion um die Eigenheimzulage. Bei weiterem positiven Konjunkturverlauf steigen zudem die Renditechancen der Wohnungsunternehmen, was eine günstige Entwicklung im Geschosswohnungsbau erwarten lässt.

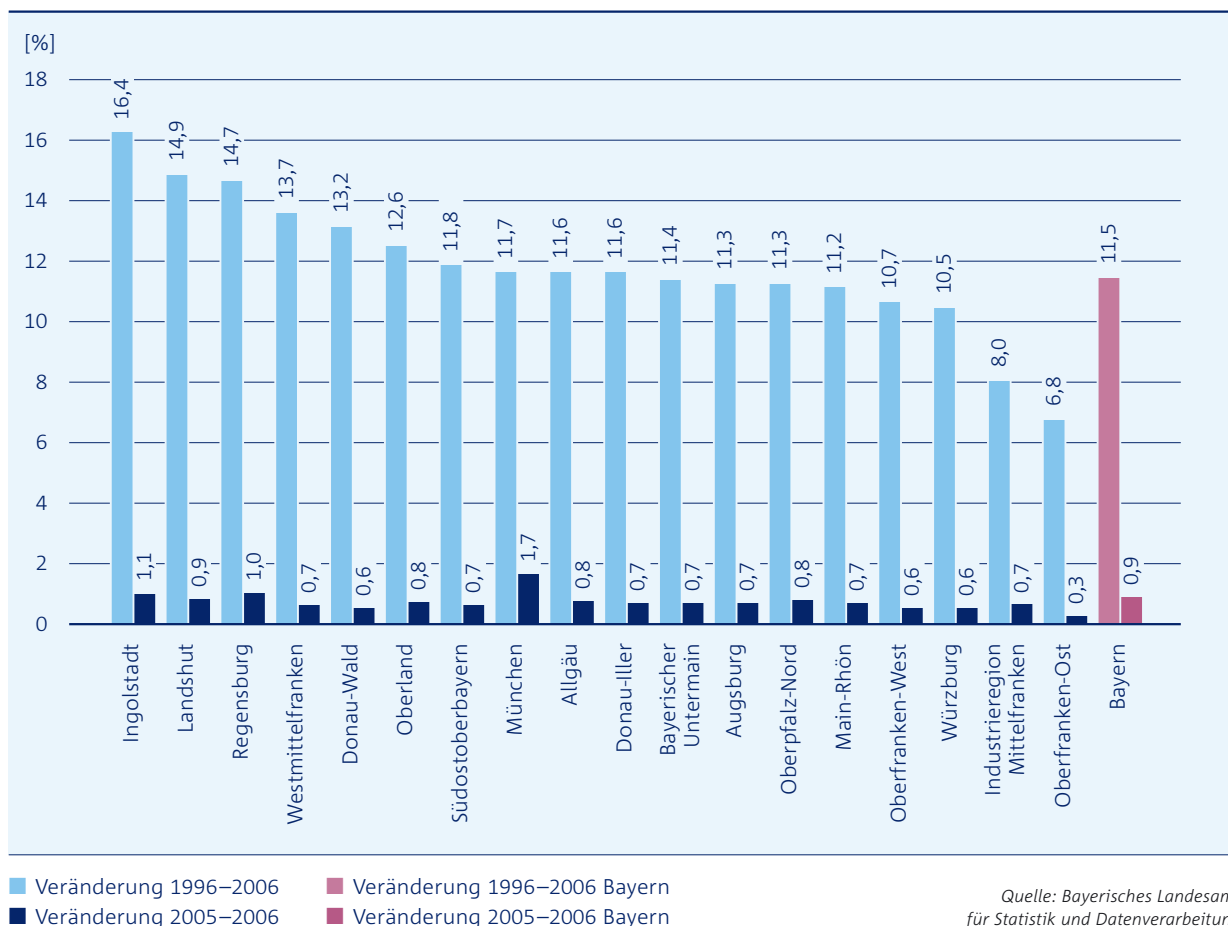
### Wohnungsbestand

**5,89 Millionen** ◀  
**Wohnungen**  
**in Bayern**

Der Wohnungsbestand in Bayern hat sich im Laufe des Jahres 2006 nur leicht erhöht. Zum 31. Dezember 2006 gab es in Bayern rund 5,89 Millionen Wohnungen in Wohn- (5,76 Millionen) und Nichtwohngebäuden (0,13 Millionen), das sind 53.682 oder 0,9 % mehr als Ende 2005. Damit betrug der jährliche Zuwachs bereits im sechsten Jahr in Folge nur 1 % oder weniger. In den neun Jahren zwischen 1987 und 1996 stieg der Wohnungsbestand insgesamt um 15,2 %, in den folgenden zehn Jahren aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit nur mehr um 11,5 %.

Die Zunahme an Wohnungen, die von 1996 bis 2006 in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden sind, verteilte sich in den bayerischen Regionen recht unterschiedlich (s. Abbildung 18). In den Regionen Ingolstadt, Landshut und Regensburg

Abb.18: Zunahme des Wohnungsgesamtbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in %



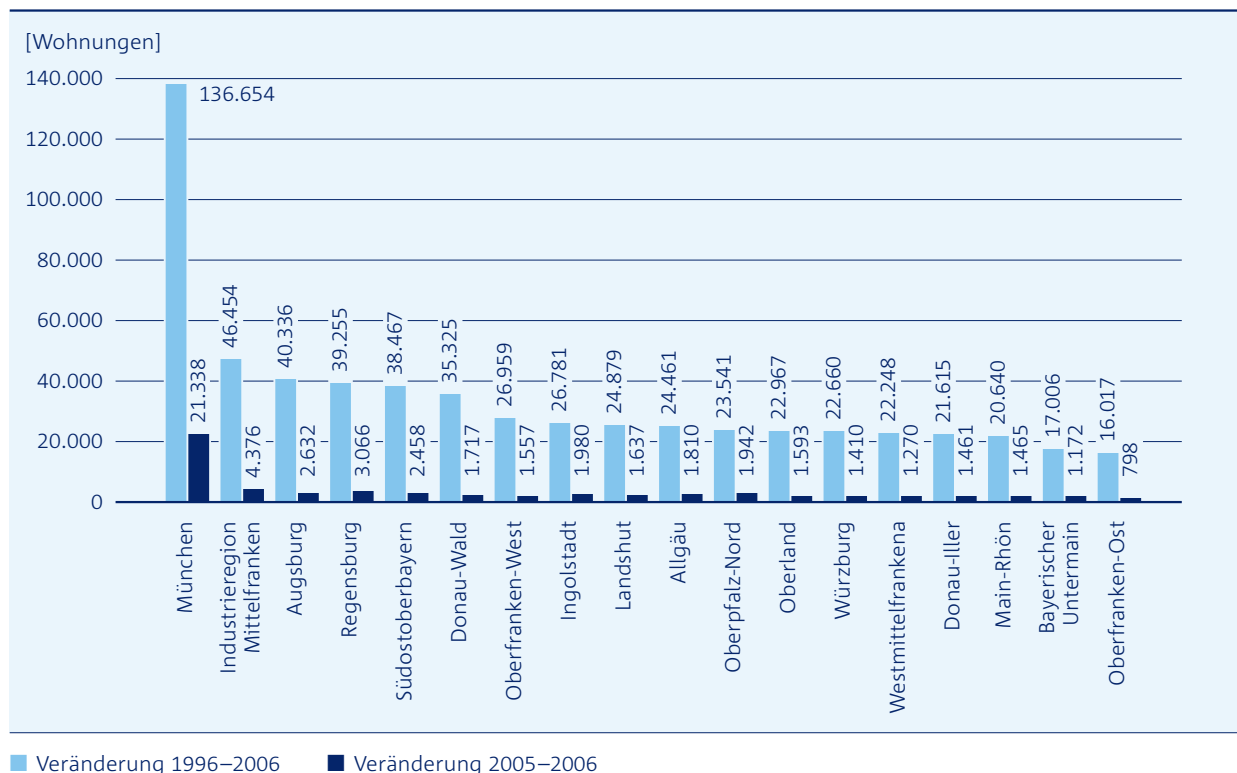
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



lagen die Zuwachsraten am höchsten, in der Industrieregion Mittelfranken und in der Region Oberfranken-Ost mit 8 % bzw. 6,8 % am niedrigsten. Die Wohnungszunahme im Jahr 2006 festigt diese Entwicklung. Mit Wachstumsraten zwischen 0,9 % und 1,1 % lagen die erst genannten Regionen im bzw. über dem Bayern-Durchschnitt. Nur die Region München verzeichnete mit 1,7 % ein weit höheres Ergebnis, das allerdings mit auf Nachmeldungen an Wohnungsfertigstellungen aus vergangenen Jahren für die Landeshauptstadt München basiert.

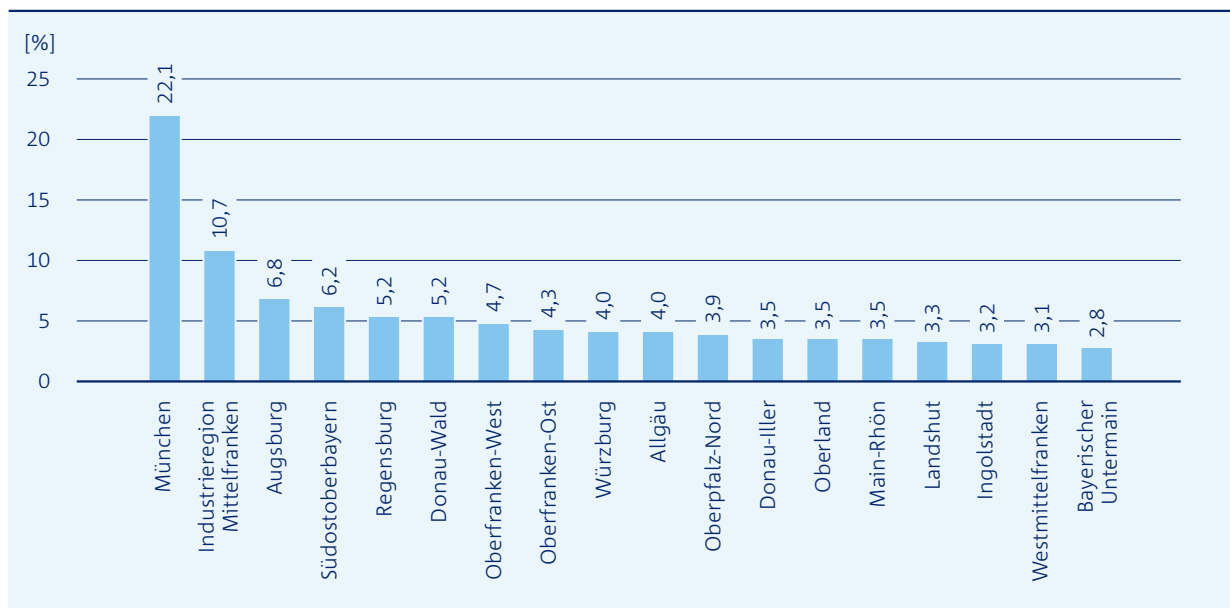
Betrachtet man die Zunahme der Wohnungen in absoluten Zahlen, ergibt sich eine andere Reihenfolge (s. Abbildung 19), da die Wohnungsbestände auf die einzelnen Regionen sehr unterschiedlich verteilt sind (s. Abbildung 20). Von den 606.265 Wohnungen, die zwischen 1996 und 2006 in Bayern gebaut worden sind, entstanden 136.654 Wohnungen in der Region München. Allein im Jahr 2006 kamen hier 21.338 Wohnungen inklusive der Nachmeldungen aus vergangenen Jahren dazu. Damit befanden sich rund 22 % aller Wohnungen in Bayern in der Region München.

**Abb. 19: Zunahme des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in absoluten Zahlen**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 20: Anteile des Wohnungsbestandes am bayerischen Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2006 in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Mehr Eigenheime als Geschosswohnungen**

Von den im Jahr 2006 in Wohngebäuden vorhandenen 5,76 Millionen Wohnungen in Bayern befanden sich 53,5 % (3.082.346 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 46,5 % (2.678.211 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Damit hat sich das Verhältnis weiter ganz langsam zugunsten der Eigenheime verschoben. 1996 lag das Verhältnis bei 53 % Ein- und Zweifamilienhäusern und 47 % Mehrfamilienhäusern.

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 %). Im Jahr 2006 befand sich allein ein Drittel aller Geschosswohnungen in der Region München, in der Landeshauptstadt selbst beträgt der Anteil 87 %. Daneben wiesen die Städte Augsburg (80 %), Nürnberg (80 %), Regensburg (79 %), Würzburg (76 %) und Fürth (75 %) Mehrfamilienhausquoten von mindestens 75 % auf.

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

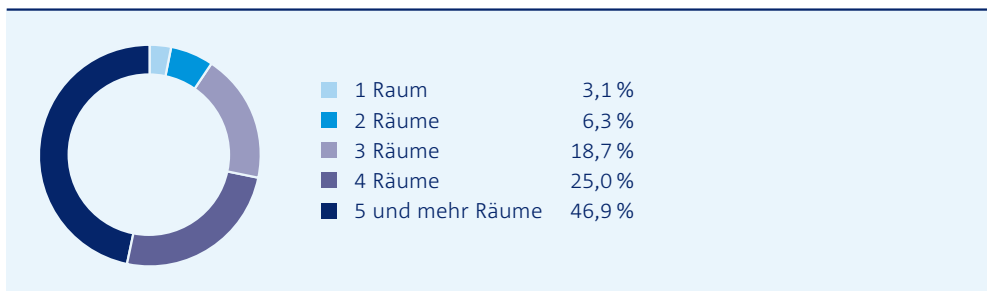
**Eigentum und Miete**

Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ist schwierig zu beurteilen. Die Eigentumsquote, die das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung innerhalb der Mikrozensus-Zusatzerhebung alle vier Jahre ermittelt, liegt aus dem Jahre 2002 vor. 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.

Seit 1997 wurden in Bayern mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (s. Abbildung 13 „Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern“). Dem bayerischen Wohnungsmarkt wurden damit mehrheitlich große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen zugeführt. Entsprechend hat sich deren Anteil am Wohnungsbestand vergrößert.

► **Anteil großer Wohnungen am Wohnungsbestand wächst weiter**

**Abb. 21: Anteil der Wohnungen mit 1, 2, 3, 4, 5 und mehr Räumen an den Wohnungen insgesamt im Jahr 2006**



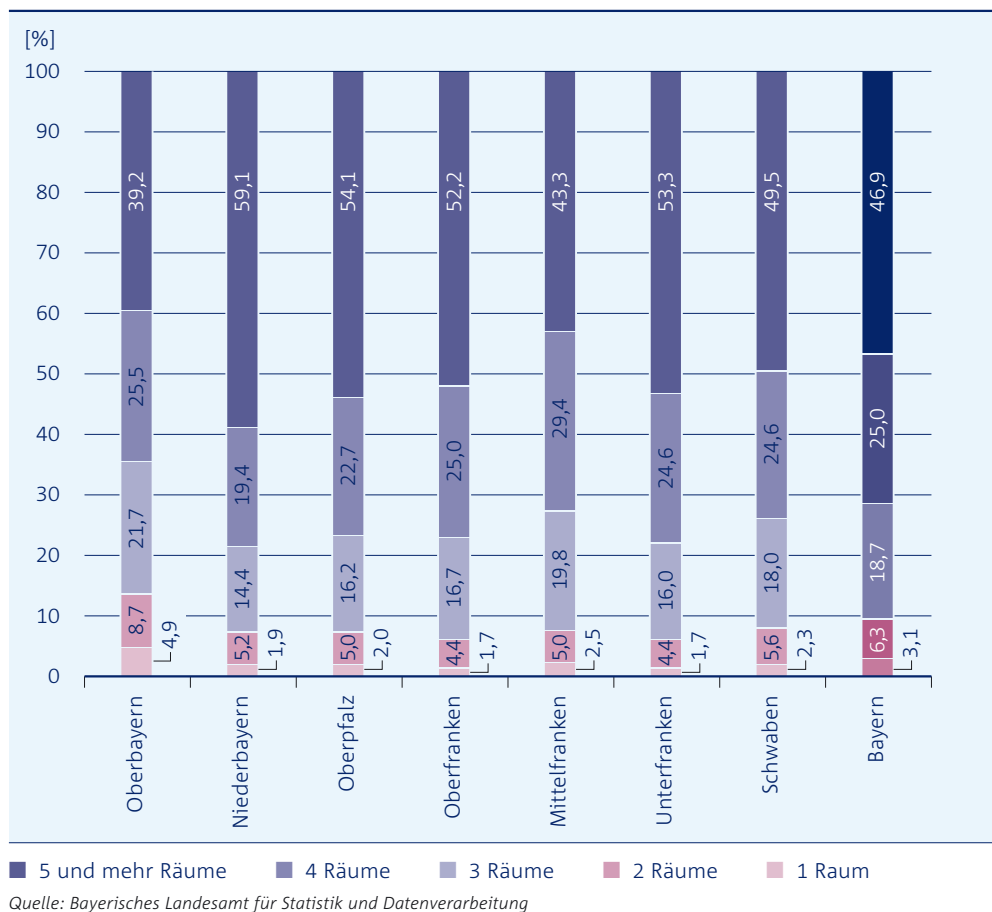
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Jahr 2006 entfielen in Bayern 46,9% des Wohnungsbestandes auf Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern (s. Abbildung 21). Im Jahr zuvor waren es 46,8% bzw. 1996 45,4%. Der Anteil der Drei- und Vierzimmerwohnungen betrug 2006 43,7%. Er ging aufgrund der stark rückläufigen Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau – trotz der hohen Baufertigstellungen im Jahr 2006 – im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte und im Zehnjahresvergleich um 1,3 Prozentpunkte zurück. Der Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen betrug 9,4% und blieb damit nahezu unverändert (1996: 9,5%). Rein rechnerisch standen jedem Einwohner in Bayern 2,2 Räume zur Verfügung, zehn Jahre zuvor waren es nur 2,0 Räume.

Im Vergleich der Regierungsbezirke fanden sich erwartungsgemäß in den eher ländlich geprägten Bezirken höhere Anteile an Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern am Gesamtwohnungsbestand als in Bezirken mit städtischen Verdichtungsräumen. Umgekehrt verhielt es sich mit kleineren Wohnungen. Entsprechend wies Oberbayern, in dem die meisten Singlehaushalte leben, mit 13,6% den höchsten Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen auf und mit 39,2% gleichzeitig den niedrigsten für Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. In Niederbayern dagegen dominierte mit 59,1% der Anteil an großen Wohnungen. Der Anteil an Drei- und Vierzimmerwohnungen war hier der niedrigste in Bayern. Die Quote an Ein- und Zweizimmerwohnungen entsprach mit 6,1% der in Ober- und Unterfranken. Für Mittelfranken bezeichnend war mit 49,2% der hohe Anteil an Drei- und Vierzimmerwohnungen (s. Abbildung 22).

► **Anteil an großen Wohnungen in Niederbayern am höchsten**

Abb. 22: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume in den Regierungsbezirken im Jahr 2006



**Durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung 92,6 m<sup>2</sup>**  
**Pro-Kopf-Wohnfläche 43,7 m<sup>2</sup>**

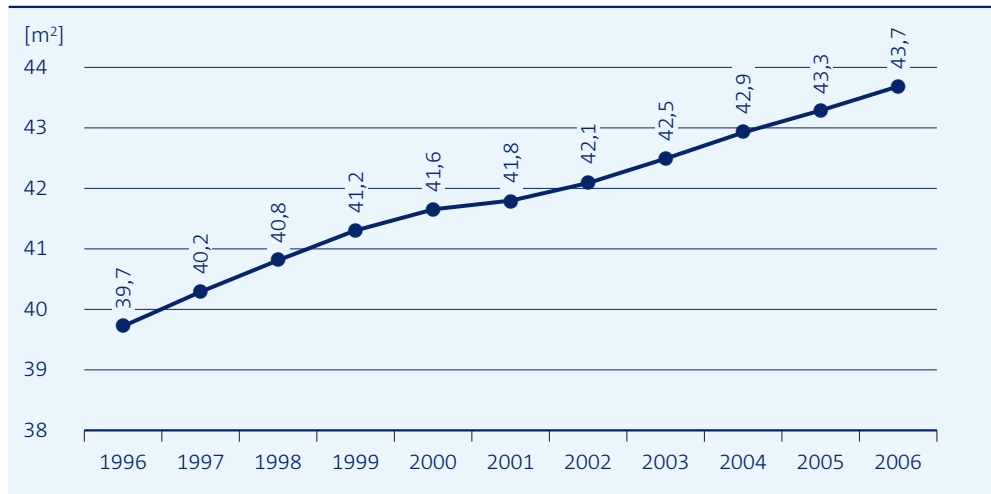
Die Wohnfläche aller Wohnungen in Bayern maß im Jahr 2006 545,7 Millionen Quadratmeter (+1,1% gegenüber Ende 2005), so dass im Landesdurchschnitt jede Wohnung 92,6 Quadratmeter groß war und jedem Einwohner in Bayern rein rechnerisch 43,7 Quadratmeter zur Verfügung standen (s. Abbildung 23). Im Vergleich zu 1996 hatte sich die Wohnfläche je Wohnung somit um mehr als zwei Quadratmeter und die Pro-Kopf-Wohnfläche um vier Quadratmeter erhöht.

Der Anstieg lässt sich einerseits mit gestiegenen Wohnflächenansprüchen begründen. Andererseits wurden seit 1997 mehr Ein- und Zweifamilienhäuser – und damit große Wohnungen – als Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Tabelle 5 zeigt die durchschnittlichen Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den bayerischen Regierungsbezirken.

Tabelle 5: Durchschnittliche Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den Regierungsbezirken im Jahr 2006

Regierungsbezirke	Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Einwohner
Oberbayern	86,8	41,8
Niederbayern	105,4	47,3
Oberpfalz	98,1	45,2
Oberfranken	94,9	45,7
Mittelfranken	89,5	42,6
Unterfranken	97,6	44,4
Schwaben	93,5	44,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 23: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Bayern in m<sup>2</sup>**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Tendenzen:

Nach stetigem Rückgang der Bautätigkeit seit Mitte der 90er-Jahre bewegten sich die Baugenehmigungen seit 2001 mit durchschnittlich rund 55.000 auf niedrigem Niveau. Entsprechend verhalten erhöhte sich der Wohnungsbestand. Der Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2006 wird den Zuwachs an Wohnungen kurzfristig erhöhen. Da dies jedoch auf den Sondereffekt aufgrund der endgültigen Abschaffung der Eigenheimzulage zurückzuführen und durch diese Vorwegnahme bereits ein drastischer Genehmigungseinbruch im Jahr 2007 zu verzeichnen ist, wird sich der Wohnungsbestand mittelfristig weiter nur gering erhöhen.

Die vorliegenden Baugenehmigungen des Jahres 2006 geben weiterhin Auskunft darüber, dass sich das Verhältnis der Eigenheime zu den Geschosswohnungen in den nächsten Jahren weiter zugunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser verschieben wird.

### Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen

Mehr als drei Viertel des bayerischen Mietwohnungsbestandes wird im Jahr 2008 30 Jahre und älter sein. Die Modernisierungsbemühungen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass viele dieser Wohnungen mittlerweile mit neuen Wohnzuschnitten und größeren bzw. modernen Bädern den Ansprüchen der Mieter genügen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der bayerischen Wohnungsunternehmen sind nach Angaben aus der Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.) 64 % vollständig modernisiert bzw. entsprechen dem zeitgemäßen Standard, 22 % sind zumindest teilmodernisiert und nur 14 % werden 2006 als unsaniert bzw. modernisierungsbedürftig angegeben.

Ein anderes Bild zeigt sich beim energetischen Modernisierungsgrad: 68 % der Wohnungen sind bisher nicht energetisch modernisiert, 17 % sind energetisch teilmodernisiert und nur 15 % haben einen energetisch umfassend modernisierten Standard, wobei in dieser Betrachtung die Neubauten der letzten Jahre berücksichtigt wurden.

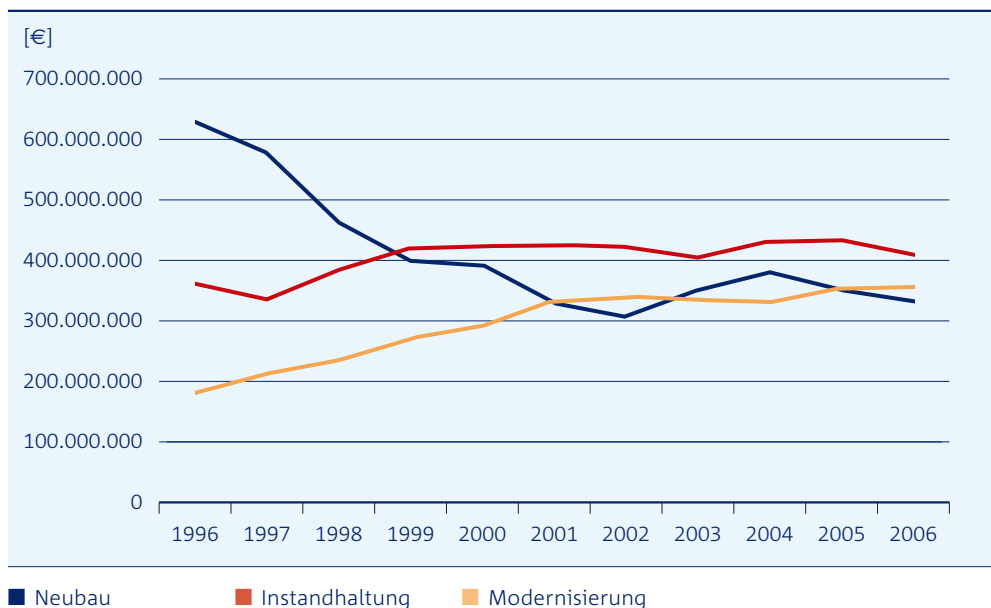
Nicht erfasst ist bisher der Modernisierungsgrad im Hinblick auf die senioren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes, um der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren gerecht zu werden.

**Investitionen der Wohnungsunternehmen des VdW Bayern**

Im VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. bewirtschafteten im Jahr 2006 451 genossenschaftliche, kommunale und andere Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von 460.900 Wohnungen. Dies entsprach rund 8 % des bayerischen Wohnungsbestandes. Das Investitionsvolumen aller Mitgliedsunternehmen betrug rund 1,09 Milliarden Euro. Im Vergleich zu 2005 sind die Gesamtinvestitionen damit um knapp 4 % gesunken, sie lagen jedoch wie in den vergangenen Jahren regelmäßig über einer Milliarde Euro.

Wie Abbildung 24 zeigt, haben sich die Modernisierungsinvestitionen seit 1996 von 180 Millionen € auf 353 Millionen € nahezu verdoppelt. Die Instandhaltungsinvestitionen erhöhten sich um 14 % auf 406 Millionen €. Gleichzeitig gingen die Neubauinvestitionen von 626 Millionen € auf 330 Millionen € um fast 50 % zurück. Im Jahr 2006 betrug das Verhältnis der Instandhaltungs- plus Modernisierungs- zu den Neubauinvestitionen 70 % zu 30 %. 1996 lag mit 46 % der Schwerpunkt noch auf den Neubauten.

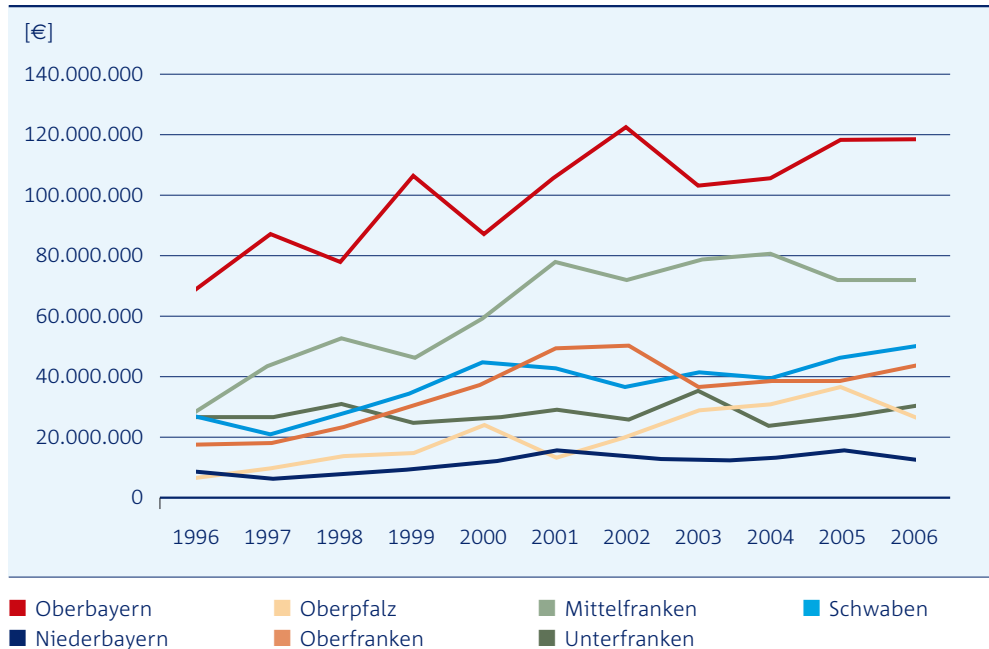
**Abb. 24: Entwicklung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern seit 1996**



Quelle: VdW Bayern

Auf regionaler Ebene erhöhten die Wohnungsunternehmen ihre Modernisierungsinvestitionen in den letzten fünf Jahren vor allem in der Oberpfalz und in Schwaben. Der letztjährige Rückgang der Modernisierungsinvestitionen in der Oberpfalz liegt in einem mehr als überdurchschnittlichen Anstieg der Neubauinvestitionen begründet. In Oberbayern und Mittelfranken, den Regierungsbezirken mit den größten Wohnungsbeständen, haben sich die Modernisierungsinvestitionen in den vergangenen fünf Jahren auf hohem Niveau eingependelt. In den anderen Regierungsbezirken schwankt – entsprechend der kleineren Wohnungsbestände – die Höhe der Investitionen um einen niedrigen Mittelwert (s. Abbildung 25).

**Abb. 25: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seit 1996**



Quelle: VdW Bayern

Gemessen an den bundesweiten Leerstandszahlen der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen von 6,7% liegen die Zahlen in Bayern mit 2,5% (2006) weit unter dem Durchschnitt. Betrachtet man die Entwicklung innerhalb Bayerns, ist allerdings in den letzten Jahren ein leichter Anstieg zu verzeichnen (2003: 2,3%, 2004: 2,4%).

Ursache dafür sind regionale Strukturprobleme, die sich trotz deutlich gesteigener Modernisierungsbemühungen der Wohnungsunternehmen in Bayern nicht vollständig kompensieren lassen. Betroffen sind Städte und Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung vor allem in den grenznahen Gebieten Oberfrankens und der Oberpfalz. Betrachtet man nur die Leerstandsquote der Oberpfalz insgesamt, werden die Probleme dieser Gemeinden durch die positive Entwicklung beispielsweise in der Region Regensburg überdeckt. Ein Hinweis darauf, wie unterschiedlich die regionalen und lokalen Wohnungsmärkte sind, und es spricht viel dafür, dass diese Disparitäten in den nächsten Jahren zunehmen werden.

Weiterhin gilt jedoch: Wer in strukturschwächeren Gemeinden entsprechend der Rahmenbedingungen unternehmerisch handelt, hat kürzere Leerstandszeiten bzw. niedrigere Leerstandsquoten.

Wie erfolgreich Modernisierungsbemühungen sein können, zeigen die Regierungsbezirke Oberbayern und Mittelfranken. Sie haben, gestützt auf die positive Entwicklung der Regionen, die höchsten Investitionen in diesem Bereich und deutlich unterdurchschnittliche Leerstandsquoten. Entsprechende Zusammenhänge gibt es aber auch auf lokaler Ebene in den anderen Regierungsbezirken, sonst wären die, gemessen am Bundesdurchschnitt, niedrigen Leerstandsquoten in Bayern nicht erklärbar.

► **Durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern leicht gestiegen**

**Tendenzen:**

Vor dem Hintergrund extrem gestiegener Energiekosten (s. Seite 54 „Entwicklung der Nebenkosten“), die in den letzten Jahren das Wohnen erheblich verteuert haben, wird die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen in diesem Bereich immer wichtiger.

Energieeinsparung als Beitrag zum Klimaschutz und zur Ressourcenschonung wird auch von der Politik verstärkt gefordert. So wird beispielsweise durch die Einführung des Energieausweises (s. Seite 16 „Energiepass verpflichtend“), der die Nebenkosten einer Wohnung transparent und damit vergleichbar macht, ein Anreiz zur energetischen Sanierung geschaffen.

Aber nicht nur energetische Gründe sprechen für weitere Modernisierungsinvestitionen. Wird darauf verzichtet, sind unzeitgemäße Wohnungen und eine unausgewogene soziale Zusammensetzung der Mieter zu befürchten. Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind weitere Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig.



# Wohnungsnachfrage

## Bevölkerungsentwicklung

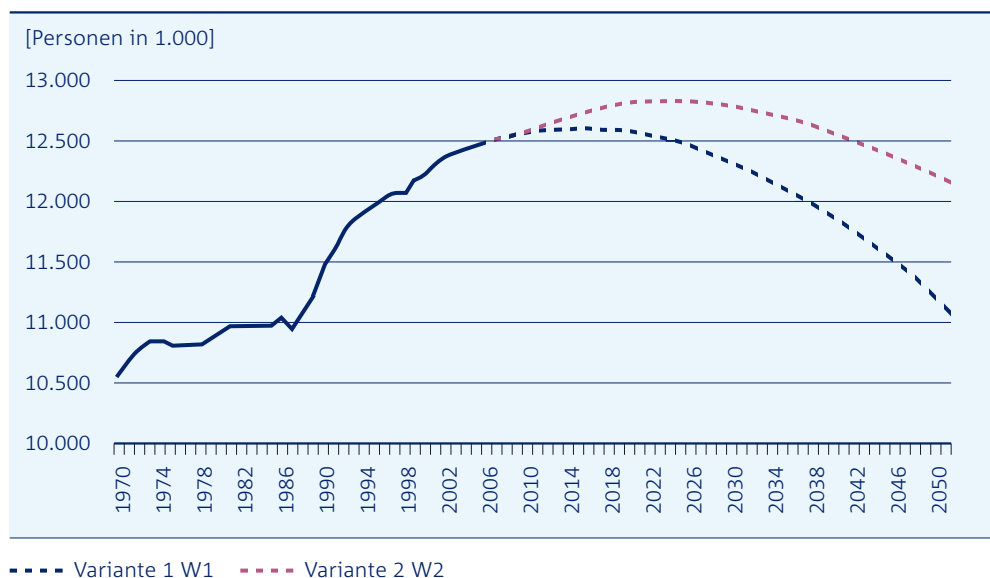
Die Bevölkerungsentwicklung wird von der natürlichen Bevölkerungsbewegung, d. h. von den Geburten und Sterbefällen, und den Wanderungsbewegungen beeinflusst. Während die Einwohnerzahl in Deutschland 2006 erneut gesunken ist, stieg sie in Bayern weiter an. Ende des Jahres 2006 lebten im Freistaat 12,493 Millionen Menschen. Das waren 23.932 Menschen bzw. 0,19 % mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg setzt sich aus einem Wanderungsüberschuss von rund 37.000 und einem Geburtendefizit von rund 14.000 Menschen zusammen.

Das Bevölkerungswachstum ist seit 2001 rückläufig. Im Jahr 2001 wuchs die Bevölkerung noch um rund 100.000 Einwohner (0,81%), 2002 um 58.000 (0,47%), 2003 um 36.000 (0,29%) und 2004 nur mehr um rund 21.000 Einwohner (0,17%). Seit zwei Jahren ist die Zuwachsrate konstant.

Auch mittelfristig wird die Bevölkerung Bayerns weiter zunehmen. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung beschreibt in seiner 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zwei Varianten, die als mögliche Unter- und Obergrenze einen Korridor markieren, in dem sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bewegen dürfte. Je nach Variante wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2016 bzw. 2024 ansteigen, um dann wie die des Bundes zu schrumpfen (s. Abbildung 26 sowie Kapitel „Bevölkerungsprognose“).

► **Bevölkerungszuwachs von rund 24.000 Menschen im Jahr 2006**

**Abb. 26: Bevölkerungsentwicklung in Bayern**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> In Variante 1 W1 wird für Bayern langfristig eine jährliche Nettozuwanderung von rund 18.200 Personen, in Variante 1 W2 von 36.400 Personen angenommen.

**Geburtendefizit** ◀  
weiter  
angestiegen

Seit dem Jahr 1997 sinkt die Zahl der Geburten in Bayern kontinuierlich. Wurden 1997 noch 130.517 Kinder geboren, waren es 2006 nur noch 104.822. Da die Zahl der Gestorbenen relativ konstant um die 119.000 schwankte, verringerte sich der Geburtenüberschuss entsprechend. Seit dem Jahr 2001 sterben in Bayern mehr Menschen als geboren werden. Im Jahr 2006 waren es 13.911 Menschen, 16% mehr als im Vorjahr und zweieinhalb Mal so viele wie im Jahr 2004.

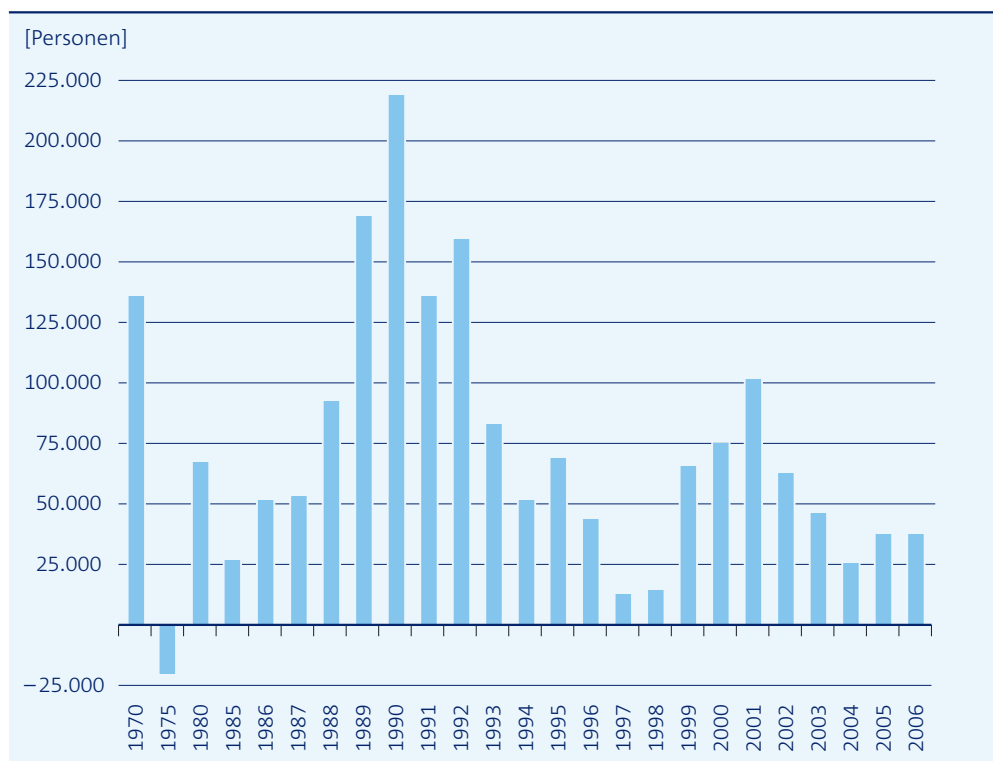
In Oberbayern, dem einzigen Regierungsbezirk in Bayern, der noch über einen Geburtenüberschuss verfügt, ging dieser moderat um 2,5% auf 2.156 zurück. Im Vergleich zu 2004 hatte er sich jedoch nahezu halbiert. In allen anderen Regierungsbezirken erhöhte sich das Geburtendefizit, vor allem in Schwaben und Niederbayern. Oberfranken verlor mit über 4.100 Menschen die höchste Zahl an Einwohnern durch die natürliche Bevölkerungsbewegung.

**Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung** ◀

Bayerns Bevölkerung ist seit 1957 immer wieder durch starke Zuwanderungsperioden gewachsen. Ursächlich hierfür ist zumeist die wirtschaftliche Anziehungskraft des Freistaats. Aber auch politische Entwicklungen wie die Vereinigung Deutschlands und kriegsbedingte Zuwanderungswellen haben die Einwohnerzahl wachsen lassen.

Auch im Jahr 2006 wird das Geburtendefizit durch den positiven Wanderungssaldo überkompensiert. Es gab 37.336 mehr Zuzüge als Fortzüge. Das entspricht in etwa dem Vorjahreswert (37.506) nach lediglich 25.752 im Jahr 2004. Aus Abbildung 27 wird der seit 2001 – entsprechend des Konjunkturverlaufs – zunächst rückläufige Migrationsüberschuss deutlich sowie die erhöhte Zuwanderung in den beiden vergangenen Jahren. Zum Anstieg im Jahr 2006 trugen die Wanderungsgewinne aus dem Ausland mit rund 3.200 Personen bei, nach rund 8.100 im Jahr 2005 und nur 57 im Jahr 2004.

**Abb. 27: Wanderungsgewinn bzw. -verlust in Bayern seit 1970**



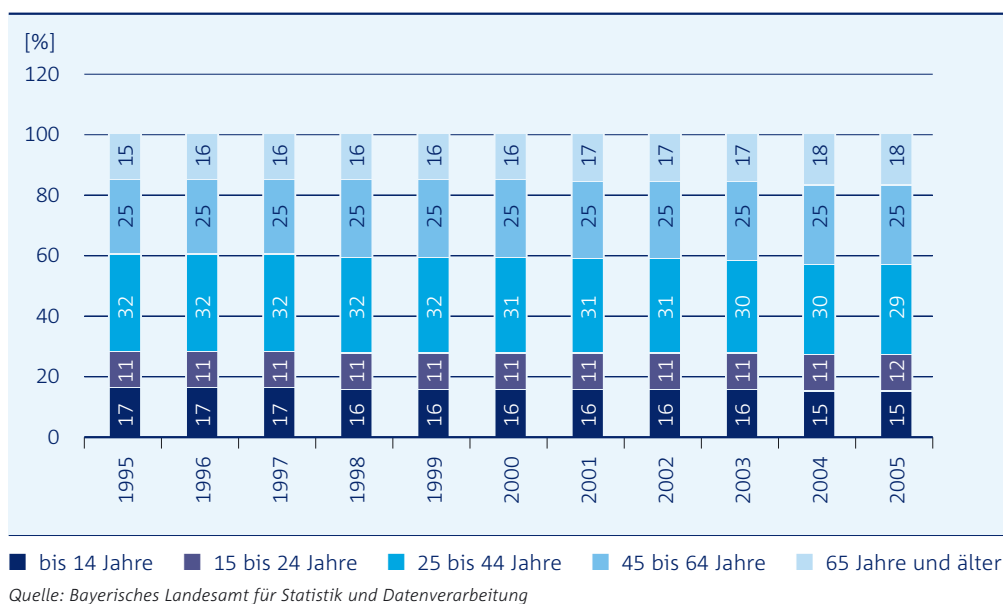
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Altersaufbau einer Bevölkerung bzw. die Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersgruppen hat einen wichtigen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Die Altersgruppe zwischen 25 und 44 Jahren ist hierbei besonders für die Nachfrage nach Eigentumsimmobilien von Bedeutung. Von den 45- bis 64-Jährigen gehen vergleichsweise geringe wohnungsmarktrelevante Nachfrageeffekte aus, da diese oft bereits in den vergangenen Jahren Wohneigentum gebildet haben. Auch findet eher selten ein Wohnungswechsel der Eltern statt, wenn die Kinder ausziehen.

► **Altersaufbau der Bevölkerung**

Abbildung 28 zeigt die Verschiebungen in der Altersstruktur. 18 von 100 Bayern waren im Jahr 2005 über 65 Jahre alt, drei mehr als 1996. Der Anteil der 25- bis 44-Jährigen dagegen ging von 32% auf 29% zurück. Ebenso sinkt der Anteil der jüngeren Altersgruppen, was sich in den nächsten zehn bis 20 Jahren auf dem Wohnungsmarkt auswirken wird, wenn diese Generation in die Phasen der Haushalts- und Familiengründung eintritt.

**Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen**

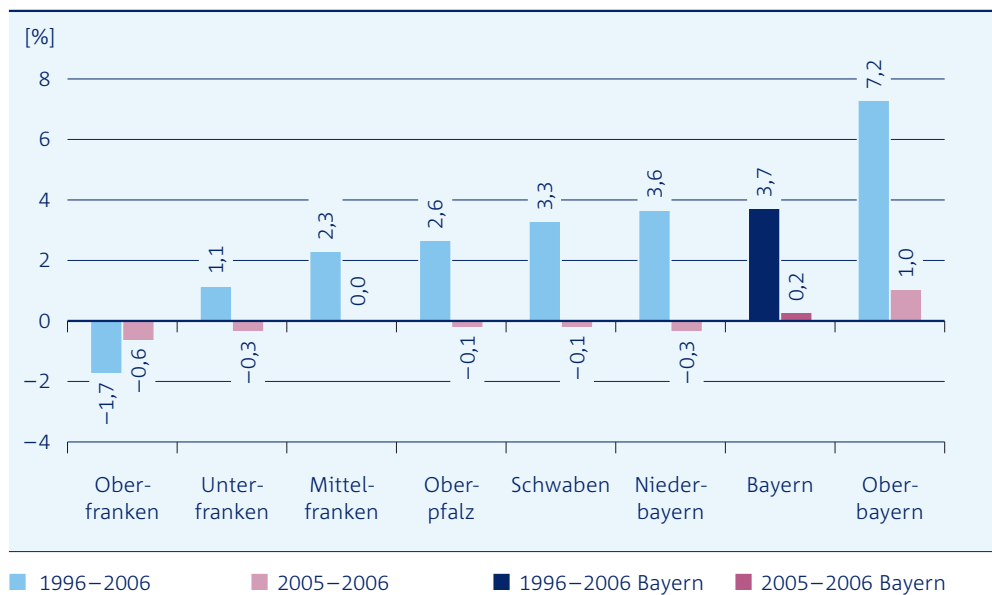


In den letzten zehn Jahren wuchs die Bevölkerung in Bayern um 3,7% bzw. um 448.789 Einwohner. In Oberbayern erhöhte sich zwischen 1996 und 2006 die Einwohnerzahl um 7,2% bzw. 287.536. Das sind zwei Drittel aller Zuwanderungen und Geburtenüberschüsse. Das verbleibende Drittel verteilt sich auf die Regierungsbezirke Niederbayern, Schwaben, Oberpfalz, Mittel- und Unterfranken. Nur in Oberfranken ging die Bevölkerung um 1,7% bzw. 19.087 Einwohner zurück.

► **Regionale Entwicklung**

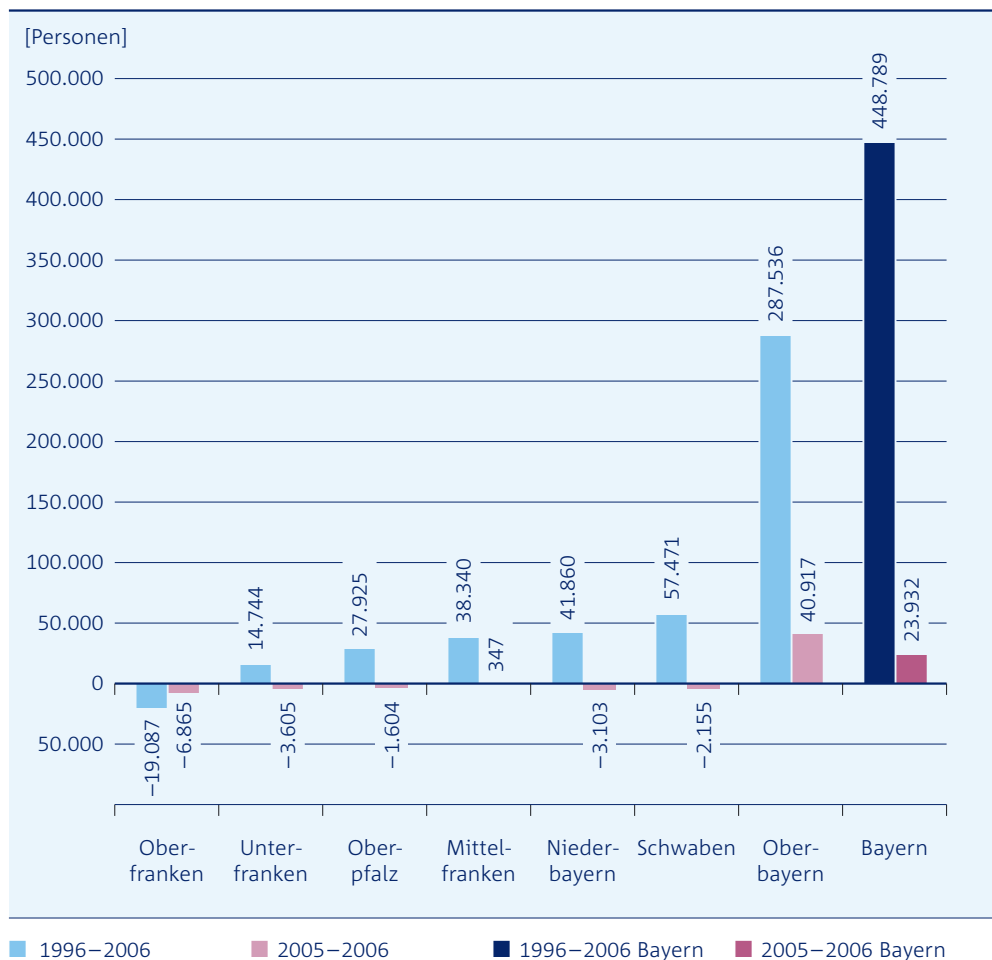
Der Vergleich zum Vorjahr zeigt ebenfalls sehr deutlich den Trend ins wirtschaftsstarke Oberbayern. Während sich bayernweit die Bevölkerung zwischen 2005 und 2006 um rund 24.000 Menschen und in Oberbayern sogar um rund 41.000 Menschen erhöhte, ging sie – außer in Mittelfranken – in allen anderen Regierungsbezirken zurück (s. Abbildung 29 und Abbildung 30).

Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Tendenzen:

Die Bevölkerungszahl Bayerns wird in den nächsten Jahren bedingt durch den konjunkturellen Aufschwung und die damit verbundene Zuwanderung weiterhin ansteigen. Auch mittelfristig geht das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung in seiner 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass sich durch Zuwanderung die Einwohnerzahl mindestens bis zum Jahr 2016 erhöhen wird.

Dabei wird sich die Altersstruktur weiter verändern. Da immer weniger Kinder geboren werden, wird die Wohnungsnachfrage künftig stärker von den Ansprüchen und Bedürfnissen der Senioren bestimmt sein.

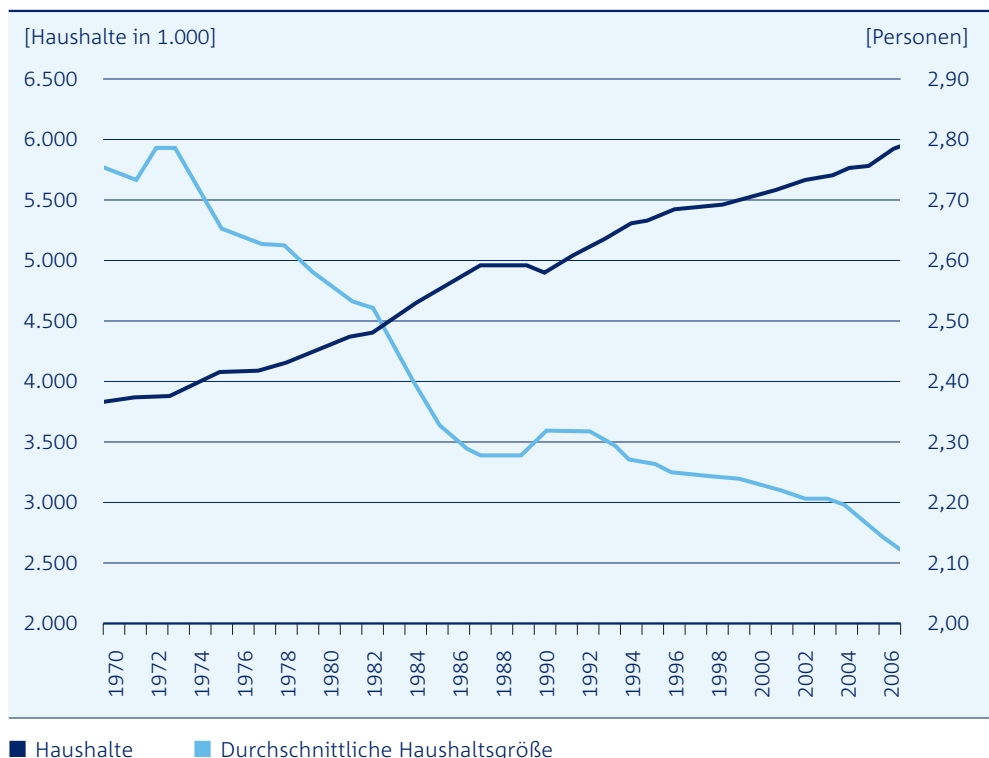
## Haushaltsentwicklung

Der Bedarf an Wohnraum wird entscheidend durch die Zahl und Struktur der privaten Haushalte bestimmt.

Im Jahr 2006 gab es in Bayern 5,927 Millionen Privathaushalte, rund 140.000 bzw. 2,4 % mehr als ein Jahr davor. In den vergangenen zehn Jahren lag der Zuwachs im Durchschnitt dagegen nur bei knapp 1%. Ursächlich im Jahr 2006 ist der überdurchschnittliche Anstieg der Singlehaushalte. Dadurch verringerte sich die durchschnittliche Haushaltgröße weiter auf nur mehr 2,13 Personen. 2005 lebten noch 2,17 Personen in einem Haushalt zusammen (s. Abbildung 31). Damit hat sich der Haushaltsverkleinerungsprozess im vergangenen Jahr erheblich beschleunigt.

► Zahl der Haushalte auf 5,927 Millionen gestiegen

**Abb. 31: Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltgröße in Bayern**



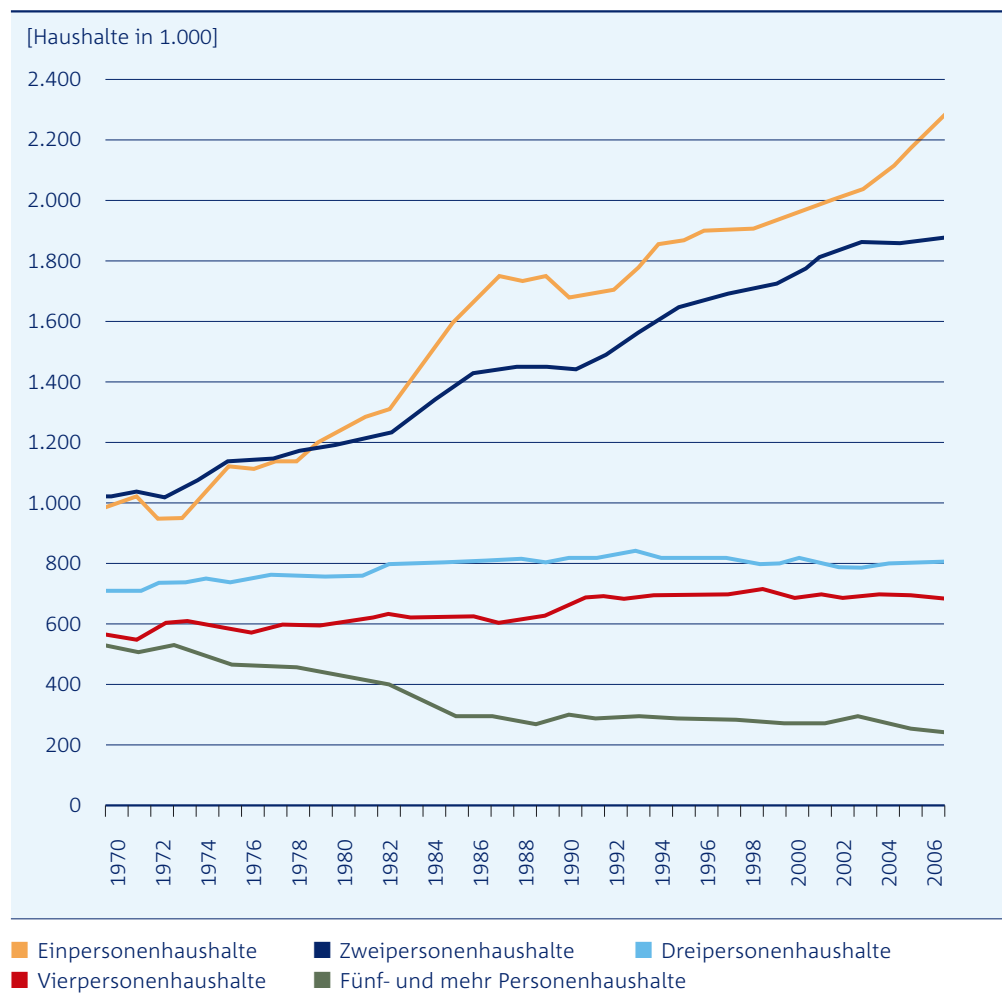
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Überdurchschnittlicher Anstieg von Singlehaushalten**

Die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg 2006 überdurchschnittlich um 6,6%, die der Zweipersonenhaushalte um 1,1%. Die Zahl der Haushalte mit drei Personen blieb nahezu konstant, während sich die Vierpersonenhaushalte um 1,9% und die Fünfpersonenhaushalte sogar um 2,6% verringerten (s. Abbildung 32). Damit hat sich der Anteil der Singlehaushalte auf 38,5% im Jahr 2006 erhöht. Im Jahr 2005 waren es noch 37%. Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammen stellten einen Anteil von 70% der Privathaushalte. Der klassische Haushaltstyp „Familie mit Kind(ern)“ machte entsprechend nur 30% der Gesamtnachfrage aus.

Die steigende Zahl kleinerer Haushalte führt jedoch nicht ausschließlich zu einer größeren Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Wer es sich leisten kann, wird sich seine gestiegenen Wohnansprüche erfüllen. Zum anderen stellen die über 60-Jährigen mit 39,2% den größten Anteil der Alleinlebenden. Diese Altersgruppe bleibt in der Regel in der Familienwohnung, wenn die Kinder ausgezogen sind oder der Partner verstorben ist.

**Abb. 32: Entwicklung der Privathaushalte in Bayern nach der Personenzahl**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

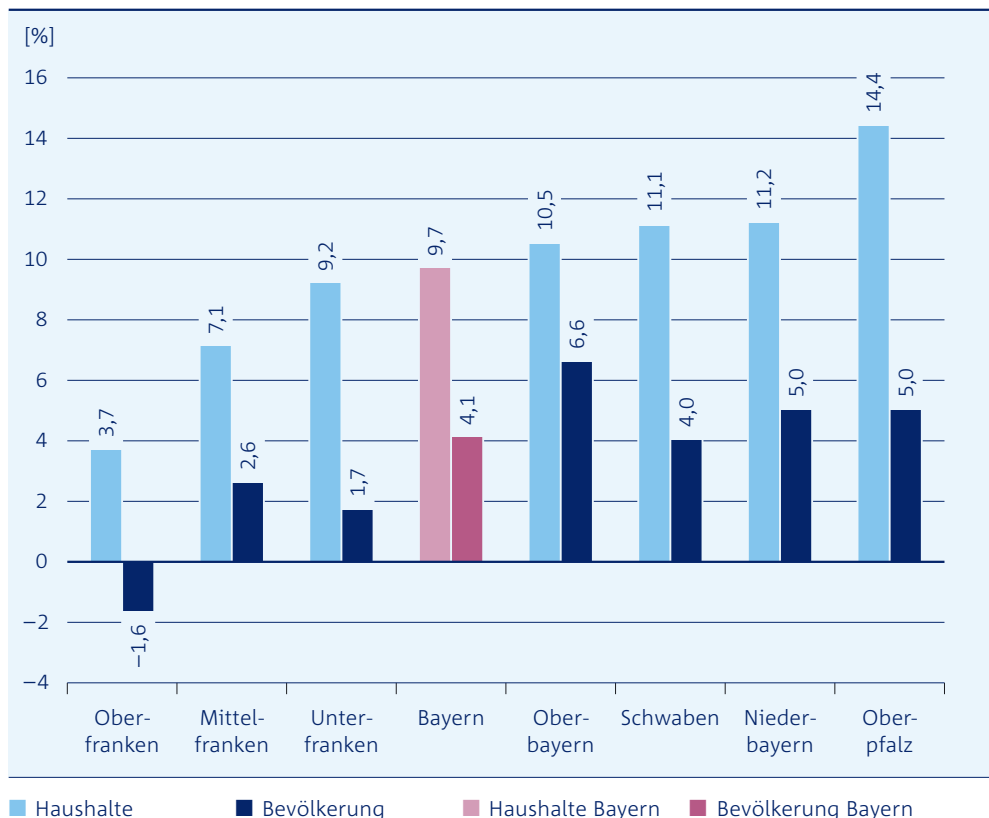
**Regionale Entwicklung**

Seit 1996 ist die Zahl der Einwohner in Bayern um 4,1% und die Zahl der Haushalte um 9,7% gestiegen. Damit ist der Zuwachs der Haushalte deutlich überproportional im Verhältnis zum Anstieg der Bevölkerung ausgefallen. Besonders deutlich ist dies auf der

Ebene der Regierungsbezirke zu sehen (s. Abbildung 33). Auch in Regierungsbezirken mit unterdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum wie in Mittel- und Unterfranken wuchs die Zahl der Haushalte wesentlich stärker an. Begründet ist diese Entwicklung in der stetigen Verkleinerung der Haushalte. In Oberfranken stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte seit 1996 um 15%. Dadurch konnten in diesem Regierungsbezirk die negativen Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die Wohnungsnachfrage kompensiert werden.

In der Oberpfalz, das mit 14,4% den höchsten prozentualen Zuwachs an Haushalten in den letzten zehn Jahren hatte, gab es auch mit rund 36% bzw. rund 55.000 Haushalten den höchsten prozentualen Anstieg an Einpersonenhaushalten. Gleichzeitig reduzierten sich die Haushalte mit fünf und mehr Personen um rund ein Fünftel bzw. 6.000 Haushalte. In Oberbayern lebten im Vergleich dazu 16% bzw. rund 120.000 Menschen mehr allein.

**Abb. 33: Prozentualer Anstieg der Haushalte und der Bevölkerung in den Regierungsbezirken seit 1996**

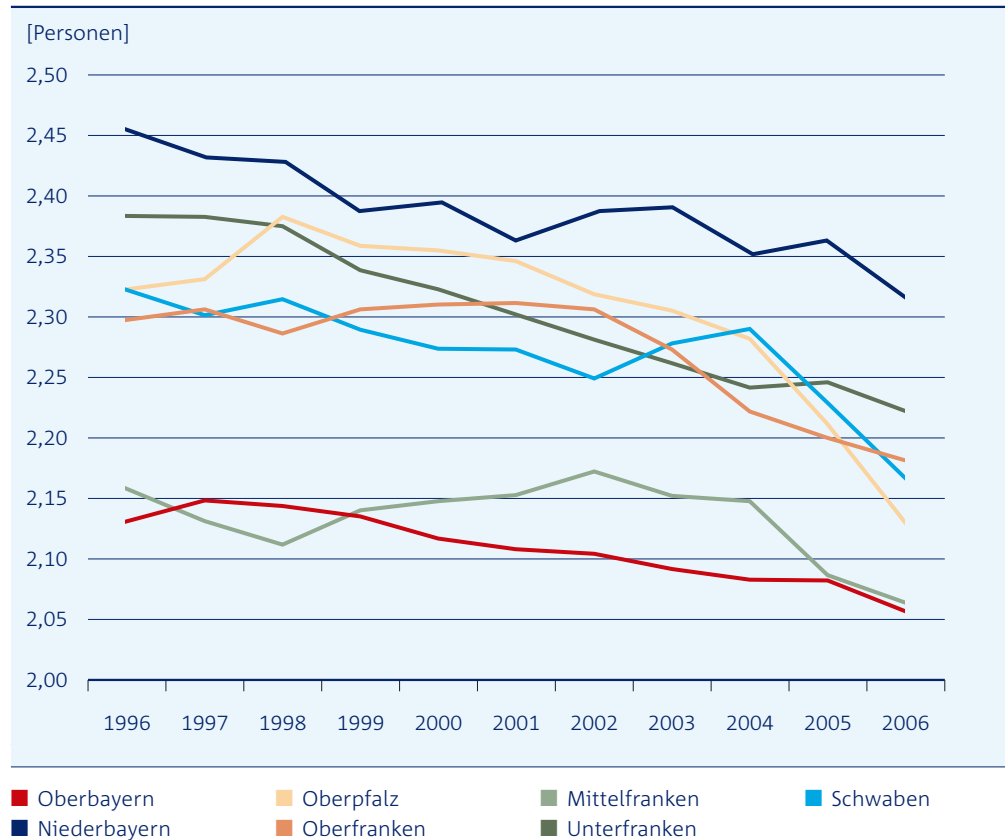


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Vor allem in den bayerischen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern war der Anteil der Einpersonenhaushalte hoch. Hier bestand rund jeder zweite Haushalt (51,4%) aus nur einer Person. Im Vergleich dazu waren in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern Singlehaushalte mit einem Anteil von 28,6% weit weniger häufig vertreten. Entsprechend war die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken Oberbayern und Mittelfranken mit nur 2,06 bzw. 2,07 Personen am niedrigsten. Im ländlichen Niederbayern und in Unterfranken fanden sich mit 2,31 bzw. 2,22 Personen die größten Haushalte wieder. In Oberfranken, Schwaben und der Oberpfalz lebten statistisch gesehen 2,18, 2,17 bzw. 2,13 Personen in einem Haushalt zusammen (s. Abbildung 34).

► **Großstädte:**  
Jeder zweite  
Haushalt  
ist ein Single-  
haushalt

Abb. 34: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Tendenzen:

Durch die Pluralisierung der Lebensweisen werden sich die Haushaltsstrukturen weiter verändern. Aufgrund weniger und späterer Eheschließungen und der steigenden Zahl an Scheidungen werden die Einpersonenhaushalte zahlenmäßig weiter zunehmen und für zusätzliche Nachfrage auf den Wohnungsmärkten sorgen.

Auch die Veränderung der Altersstruktur der Haushalte wird Einfluss auf das Nachfrageverhalten haben. Der Anteil der Senioren wird weiter ansteigen und die Anzahl der Familienhaushalte spätestens ab dem Jahr 2020 übersteigen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter kommen. Von den Seniorenhaushalten werden eher weniger Impulse auf den Neubaumarkt ausgehen, da diese überwiegend ihre (größere) Wohnung auch nach dem Auszug der Kinder bzw. dem Tod des Partners weiter bewohnen. Nur ein Teil wird in kleinere Wohnungen umziehen. Grundsätzlich wird die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum langfristig steigen.

### Haushaltskaufkraft

Ob Haushalte ihre Wohnwünsche verwirklichen können, hängt unmittelbar von der Beschäftigungs- und Einkommenssituation der Bevölkerung 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.

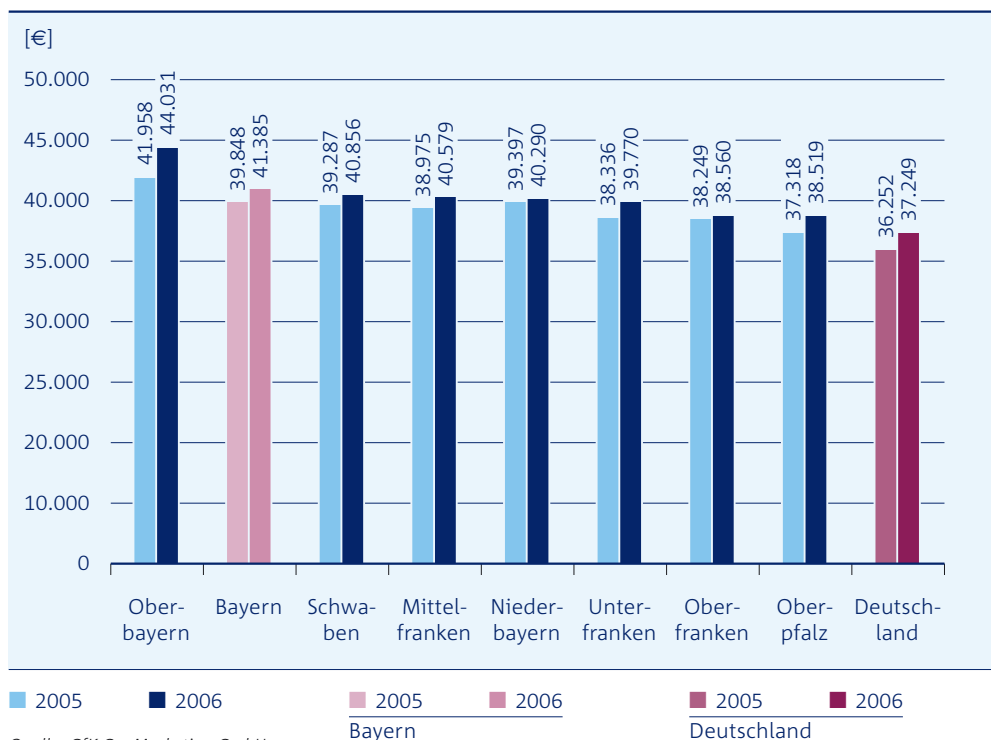
Die GfK GeoMarketing GmbH (GfK) führt jährlich eine Regionalstudie zum Kaufkraftpotenzial in ganz Deutschland durch. Basis für die Berechnung sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Zusätzlich zu den Erwerbseinkommen werden Transferzahlungen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld,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

Nach Angaben der GfK verfügte im Jahr 2006 ein Haushalt in Bayern über eine durchschnittliche Kaufkraft von 41.385 €, das sind rund 11% mehr als im Bundesdurchschnitt (37.249 €). Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Kaufkraft nominal um 3,9% zu. Berücksichtigt man den Anstieg der Verbraucherpreise in Bayern um 2,1%, dann verbleibt eine reale Kaufkraftzunahme von 1,8%.

► **Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt rund 41.400 €**

Die Haushaltskaufkraft in Oberbayern lag mit 44.031 € rund 6% über dem Bayerndurchschnitt; in allen anderen Regierungsbezirken stand den Haushalten weniger Kaufkraft als im Bayerndurchschnitt, aber mehr als im bundesweiten Durchschnitt zur Verfügung (s. Abbildung 35). Die gestiegenen Lebenshaltungskosten beeinflussten die Kaufkraft in den Regierungsbezirken ganz unterschiedlich. Während den Haushalten in Oberbayern nach Abzug der Preissteigerungsrate noch ein Plus von 2,8% übrig blieb, und auch in Mittelfranken (2,0%), Schwaben (1,9%), Unterfranken (1,6%) sowie der Oberpfalz (1,1%) die reale Kaufkraftzunahme positiv war, stagnierte sie in Niederbayern (0,2%). In Oberfranken dagegen war ein Kaufkraftschwund von 1,3% im Vergleich zu 2005 zu verzeichnen.

**Abb. 35: Kaufkraft pro Haushalt und Jahr**

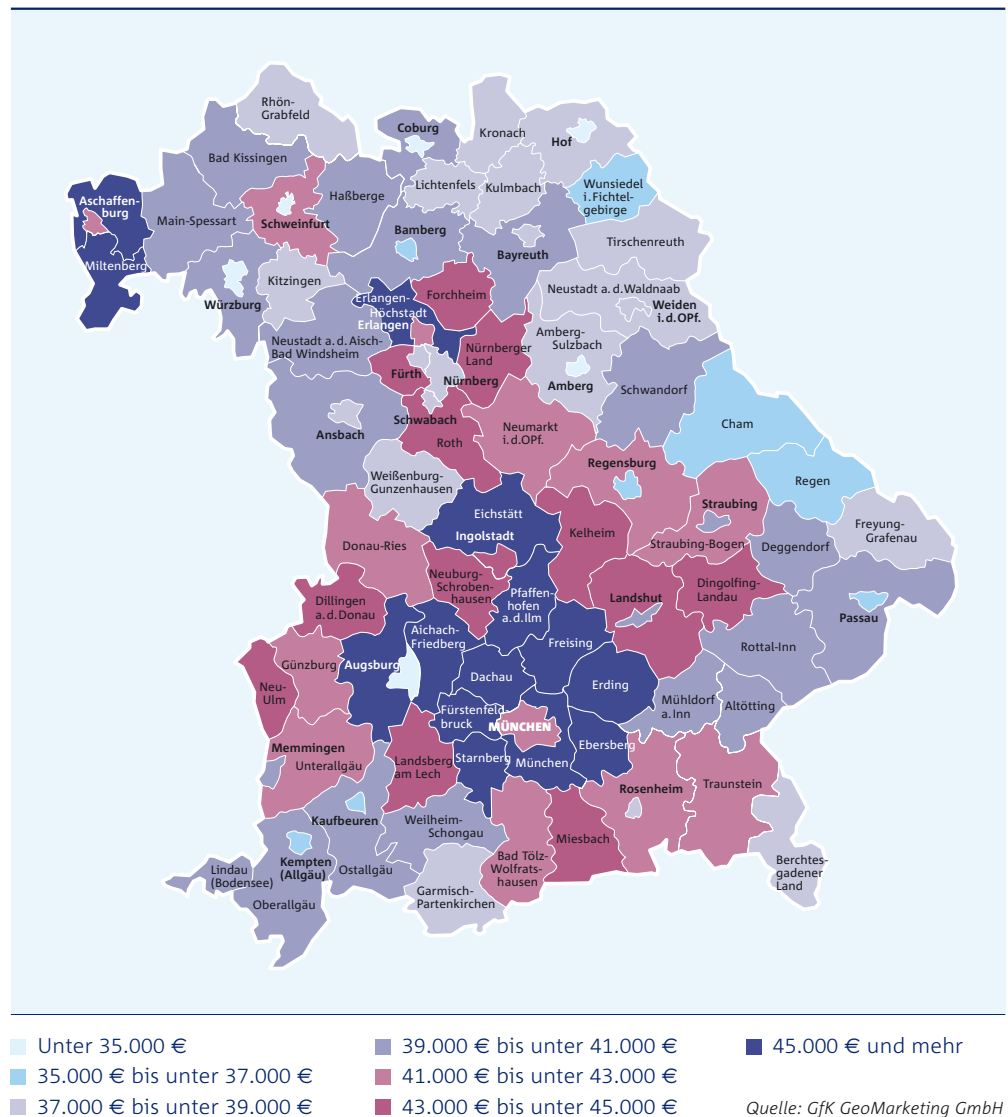


**Große Kaufkraft-  
unterschiede  
innerhalb Bayerns**

Innerhalb Bayerns zeigten sich erhebliche Kaufkraftunterschiede (s. Abbildung 36). In Regionen mit großen Verdichtungsräumen wie um München, Augsburg und Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Umland von Aschaffenburg, das von der Nähe zu Frankfurt profitiert, verfügten die Haushalte über die höchste Kaufkraft Bayerns. Allen voran stand der Landkreis Starnberg mit 55.238 €. Auch in den Landkreisen Ebersberg und München lag die Kaufkraft je Haushalt über 50.000 €.

In Grenzland- und überwiegend strukturschwachen Regionen sowie in einigen Städten, die meist über Universitäten und Fachhochschulen und daher über eine verhältnismäßig hohe Anzahl an kleinen Haushalten verfügen, stand den Haushalten eine relativ niedrige Kaufkraft zur Verfügung. Die Städte Würzburg (32.340 €) und Hof (32.793 €) lagen am unteren Rang der Skala. Aber auch in den Städten Augsburg (34.486 €), Schweinfurt (34.743 €), Amberg (34.788 €) und Coburg (34.792 €) verdienten die Haushalte weniger als ein Durchschnittshaushalt in Deutschland.

**Abb. 36: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Bayern im Jahr 2006**



### Tendenzen:

Die konjunkturelle Aufwärtsbewegung im Jahr 2006 bescherte den Haushalten im Vergleich zu 2005 im Durchschnitt einen Kaufkraftzuwachs von real 1,8%. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die deutsche Wirtschaft trotz Mehrwertsteuererhöhung auch im Folgejahr weiterhin wächst. Durch die Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt wird sich die Kaufkraft allmählich erhöhen. Eine Zunahme der Realeinkommen stimuliert die Wohnungsnachfrage und führt in der Regel sogar zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen.

Aufgrund des bestehenden Kaufkraft- und Strukturgefälles innerhalb Bayerns wird sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht gleich entwickeln. Der reale Kaufkraftschwund in Oberfranken und die Stagnation in Niederbayern machen deutlich, dass hier mit weniger Nachfrage gerechnet werden muss.

### Einkommensverwendung

Alle fünf Jahre werden in Deutschland private Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) zu ihren Einnahmen und Ausgaben, zur Vermögensbildung, zur Ausstattung mit Gebrauchsgütern und zur Wohnsituation befragt. 2003 führten in Bayern rund 8.400 private Haushalte für jeweils ein Quartal ein Haushaltsbuch, in dem sie alle Einnahmen und Ausgaben notierten.

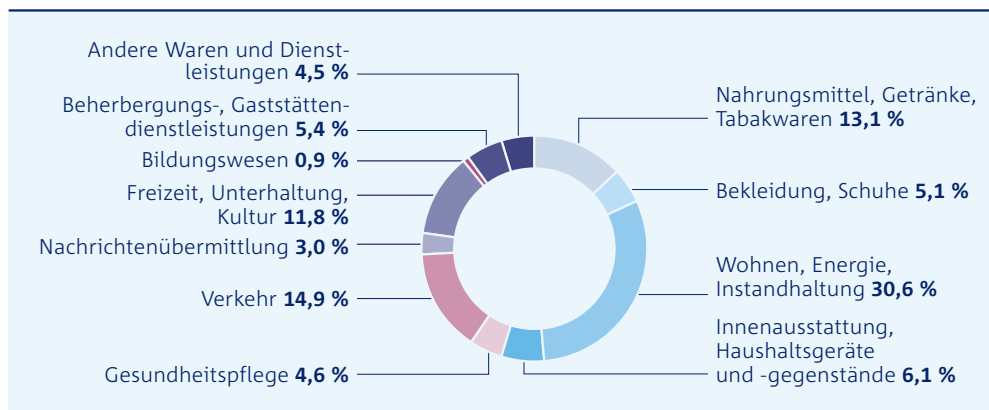
Nach den Ergebnissen der EVS 2003 bezogen die bayerischen Haushalte im Durchschnitt ein monatliches Bruttoeinkommen von 3.960 €. Sie verfügten damit über eines der höchsten Bruttoeinkommen in Deutschland. Im Vergleich zu 1993 ist dies ein Anstieg um knapp 20%. Allerdings stieg in diesen zehn Jahren auch der Verbraucherpreisindex um gut 16%, so dass nur ein moderater realer Einkommenszuwachs zu verzeichnen ist.

► **Nur moderater realer Einkommenszuwachs seit 1993**

Die Konsumausgaben eines Durchschnittshaushalts in Bayern lagen im Jahr 2003 bei 2.342 € im Monat. Den größten Anteil an den Konsumausgaben hatten die Ausgaben für das Wohnen. Hierfür wurden durchschnittlich 717 € monatlich aufgewendet und damit fast jeder dritte Euro (30,6%) (s. Abbildung 37). Vor zehn Jahren lag der Anteil noch bei 26,6%, vor fünf Jahren war er mit 33,3% noch höher.

► **Wohnen: größte Ausgabenposition der Haushalte**

**Abb. 37: Konsumausgaben privater Haushalte in Bayern im Jahr 2003 in %**

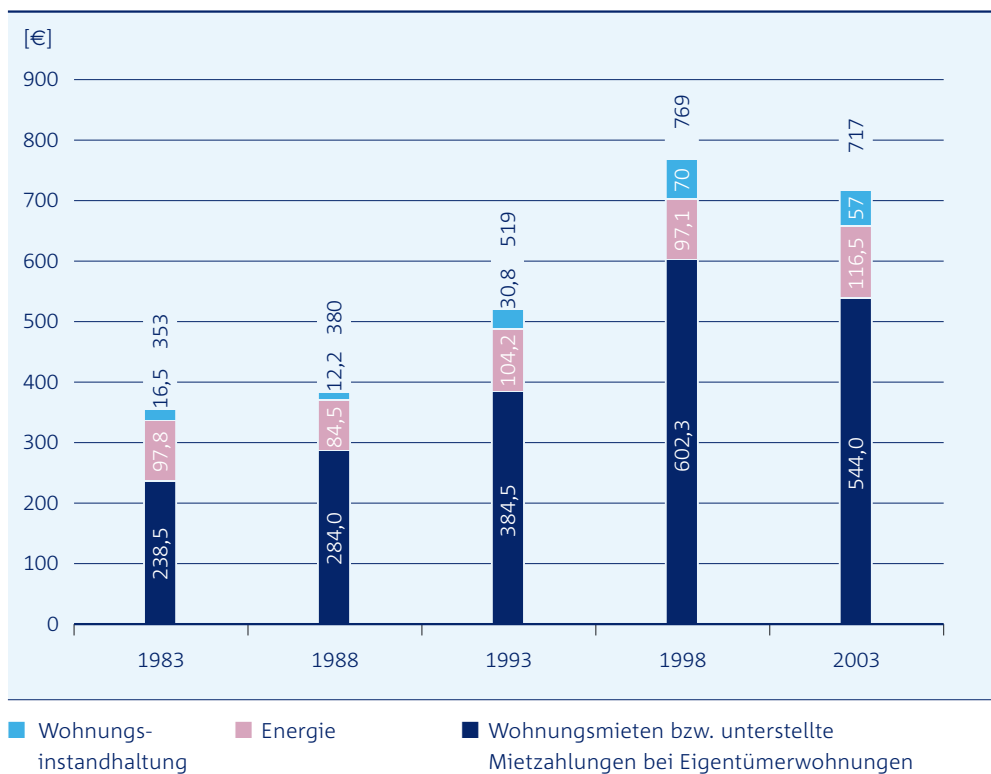


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; EVS 2003

**Rückläufige Wohnkosten, gestiegene Energiekosten**

Damit gingen die Ausgaben für das Wohnen absolut und anteilig an den Konsumausgaben erstmals seit 1983 zurück. Ursächlich dafür war die Entspannung am Mietwohnungsmarkt nach Jahren mit Spitzenmietwerten. Der Löwenanteil der monatlichen Wohnausgaben von durchschnittlich 717 € entfiel mit 544 € auf die Miete bzw. die unterstellten Mietzahlungen für Eigentümerwohnungen; 116 € wurden für die Haushaltsenergie und 57 € für die Instandhaltung aufgewendet (s. Abbildung 38). Während sich der Mietanteil im Vergleich zu 1998 um fast 10 % verringerte, stiegen die Energiekosten um nahezu 20 %. Verteuert wurden diese durch gestiegene Rohölpreise sowie die 1999 eingeführte Ökosteuer.

**Abb. 38: Durchschnittliche monatliche Ausgaben der Haushalte für Wohnen in Bayern seit 1983**

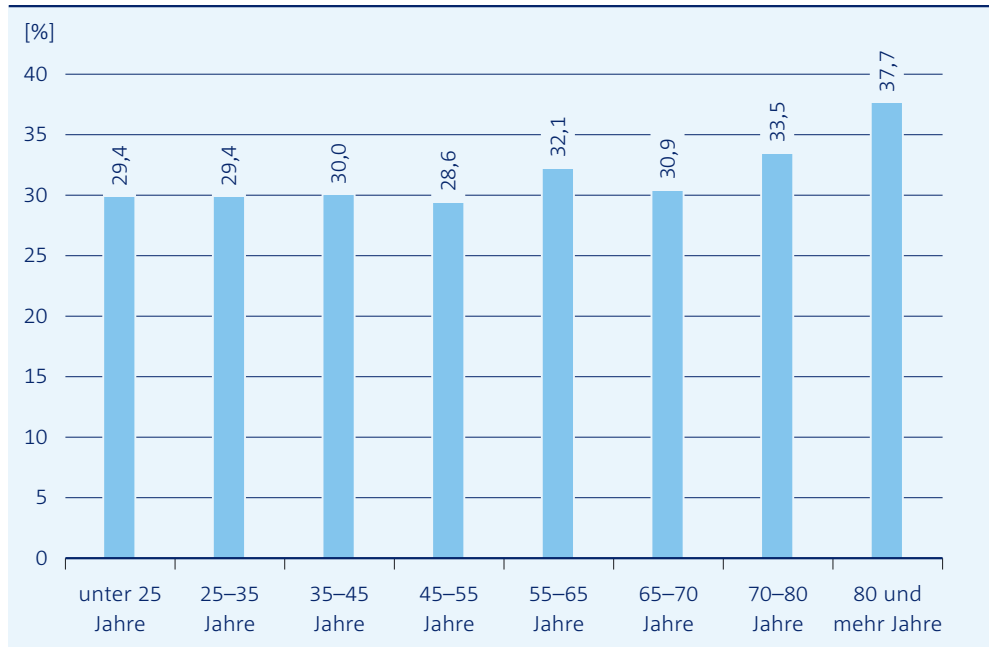


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; EVS 1983–2003

**Steigender Wohnkostenanteil mit zunehmendem Alter**

Auch wenn die Ausgaben für das Wohnen im Vergleich zum Erhebungsjahr 1998 zurückgegangen sind und sich auch die Anteile je Alterskategorie an den Konsumausgaben reduziert haben, blieb es bei einem steigenden Wohnkostenanteil mit zunehmendem Alter. Im Jahr 2003 lag bis zum 55. Lebensjahr des Haupteinkommensbezieher der Anteil für das Wohnen unter dem Durchschnittswert der bayerischen Haushalte von 30,6 %. Mit dem Austritt aus dem Berufsleben und dem damit verbundenen niedrigeren Einkommen erhöhte sich bei den 55- bis 65-Jährigen der Anteil auf 32,1 % der privaten Konsumausgaben. Die über 80-Jährigen gaben fast 38 % ihrer Konsumausgaben für das Wohnen aus (s. Abbildung 39).

**Abb. 39: Anteil der Ausgaben für das Wohnen an den privaten Konsumausgaben nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers im Jahr 2003**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; EVS 2003

Die Auswertung der Wohnungsausgaben der EVS 2003 nach der Haushaltsgröße und dem Haushaltstyp zeigt, dass

- Singlehaushalte mit 35,3 % einen überproportional hohen Anteil der Wohnungsausgaben an den privaten Konsumausgaben hatten. Haushalte mit zwei und mehr Personen lagen unter dem landesweiten Durchschnitt von 30,6 %.
- allein lebende Frauen und allein lebende Männer, die nicht wie allein Erziehende Zugang zu günstigen Sozialwohnungen haben, 36,3 % bzw. 33,7 % ihrer Konsumausgaben für das Wohnen aufwendeten. Bei allein Erziehenden betrug der Anteil 32,3 %. Den niedrigsten Wohnkostenanteil hatten mit 29,4 % kinderlose Paare.

► **Hoher Wohnkostenanteil kleiner Haushalte**

#### Tendenzen:

Die boomende Weltwirtschaft wird auch in Zukunft die Rohstoffpreise und damit auch die Energiepreise in die Höhe treiben bzw. auf einem hohen Niveau halten. Um einen weiteren Anstieg der Energieausgaben privater Haushalte zu vermeiden, wie er bei der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003 ermittelt wurde, sind weitere Investitionen in Energiesparmaßnahmen, in Niedrigenergie- und Passivhäuser sowie weitere Modernisierungen notwendig.

### Mietpreisentwicklung

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

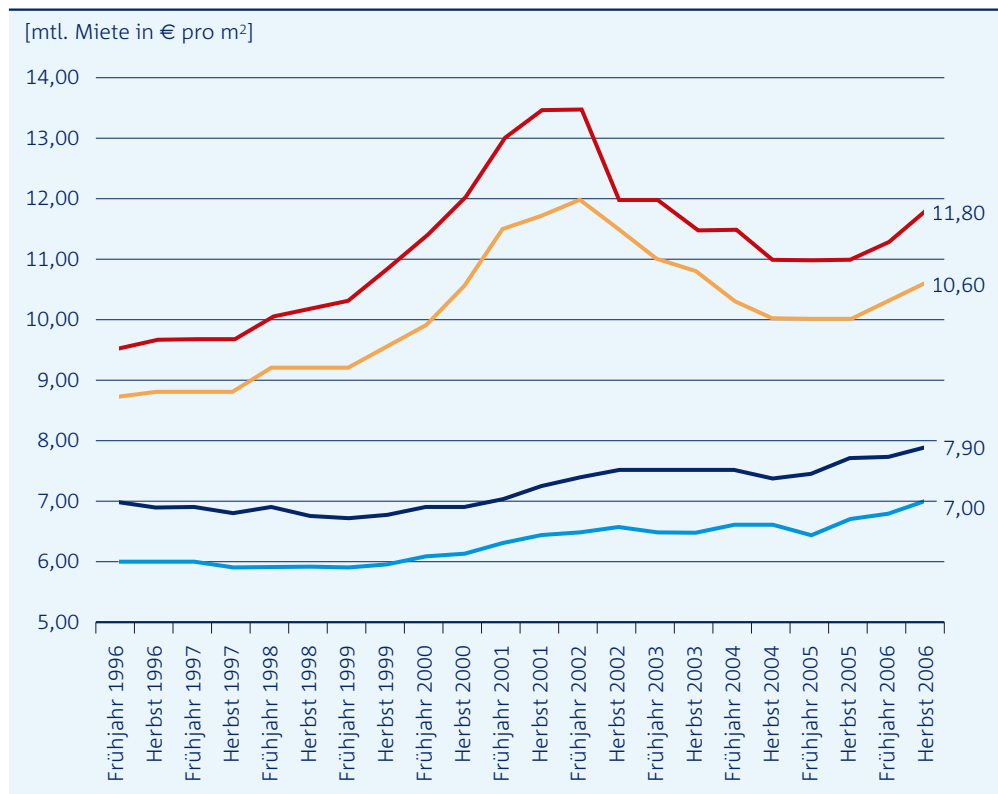
Das IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH liefert hierzu statistische Angaben über die Entwicklung der Nettokaltmieten. Diese beinhalten weder Heiz- und Warmwasserkosten noch sonstige Betriebskosten. Die folgenden Mietpreise beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von 70 Quadratmetern und einem guten Wohnwert<sup>8</sup>.

**Steigende  
Nettokaltmieten**

Die Mieten für Bestandsobjekte<sup>9</sup> lagen in Bayern von Herbst 1997 bis Herbst 1999 stabil bei 5,90 € je Quadratmeter. Ab dem Frühjahr 2000 setzte ein Aufwärtstrend ein, der im Herbst 2006 mit 7,00 € (+4,8 % im Vergleich zum Vorjahr) seinen voraussichtlich vorläufigen Höhepunkt erreichte. Die durchschnittlichen Mietpreise für Neubauwohnungen begannen bereits ein halbes Jahr vorher allmählich zu steigen und erreichten im Herbst 2006 7,90 € je Quadratmeter (+3 % im Vergleich zum Vorjahr).

Auch in München legten die Mietpreise deutlich zu. Die Werte blieben von Herbst 2004 bis Herbst 2005 sowohl bei den Bestandswohnungen (10,00 € je Quadratmeter) als auch den Neubauwohnungen (11,00 € je Quadratmeter) stabil. Seit dem Frühjahr 2006 zogen die Preise wieder an. Im Herbst 2006 muss ein Mieter für eine Bestandswohnung durchschnittlich 10,60 € (+6 % im Vergleich zum Vorjahr) und für eine Neubauwohnung 11,80 € je Quadratmeter in München bezahlen (s. Abbildung 40).

**Abb. 40: Marktmiete für Neubauwohnungen und Bestandsobjekte ab 1996**



Quelle: IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

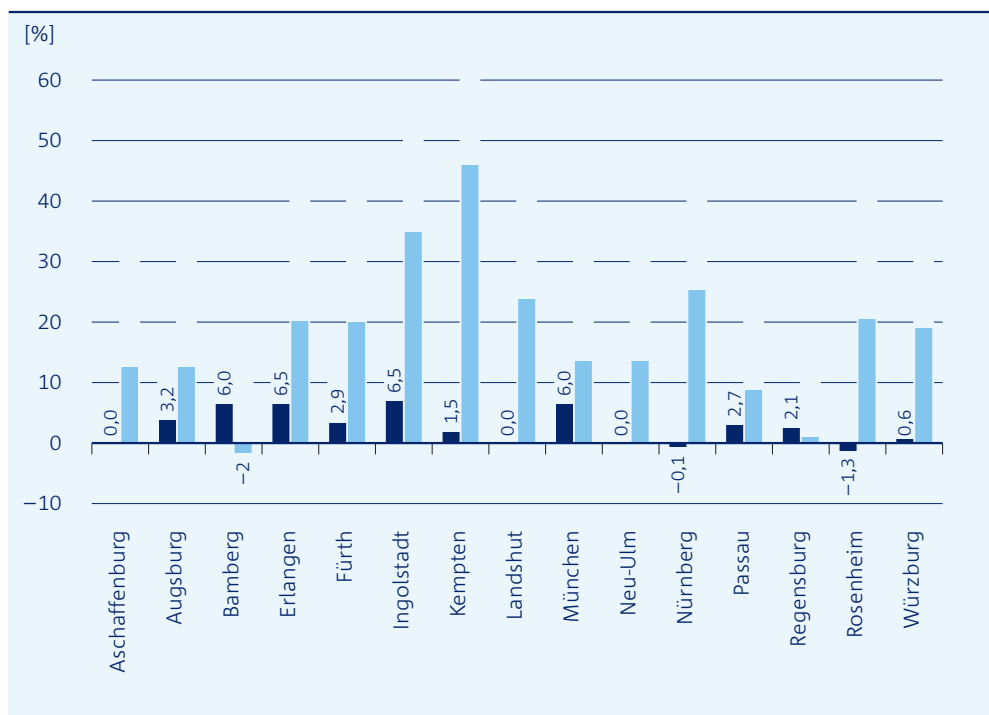
<sup>8</sup> Als guter Wohnwert gilt gehobener Durchschnitt, d.h. keine exklusiven Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.  
<sup>9</sup> Baujahr ab 1950.

Die Abbildungen 41 und 42 zeigen die Veränderungen der Mietpreise für Bestands- und Neubauwohnungen in den bayerischen Groß- und Mittelstädten im Zehnjahresvergleich und im Vergleich zum Vorjahr. Zwischen Herbst 1996 und 2006 stiegen in Kempten und Ingolstadt die Preise für Dreizimmerbestandswohnungen mit gutem Wohnwert am stärksten an. In Kempten verteuerten sich die Mieten zwar um fast die Hälfte; sie liegen mit 6,80 € je Quadratmeter aber immer noch unter dem bayerischen Durchschnitt von 7,00 € je Quadratmeter. In Ingolstadt zahlte man im Herbst 2006 durchschnittlich 7,40 € und damit nach München die zweithöchsten Mieten für Bestandswohnungen in Bayern. Als einzige Stadt wies Bamberg einen Mietrückgang im Vergleich zum Herbst 1996 auf. Auch nach dem kräftigen Anstieg von 6 % im Vorjahr zahlte ein Mieter in Bamberg mit 6,20 € je Quadratmeter eine der niedrigsten Mieten der bayerischen Groß- und Mittelstädte. Nur in Landshut (6,00 € je Quadratmeter) und Passau (5,70 € je Quadratmeter) war das Wohnen in vorhandenem Wohnraum billiger.

► **Entwicklung in den bayerischen Groß- und Mittelstädten**

Ein ähnliches Bild wie bei den Bestandswohnungen zeigte sich bei den Neubauten. Auch hier verzeichneten Kempten und Ingolstadt die größten Mieterhöhungen in den letzten zehn Jahren. Mit einem Quadratmeterpreis von 7,20 € bzw. 7,80 € im Jahr 2006 lagen die Mieten in Kempten bzw. Ingolstadt unter dem bayerischen Durchschnitt für Neubauwohnungen von 7,90 € je Quadratmeter. Teurer zu mieten waren Neubauwohnungen in München, Erlangen, Nürnberg und Aschaffenburg. In Bamberg sanken auch im Zehnjahresvergleich die Mieten für Erstbezugwohnungen. Mit 6,50 € je Quadratmeter mussten für eine im Jahr 2006 errichtete Wohnung über 5 € je Quadratmeter weniger als in München bezahlt werden.

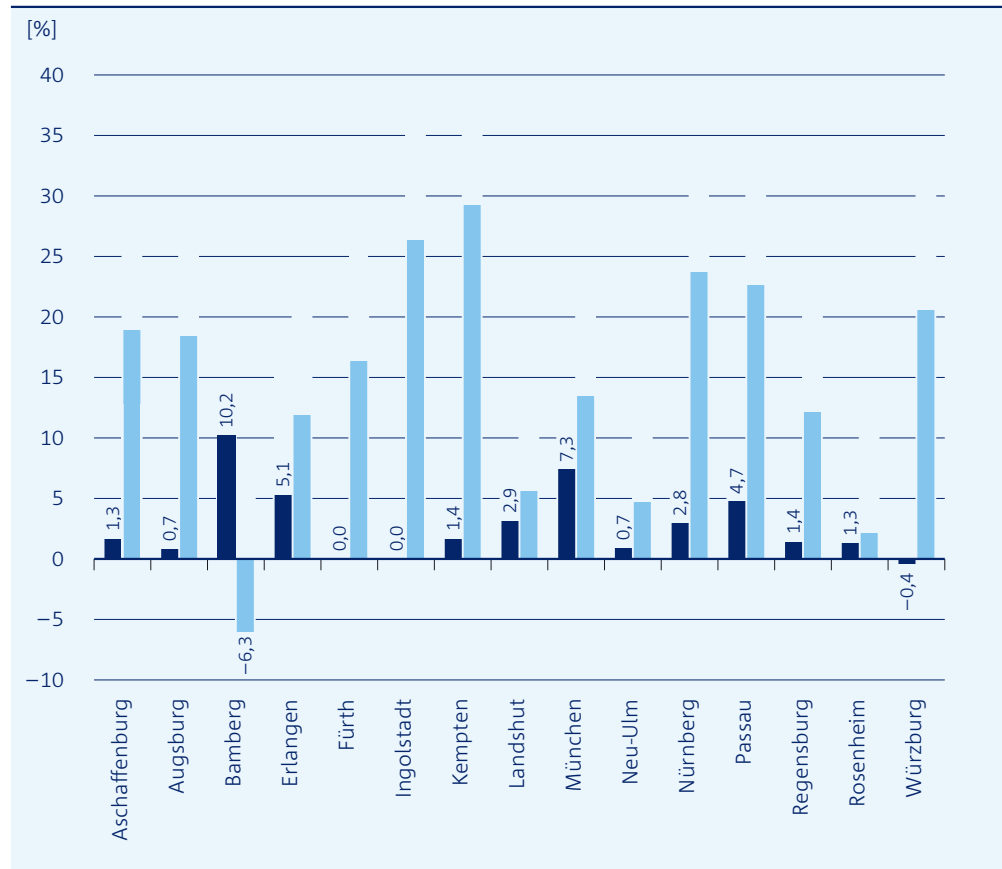
**Abb. 41: Mieten für Bestandswohnungen in den bayerischen Groß- und Mittelstädten**



■ Abweichung in % im Vergleich zum Vorjahr  
 ■ Abweichung in % im Zehnjahresvergleich (Miete in 2006)

Quelle: IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Abb. 42: Mieten für Neubauwohnungen in den bayerischen Groß- und Mittelstädten



■ Abweichung in % im Vergleich zum Vorjahr  
 ■ Abweichung in % im Zehnjahresvergleich (Miete in 2006)

Quelle: IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Entwicklung der Nebenkosten

Die Gesamtkosten für das Wohnen setzen sich aus der Miete und den Nebenkosten zusammen. Als Teil des amtlichen Verbraucherpreisindex werden als Wohnungsnebenkosten die Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserentsorgung und Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnung<sup>10</sup> stehen, erfasst. Ebenso ist die so genannte Haushaltsenergie, bestehend aus Strom, Gas, Heizöl, festen Brennstoffen und Zentralheizung sowie Fernwärme, ein Bestandteil des Gesamtindex.

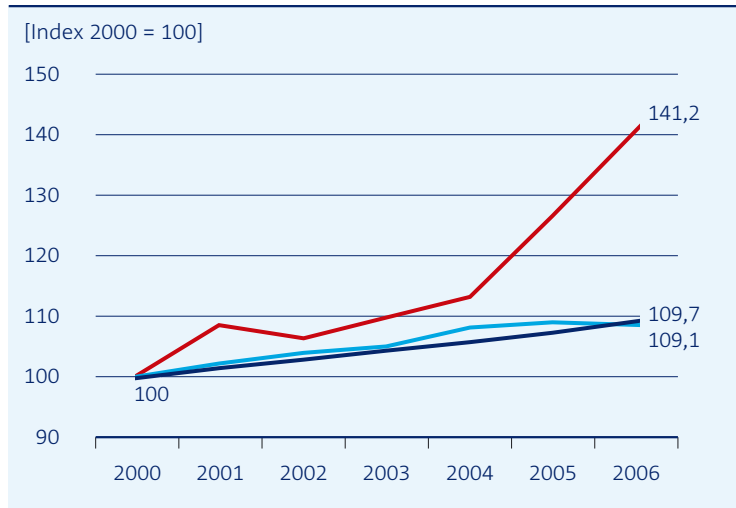
Die Wohnungsmieten und „kalten“ Wohnungsnebenkosten sind in den letzten sieben Jahren mit 9,7 % bzw. 9,1 % etwa gleich gestiegen (s. Abbildung 43). Vor allem die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung waren für die Verteuerung verantwortlich. Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Wohnungsnebenkosten jedoch konstant, was besonders auf den Rückgang der Müllgebühren zurückzuführen ist.

Die Kosten für Haushaltsenergie haben sich dagegen gemessen am Jahr 2000 explosionshaft um über 40 % erhöht. Die höchsten Preiserhöhungen mussten die Mieter dabei mit fast 60 % für Zentralheizung/Fernwärme und Gas in Kauf nehmen. Heizöl verteuerte sich um die Hälfte, Strom „nur“ um ein Fünftel.

<sup>10</sup> Hierzu zählen die Straßenreinigung, Grundsteuer B, Schornsteinfegergebühren u. ä.



**Abb. 43: Entwicklung der Wohnungsmieten, der Wohnungsnebenkosten und der Haushaltsenergie in Bayern**



■ Wohnungsnettomieten ■ Wohnungsnebenkosten ■ Haushaltsenergie

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Tendenzen:

Nach Jahren rückläufiger bzw. konstanter Mietpreise hat sich der im Vorjahr einsetzende Anstieg endgültig gefestigt. Der Rückgang war jedoch aufgrund ständig steigender Nebenkosten kaum spürbar gewesen. Während sich bei den „kalten“ Wohnungsnebenkosten eine Preisberuhigung abzeichnet, ist bei der Haushaltsenergie mit weiter ansteigenden Preisen zu rechnen. Der Anstieg der Wohnungsnebenkosten oder „zweiten Miete“ – wie sie auch genannt werden – werden laut IVD einen Bremseffekt auf die Nettomiete haben. Die immer noch zu niedrige Zahl an Baufertigstellungen sowie der wirtschaftliche Aufschwung werden zu einer gesteigerten Nachfrage und damit zu höheren Preisen führen.

### 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 ist immer individuell. Er wird von Zustand und Ausstattung der Immobilie bestimmt und vor allem von der Lage, d. h. der geografischen Lage des Standorts sowie der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Bei Eigentumswohnungen spielt zudem die Größe der Wohnanlage sowie die Lage der Wohnung in dieser Wohnanlage eine Rolle.

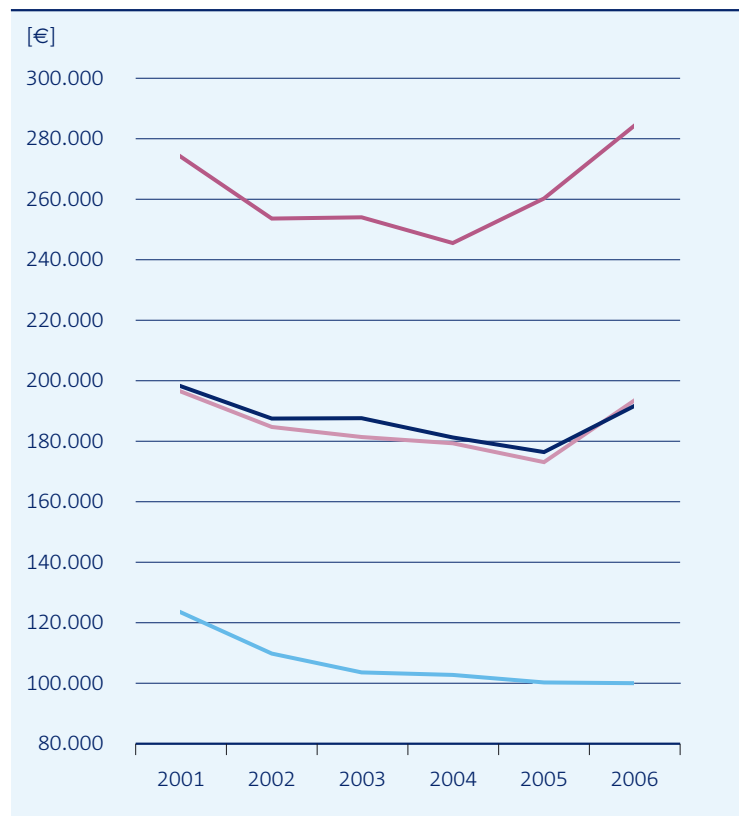
Seit einigen Jahren war bei den Durchschnittspreisen fast aller Objektarten ein steter Preisrückgang zu beobachten. Der 2005 von der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG (Sparkassen-Immo) ermittelte Preisanstieg für neue Eigenheime von fast 6% basiert vermutlich auf einem statistischen Effekt<sup>11</sup>. Im Jahr 2006 lagen die Immo-

► **Immobilienpreise im Durchschnitt im Jahr 2006 deutlich gestiegen**

<sup>11</sup> In Regionen mit einem grundsätzlich niedrigen Immobilienpreisniveau wurden immer weniger Eigenheime gebaut, wodurch der Bayern weite Durchschnittspreis anstieg. Vgl. auch Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG.: Marktspiegel für Bayern 2006, München März 2006, S. 4.

bilienpreise dann deutlich über dem Vorjahresniveau. Im Durchschnitt stiegen die von den Maklern der bayerischen Sparkassen und der LBS erzielten Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser um 11% auf 192.000 €. Auch der durchschnittliche Preis für neu gebaute Häuser lag mit 283.000 € um fast 10% höher als im Vorjahr. Neue Eigentumswohnungen kosteten 2006 im Landesschnitt 191.000 € und damit knapp 9% mehr als im Vorjahr. Bei Neubauimmobilien ist zu berücksichtigen, dass diese verstärkt in den hochpreisigen Ballungsräumen vermittelt werden und dass sich hier auch der Trend zu großzügigen Wohnflächen und damit hochwertigen Immobilien niederschlägt. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen blieben mit durchschnittlich rund 99.500 € nahezu konstant (s. Abbildung 44 und Abbildung 45).

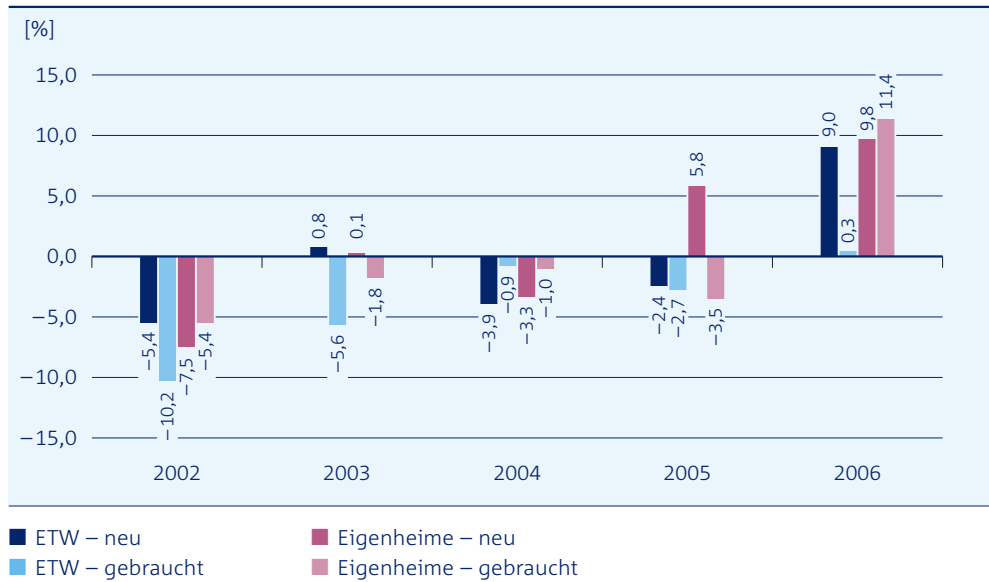
**Abb. 44: Die Entwicklung der Immobilienpreise**



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

Quelle: Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG

Abb. 45: Immobilienpreise – Veränderung zum Vorjahr



Quelle: Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG

Von den genannten Durchschnittswerten können die Immobilienpreise vor Ort jedoch ganz erheblich abweichen. Während im Jahr 2006 die Preisentwicklung in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen dynamisch war, waren in strukturschwachen Regionen zum Teil noch Preisabschläge hinzunehmen. Tabelle 6 zeigt den jeweils günstigsten und den jeweils teuersten Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage<sup>13</sup> in den sieben Regierungsbezirken Bayerns.

► Preisunterschiede in den Regierungsbezirken

Tabelle 6: Kaufpreise für gebrauchte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in bevorzugter Lage in den Regierungsbezirken

Regierungsbezirke	Stadt- bzw. Landkreis (SK/LK) mit dem niedrigsten Kaufpreis in €	Stadt- bzw. Landkreis (SK/LK) mit dem höchsten Kaufpreis in €
Oberbayern	260.000 – 300.000 Altötting (LK)	700.000 – 1.200.000 München (SK)
Niederbayern	125.000 – 190.000 Freyung-Grafenau (LK)	320.000 – 400.000 Landshut (SK/LK)
Oberpfalz	160.000 – 250.000 Sulzbach (LK Amberg-Sulzb.)	300.000 – 550.000 Regensburg (SK/LK)
Oberfranken	110.000 – 250.000 Kronach (LK)	240.000 – 495.000 Forchheim (LK)
Mittelfranken	180.000 – 230.000 Dinkelsbühl (LK Ansbach)	400.000 – 700.000 Nürnberg (LK)
Unterfranken	180.000 – 280.000 Haßberge (LK)	280.000 – 600.000 Würzburg (SK/LK)
Schwaben	150.000 – 180.000 Dillingen a. d. Donau (LK)	600.000 – 950.000 Sonthofen (LK Oberallgäu)

Quelle: Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG

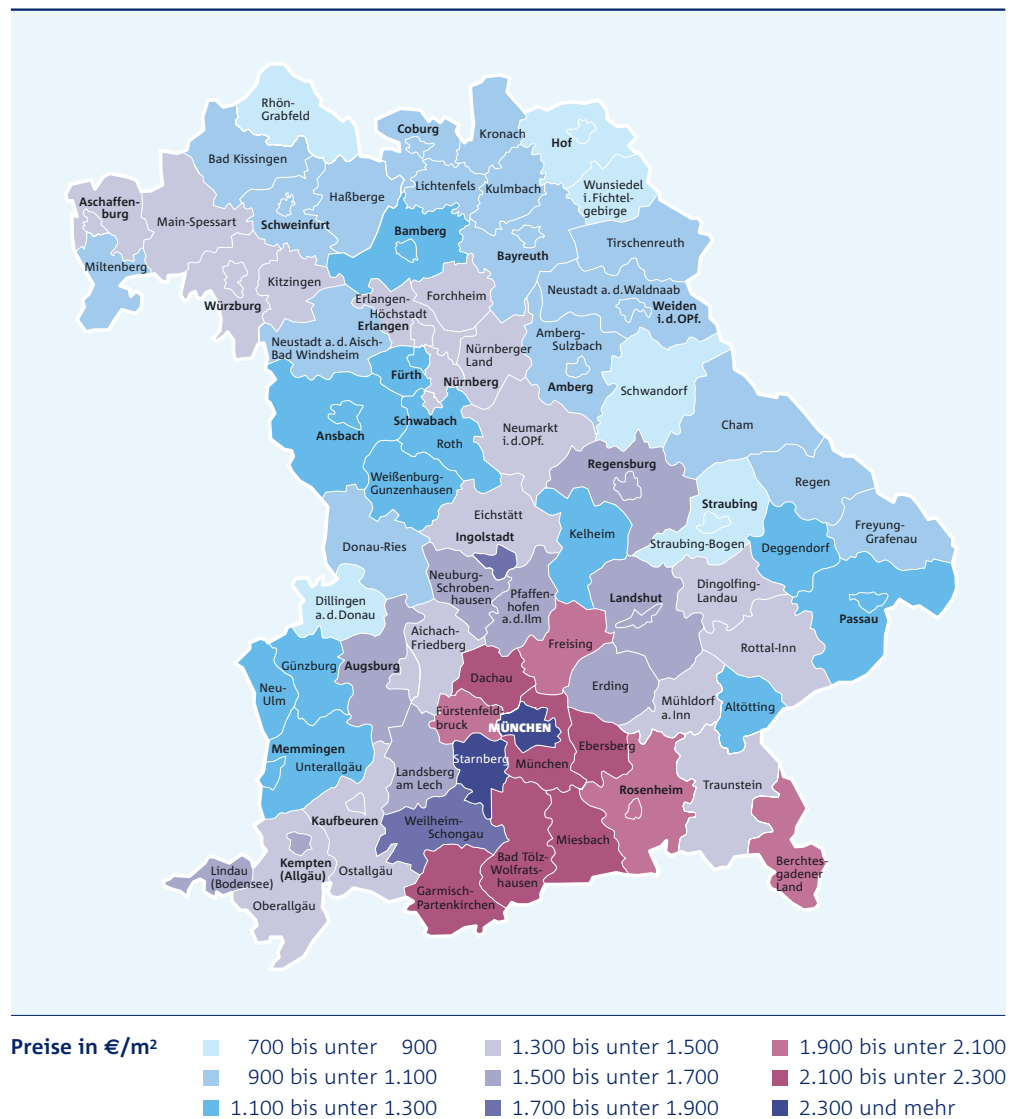
<sup>12</sup> Die Werte der Vorjahre weichen von denen des Wohnungsmarktberichts „Wohnungsmarkt Bayern 2005 – Beobachtung und Ausblick“ ab, da die durchschnittlichen Immobilienpreise durch nachträgliche Änderungen und Stornierungen jedes Jahr berichtigt werden.

<sup>13</sup> Als „bevorzugte“ Lage wird ein Gebiet mit reiner Wohnbebauung und einer guten bis sehr guten Infrastruktur verstanden.

**Preisunterschiede  
in den Stadt-  
und Landkreisen**

Die Preislandkarte zeigt die regionalen Unterschiede im Preisniveau für gebrauchte Dreizimmereigentumswohnungen in mittlerer Lage<sup>14</sup> (s. Abbildung 46). Hier wurde der häufigste Wert, der bei den Kaufpreisen zu beobachten war, zugrunde gelegt, nicht der Durchschnittswert. In der Landeshauptstadt kostete dementsprechend eine gebrauchte Eigentumswohnung in mittlerer Lage am häufigsten 2.750 € je Quadratmeter, in Starnberg in mittlerer Lage 2.300 € je Quadratmeter. In Schwandorf und Dillingen wechselten gebrauchte Dreizimmerwohnungen dagegen am häufigsten für 750 € je Quadratmeter den Eigentümer. Generell lag der häufigste Kaufpreis im Norden und Osten Bayerns nicht über 1.100 € je Quadratmeter, während er im Süden Bayerns das Doppelte betragen konnte.

**Abb. 46: Preise für Dreizimmereigentumswohnungen in Bayern im Jahr 2006 (gebraucht, mittlere Lage, häufigster Wert)**



<sup>14</sup> Die „mittleren“ Lagen bezeichnen so genannte Durchschnittswohngebiete mit gemischter Bebauung.

Wie die Sparkassen-Immo berichtet,

- wurden wie in den vergangenen Jahren hauptsächlich Gebrauchtimmobilien nachgefragt. Ursächlich dafür ist der oft deutlich günstigere Preis im Vergleich zu einer neuen Immobilie und die häufig attraktivere Lage.
- traten als Kaufinteressenten fast ausschließlich Eigennutzer auf.
- wurde verstärkt Wohnraum mit großzügigen Wohnflächen nachgefragt. Kleinere Ein- und Zweizimmerwohnungen werden seit Jahren kaum mehr gesucht.

► **Trends auf dem Immobilienmarkt**

### **Tendenzen:**

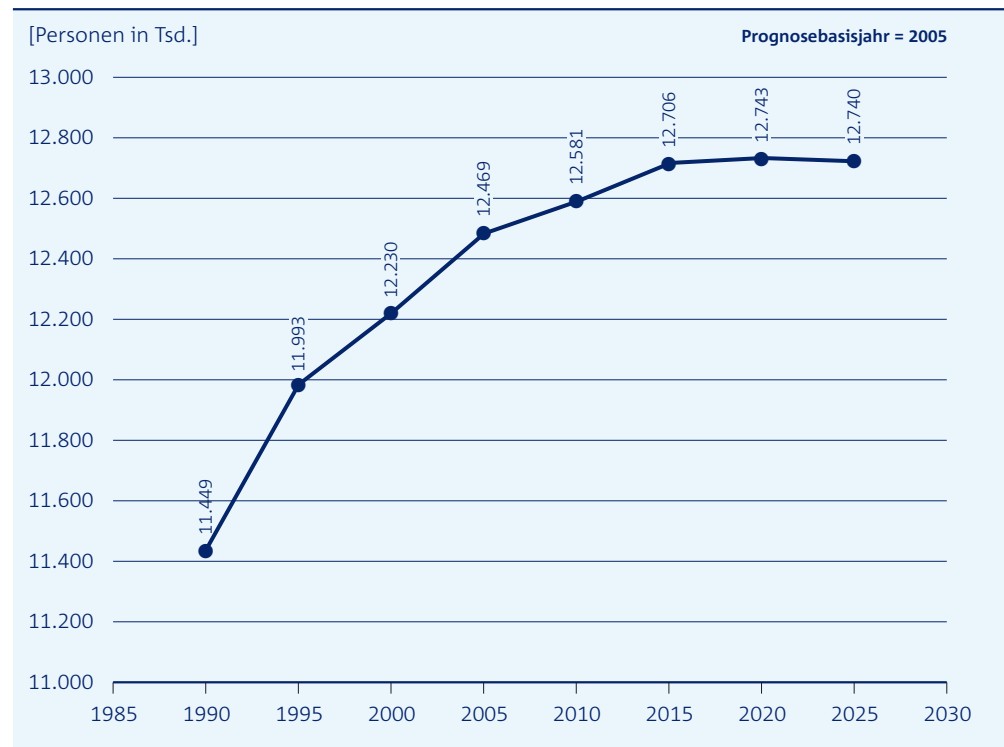
Nach einer langen Phase der Stagnation machte sich im Jahr 2006 die wirtschaftliche Erholung auch auf dem Immobilienmarkt bemerkbar. Die regionalen Unterschiede sind erheblich und werden weiter zunehmen. Einer sich belebenden Nachfrage, vor allem im Großraum München, steht eine unter dem Bedarf liegende Neubautätigkeit gegenüber, so dass sich hier das Angebot tendenziell verknappen wird und die Preise steigen werden. In den nordostbayerischen Regionen ist dagegen aufgrund ungünstigerer Wachstums- und Arbeitsplatzperspektiven mit einem schwächeren Wohnimmobilienmarkt zu rechnen.

# Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2025 der empirica ag

## Bevölkerungsprognose

Zum Ende des Jahres 2005 zählte der Freistaat Bayern 12.468.726 Einwohner. Basierend auf diesem Wert hat das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2007 eine regionalisierte Prognose erstellt. Demnach wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 um insgesamt rund 271.000 oder 2,2 % verglichen mit dem Basisjahr 2005 ansteigen (s. Abbildung 47).<sup>15</sup> In den zehn Jahren von 2006 bis 2015 werden noch jährliche Zuwächse von etwa 24.000 Einwohnern oder 0,2 % erwartet. Im Zeitraum 2016 bis 2025 verringern sich die jährlichen Zuwächse auf durchschnittlich gut 3.000 Einwohner oder 0,03 %. Am Ende des Betrachtungszeitraums werden im Jahr 2025 rund 12,7 Millionen Menschen in Bayern leben.<sup>16</sup>

Abb. 47: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 1990 bis 2025



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

<sup>15</sup> Im Jahr 2022 erreicht die Einwohnerzahl mit rd. 12.746.000 ein Maximum, danach kommt das Bevölkerungswachstum zum Erliegen.

<sup>16</sup> Im Unterschied zur Bevölkerungsprognose im Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2005“ ergibt sich damit ein nur etwa halb so großer Einwohnerzuwachs bis 2020 (damals wurde eine Einwohnerzahl von 13,0 Millionen für das Jahr 2020 unterstellt).

Verglichen mit dem bundesweiten Trend wird für das Land Bayern damit eine günstigere Entwicklung erwartet. So prognostiziert das Statistische Bundesamt für Deutschland insgesamt bis zum Jahr 2025 eine deutlich sinkende Bevölkerungszahl.<sup>17</sup> Insbesondere in den östlichen Ländern wird die Einwohnerzahl schrumpfen. Die unterschiedliche Entwicklung ist Folge der hohen Zuwanderung nach Bayern. Seit Ende der 70er Jahre verzeichnet das Land durchgehend Wanderungsgewinne. Dabei kommen die Wanderungsströme nicht nur aus dem Ausland, sondern auch aus anderen Ländern der Bundesrepublik. So können Bevölkerungsverluste infolge des Geburtenrückganges vermieden werden. Denn wie in den anderen Ländern der Bundesrepublik ist die Zahl der Sterbefälle seit 2001 auch in Bayern größer als die Zahl der Geburten.

Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2025 in %



**Bevölkerung – Veränderung in %**  
 Prognosebasisjahr = 2005

- ≤ - 4 %
- > - 4 % bis 0 %
- > 0 % bis 3 %
- > 3 % bis 7 %
- > 7 %

Anmerkung: Die Klassengrenzen wurden so gewählt, dass in jede Klasse ein Fünftel aller Landkreise/ kreisfreien Städte fällt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

17 Vgl. 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.

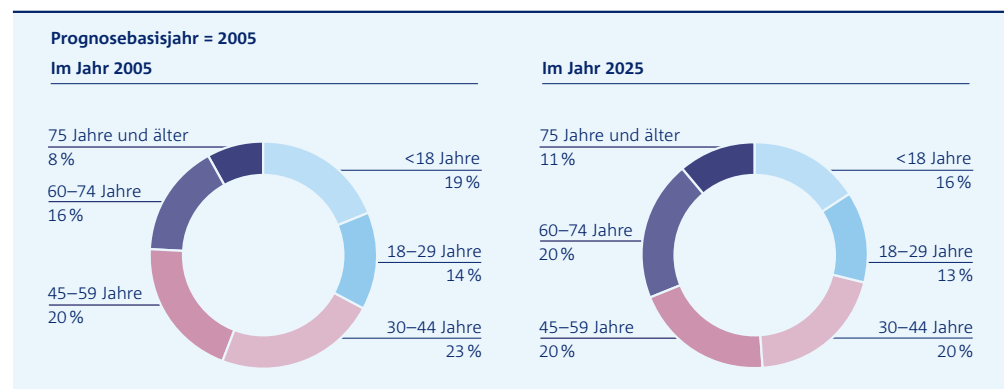
Allerdings profitieren nicht alle Regionen Bayerns gleichermaßen von der günstigen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 48). Die Zuwächse konzentrieren sich auf die Raumordnungsregionen München (+8,2%), Ingolstadt (+6,7%), Landshut (+5,9%) und Oberland (+5,1%) sowie auf weite Teile der Regionen Südostoberbayern (+4,8%) und Regensburg (+4,5%). Auf der anderen Seite verzeichnen die Regionen Oberfranken-Ost (-9,3%), Main-Rhön (-6,1%), Oberfranken-West (-3,5%), und Bayerischer Untermain (-3,3%) deutliche Bevölkerungsrückgänge.

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Bevölkerungszuwächse von mehr als 10% für die „Flughafenkreise“ Erding (+13,4%) und Freising (+11,6%) sowie für die Landkreise Landsberg am Lech (+11,4%), München (+10,1%) und Landshut (+10,1%) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen der Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge (-15,4%), der Landkreis Hof (-13,1%), die kreisfreie Stadt Hof (-11,9%) sowie die Kreise Kronach (-11,1%) und Tirschenreuth (-11,0%) um mehr als 10%.

### Veränderungen in der Altersstruktur und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

Trotz steigender Bevölkerungszahl hat die Alterung auch in Bayern Auswirkungen. Im Ergebnis werden im Jahr 2025 nur noch 29% statt 33% der Einwohner Bayerns unter 30 Jahre alt sein, weitere knapp 31% statt heute 24% dagegen 60 Jahre und älter (s. Abbildung 49). Noch 40% statt derzeit 43% werden der mittleren Altersklasse 30- bis 59-Jähriger angehören.

**Abb. 49: Anteile der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern**



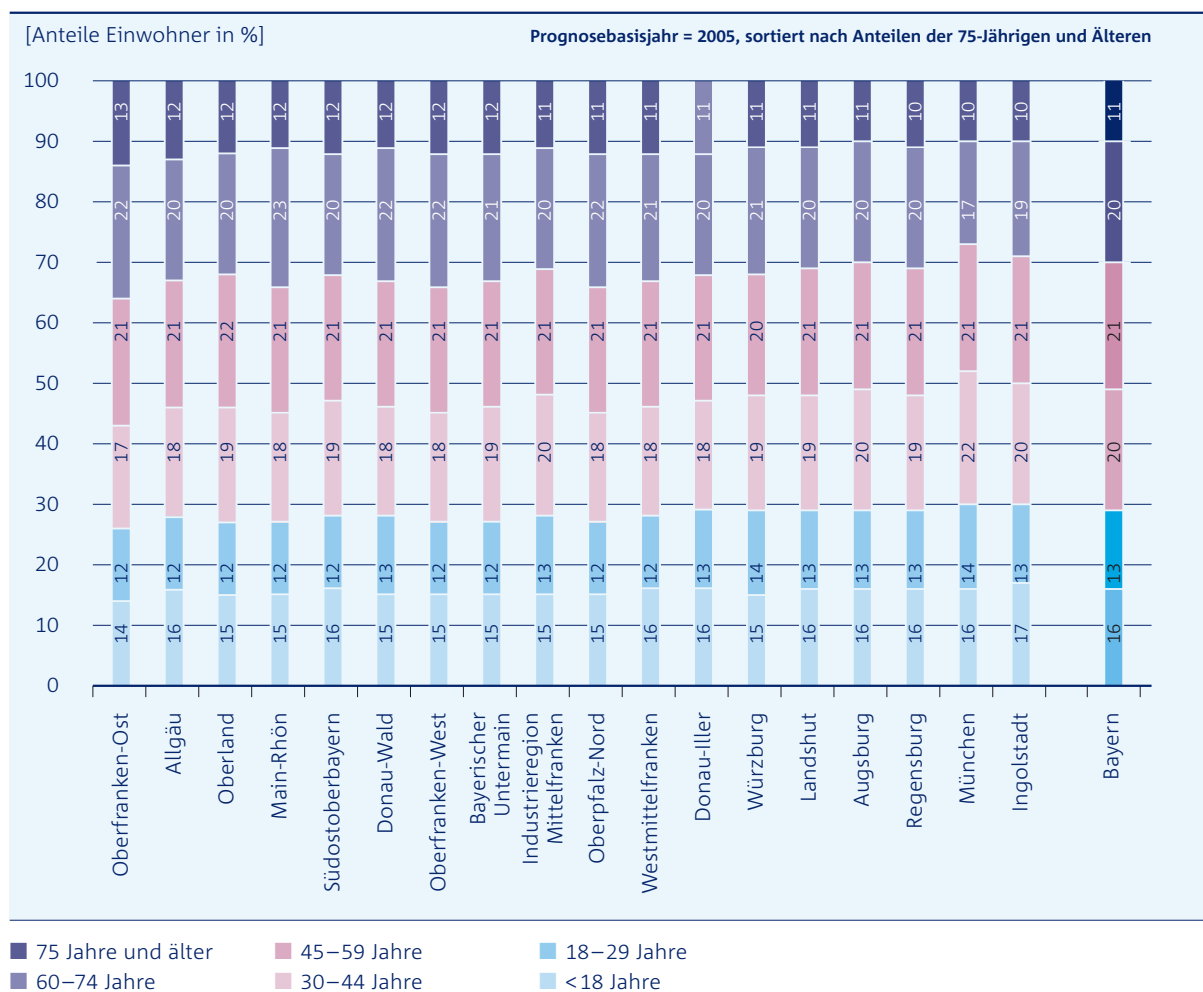
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica



Analog zur Bevölkerungsentwicklung schreitet auch die Alterung in den einzelnen Regionen unterschiedlich schnell voran. Grundsätzlich gilt: je geringer die Bevölkerungszuwächse, desto schneller die Alterung. Den größten Anteil 75-Jähriger und Älterer im Jahr 2025 wird die Region Oberfranken-Ost aufweisen (13%; s. Abbildung 50). Alterung kann aber auch Folge von Wanderungsbewegungen sein. Da viele ältere Einwohner Richtung Oberland wandern, finden sich dort überdurchschnittlich viele Senioren. Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten Minderjährigen werden bis 2025 in den Wachstumsregionen München und Ingolstadt zu finden sein.

**Abb. 50: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2025**

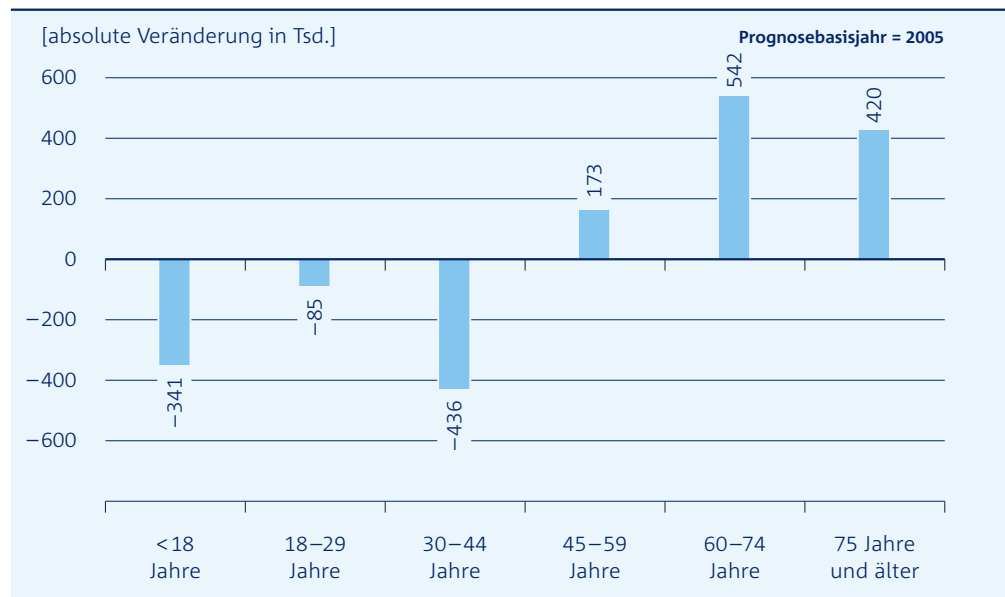


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

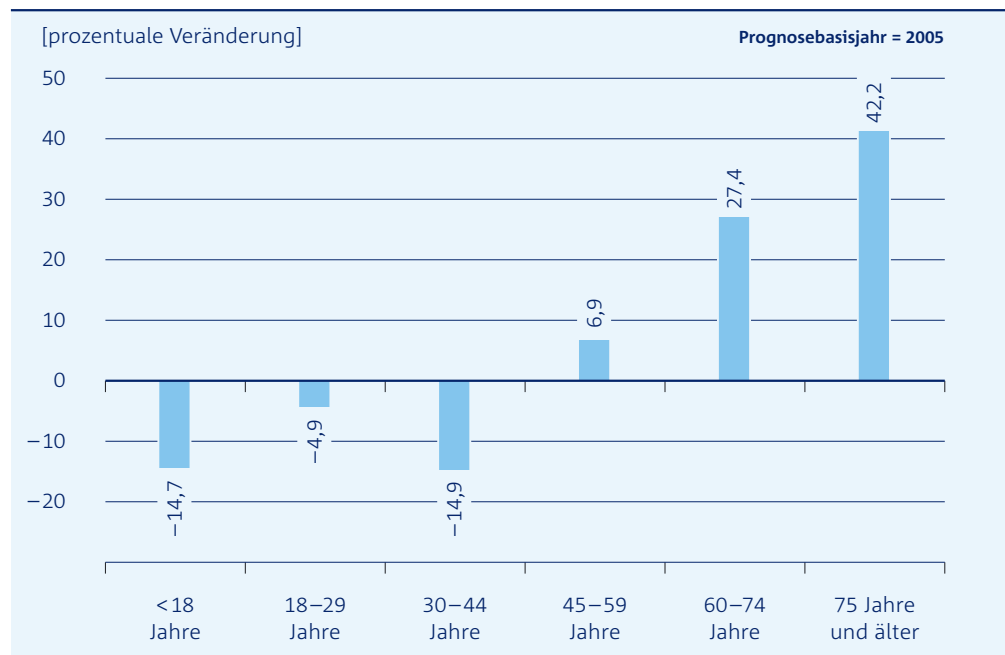
Einem landesweiten Rückgang von insgesamt fast 0,9 Millionen unter 45-Jährigen steht im Zeitraum 2005 bis 2025 ein Anstieg von über 1,1 Millionen älteren Einwohnern gegenüber. Allein die Zahl der 18- bis 29-Jährigen bleibt in den nächsten zwanzig Jahren als Folge der Geburtenüberschüsse der 90er und späten 80er Jahre halbwegs auf dem heutigen Stand (s. Abbildung 51). Hinter dieser Konstanz verbergen sich allerdings er-

**Abb. 51: Veränderung der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern 2005 bis 2025**

**a) absolute Veränderung**



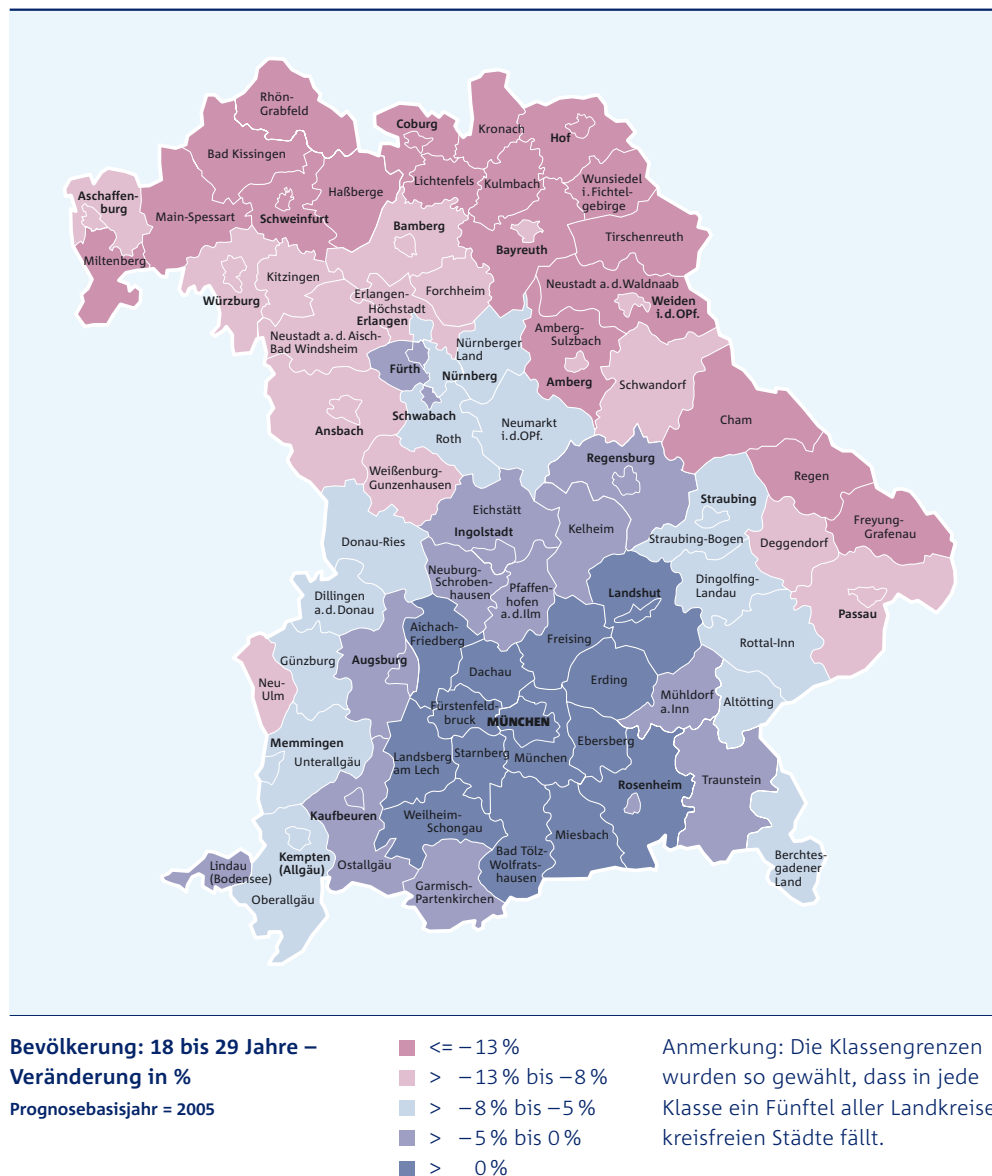
**b) prozentuale Veränderung**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

hebliche regionale Unterschiede, die weitgehend die regionale Bevölkerungsentwicklung widerspiegeln. Auch bis 2025 gibt es noch einige Landkreise und kreisfreie Städte mit steigender Zahl 18- bis 29-jähriger Einwohner (s. Abbildung 52).

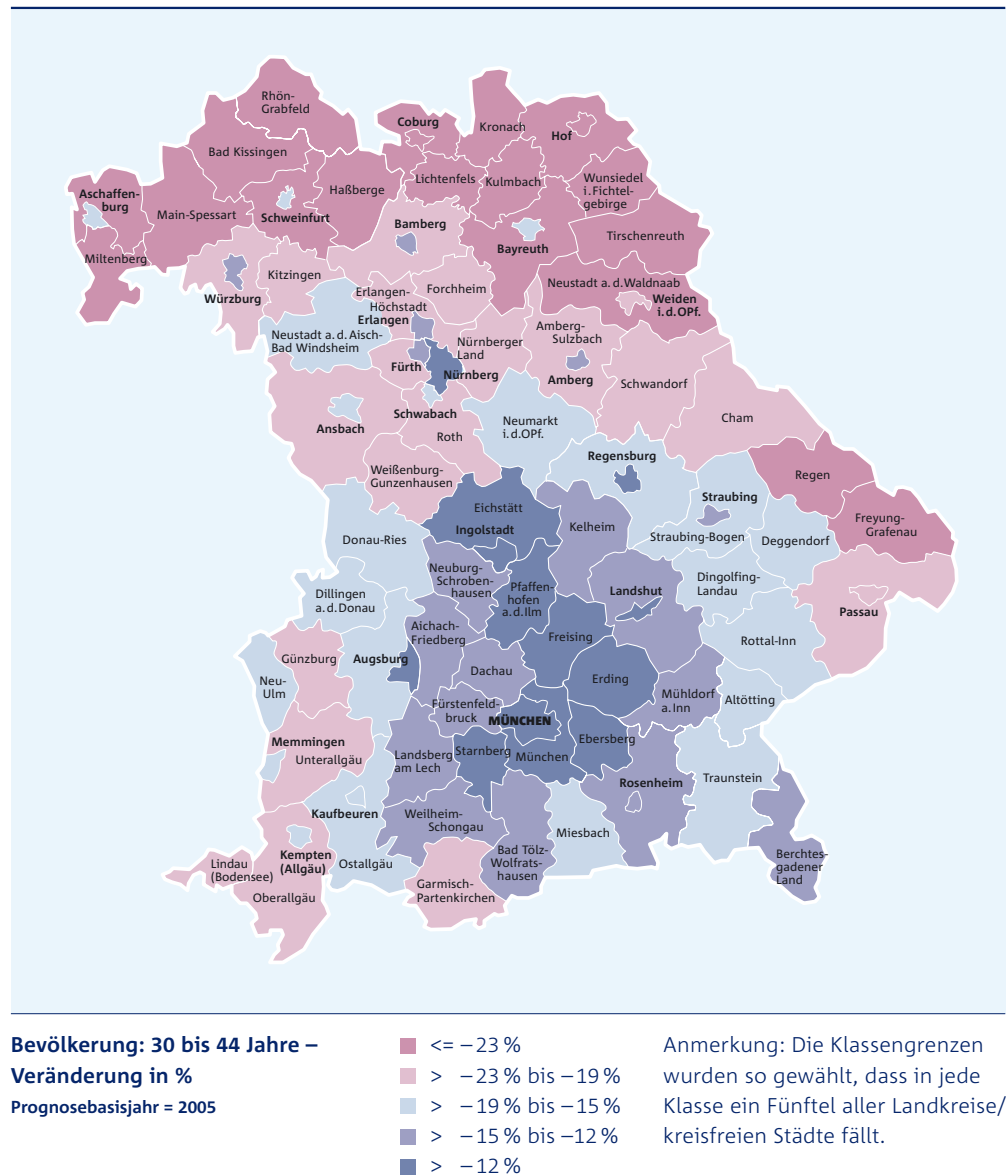
**Abb. 52: Veränderung der Bevölkerungsgruppe von 18 bis 29 Jahren 2005 bis 2025 in %**



Am stärksten schrumpft bis zum Jahr 2025 die Zahl der 30- bis 44-Jährigen. Diese Altersgruppe war für den Wohnungsmarkt der Vergangenheit von besonderem Interesse. In dieser Altersphase führt die Familiengründung zu einem sprunghaften Anstieg der nachgefragten Wohnfläche. Außerdem ist es das typische Alter für den Erwerb von Wohneigentum. Diese Bevölkerungsgruppe schrumpft bis zum Jahr 2025 um fast eine halbe Million oder 14,9 %. Bemerkenswert ist, dass bis 2025 in keinem der bayerischen Landkreise oder keiner der kreisfreien Städte die Zahl der 30- bis 44-Jährigen ansteigen

wird. In den Wachstumsregionen und den kreisfreien Städten – allen voran Ingolstadt und München mit jeweils nur –2 % – fallen diese Rückgänge allerdings geringer aus als anderswo (s. Abbildung 53).

**Abb. 53: Veränderung der Bevölkerungsgruppe von 30 bis 44 Jahren 2005 bis 2025 in %**



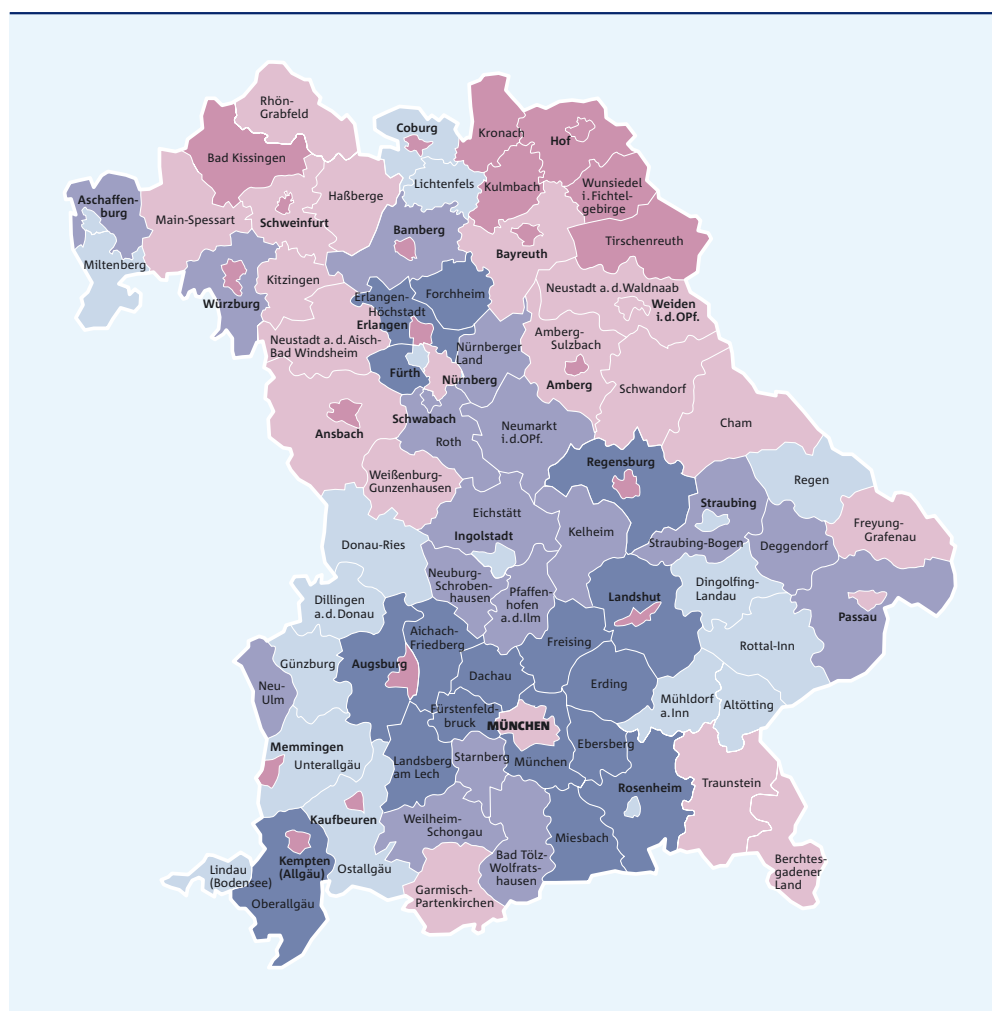
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

Mengenmäßig werden die größten Zuwächse in der Altersklasse der 60- bis 74-Jährigen erwartet. Bis zum Jahr 2025 werden dieser Gruppe rund 542.000 oder 27,4 % mehr Menschen angehören als im Basisjahr 2005. Im Unterschied zu vergangenen Jahrzehnten wird diese Altersklasse für den Wohnungsmarkt aber nicht nur mengenmäßig immer interessanter. Nach einer empirica-Studie von Krings-Heckemeier et al. (2006) im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen verändern zwei Drittel der über 50-Jährigen noch ihre Wohnsituation: etwa die Hälfte davon optimiert die bestehende Wohnung, die andere Hälfte zieht sogar noch einmal um. Dabei stehen ein altersgerechter Standort und eine altersgerechte Wohnungsausstattung im Vordergrund.

Gemessen an ihrer heutigen Anzahl steigt die Zahl der 75-Jährigen und Älteren am stärksten. Diese Gruppe wächst zwar „nur“ um rund 420.000, prozentual entspricht dies jedoch einer Erhöhung um 42,2%. Diese Altersgruppe tritt kaum noch aktiv am Wohnungsmarkt in Erscheinung. Gleichwohl absorbiert sie einen bedeutenden Anteil des Wohnflächenangebotes. Denn auch nach Auszug der Kinder und/oder Tod des Lebenspartners verbleiben die heutigen 75-Jährigen und Älteren in der ehemaligen Familienwohnung.<sup>18</sup> Dieser so genannte Remanenzeffekt führt zu einem Anstieg der nachgefragten Pro-Kopf-Wohnfläche. Die Zunahme dieser Altersgruppe bis zum Jahr 2025 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten schwankt zwischen 10,9% in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren und 77,9% im Landkreis München. In den kreisfreien Städten steigt der Seniorenanteil meist weniger stark an (s. Abbildung 54).

**Abb. 54: Veränderung der Bevölkerungsgruppe über 74 Jahren 2005 bis 2025 in %**



**Bevölkerung: 75 Jahre und älter – Veränderung in %**  
**Prognosebasisjahr = 2005**

- <= 28 %
- > 28 % bis 39 %
- > 39 % bis 44 %
- > 44 % bis 58 %
- > 58 %

Anmerkung: Die Klassengrenzen wurden so gewählt, dass in jede Klasse ein Fünftel aller Landkreise/ kreisfreien Städte fällt.

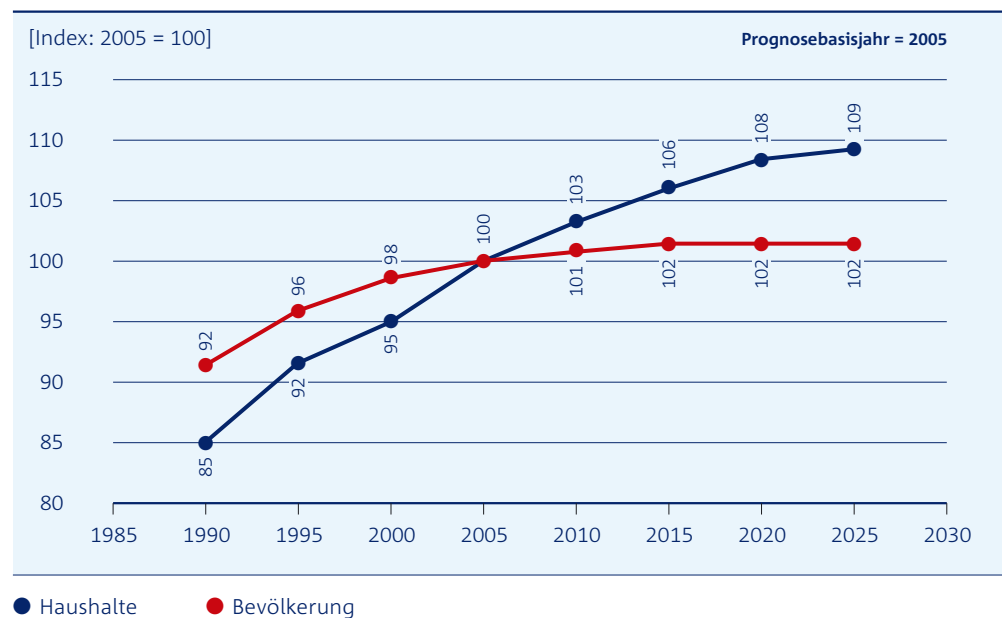
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

18 Vgl. Braun und Pfeiffer (2005).

## Haushaltsprognose

Die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung sind beachtlich. Für die quantitative Wohnungsnachfrage bis 2025 spielt jedoch die Entwicklung der Zahl der Haushalte die entscheidendere Rolle. Denn Wohnungen werden nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt. Und das Haushaltsbildungsverhalten weist regional mindestens ebenso viele Unterschiede auf wie die Bevölkerungsentwicklung. Deswegen muss als Basis für eine künftige Wohnungsnachfrage die Zahl der künftigen Haushalte für die einzelnen Regionen prognostiziert werden. Im Folgenden wird die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der dargestellten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung dargestellt.

**Abb. 55: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 1990 bis 2025**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
(Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

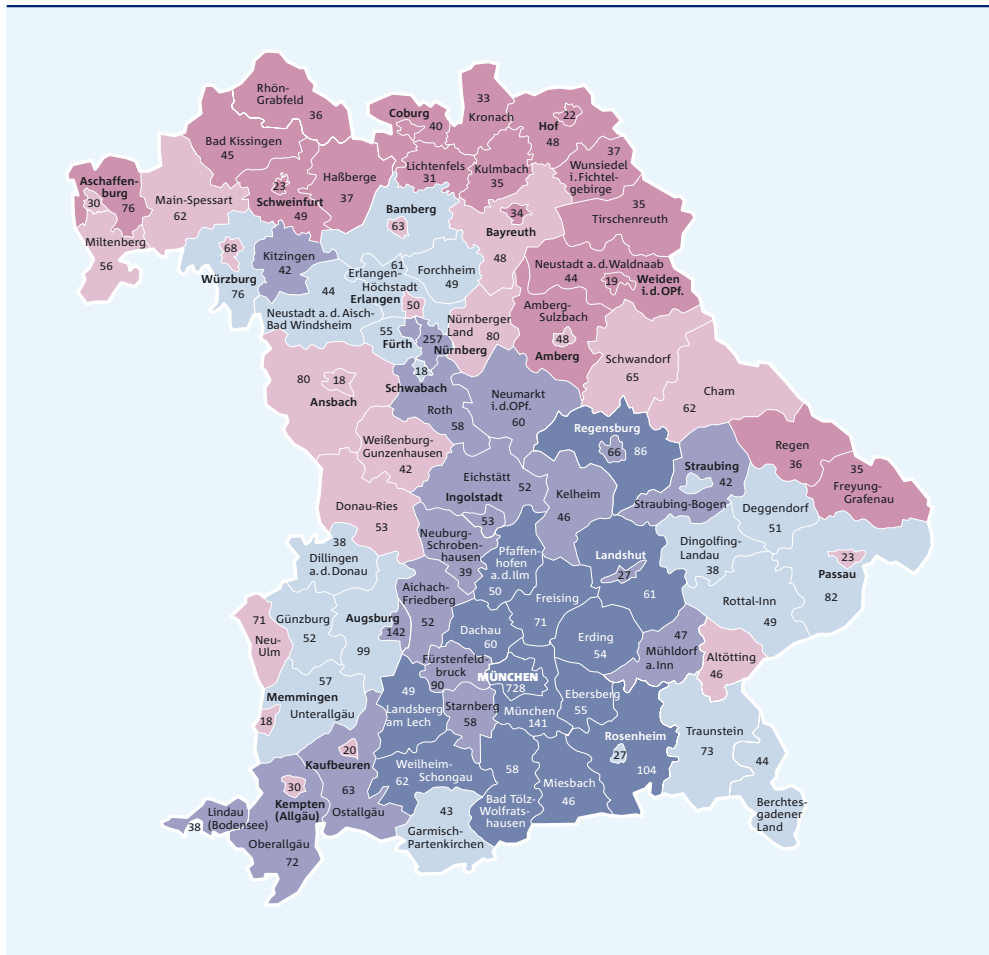
empirica

Die Zahl der bayerischen Haushalte steigt im Zeitraum 2005 bis 2025 etwa viermal so stark an wie die Einwohnerzahl. Während die Bevölkerung zahlenmäßig um 2,2% ansteigt, wird die Zahl der Haushalte um 9,0% zulegen (s. Abbildung 55). Das entspricht einem Zuwachs von gut einer halben Million Haushalte gegenüber dem Jahr 2005. Damit werden sich die 12,7 Millionen bayerischen Einwohner im Jahr 2025 auf gut 6,3 Millionen Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 2,02 Personen gegenüber 2,15 Personen im Jahr 2005 und 2,33 Personen im Jahr 1990 gesunken sein.<sup>19</sup> Die schrumpfende Haushaltsgröße erklärt, warum die Zahl der Haushalte schneller ansteigen kann als die Bevölkerung.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlicht für das Jahr 2005 eine Haushaltsgröße von 2,17 Personen. Der Unterschied resultiert aus abweichenden Definitionen. So berechnet das Bayerische Landesamt die Haushaltsgröße auf Basis der Bevölkerung in Privathaushalten, wobei Personen mit mehr als einem Wohnsitz doppelt gezählt werden. Im Unterschied dazu werden die im Text angegebenen Werte auf Basis der „einfachen“ Bevölkerung berechnet, jeder Einwohner wird also nur einmal gezählt.

<sup>20</sup> Trotz eines deutlich geringer unterstellten Einwohnerzuwachses als im Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2005“ ergibt sich ein etwa gleich großer Zuwachs der Zahl der Haushalte, weil in der vorliegenden Studie eine schnellere Haushaltsverkleinerung unterstellt wird (vgl. Braun und Simons, 2006).

**Abb. 56: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2005 bis 2025 in % und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2005**



**Haushalte – Veränderung in %**  
**Prognosebasisjahr = 2005;**  
**absolute Zahlenwerte = Zahl der Haushalte in Tsd. im Jahr 2005**

- ≤ 2 %
- > 2 % bis 6 %
- > 6 % bis 9 %
- > 9 % bis 13 %
- > 13 %

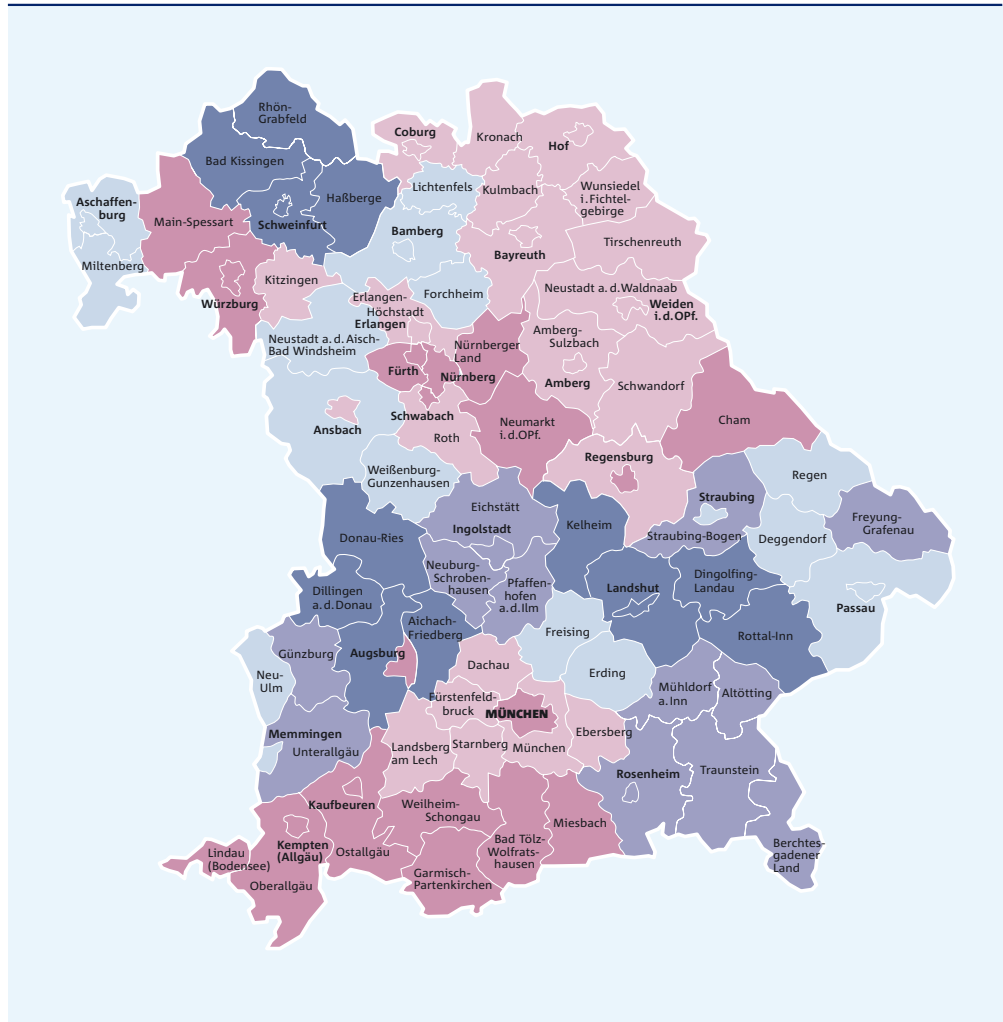
Anmerkung: Die Klassengrenzen wurden so gewählt, dass in jede Klasse ein Fünftel aller Landkreise/ kreisfreien Städte fällt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

empirica

Regional sind wiederum erhebliche Unterschiede zu erwarten (s. Abbildung 56). Diese resultieren zum Teil aus der unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 48). Daneben unterscheidet sich aber auch die Haushaltsbildung. Parameter dafür sind z. B. das durchschnittliche Alter bei Auszug aus dem Elternhaus und der Anteil Verheirateter, Geschiedener und Wiederverheirateter. Diese regionalen Besonderheiten spiegeln sich in unterschiedlichen Haushaltsgößen wider. Im Ergebnis werden bei der Haushaltsprognose – anders als bei der Bevölkerungsprognose – allein für die beiden Regionen Oberfranken-Ost (–3 %) und Main-Rhön (–1 %) sinkende Haushaltszahlen erwartet. Dabei handelt es sich insbesondere um den Landkreis Wunsiedel (–11 %) sowie die Land- und Stadtkreise Hof (jeweils –7 %). Haushaltszuwächse von 10 % und mehr werden dagegen für die Regionen München (+15 %), Oberland (+14 %), Ingolstadt (+12 %), Regensburg (+12 %), Landshut (+11 %) und Südostoberbayern (+11 %) erwartet. Spitzenreiter auf der Kreisebene sind die „Flughafenkreise“ Erding (+22 %) und Freising (+19 %) sowie Landsberg am Lech (+21 %).

Abb. 57: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Dreijahresmittel 2023 bis 2025



**Haushaltsgröße**  
Prognosebasisjahr = 2005

- ≤ 1,95
- > 1,95 bis 2,11
- > 2,11 bis 2,18
- > 2,18 bis 2,24
- > 2,24

Anmerkung: Die Klassengrenzen wurden so gewählt, dass in jede Klasse ein Fünftel aller Landkreise/kreisfreien Städte fällt.

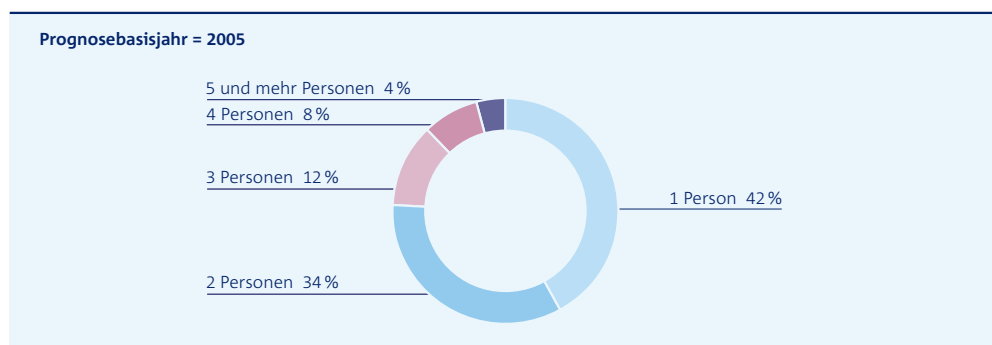
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

empirica

Nicht nur die Zahl der Haushalte, auch deren Größenstruktur weist regionale Besonderheiten auf. Die geringste Personenzahl pro Haushalt wird künftig weiterhin in der Stadt München zu finden sein. Im statistischen Mittel sind es im Zeitraum 2023 bis 2025 noch 1,63 Personen. Auf den Plätzen zwei bis vier kommen dann die Städte Augsburg mit 1,73 Personen sowie Nürnberg mit 1,82 Personen und Würzburg mit 1,88 Personen. Nur in sieben Landkreisen werden im Mittel noch 2,3 oder mehr Personen pro Haushalt wohnen: Rottal-Inn (2,30), Landshut (2,31), Kelheim (2,32), Aichach-Friedberg (2,34), Landkreis Augsburg (2,35), Donau-Ries (2,35) und Dillingen a. d. Donau (2,36). Typischerweise sind die Haushalte in Großstädten kleiner. Aber immerhin in vier kreisfreien Städten werden auch im Jahr 2025 im Mittel noch 2,2 oder mehr Personen pro Haushalt leben: Ingolstadt (2,20), Rosenheim (2,20), Landshut (2,26) und Schweinfurt (2,25).



**Abb. 58: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern im Jahr 2025**

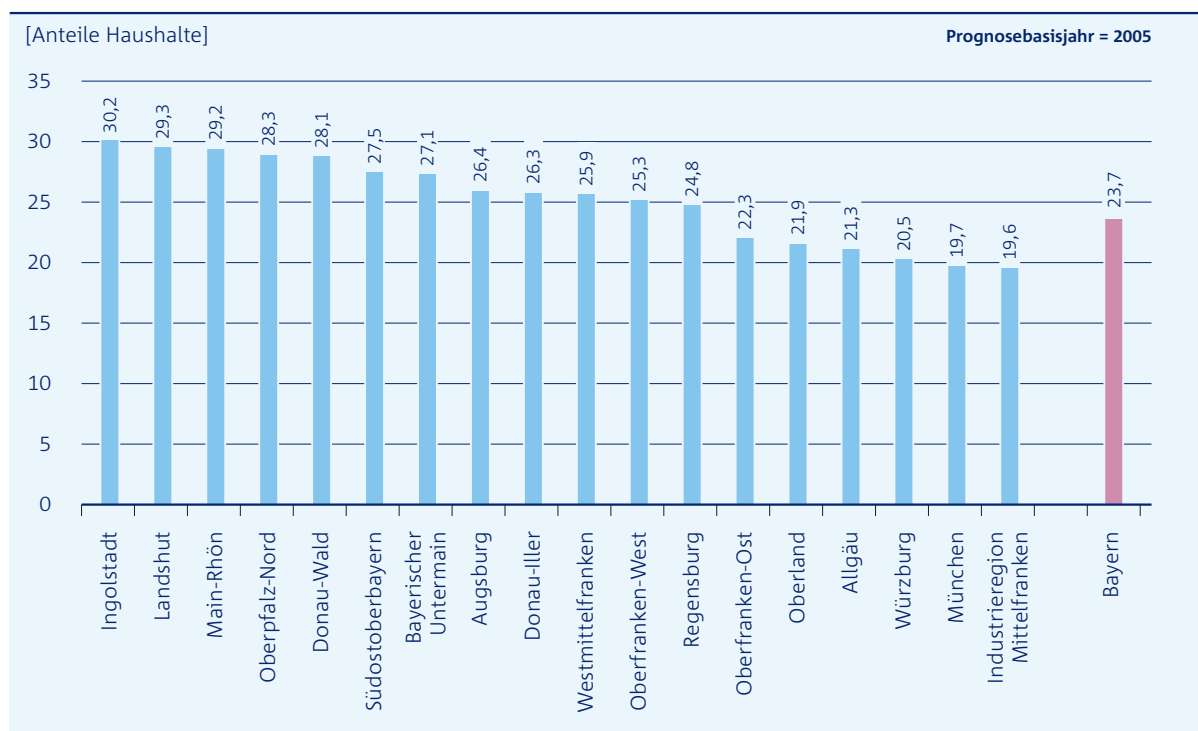


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

empirica

In Bayern werden auch im Jahr 2025 weniger Einpersonenhaushalte leben als im Bundesdurchschnitt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte beträgt 42 % (gegenüber bundesweit 46 %), etwa jeder dritte Haushalt ist ein Zweipersonenhaushalt (s. Abbildung 58). Nur noch in knapp einem von vier Haushalten werden mehr als zwei Personen zu finden sein.

**Abb. 59: Anteile der Drei- und Mehrpersonenhaushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2025**



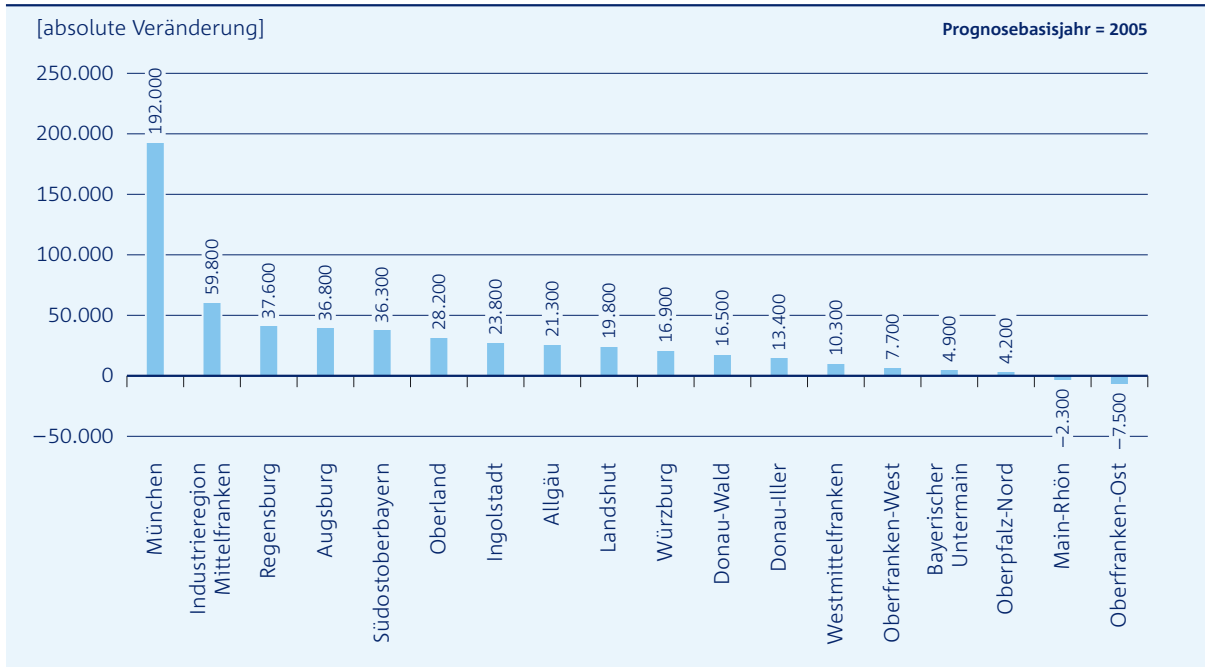
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

empirica

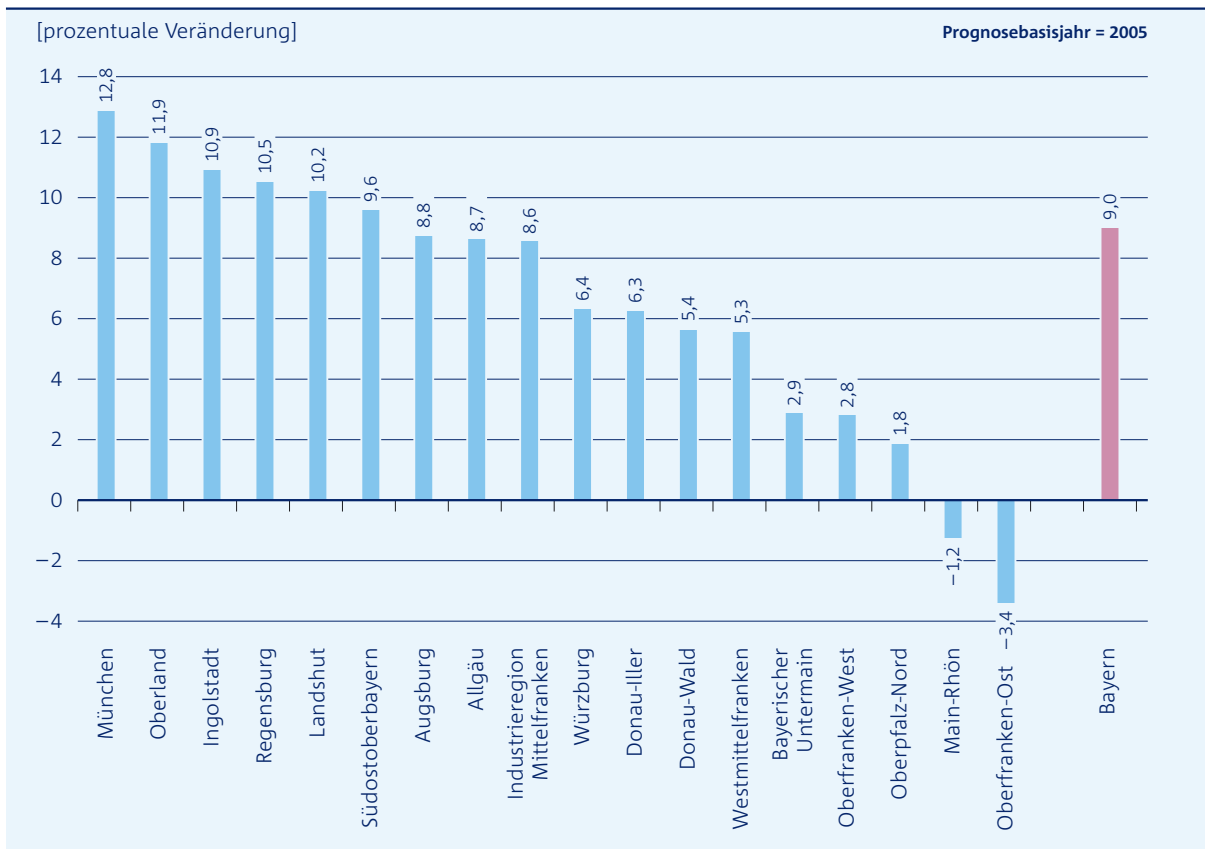
Die höchste Quote an Drei- und Mehrpersonenhaushalten wird im Jahr 2025 die Region Ingolstadt aufweisen. In fast jedem dritten Haushalt leben dort mehr als zwei Personen. Überdurchschnittlich viele kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen werden dagegen in Regionen mit hohem Sterbeüberschuss bzw. mit Seniorenezuwanderung (z. B. Oberfranken-Ost, Oberland, Allgäu) und in urban geprägten Regionen (z. B. Mittelfranken und München) zu finden sein.

Abb. 60: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2005 bis 2025

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen empirica

Absolut betrachtet wird die Zahl der Haushalte in der Region München am stärksten wachsen. Mehr als 190.000 zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2025 am Wohnungsmarkt auftreten. Das ist ein Zuwachs um 12,8 % gegenüber dem Jahr 2005. Alle anderen Regionen werden mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, Main-Rhön (–2.300) und Oberfranken-Ost (–7.500) sogar mit einem Rückgang. In der Region München leben derzeit aber auch die meisten Haushalte. Deswegen unterscheiden sich die prozentualen Zuwächse anderer Regionen weniger stark als die absoluten Zuwächse. In der Hälfte aller achtzehn bayerischen Raumordnungsregionen werden bis zum Jahr 2025 rund 9 bis 13 % mehr Haushalte als im Jahr 2005 leben, nur in fünf Regionen beträgt der Anstieg weniger als 4 %.

## Wohnungsbedarfsprognose

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs. Demnach werden in den Jahren 2006 bis 2025 in Bayern rund 557.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 28.000 Wohnungen p. a.). Unterstellt man Ersatzinvestitionen von 0,3 % jährlich sowie eine konstante Leerstandsquote, dann ergibt sich ein Neubaubedarf von insgesamt rund 915.000 Wohnungen (rund 46.000 Wohnungen p. a.). Daneben hat sich in der Vergangenheit ein Nachholbedarf in einer Größenordnung<sup>21</sup> von rund 218.000 Wohnungen aufgestaut.

## Methodische Anmerkungen

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte. Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann den Zusatzbedarf an Wohnungen.

### Ausgewiesener Neubaubedarf ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>22</sup> Der Neubaubedarf kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird. Der so prognostizierte Wohnungsneubaubedarf stellt deswegen eine Obergrenze dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht

<sup>21</sup> Der Wohnungsnachholbedarf wird ermittelt als Differenz zwischen der Anzahl vorhandener Wohnungen einerseits und der Anzahl Haushalte plus 1 % Fluktuationsreserve andererseits. Aufgrund empirischer Hochrechnungsprobleme kann diese Differenz allerdings nicht exakt berechnet werden (vgl. Fußnote 23).

<sup>22</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen ab.

#### **Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten**

Weiterhin kann der zusätzliche Wohnungsbedarf größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte ein zusätzlicher Wohnungsbedarf (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen).

#### **Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite**

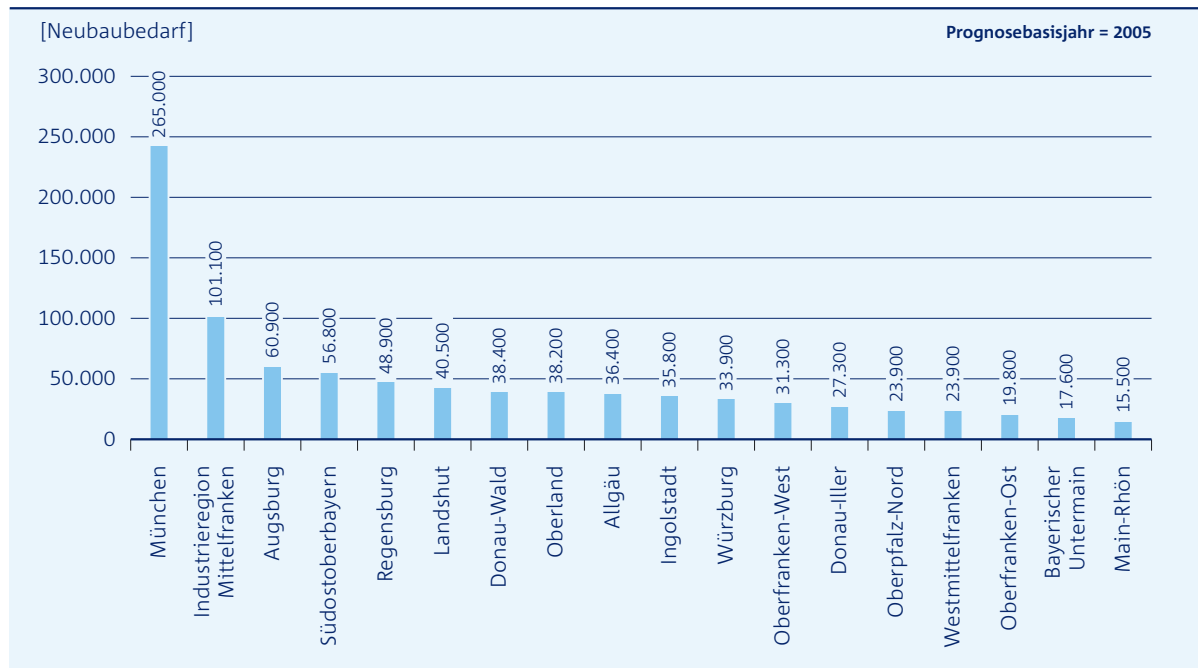
Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass der zusätzliche Wohnungsbedarf größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A infolge schrumpfender Haushaltszahlen sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – in B Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen Effekt nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

#### **Wohnungsneubaubedarf insgesamt**

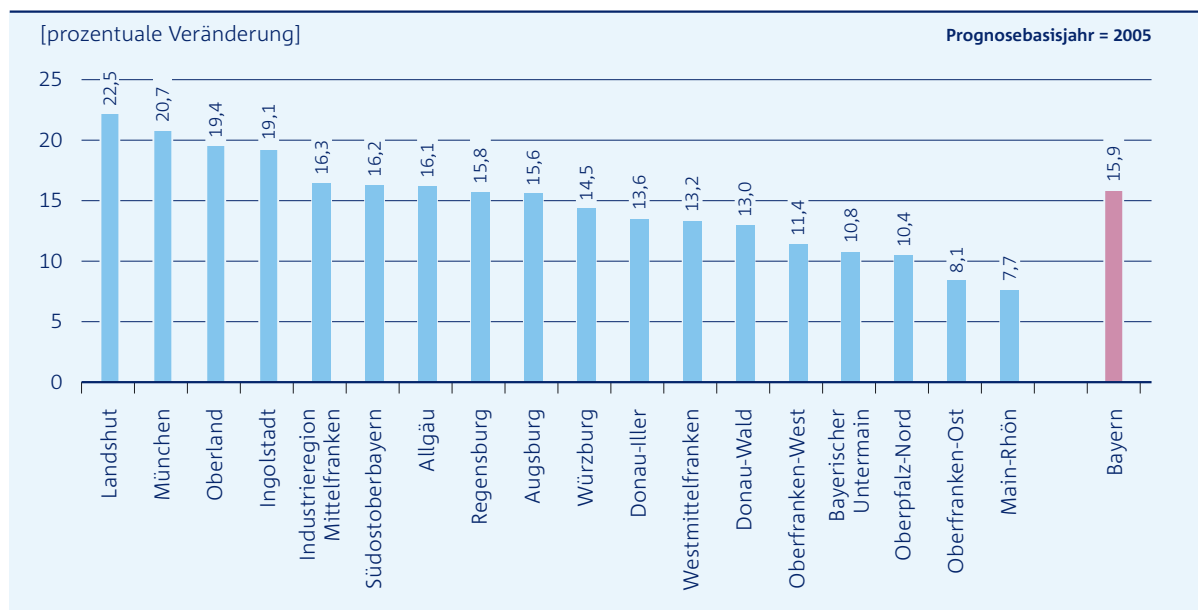
Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es in der Raumordnungsregion München. In den zwanzig Jahren von 2006 bis 2025 werden dort insgesamt rund 265.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt – das sind rund 13.000 Wohnungen jährlich. Aufgrund rückläufiger Zuwächse der Haushaltszahlen (s. Abbildung 57) konzentriert sich der jährliche Zusatzbedarf in allen Regionen auf die erste Hälfte des Prognosezeitraumes – das betrifft Geschosswohnungen genauso wie Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

Abb. 61: Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2005 bis 2025

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2006

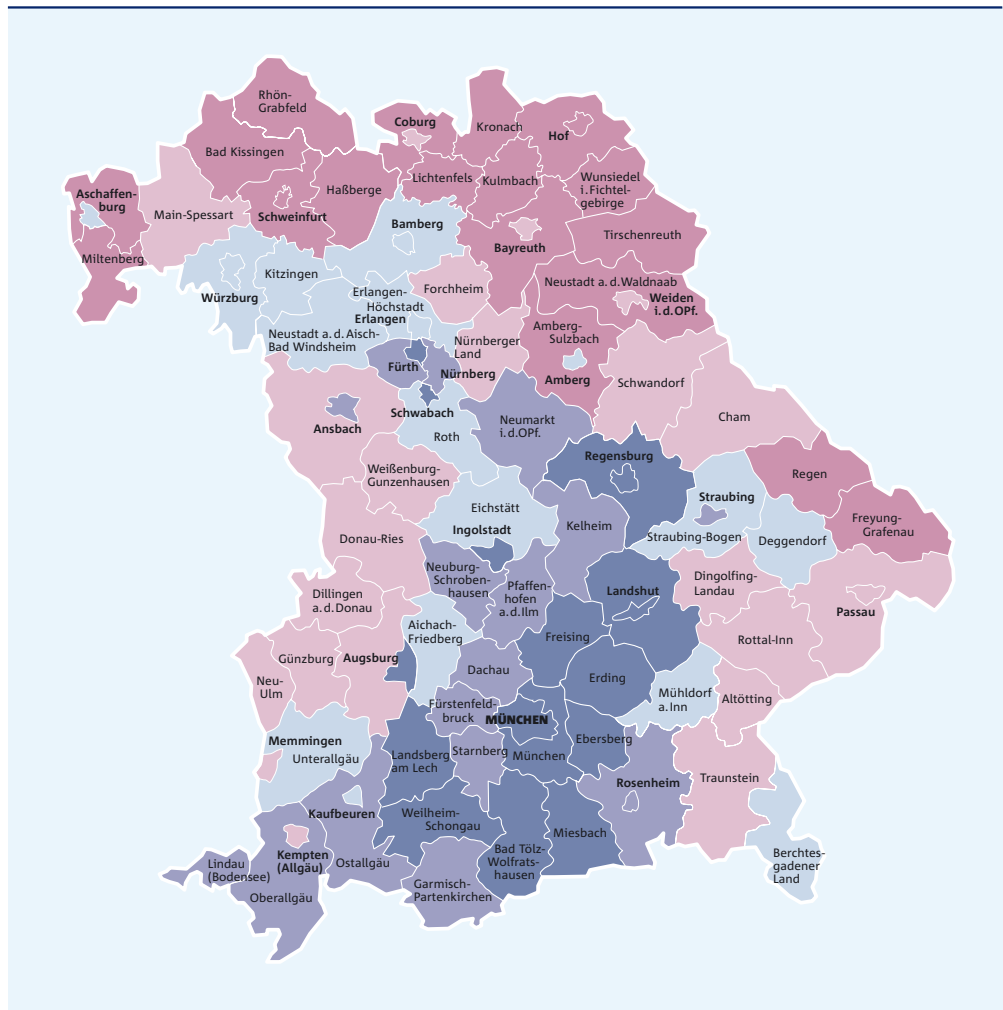


Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen **empirica**

Außer der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2025 nur in der Industrieregion Mittelfranken bei über 100.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau. Die Differenzen fallen jedoch geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region München mit einem Neubaubedarf von 20,7 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2006 nur noch auf Platz zwei hinter der Region Landshut mit einem Neubaubedarf von 22,5 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2006. Dicht dahinter folgen die Regionen Oberland und Ingolstadt mit einem Zusatzbedarf von jeweils rund 19 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. Die geringsten Bedarfe ergeben sich mit deutlich weniger als zehn Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost und Main-Rhön (s. Abbildung 61).

**Abb. 62: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in den Jahren 2006 bis 2025 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2005**



**Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner**  
**Prognosebasisjahr = 2005**  
 Annahme: Zusatzbedarf wird immer  
 im Neubau befriedigt; jährlicher  
 Ersatzbedarf 0,3 %

- ≤ 23
- > 23 bis 31
- > 31 bis 36
- > 36 bis 43
- > 43

Anmerkung: Die Klassengrenzen wurden so gewählt, dass in jede Klasse ein Fünftel aller Landkreise/ kreisfreien Städte fällt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

Gemessen an der Einwohnerzahl werden in der Stadt München die meisten Wohnungen gebaut werden müssen. Mit einem jährlichen Neubaubedarf von durchschnittlich 58 Wohnungen pro 10.000 Einwohner ergibt sich gegenüber dem Landesdurchschnitt von 37 Wohnungen ein weit überdurchschnittlicher Wert. Der geringste Neubaubedarf besteht im Landkreis Tirschenreuth mit 14 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Sonst liegt der Bedarf nur noch in den Landkreisen Kronach (14) und Hof (15) bei weniger als 16 Wohnungen pro 10.000 Einwohner (s. Abbildung 62).

In vielen Städten liegen die jährlichen Fertigstellungen der letzten fünf Jahre von 2002 bis 2006 deutlich unter dem jährlichen Neubaubedarf der kommenden Jahre. So klafft in der Stadt Nürnberg zwischen den jährlichen Fertigstellungen der letzten fünf Jahre und dem jährlichen Neubaubedarf der kommenden Jahre eine Lücke von rund 880 Wohnungen, in München eine Lücke von rund 800 Wohnungen und in Augsburg etwa 590 Wohnungen. Wenn das Neubauvolumen in diesen Ballungsgebieten nicht bald ansteigt, sind neue Wohnungsmarktanspannungen vorprogrammiert.

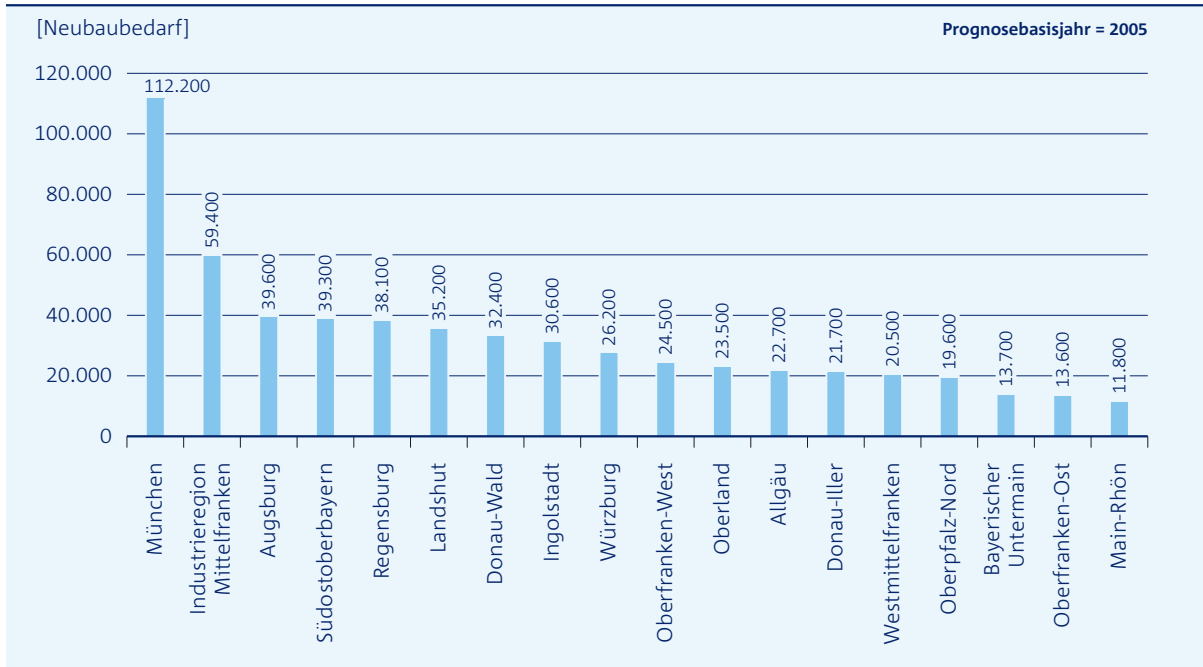
#### **Wohnungsneubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Von den prognostizierten rund 915.000 Wohnungen, die in den Jahren 2006 bis 2025 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfallen mit 585.000 Wohnungen fast zwei Drittel in die Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Zuwachs von 19 % des Bestandes Ende des Jahres 2006 bzw. einem jährlichen Bedarf von rund 29.000 Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 1995 bis 2005 von etwa 35.000 jährlich ein deutlicher Rückgang, der sich allerdings seit Jahren bereits in einem fallenden Trend abzeichnet. In den Jahren 2005 und 2006 wurden jeweils knapp 28.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt.

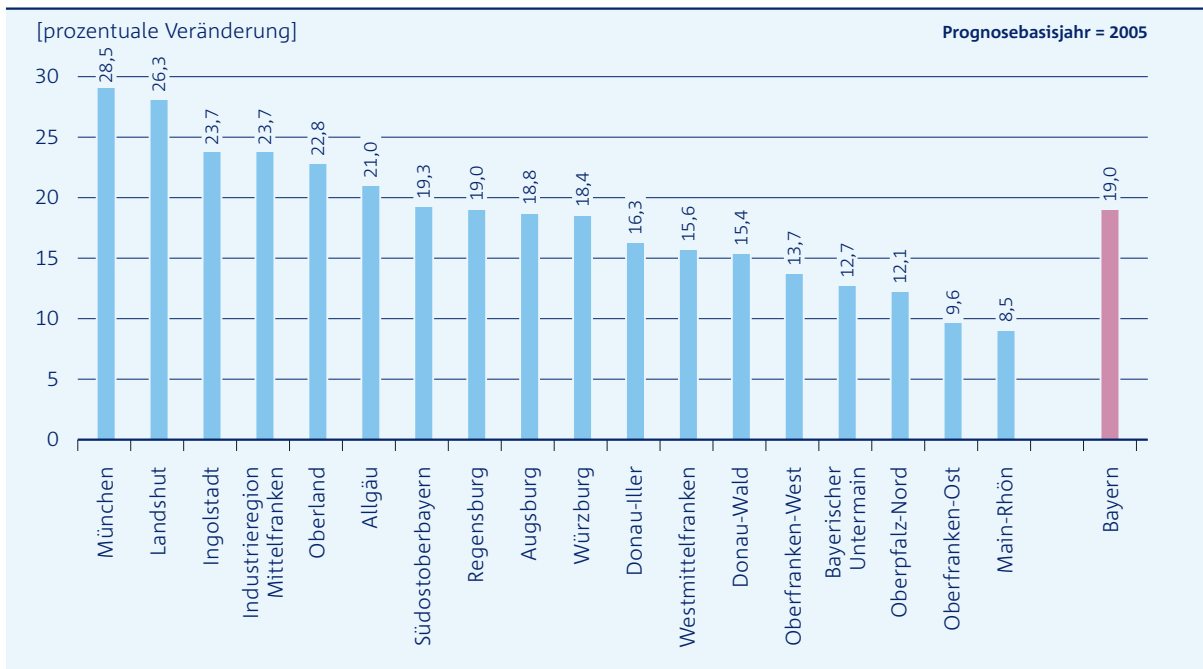
Der größte Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser wird für die Raumordnungsregion München prognostiziert. In den 20 Jahren bis 2025 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von gut 112.000 zusätzlichen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – das sind knapp 6.000 Wohnungen jährlich, davon allein knapp 1.900 Einheiten jährlich in der Stadt München. Bei deutlich weniger als 1.000 Fertigstellungen im Mittel der vergangenen zehn Jahre könnte jedoch die Realisierung in der Landeshauptstadt an der Verfügbarkeit der dazu erforderlichen Grundstücke scheitern.

Abb. 63: Wohnungsneubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2025

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2006



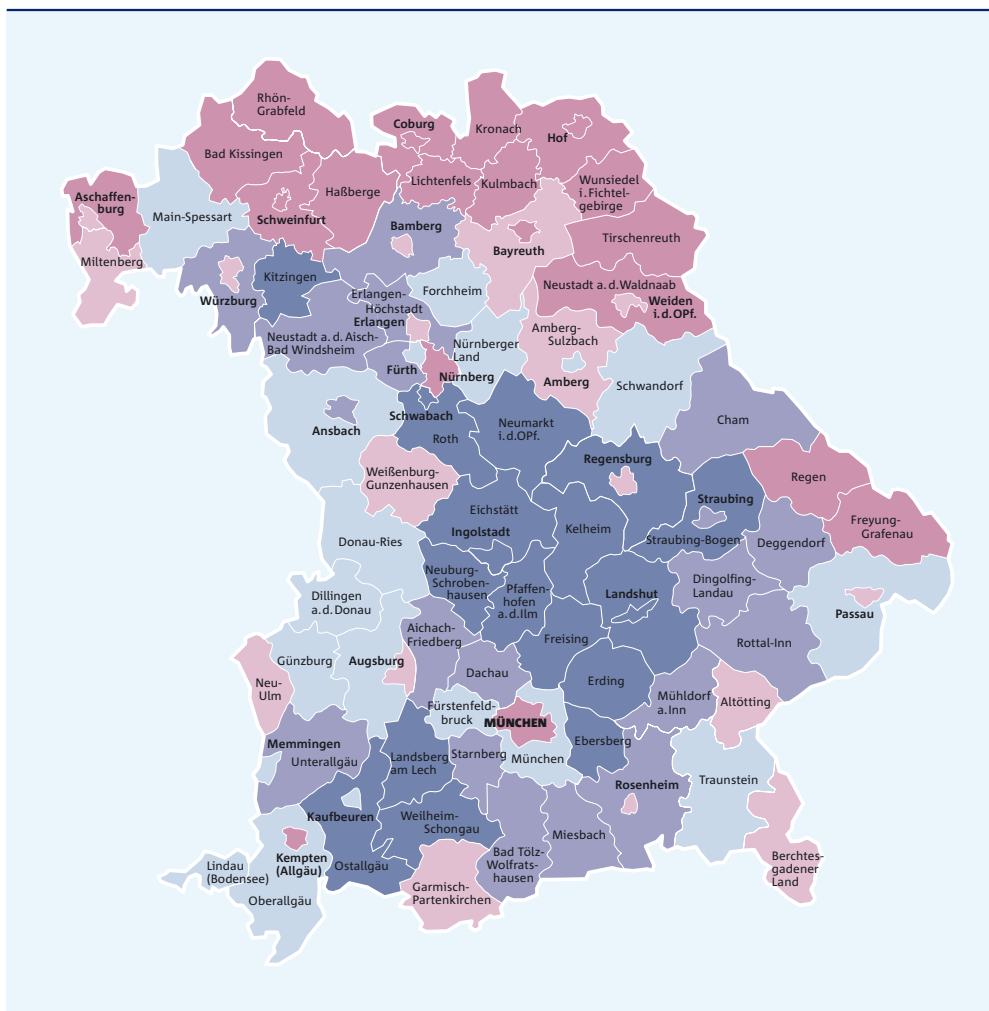
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen **empirica**



Außer der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2025 nur in der Industrieregion Mittelfranken bei deutlich mehr als 50.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weit weniger als 40.000 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden neben München auch in den Regionen Landshut, Ingolstadt, Mittelfranken, Oberland und Allgäu weit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt. Auf Basis der bestehenden Zahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern muss das Angebot dort um mehr als 20% ansteigen (s. Abbildung 63).

**Abb. 64: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2025 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2005**



<p><b>Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner (EZFH)</b></p> <p>Prognosebasisjahr = 2005</p> <p>Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000; margin-right: 5px;"></span> ≤ 17</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #C00000; margin-right: 5px;"></span> &gt; 17 bis 21</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4682B4; margin-right: 5px;"></span> &gt; 21 bis 26</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #000080; margin-right: 5px;"></span> &gt; 26 bis 30</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #000080; margin-right: 5px;"></span> &gt; 30</li> </ul>	<p>Anmerkung: Die Klassengrenzen wurden so gewählt, dass in jede Klasse ein Fünftel aller Landkreise/kreisfreien Städte fällt.</p>
--	---	--

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

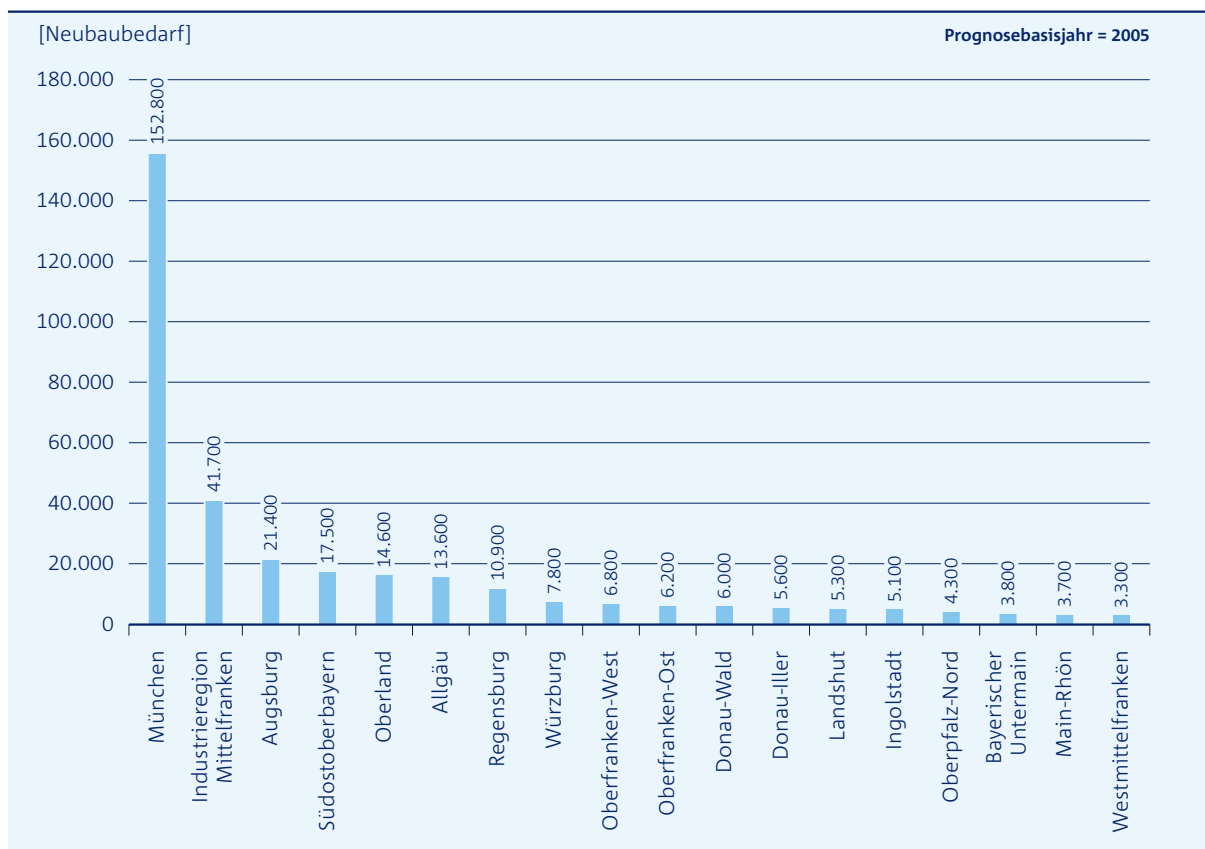
Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Regensburg mit 43 Wohnungen pro 10.000 Einwohner am höchsten. In weiteren sechs Kreisen liegt der Bedarf ebenfalls bei 35 und mehr Wohnungen pro 10.000 Einwohner: Landsberg a. Lech (42), Landkreis Erding (40), Landkreis Landshut (40), Neumarkt i. d. OPf. (38), Landkreis Schwabach (38), Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (35). Der geringste Neubaubedarf besteht im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge (9). In den Landkreisen Fürstenfeldbruck, München, Schwandorf, Fürth, Nürnberger Land, Main-Spessart, Memmingen, Donau-Ries und Oberallgäu liegt der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern mit rund 23 Wohnungen pro 10.000 Einwohner genau im Landesdurchschnitt (s. Abbildung 64).

### Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern

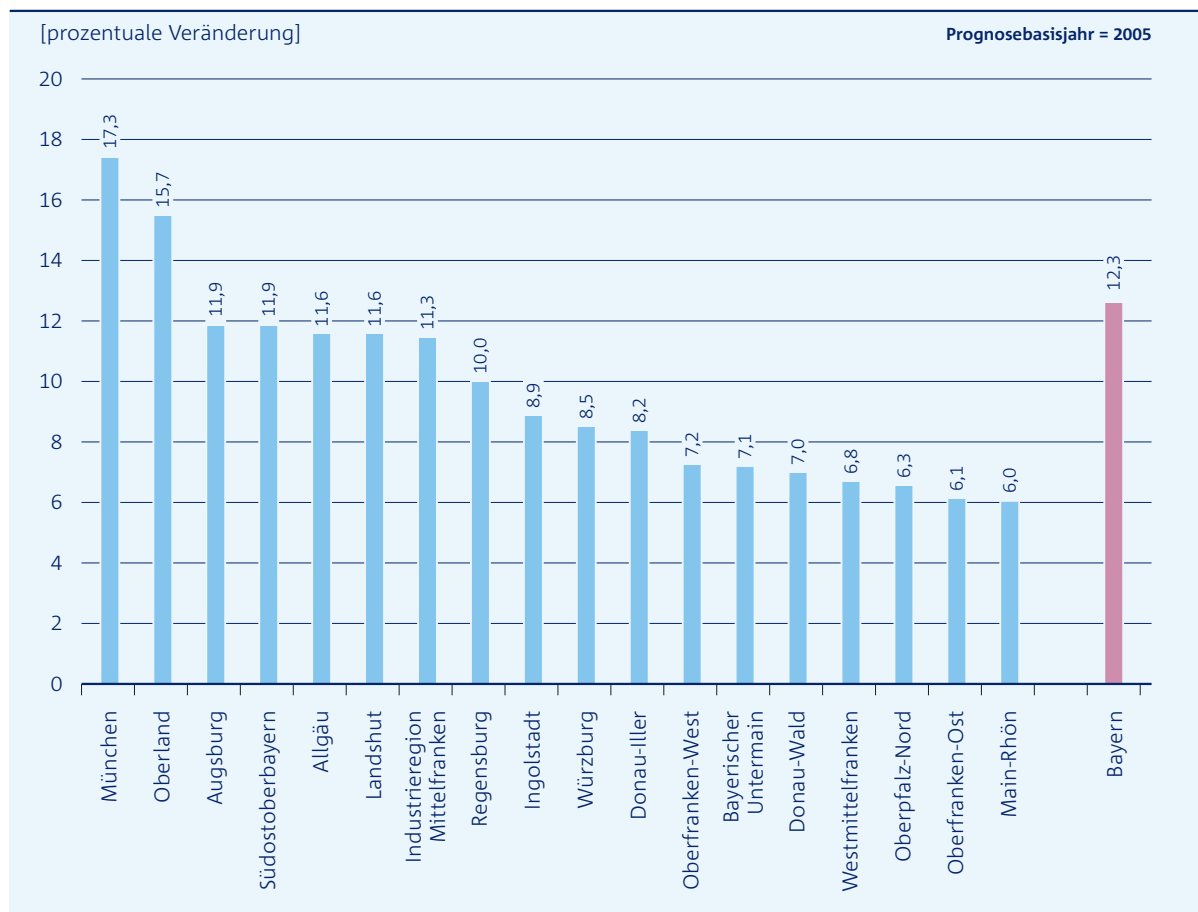
Von den prognostizierten 915.000 Wohnungen, die in den Jahren 2006 bis 2025 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfallen 36% oder rund 330.000 auf Geschosswohnungen – das entspricht einem Zuwachs von 12% des Bestandes Ende das Jahres 2006 oder knapp 17.000 Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren von 2002 bis 2006 von knapp 18.000 jährlich liegt der durchschnittliche Neubaubedarf somit leicht darunter.

**Abb. 65: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2025**

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2006



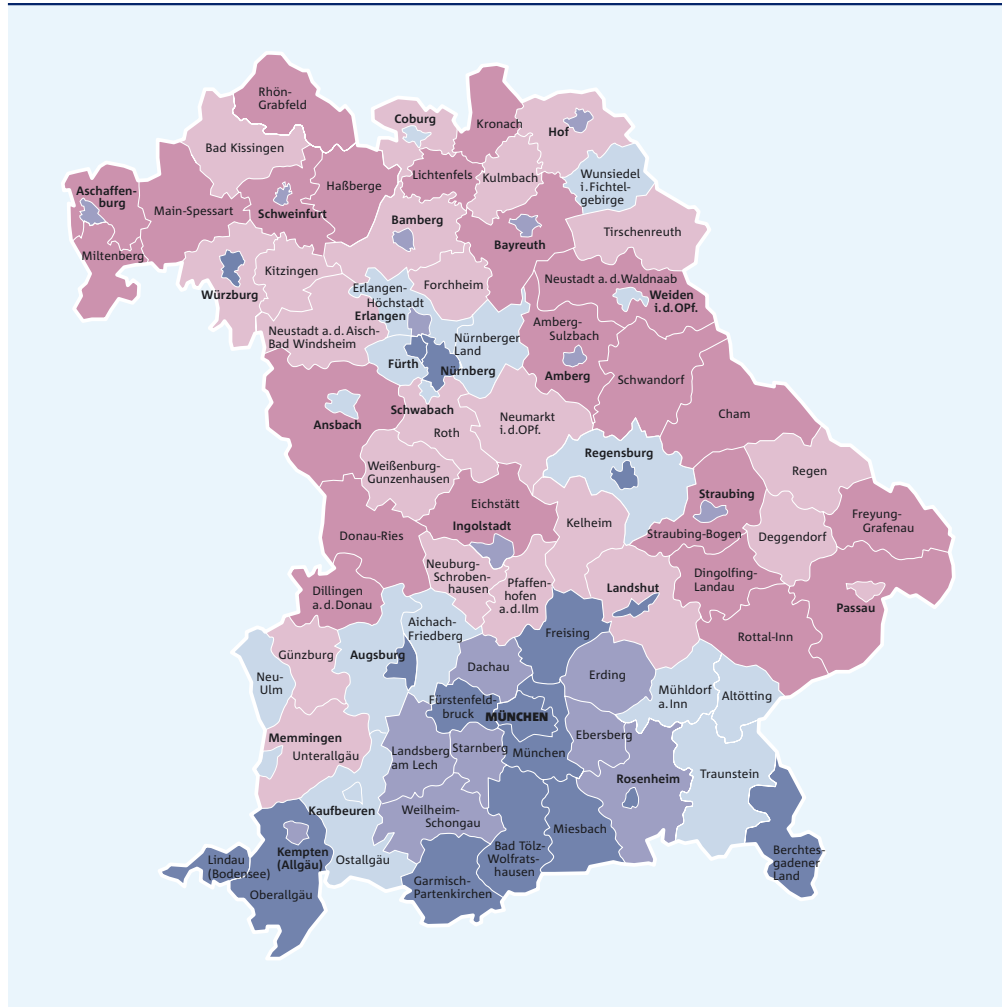
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen **empirica**

Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert in der Raumordnungsregion München. In den 20 Jahren bis 2025 werden insgesamt rund 153.000 zusätzliche Geschosswohnungen gebraucht – das sind fast 8.000 Wohnungen jährlich, davon mehr als 5.000 in der Stadt München (s. Abbildung 65).

Gemessen am Geschosswohnungsbestand liegt der Neubaubedarf nur in München und Oberland bei über 15 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. In weiteren fünf Regionen (Augsburg, Südostoberbayern, Allgäu, Landshut und der Industrieregion Mittelfranken) liegt er knapp über elf Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. Weniger als sieben Geschosswohnungen pro 100 Bestandswohnungen werden nur in den strukturschwächeren Regionen Westmittelfranken, Oberpfalz-Nord, Oberfranken-Ost und Main-Rhön benötigt.

**Abb. 66: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2006 bis 2025 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2005**



**Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner (MFH)**  
**Prognosebasisjahr = 2005**

Annahme: Zusatzbedarf wird immer  
 im Neubau befriedigt; jährlicher  
 Ersatzbedarf MFH 0,3 %

- ≤ 3
- > 3 bis 5
- > 5 bis 10
- > 10 bis 15
- > 15

Anmerkung: Die Klassengrenzen  
 wurden so gewählt, dass in jede  
 Klasse ein Fünftel aller Landkreise/  
 kreisfreien Städte fällt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
 (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

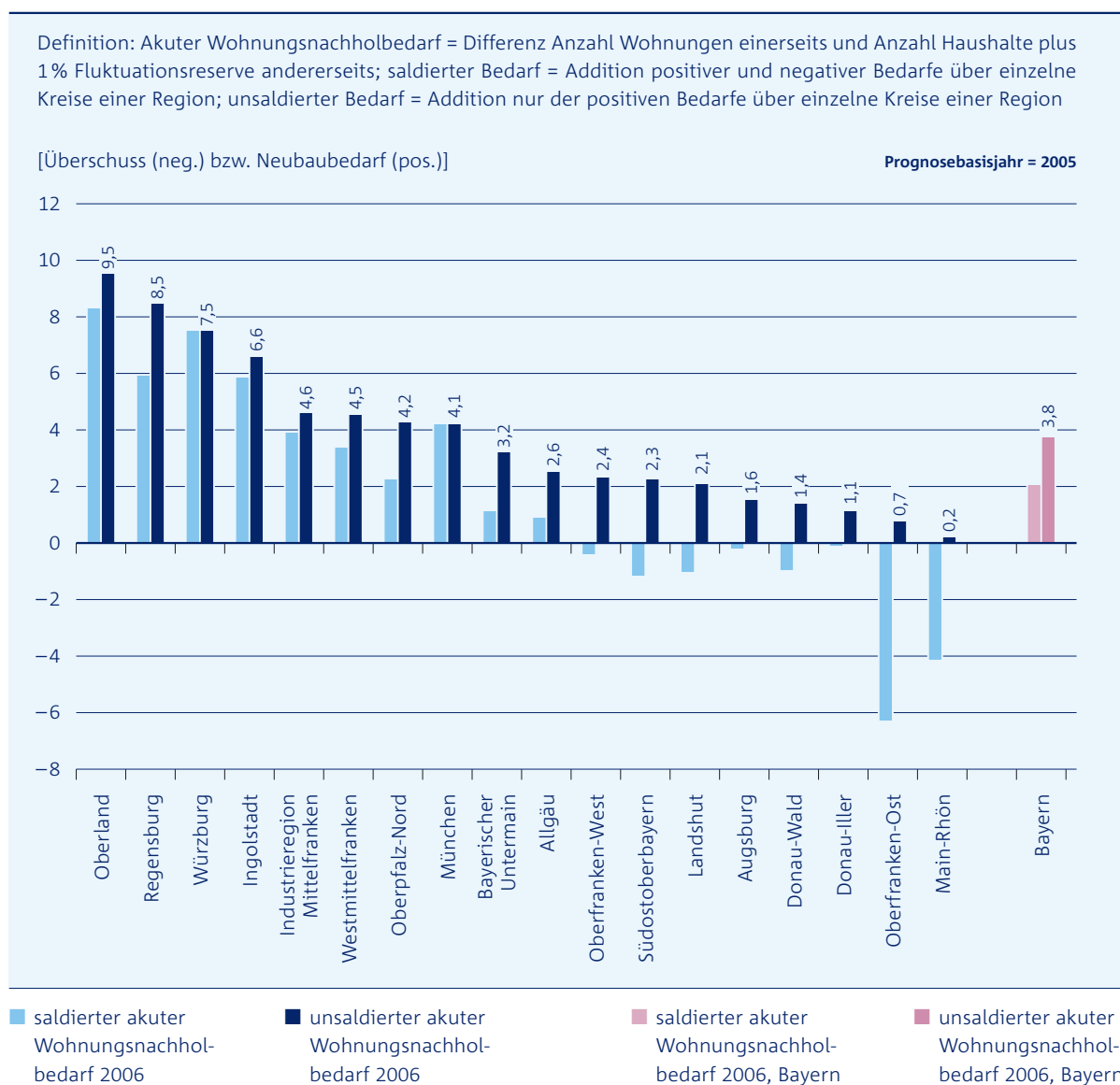
*empirica*

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser – gemessen an der Einwohnerzahl – liegt in der Stadt München mit 43 Wohnungen pro 10.000 Einwohner am höchsten. Nur in Regensburg (28), Augsburg (28) und Nürnberg (26) liegt der Bedarf ebenfalls bei mehr als 25 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Der geringste Neubaubedarf wird für den Landkreis Straubing-Bogen mit rund einer Geschosswohnung pro 10.000 Einwohner prognostiziert. Ein Bedarf von weniger als drei Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner besteht zudem in den Landkreisen Eichstätt, Freyung-Grafenau, Dingolfing-Landau, Cham und Haßberge. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 13 Wohnungen. Der Bedarf im Landkreis Erding sowie in der Stadt Kempten/Allgäu entspricht genau diesem Mittelwert (s. Abbildung 66).

### Nachholbedarf und Gesamtbedarf

Der Marktausgleich zwischen Angebot und Nachfrage ist nicht zu jedem Zeitpunkt und in jeder Region sichergestellt. Deswegen existiert neben dem künftigen Neubaubedarf – induziert durch steigende Wohnungsnachfrage und Ersatzbedarf – auch ein Nachholbedarf. Das derzeitige Defizit bzw. der Überhang wird im Folgenden quantifiziert. Dazu wird hilfsweise<sup>23</sup> die Differenz ermittelt zwischen der Anzahl bestehender Wohnungen einerseits und der Anzahl Haushalte (plus 1% Fluktuationsreserve) andererseits.

**Abb. 67: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2006 in % bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2006**

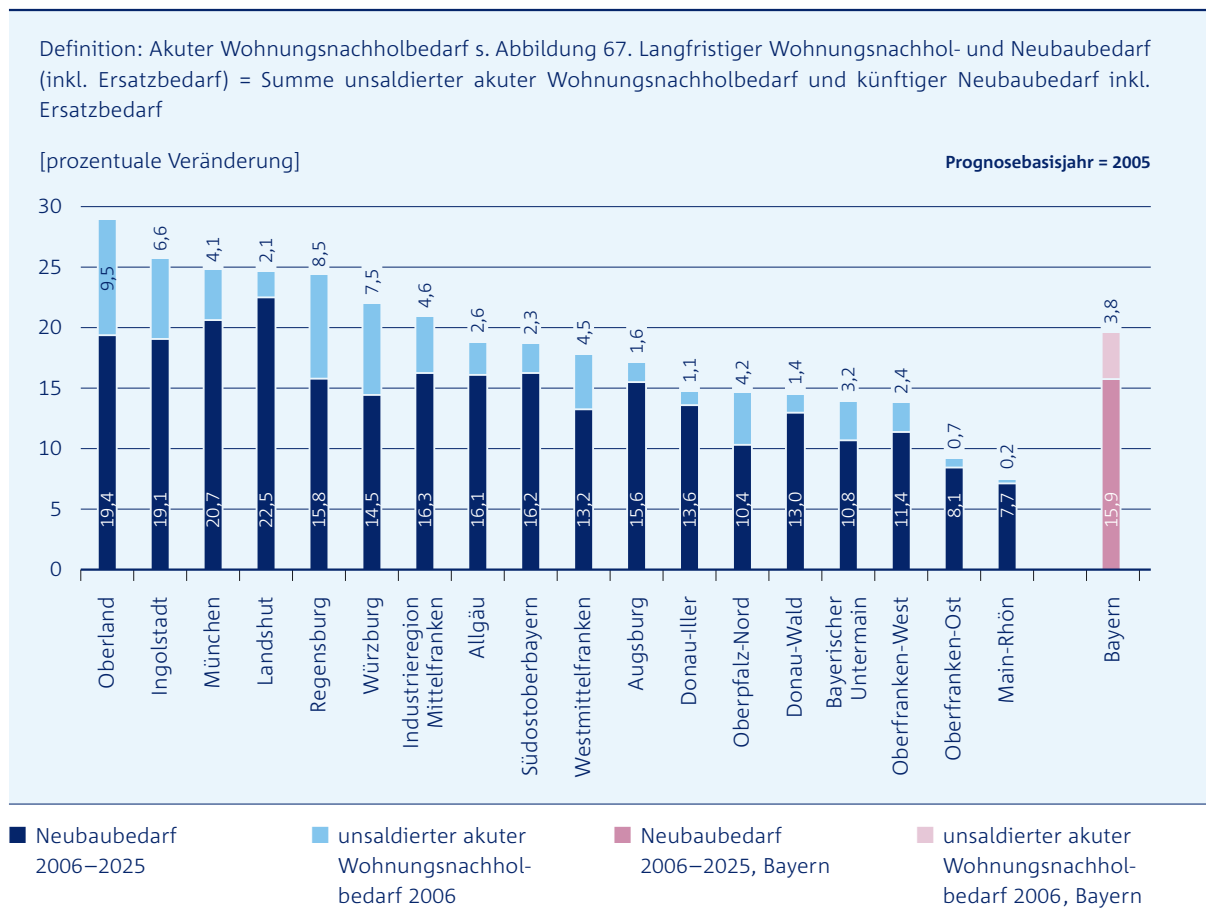


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen empirica

<sup>23</sup> Eine exakte Quantifizierung ist wegen veralteter Totalerhebungen (Volks- bzw. Wohnungszählungen) und daraus resultierender Fehler in den Hochrechnungsfaktoren für Haushalte bzw. Wohnungen in den einschlägigen Statistiken nicht möglich (vgl. Ulbrich).

Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei gut 2 % des derzeitigen Wohnungsbestandes zu liegen. Allerdings gibt es regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite. Deswegen darf man die positiven und negativen regionalen Nachholbedarfe nicht einfach gegeneinander aufrechnen. Man kann nicht Wohnungsüberschüsse aus einer Region in eine andere Region mit Defiziten „verschieben“. Addiert man also nur die Defizite, dann liegt der tatsächliche – weil unsaldierte – Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei knapp 4 % und ist damit nahezu doppelt so hoch (s. Abbildung 67).

**Abb. 68: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns bis 2025 in % bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2006**



Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen empirica

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf rund 16 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. Aufgrund des weit überdurchschnittlichen Nachholbedarfs steht damit auch die Region Oberland deutlich abgesetzt von den Regionen Landshut und München an der Spitze. Letztere liegen jedoch zusammen mit den Regionen Regensburg und Ingolstadt mit jeweils rund 25 % für die Summe aus Nachhol- und Neubaubedarf ebenfalls auf den vorderen Plätzen. In Oberfranken-Ost und Main-Rhön ändert sich dagegen wenig, hier sind sowohl Nachhol- als auch Neubaubedarf weit unterdurchschnittlich (s. Abbildung 68).

## Resümee

Die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt, dass im Freistaat Bayern trotz zunächst langsamer wachsender und ab 2023 leicht rückläufiger Bevölkerung landesweit ein erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf besteht. Die Ursache liegt in einem zu geringen Neubauniveau der letzten Jahre und in einer zunehmenden Zahl an Haushalten. Infolge weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen wird aber die Nachfrage nach Wohnungen auch dann noch ansteigen, wenn das bayerische Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2023 zum Erliegen kommt. Damit existiert in Bayern selbst auf lange Sicht ein hoher Bedarf an Wohnungsneubau.

## Methodik

Die Methodik der Wohnungsbedarfsprognose Bayern basiert auf den Vorarbeiten der empirica-Studie von Simons und Braun (2005).<sup>24</sup> Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2005 – Beobachtung und Ausblick“ lag dagegen ein Prognosemodell des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zugrunde. Ein Vergleich der Methodik beider Institute findet sich in der empirica-Studie Braun und Simons (2006).<sup>25</sup>

## Haushaltsprognose

Die Prognose der Zahl der Haushalte basiert auf dem Makrosimulationsmodell ProFamy. In diesem Modell wird eine Vielzahl von Bestimmungsgrößen in Form von Wahrscheinlichkeiten zur Simulation der Anzahl der Haushalte verwendet, unter anderem sind dies: die Scheidungswahrscheinlichkeiten von Männern und Frauen verschiedener Altersklassen; die Wiederverheiratungswahrscheinlichkeit geschiedener Männer und Frauen mit 1, 2 etc. Kindern; die Gebärwahrscheinlichkeit von Frauen verschiedener Altersklassen; die Sterbewahrscheinlichkeiten von Männern und Frauen verschiedener Altersklassen.

Demgegenüber wurde in den bislang in Deutschland üblichen Haushaltsprognosen das so genannte Quotenverfahren eingesetzt. Dabei wird lediglich ermittelt, welcher Anteil der Männer und Frauen einzelner Altersklassen historisch einem Ein-, Zwei-, Drei- oder Vierpersonenhaushalt vorstand (Haushaltvorsstandsquoten). Die historische Entwicklung dieser Quoten wurde für die Prognose direkt extrapoliert. Damit werden jedoch die Ursachen, warum z. B. Person Y einem Zweipersonenhaushalt vorsteht, nicht modelliert. Sie kann sowohl verheiratet ohne Kinder, geschieden mit einem Kind, mit ihrer Mutter oder mit einem Familienfremden zusammenlebend sein. Die unterschiedlichen Ursachen und Dynamiken, warum die Anzahl von Zweipersonenhaushalten zulasten von Dreipersonenhaushalten zunimmt, werden nicht berücksichtigt. Gerade dies leistet aber das hier verwendete ProFamy-Modell.

<sup>24</sup> Abweichungen von den Ergebnissen zwischen der Wohnungsbedarfsprognose Bayern und der empirica-Studie von Simons und Braun (2005) erklären sich ausschließlich aus abweichenden Bevölkerungsprognosen und unterschiedlicher Annahmen über die Ersatzinvestitionen bei Ein-/Zweifamilienhäusern (0,3 % p. a. gegenüber 0,1 % p. a. in Simons und Braun, 2006). Die Wohnungsbedarfsprognose Bayern basiert auf der regionalen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, die Studie von Simons und Braun (2005) auf eigenen Bevölkerungsprognosen von empirica.

<sup>25</sup> Siehe dazu auch die Fußnoten Nr. 16 und 20 im Berichtsteil.

Ein weiterer Vorteil von ProFamy ist die simultane Berechnung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zum fortwährenden Abgleich der Nebenbedingungen. So muss z. B. in jedem Prognosejahr die Zahl der verheirateten Männer gleich der Zahl der verheirateten Frauen sein oder die Zahl der Kinder, die mit ihren Eltern zusammenwohnen, gleich der Zahl der Eltern, die mit ihren Kindern zusammenwohnen.

Die Nachteile von ProFamy liegen einerseits in dem enormen Datenbedarf (z. B. wird jede Veränderung in der Haushaltszusammensetzung wie etwa das Auszugsalter aus dem Elternhaus nicht nur über ein mittleres Alter, sondern über eine spezifische Verteilung modelliert), der dazu führt, dass – wie in Simulationen üblich – nicht jeder Schritt unmittelbar nachvollziehbar ist. Der zweite Nachteil liegt in der Datenverfügbarkeit. Unterhalb der Ebene großer Länder der Bundesrepublik ist eine Anwendung von ProFamy i. d. R. nicht möglich. Aus diesen Gründen haben wir unsere Haushaltsprognosen lediglich für die beiden Teilregionen „Ostdeutschland“ und „Westdeutschland“ mithilfe des Gesamtmodells ProFamy berechnet. Auf der Ebene der Raumordnungsregionen kam dagegen ein vereinfachtes Prognoseverfahren zur Anwendung. Dazu wurden die impliziten Haushaltsvorstandsquoten für Bayern aus der globalen „Westdeutschland“-Prognose abgeleitet und auf die einzelnen bayerischen Regionen übertragen. Zur Berücksichtigung der intraregionalen Unterschiede im Haushaltsbildungsverhalten wurden die Vorstandsquoten anschließend in jeder Region so kalibriert, dass die Zahl der Haushalte mit ein und zwei Personen einerseits und die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits den Werten des Basisjahres 2005 entsprechen.<sup>26</sup> Die so ermittelten Kalibrierungsfaktoren für alle bayerischen Raumordnungsregionen wurden schließlich für die Prognose der Haushaltszahlen bis 2025 konstant gehalten.

### Wohnungsnachfragende Haushalte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen müssen entsprechende **Untermiet- und Zweitwohnungsquoten** berücksichtigt werden. Diese Quoten werden in Abhängigkeit vom Alter (Altersklassen in Fünfjahresschritten)<sup>27</sup> und von der Haushaltsgröße (Ein-/Zwei- vs. Mehrpersonenhaushalte) modelliert. Darüber hinaus unterstellen wir, dass diese Quoten im Zeitablauf konstant bleiben. Aber auch dann ergibt sich rechnerisch immer noch keine Identität zwischen der Anzahl der Wohnsitze und der Anzahl bewohnter Wohnungen. Diese Unstimmigkeit ist auf veraltete Totalerhebungen (Volks- bzw. Wohnungszählungen) und daraus resultierenden **Fehlern in den Hochrechnungsfaktoren** für Haushalte bzw. Wohnungen in den einschlägigen Statistiken zurückzuführen.<sup>28</sup> Wir wollen die Fachdiskussion an dieser Stelle nicht vertiefen und machen lediglich darauf aufmerksam, dass wir alle Berechnungen zum Wohnungsbedarf auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert

<sup>26</sup> Für das Jahr 2005 lagen sowohl die Altersschichtung der regionalen Bevölkerung als auch die Größenverteilung und Absolutwerte der regionalen Haushaltszahlen vor.

<sup>27</sup> Zweitwohnungen und Untermieter finden sich vor allem bei jungen Ein-/Zweipersonenhaushalten (Ausbildung) und öfter im Westen als im Osten.

<sup>28</sup> Vgl. Ulbrich.



haben.<sup>29</sup> Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir **wohnungsnachfragende Haushalte**. Zwar erscheint der relative Unterschied mit rund 9 % recht groß, allerdings werden die vorgenommenen Strukturschätzungen – und damit die relevanten Einflüsse der Alterung und der veränderten Haushaltsbildung – davon nicht beeinträchtigt. Lediglich das Niveau der Wohnungsnachfrage wird parallel zu den modellierten Strukturen „nach unten“ verschoben. Insbesondere für die künftige Entwicklung von Leerständen und Neubaubedarfen sind aber die alters- und verhaltensbedingten Veränderungen der Nachfrage und nicht die absoluten Niveaus der heutigen Nachfrage relevant.

### Ein- und Zweifamilienhausprognose

Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern erfolgt anhand der Strukturen des Anteils der Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH-Quote). Umfangreiche Analysen auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) haben gezeigt, dass diese Strukturen sehr stabilen Mustern folgen. So steigt die EZFH-Quote im Alterslängsschnitt der Haushalte grundsätzlich an. Weil heute über 70-jährige Haushaltsvorstände im früheren Bundesgebiet aber (kriegsfolgebedingt) schon immer seltener im EZFH gewohnt haben als nachfolgende Geburtsjahrgänge, „knicken“ die EZFH-Quoten im Altersquerschnitt wieder ab. Dieser so genannte Kohorteneffekt wird jedoch mit dem „Aussterben“ der entsprechenden Geburtsjahrgänge immer weiter verschwinden.

Entsprechend lässt sich die Struktur der künftigen EZFH-Quoten in Bayern mit folgender Methode prognostizieren: für alle Geburtsjahrgänge  $K_{A,t}$ , die im Jahr  $t$  ein Alter von  $A$  Jahren erreicht haben und bei denen der Kohorteneffekt bereits ausgelaufen ist, entspricht die EZFH-Quote im Jahr  $t+t$  der EZFH-Quote des Geburtsjahrgangs der  $t$  Jahre zuvor Geborenen im Alter  $A+t$ .<sup>30</sup> Für ältere Geburtsjahrgänge, bei denen der Kohorteneffekt noch nicht ausgelaufen ist, wird eine konstante EZFH-Quote im weiteren Lebensverlauf angenommen. Im Ergebnis bleibt die Struktur der EZFH-Quote im Altersquerschnitt bei den unter 70-jährigen Haushaltsvorständen in Bayern im Zeitablauf konstant und „klappt“ lediglich bei den älteren Vorständen langsam hoch.<sup>31</sup> Zur Vermeidung von Verzerrungen durch Messfehler und zufällige Abweichungen werden nicht die deskriptiven Mittelwerte der EZFH-Quoten fortgeschrieben, sondern mittels Regressionsschätzung geglättete Werte. Die Regressionsschätzung basiert auf den EVS-Daten der Jahre 1978 bis 2003 und berücksichtigt Gemeindegrößen, Haushaltsgrößen, Altersklassen und Geburtsjahrgänge.

An dieser Stelle ist es wichtig, zu betonen, dass nicht die absolute Höhe der EZFH-Quote modelliert wird, sondern lediglich die Altersstruktur der EZFH-Quote (und deren relative Verschiebung im Zeitverlauf). Konkret wird also nur vorgegeben, in welchem Verhältnis etwa die Quote der 55- bis 59-Jährigen zur Quote der 30- bis 34-Jährigen in einem be-

<sup>29</sup> Das bedeutet nicht, dass alle vorhergehenden Strukturschätzungen umsonst waren, vielmehr werden die Alters- und Größenstrukturen der Haushaltsprognose sowie der Zweitwohnungs- und Untermieterquoten beibehalten und lediglich das absolute Niveau der Zahl der (wohnungsnachfragenden) Haushalte mittels eines Kalibrierungsfaktors für jede Raumordnungsregion auf die Zahl der bewohnten Wohnungen laut Mikrozensus 2002 getrimmt.

<sup>30</sup> Beispiel: Die Quote der 2010 30- bis 34-Jährigen entspricht dann der Quote der im Jahr 2005 30- bis 34-Jährigen.

<sup>31</sup> Beispiel: Die Quote der 2010 80- bis 84-Jährigen entspricht dann der Quote der im Jahr 2005 75- bis 79-Jährigen.

stimmten Jahr  $t$  steht (und in welchem Verhältnis die Quote der 55- bis 59-Jährigen im Jahr  $t$  zur Quote der 55- bis 59-Jährigen im Jahr  $t+1$ ). Das endgültige Niveau der EZFH-Quote wird dagegen in jeder Region anhand der tatsächlichen, empirisch gemessenen EZFH-Quote im Basisjahr der Prognose bestimmt. Dabei kommt ein regionspezifischer Kalibrierungsfaktor ins Spiel. Dieser Faktor wird solange erhöht oder abgesenkt, bis die resultierende EZFH-Quote (als Summenprodukt aus altersunabhängigem Kalibrierungsfaktor, altersspezifischen EZFH-Strukturen sowie Alters- und Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Region) der tatsächlich beobachteten Quote im Basisjahr der Prognose entspricht. Der so bestimmte Kalibrierungsfaktor wird anschließend für die Prognosen konstant gehalten. Somit ergibt sich für jede Region die Entwicklung der EZFH-Quote

- a) durch Veränderung der Altersverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte,
- b) durch Veränderung der Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte,
- c) durch Auswachsen der Kohorteneffekte (Veränderung der Altersstruktur der EZFH-Quote).

Die Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte ist relevant, weil die Strukturen der EZFH-Quote getrennt für Haushalte mit ein und zwei Personen einerseits und Haushalten mit drei oder mehr Personen andererseits ermittelt werden. Daneben kommen unterschiedliche Strukturen für kreisfreie Städte und Landkreise zur Anwendung.<sup>32</sup> Denn die EVS-Analysen haben gezeigt, dass die EZFH-Quoten in Großstädten später im Lebenszyklus und dafür steiler ansteigen. Weil unsere Berechnungen aber aus Datenmangel nicht tiefer als auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte durchgeführt werden können, werden die EZFH-Strukturen der Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern auf kreisfreie Städte<sup>33</sup> und die EZFH-Strukturen der Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern auf Landkreise<sup>34</sup> übertragen. Darüber hinaus wird für Bayern ein exogener Anstieg der EZFH-Quote unterstellt. Konkret nehmen wir an, dass die EZFH-Quote in kreisfreien Städten (als Proxy für Großstädte) um 0,2 Prozentpunkte und in allen Landkreisen um 0,1 Prozentpunkte jährlich ansteigt. Dieser Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den Daten der EVS noch nicht ausreichend niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann seit kurzem beobachtet werden, dass einige Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben.

Die Verwendung einheitlicher Strukturen der EZFH-Quoten im Altersquerschnitt für alle Regionen (bzw. für alle Landkreise einerseits und alle kreisfreien Städte andererseits) erfordert, dass die oben beschriebenen Kohorteneffekte tatsächlich in allen Regionen Bayerns gleich weit fortgeschritten sind. Leider liegen entsprechende Auswertungen der EZFH-Quoten im Altersquerschnitt nicht auf Ebene der Raumordnungsregionen vor. Als Proxy für die EZFH-Quoten können jedoch die Wohneigentumsquoten herangezogen werden. Dafür liegen Auswertungen auf Ebene der Raumordnungsregionen vor. Tatsächlich stützen diese Zahlen unsere Annahme „ähnlicher“ Strukturen im Altersquerschnitt (s. Abbildung 69).

<sup>32</sup> Insgesamt werden also 4 Strukturkategorien unterschieden: 2 Haushaltsgrößen x 2 Gemeindegrößen.

<sup>33</sup> Kreisfreie Städte dienen als Proxy für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern.

<sup>34</sup> Landkreise dienen als Proxy für Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern.

**Abb. 69: Regionale Wohneigentumsquoten im Altersquerschnitt 2002 nach Raumordnungsregionen in Bayern**



Quelle: Statistische Landesämter und eigene Berechnungen

## Literatur

- BIRMANN, V. (2007), Bevölkerungsentwicklung in Bayern bis 2050 – Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Bayern in Zahlen, 4/2007.  
([http://www.statistik.bayern.de/imperia/md/content/lfstad/bevoelkerungsprognose\\_aufsatz.pdf](http://www.statistik.bayern.de/imperia/md/content/lfstad/bevoelkerungsprognose_aufsatz.pdf))
- BRAUN, R. und PFEIFFER, U. (2005), Wohnflächennachfrage in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Berlin.
- BRAUN, R. und SIMONS, H. (2006), Vergleich der Wohnungsmarktprognosen von empirica und BBR, empirica Paper Nr. 142 (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi142rbhs.pdf>).
- KRINGS-HECKEMEIER, M.-T., BRAUN, R., SCHMIDT, M. und SCHWEDT, A. (2006), Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Berlin.
- SIMONS, H. und BRAUN, R. (2005), Wirtschaft und Wohnen in Deutschlands Regionen, empirica-Studie im Auftrag der DKB AG.
- ULBRICH, R., Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung in historischer Perspektive (bisher unveröffentlichtes Arbeitspapier des IWU, Darmstadt).

# Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in Nürnberg/Erlangen, Augsburg und Regensburg durch den Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft (LWW) an der TU München

## Befragung von Wohneigentumserwerbern

### Untersuchungsziele

Der Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft der TU München wurde im Jahr 2005 beauftragt, eine Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München durchzuführen. Dabei wurden Kaufinteressenten für Geschosswohnungen befragt. Ziel der Befragung war die Ermittlung der Bedürfnisse auf der Nachfrageseite, um daraus künftige Potentiale für den (Geschoss-)Wohnungsbau abzuleiten. Die Ergebnisse der Studie von 2005 können in der Broschüre „Wohnungsmarkt Bayern 2005 – Beobachtung und Ausblick“ nachgelesen werden.

Diese erste Primärerhebung wurde auf die Städte Nürnberg/Erlangen, Augsburg und Regensburg ausgedehnt, um unter anderem eine regionale Vergleichbarkeit der Wohnungsmarktanalysen herzustellen. Ziel der Untersuchung im Jahr 2007 war ebenfalls die Ermittlung von Bedürfnissen auf der Nachfrageseite, um daraus künftige Potentiale für den Wohnungsmarkt in Bayern aufzuzeigen: Gibt es eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnungsbau? Welche räumlichen, funktionalen und atmosphärischen Qualitäten werden vom Wohnungsmarkt bisher nicht ausgeschöpft?

Die Analyse des Wohnungsmarktes wird zum einen auf die genannte regionale Differenzierung eingehen, zum anderen aber auch auf eine Differenzierung der Wohnvorstellungen unterschiedlicher Nachfragegruppen.

In Augsburg wurden 172 Kaufinteressenten für Geschosswohnungen befragt, in Nürnberg/Erlangen 160 und in Regensburg 151. Die Interviews fanden an verschiedenen Neubaustandorten für Geschosswohnungsbau statt. Dort wurden Wohnungsinteressenten nach der Besichtigung einer Musterwohnung bzw. nach einem Beratungsgespräch gebeten, an einer kurzen Befragung teilzunehmen. 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, die Befragung und Datenanalyse wurden anonym durchgeführt.

### Standorte der Befragung

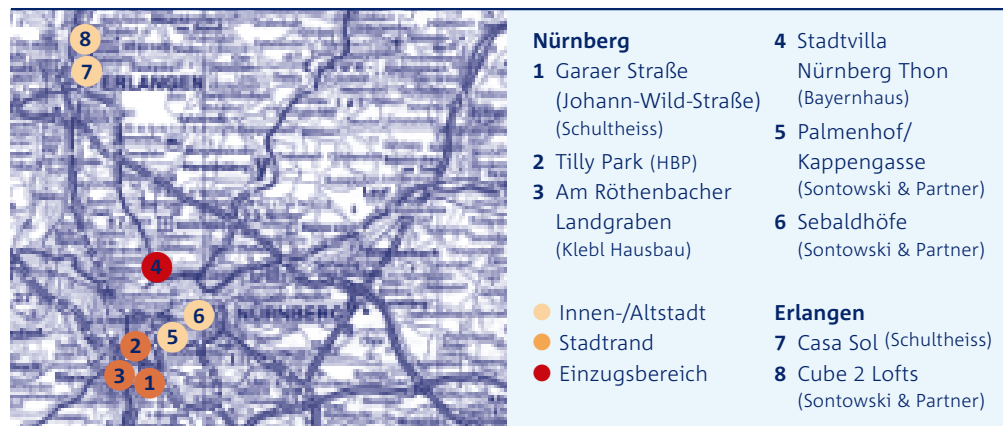
Die empirische Erhebung in der vorliegenden Untersuchung umfasste die Städte Nürnberg/Erlangen, Regensburg und Augsburg. Die Befragungsstandorte in den einzelnen Städten sowie die dortigen Wohnungsanbieter werden in den Abbildungen 1 bis 3 dargestellt. Insgesamt wurden 483 Befragungen an 17 Standorten bzw. Objekten von 13 verschiedenen Bauträgern durchgeführt.

Die Datenanalyse zeigte, dass die Befragten in den einzelnen Standorten einige Aspekte des Wohneigentumserwerbs unterschiedlich bewerten. Im vorliegenden Untersuchungsbericht wird daher auf signifikante Unterschiede zwischen den Befragungsstandorten verwiesen. Die Auswahl der Befragungsstandorte ist bei der Interpretation der Untersuchungsergebnisse stets zu berücksichtigen.

**Abb. 1: Standorte der Käuferbefragung in Augsburg**



**Abb. 2: Standorte der Käuferbefragung in Nürnberg/Erlangen**

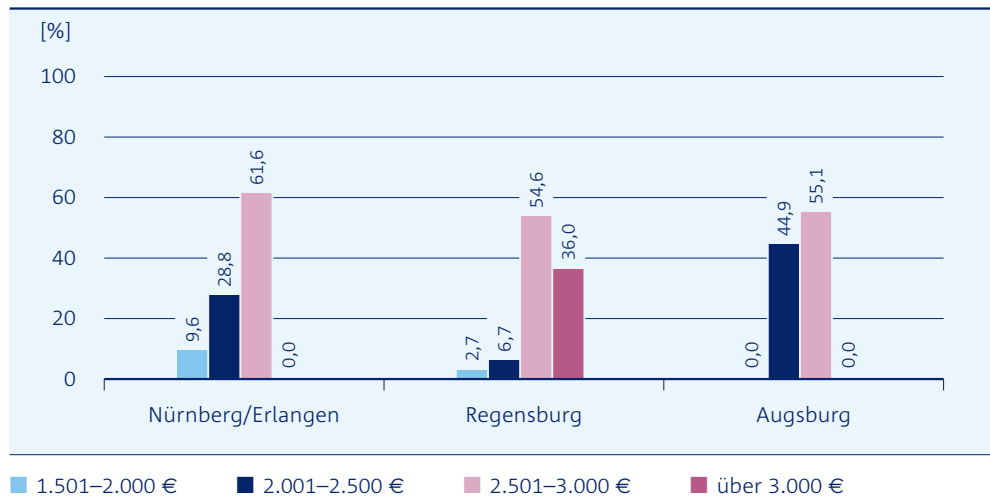


**Abb. 3: Standorte der Käuferbefragung in Regensburg**



## Preisstruktur der untersuchten Standorte

Abb. 4: Preissegmente der untersuchten Objekte



Zur Durchführung der Befragungen wurden Wohnungsbauobjekte ausgewählt, die unterschiedliche Preissegmente des Wohnungsbaus repräsentieren. Der mittlere Quadratmeterpreis an den untersuchten Standorten liegt in allen drei Städten mehrheitlich im Preissegment zwischen 2.501 € und 3.000 €. Deutliche Unterschiede gibt es hingegen in den Segmenten 2.001 € bis 2.500 € pro Quadratmeter und in der Kategorie über 3.000 € pro Quadratmeter: Günstigere Wohnungsangebote im Preissegment von 2.001 bis 2.500 € pro Quadratmeter finden sich überwiegend in Augsburg, während in Regensburg auch teurerer Wohnraum in der Kategorie über 3.000 € pro Quadratmeter angeboten wird.

## Merkmale der Wohneigentümererwerber

### Käuferprofile

Diese Untersuchung verfolgt unter anderem das Ziel, die spezifischen Wohnansprüche unterschiedlicher Nachfragergruppen zu analysieren. Eine Einteilung typischer Nachfragegruppen an Wohneigentümererwerbern kann beispielsweise anhand der Haushaltsgröße bzw. der Altersstruktur vorgenommen werden:<sup>1</sup>

**(1) „Singles“:** Personen, die in einem Einpersonenhaushalt leben – dazu zählen etwa 36 % der bundesdeutschen Haushalte.

**(2) „Paare“:** Die Gruppe der Zweipersonenhaushalte ohne Kinder. Meist wird dabei unterstellt, dass in diesen Haushalten beide Personen Einkommen beziehen – dazu zählen etwa 29 % der bundesdeutschen Haushalte.

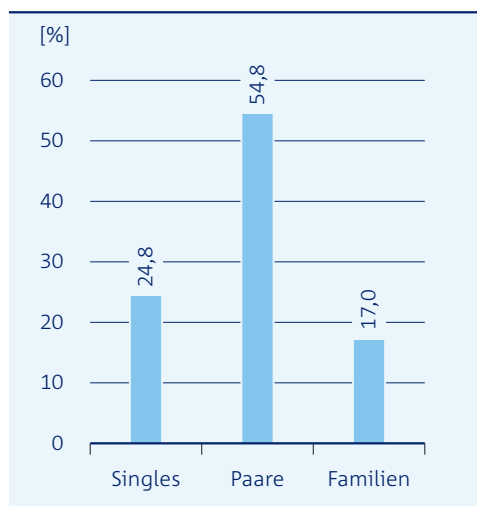
**(3) „Familien“:** Die Gruppe der Haushalte mit mindestens einem Kind – dazu zählen etwa 21,5 % der bundesdeutschen Haushalte.

<sup>1</sup> Vgl. Opaschowski, H.-W.; 2005; S. 23 und S. 45; sowie LBS Bausparkasse; 2006; S. 18.

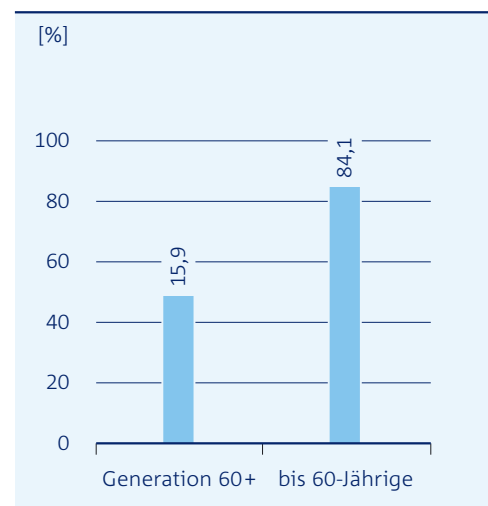
**(4) „Generation 60+“:** Alle Personen über 60 Jahre. Dieses Marktsegment ist von hoher Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da es eine stark wachsende Nachfragegruppe mit spezifischen Wohnansprüchen darstellt.

Im Folgenden werden kurz die wichtigsten sozioökonomischen Merkmale der unterschiedlichen Nachfragegruppen dargestellt. Die wichtigsten statistisch signifikanten Unterschiede zwischen den Wohnansprüchen und Wohnvorstellungen der Nachfragegruppen werden weiter unten gesondert ausgewiesen: Im Kapitel „Vertiefte Untersuchung unterschiedlicher Nachfragegruppen“ werden die verschiedenen Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen in Form von „Steckbriefen“ für jede Gruppe transparent gemacht.<sup>2</sup>

**Abb. 5: Nachfragegruppen nach Haushaltsform**



**Abb. 6: Nachfragegruppen nach Alter**



Fast 55 % der befragten Wohneigentümererwerber planen den Wohneigentümerwerb für einen Zweipersonenhaushalt („Paare“). Deutlich weniger stark mit knapp 25 % bzw. rund 17 % sind die Gruppen „Singles“ und „Familien“ vertreten.<sup>3</sup> Die Befragten über 60 Jahre stellen mit rund 16 % die kleinste Gruppe an Befragten dar. In allen drei Städten stellt die Gruppe der „Paare“ mit jeweils mehr als 50 % den Hauptanteil der Befragten. In Nürnberg ist der Single-Anteil mit 21,5 % deutlich niedriger als in den anderen beiden Städten (33 % bzw. 32 %). Regensburg verzeichnet mit rund 15 % den niedrigsten Familienanteil.

<sup>2</sup> Die in der vorliegenden Studie dargestellten Ergebnisse der analytischen Statistik beruhen auf den üblichen statistischen Schätz- und Testverfahren. Im Text wird der Begriff der „statistischen Signifikanz“ dann verwendet, wenn die Irrtumswahrscheinlichkeit den Wert 0,05 nicht überschreitet.

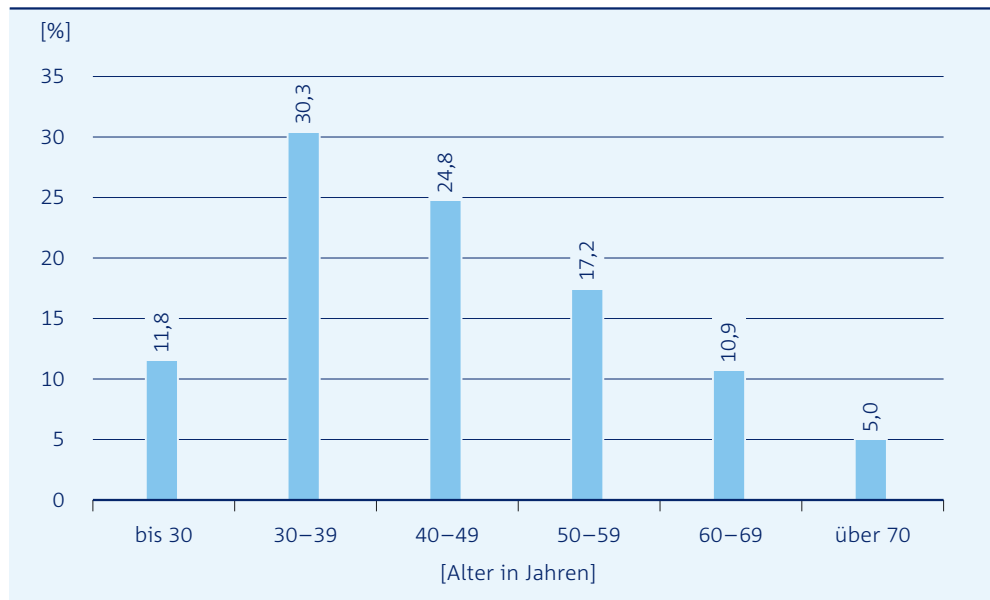
<sup>3</sup> Die ebenfalls erhobenen Haushaltsformen „3-Generationen-Wohnen“ bzw. „Wohngemeinschaft“ waren in der Befragung nur zu sehr geringen Anteilen von 0,9 % bzw. 2,5 % vertreten.



## Sozioökonomische Merkmale der Befragten

### Alter

Abb. 7: Altersverteilung der Befragten



In Regensburg sind die Nachfrager jünger als in den anderen Regionen. Die Altersgruppe der bis zu 39-Jährigen ist in Regensburg zu 49 % vertreten, in Nürnberg nur zu rund 43 % und in Augsburg zu rund 35 %.

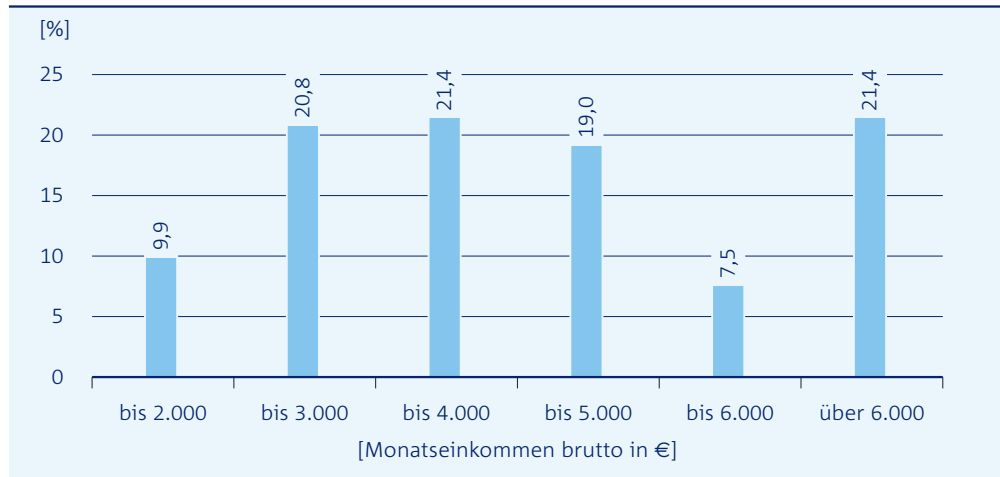
Im Hinblick auf die Altersverteilung ist ein signifikanter Unterschied zwischen den Familien und den Singles festzustellen. Die Gruppe der Familien ist in der Altersklasse der 30- bis 39-Jährigen überproportional vertreten, die Gruppe der Singles in der älteren Altersklasse der 40- bis 49-Jährigen.

Die in Abbildung 7 dargestellte Altersverteilung der Befragten entspricht in etwa der Altersstruktur deutscher Wohneigentümererwerber: In Deutschland lag das Durchschnittsalter für Wohneigentümererwerber gemäß einer Infratest-Studie für das Jahr 2003 bei rund 40 Jahren für Westdeutschland und bei circa 41 Jahren für Ostdeutschland. Der Anteil der unter 30-jährigen Befragten ist dagegen gering: Nur ein kleiner Anteil von rund 12 % der Befragten ist jünger als 30 Jahre. Auch dies entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt von rund 11 % Wohneigentümererwerbern unter 30 Jahren.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> LBS Bausparkasse (Hrsg.); 2004; S. 22 f.

### Finanzielle Ausstattung der Wohneigentümererwerber

Abb. 8: Einkommensverteilung der Befragten (Monatseinkommen brutto in €)



Im Bundesdurchschnitt lag das Haushaltsbruttoeinkommen der Wohneigentümererwerber im Jahre 2003 in Westdeutschland bei circa 3.500 € pro Monat, in Ostdeutschland bei circa 3.200 €. Eine Untersuchung der LBS Bausparkasse weist darauf hin, dass in den letzten Jahren bei der Finanzierung von Wohneigentum eine „Markterweiterung nach unten“ zu beobachten war<sup>5</sup>: Im Jahr 2000 lag das durchschnittliche Monatseinkommen der westdeutschen Wohneigentümererwerber noch um 500 € höher als im Jahr 2003. Kostengünstige Angebote werden daher auf dem Immobilienmarkt immer wichtiger.

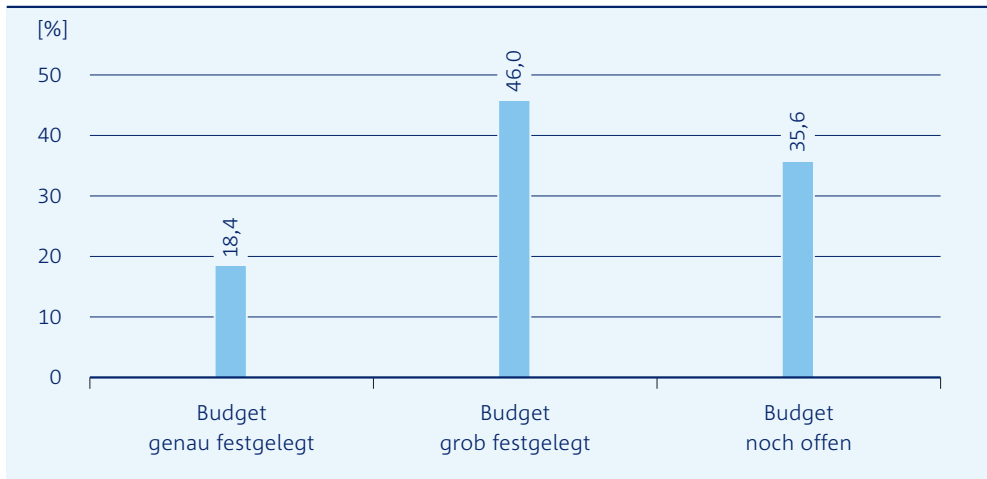
Die befragten bayerischen Wohneigentümererwerber sind allerdings höheren Einkommensklassen zuzuordnen: Die Einkommensgruppen verteilen sich zu etwa 20% auf die Einkommensklassen bis 3.000 €, bis 4.000 € und die bis 5.000 €. Wenige Befragte entfallen auf die verbleibenden Segmente bis zu 2.000 € bzw. bis 6.000 €. Zudem gibt es in Bayern eine relativ starke Gruppe an Kaufinteressenten mit einem hohen Monatseinkommen von über 6.000 € brutto.

Zwischen den drei untersuchten Standorten Nürnberg/Erlangen, Augsburg und Regensburg ist kein statistisch signifikanter Unterschied bei den Einkommensgruppen feststellbar.

Etwas anders stellt sich die Situation bei den unterschiedlichen Nachfragegruppen dar: Vor allem bei den über 60-Jährigen und der Gruppe der Singles besteht ein signifikanter Zusammenhang zum Haushaltseinkommen. Die unteren Einkommensklassen sind bei diesen Gruppen deutlich stärker vertreten als bei den anderen beiden untersuchten Nachfragegruppen, den Familien und Paaren. Die Gruppe der Paare ist die finanzkräftigste Haushaltsform.

<sup>5</sup> Vgl. LBS Bausparkasse (Hrsg.); 2004; S. 5.

Abb. 9: Festgelegtes Budget für den Wohneigentumserwerb



Fast zwei Drittel der Befragten haben konkrete Budgetvorstellungen. Mehr als 40 % der Befragten, die eine Budgetvorstellung haben, gaben jedoch an, dass dieses lediglich grob festgelegt sei. Die Frage nach der Höhe der Budgetvorstellungen offenbarte überraschende Übereinstimmungen: Befragte mit genauen Budgetvorstellungen wollen im Schnitt rund 221.000 € investieren, Befragte mit grober Budgetvorstellung rund 229.000 €.

In allen drei untersuchten Städten ist der Anteil der Befragten, die kein festgelegtes Budget haben, mit rund 33 bis 38 % in etwa gleich groß. Unterschiede gibt es nur im Grad der Festlegung. In der Region Nürnberg/Erlangen ist der Anteil der Befragten mit einem **genau** festgelegten Budget (24,4 %) höher als in Regensburg und Augsburg.

Auch in den einzelnen Nachfragegruppen gaben mit rund 34 bis 39 % etwa gleich viele Befragte an, noch kein festgelegtes Budget zu haben. In der Generation 60+ sind die Befragten mit einem genau festgelegten Budget überdurchschnittlich vertreten (25,4 %).

#### Dauer der Wohnungssuche

Abb. 10: Dauer der Wohnungssuche nach Monaten

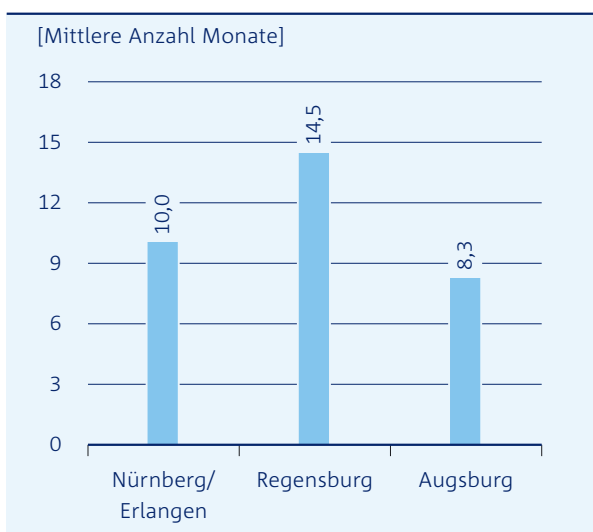
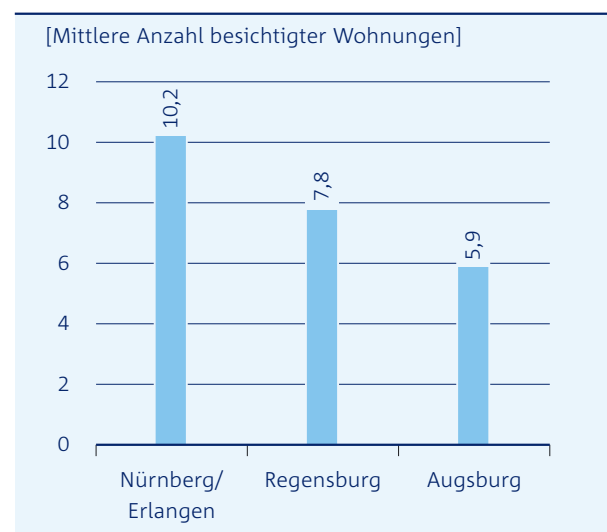


Abb. 11: Anzahl der bisher besichtigten Wohnungen



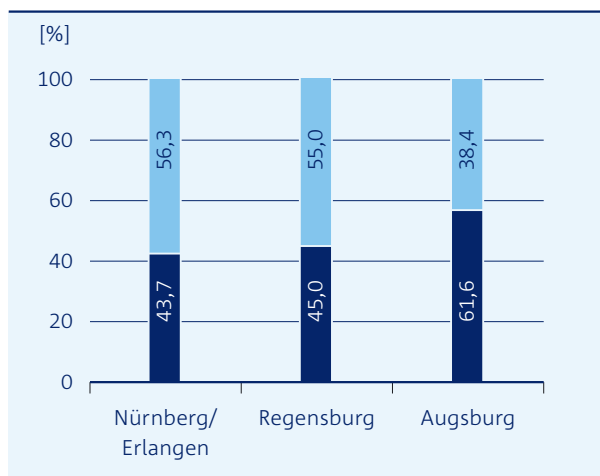
Die befragten Regensburger suchen im Durchschnitt rund 50 % länger nach einer Wohnung als die Befragten in der Region Nürnberg. Mit durchschnittlich acht Monaten scheint die Suche nach einer Wohnung im Raum Augsburg am kürzesten zu verlaufen.

Obwohl die Regensburger mehr Zeit in die Suche investieren, besichtigen sie im Durchschnitt weniger Wohnungen als die Befragten in der Region Nürnberg. Dies weist auf ein in Regensburg quantitativ geringeres Wohnungsangebot hin. In Augsburg werden mit durchschnittlich nur sechs Wohnungen am wenigsten Angebote besichtigt, bevor die Kaufentscheidung fällt. Da hier gleichzeitig auch die Suchdauer am kürzesten ist, scheinen die Käufer auf dem Augsburger Wohnungsmarkt am schnellsten passende Wohnungen zu finden.

### Wohnsituation und Zweck des Wohneigentumserwerbs

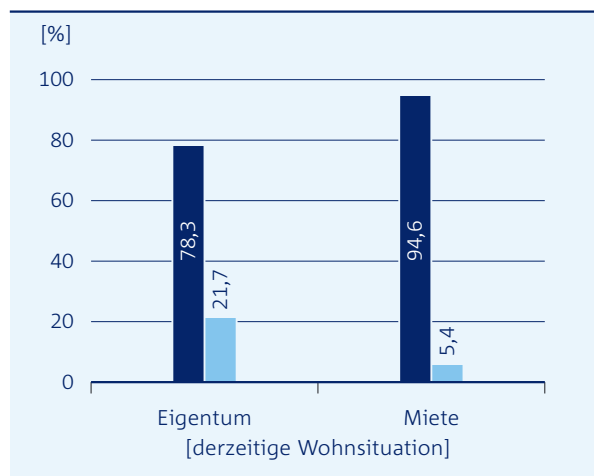
#### Derzeitige Wohnsituation

Abb. 12: Derzeitige Wohnsituation (Eigentum oder Miete) in den ausgewählten Städten



■ Eigentum ■ Miete

Abb. 13: Zusammenhang zwischen derzeitiger Wohnsituation und Zweck des Wohneigentumserwerbs



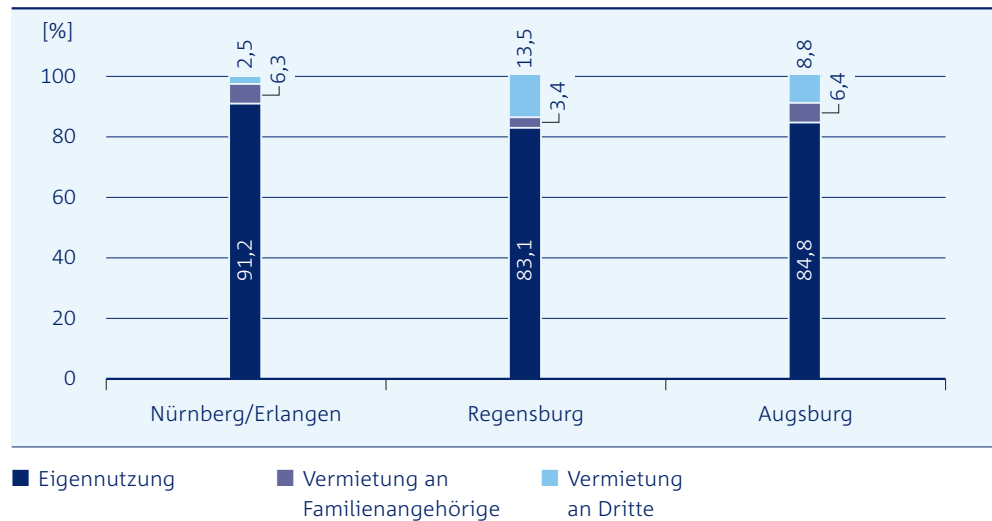
■ Eigennutzung ■ Vermietung

Die Analyse der gesamten Stichprobe über alle drei Befragungsstandorte zeigte, dass durchschnittlich knapp 50 % der Befragten zur Miete oder im Eigentum wohnen. Dabei ist auf den regionalen Unterschied zwischen den untersuchten Städten hinzuweisen. In Augsburg wohnen mehr Befragte in Eigentum als im Raum Nürnberg/Erlangen und in Regensburg.

Es besteht ein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen der derzeitigen Wohnsituation und der Nutzungsabsicht: Die Befragten, die derzeit zur Miete wohnen, suchen fast ausschließlich eine Wohnung zur Eigennutzung (rund 95 %), während die Befragten, die derzeit bereits im Eigentum wohnen, zu über 20 % eine neue Wohnung zur Vermietung suchen.

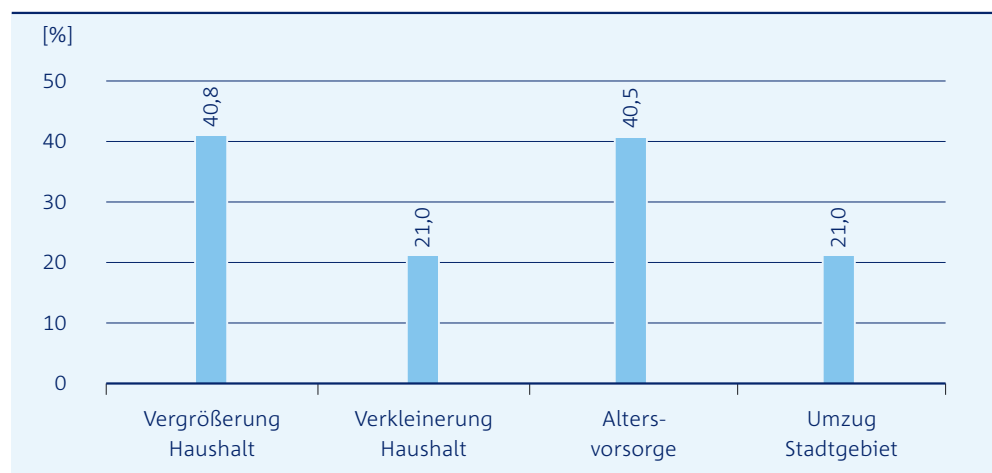
## Zweck des Wohneigentumserwerbs

**Abb. 14: Zweck des Wohneigentumserwerbs (Eigennutzung oder Vermietung) in den ausgewählten Städten**



Der Großteil der Befragten sucht eine Wohnung zur Eigennutzung. In Regensburg und in Augsburg wird Wohneigentum eher zur Vermietung gesucht als im Raum Nürnberg/Erlangen. Dies kann zum einen auf die spezifische Auswahl der Befragungsstandorte zurückgeführt werden, zum anderen auf den in Augsburg deutlich höheren Anteil an Wohneigentum (s. Abbildung 12). Dieses Ergebnis bestätigt den bereits angesprochenen signifikanten Zusammenhang zwischen derzeitiger Wohnsituation und Nutzungsabsicht.

**Abb. 15: Gründe für den Wohneigentumserwerb bei Eigennutzung (Mehrfachnennungen möglich)**



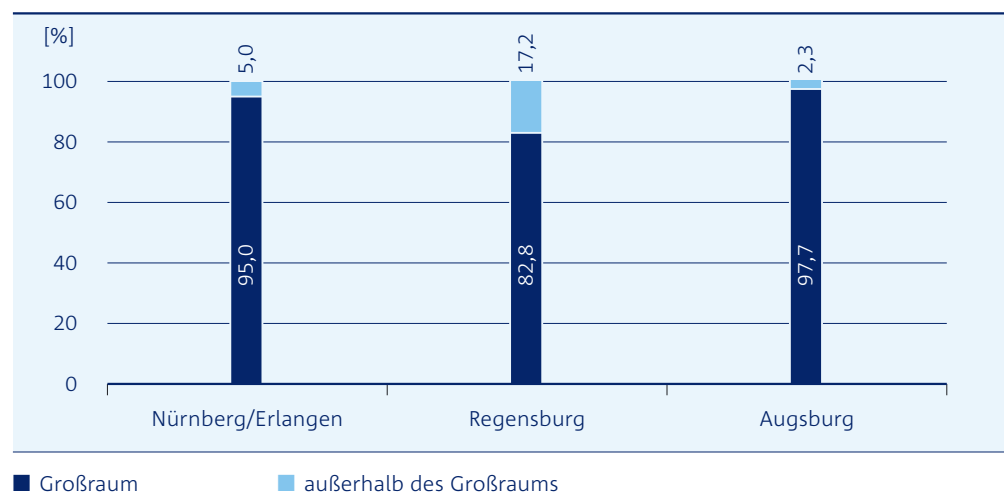
Als Grund für den Wohneigentumserwerb bei Eigennutzung wird mit jeweils rund 41% am häufigsten die Vergrößerung des Haushalts und die Altersvorsorge genannt. Die Bedeutung des Aspektes der Altersvorsorge unterscheidet sich im Vergleich zu der Vor-

gängerstudie Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München: Die Münchener Befragten gaben im Jahr 2005 den Aspekt der Altersvorsorge nur zu 27 % als wichtiges Kriterium des Wohneigentumserwerbs an.

In den unterschiedlichen Standorten war vor allem hinsichtlich des Aspektes „Umzug in ein anderes Stadtgebiet“ ein signifikanter Unterschied messbar: In Augsburg gaben im Vergleich zu den beiden anderen Standorten deutlich weniger Befragte einen Umzug in ein anderes Stadtgebiet als Grund für den Eigentumserwerb an.

### Derzeitige Wohnstandorte der Wohneigentumserwerber

**Abb. 16: Herkunft der Wohneigentumserwerber (innerhalb/außerhalb der städtischen Großräume)**



Die meisten Wohneigentumserwerber kommen aus dem Großraum der Stadt, in der sie eine Wohnung suchen. Ein Vergleich der drei Standorte zeigt, dass in Regensburg mehr potentielle Wohneigentumserwerber von außerhalb kommen als in Nürnberg/Erlangen und in Augsburg.

Zudem besteht ein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen der Herkunft der Wohneigentumserwerber und dem Wohnungstyp, in dem die Befragten derzeit leben: Von den Befragten, die derzeit im Altstadtbereich wohnen, leben 98 % in einer Geschosswohnung. Mit zunehmender Entfernung von der Altstadt steigt der Anteil der Personen, die in einem Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaus wohnen: In Wohngebieten, die an die Altstadt angrenzen, wohnen nur noch 77 % der Befragten in einer Geschosswohnung, 14 % in einem Ein- oder Zweifamilienhaus und rund 9 % in einem Reihenhaus. In der Gebietskategorie „sonstige Stadtgebiete“ leben rund 63 % der Kaufinteressenten in einer Geschosswohnung, 18 % in einem Ein- oder Zweifamilienhaus und 19 % in einem Reihenhaus. Im Umland wohnen mit 55 % über die Hälfte der Befragten in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, 18 % in einem Reihenhaus und nur noch 27 % in einer Geschosswohnung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bedeutung des Geschosswohnungsbaus mit zunehmender Distanz zur Kernstadt kontinuierlich abnimmt.

## Gesuchte Lagequalitäten

### Bedeutung der Stadtlage bei Wohneigentumserwerb

Abb. 17: Festlegung auf bestimmte Stadtlagen (Mehrfachnennungen möglich)

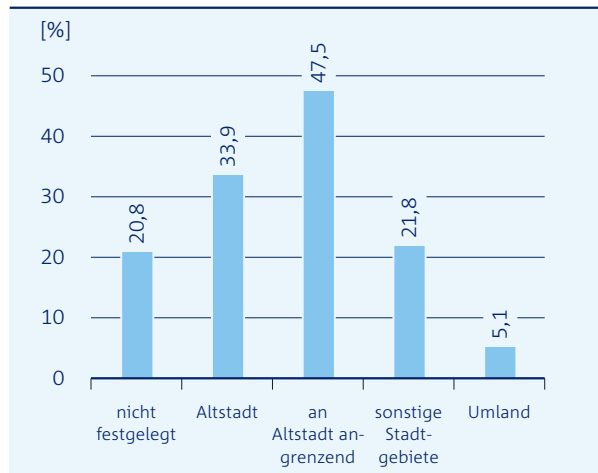
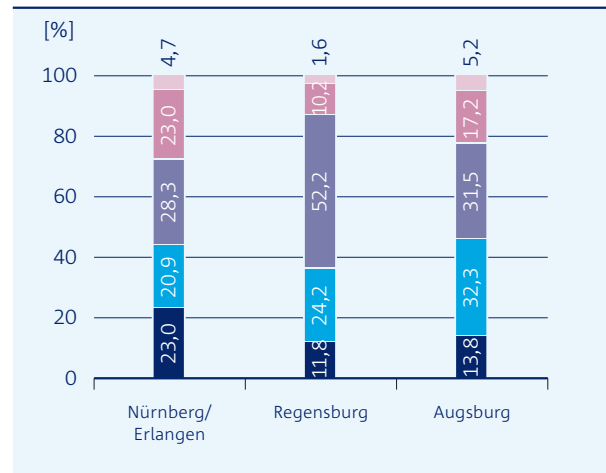


Abb. 18: Festlegung auf bestimmte Stadtlagen in den ausgewählten Städten



■ nicht festgelegt ■ an Altstadt angrenzend ■ sonstige Stadtgebiete  
 ■ Altstadt ■ Umland

Die Befragten sind in ihrer Kaufentscheidung zu einem hohen Anteil auf eine bestimmte Lage festgelegt: Nur rund 21 % der Kaufinteressenten gaben an, nicht auf eine bestimmte Wohnlage festgelegt zu sein.

Zu den gesuchten Lagen gehören die Altstadt und die an die Altstadt angrenzenden Gebiete. Nur ein geringer Teil der Befragten möchte an den Stadtrand bzw. das die Stadt umgebende Umland ziehen. Dies kann zum einen auf die räumliche Verteilung der Befragungsstandorte und die Ausrichtung der vorliegenden Studie auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus zurückgeführt werden, zum anderen eventuell auch auf die besondere Attraktivität der Altstadtbereiche in den ausgewählten Städten. Es ist ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Festlegung auf eine bestimmte Lage und den untersuchten Städten festzustellen: In Regensburg suchen deutlich mehr Befragte eine an die Altstadt angrenzende Lage als in Nürnberg/Erlangen und in Augsburg.

### Bedeutung der Qualität des Stadtquartiers

Abb. 19: Bevorzugte Qualitäten des Stadtquartiers

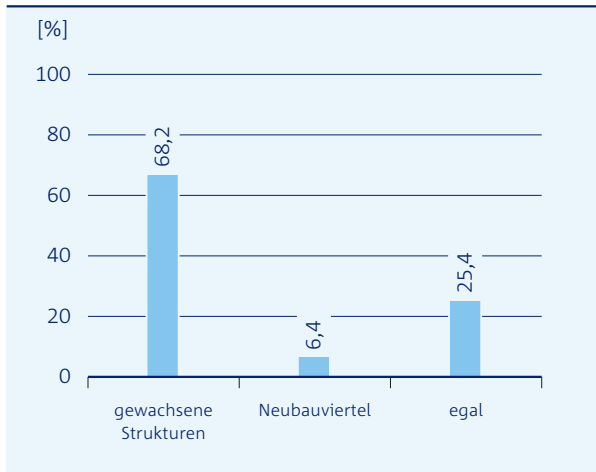
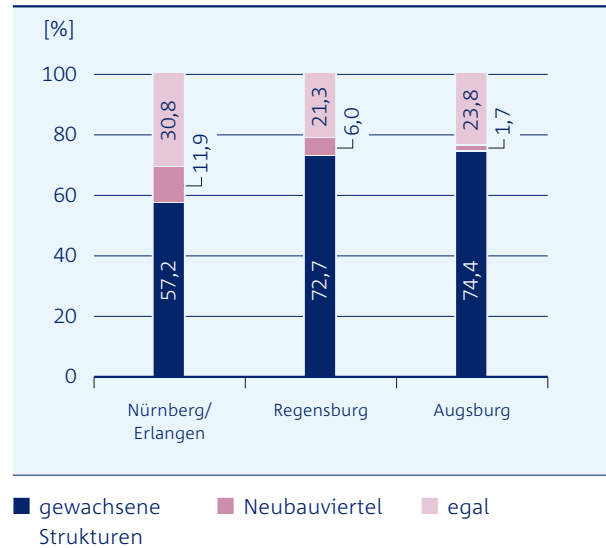


Abb. 20: Bevorzugte Qualitäten des Stadtquartiers in den ausgewählten Städten



Mit knapp 70% suchen die meisten Befragten ein Stadtviertel mit gewachsenen Strukturen. Nur rund 6% der Befragten suchen explizit nach einem Neubauviertel. Rund 25% der Kaufinteressenten gaben an, für beide Quartiersqualitäten offen zu sein.

Es besteht zudem ein signifikanter Zusammenhang zwischen den bevorzugten Qualitäten des Stadtquartiers und den untersuchten Städten. In Regensburg und Augsburg wird ein Stadtviertel mit gewachsenen Strukturen mehr gewünscht als in Nürnberg/Erlangen.

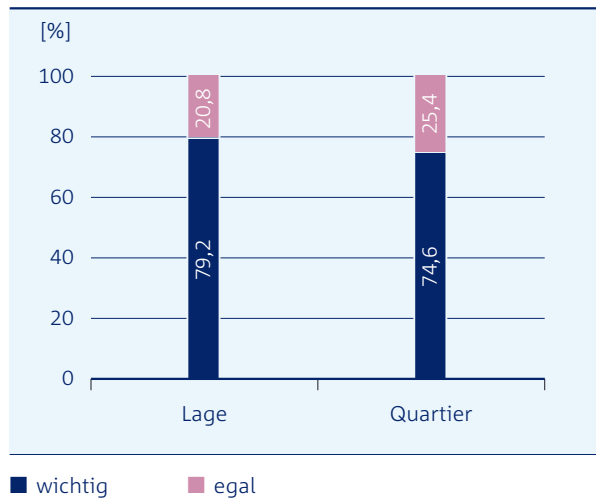
Im Folgenden wurde die Wahrnehmung unterschiedlicher Quartiersqualitäten vertieft untersucht. Den Befragten wurde dabei in einer „offenen Frage“ Gelegenheit gegeben, in kurzen Begriffen zu beschreiben, welche Merkmale sie mit Begriffen wie „gewachsener Struktur“ oder „Neubauviertel“ verbinden.

Gesuchter Charakter des Stadtviertels	Wahrnehmung
Gewachsene Strukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bessere Verkehrsanbindung</li> <li>• Infrastruktur, Geschäfte usw.</li> <li>• Atmosphäre, Flair</li> </ul>
Neubauviertel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alles ist neu</li> <li>• familien-/kinderfreundlich</li> </ul>



## Bedeutung der Lage im Verhältnis zur Quartiersqualität

**Abb. 21: Bedeutung der Stadtlage im Vergleich zur Bedeutung der Quartiersqualität**

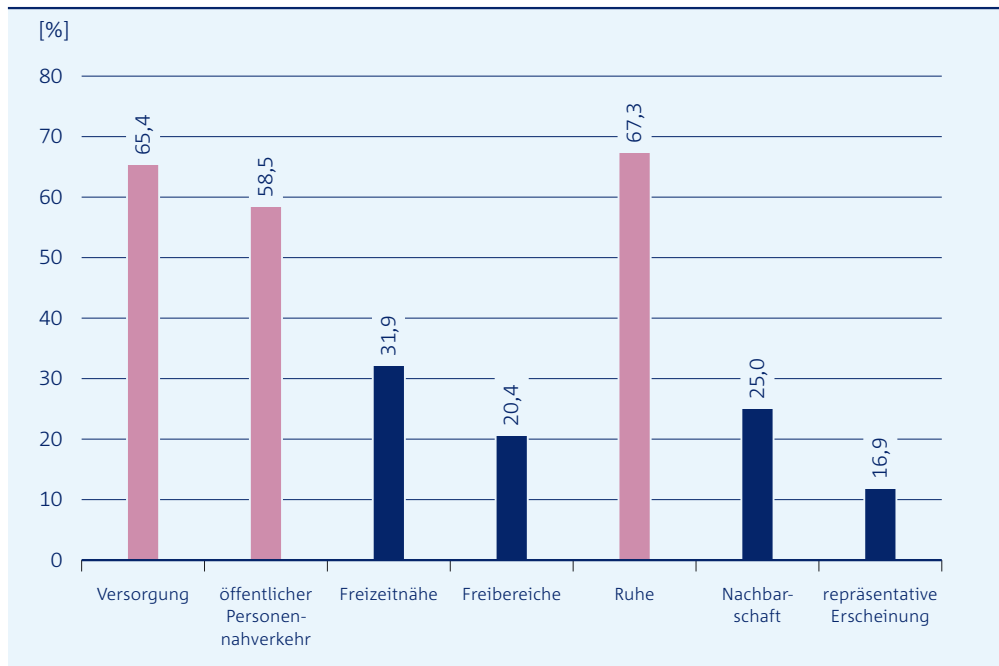


In der Befragung wurde zum einen nach der Bedeutung der Lage gefragt, beispielsweise ob die Wohnung in einem bestimmten Stadtgebiet wie Altstadt, an Altstadt angrenzend oder Umland liegen sollte bzw. ob man hinsichtlich der Lage in der Stadt nicht festgelegt sei. Zum anderen wurde nach der Bedeutung des Quartiers gefragt, ob beispielsweise ein Stadtviertel mit gewachsenen Strukturen einem Neubaugebiet vorgezogen würde oder umgekehrt.

Den Angaben der Befragten zufolge ist die gesuchte Stadtlage in etwa gleich bedeutend für die Kaufentscheidung wie die Quartiersqualität. Beide Aspekte werden von knapp 80 % bzw. 75 % der Befragten als sehr wichtig eingestuft. Allerdings zeigen diese Zahlen auch, dass die Stadtlage etwas wichtiger zu sein scheint als die Quartiersqualität.

### Sonstige kaufentscheidende Lagequalitäten

Abb. 22: Kaufentscheidende Aspekte der Lage einer Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Neben der gesuchten Stadtlage und der Quartiersqualität wird die Lagequalität von einer Vielzahl weiterer Faktoren bestimmt. Die wichtigsten Lageparameter wurden ebenfalls in die Befragung aufgenommen. Die Kaufinteressenten bewerten hauptsächlich den Aspekt der ruhigen Lage, der Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten oder Kindertagesstätten im Stadtviertel sowie einen direkten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als wichtigste Entscheidungskriterien bezüglich der Lage einer Wohnung.

## Wahrnehmung und Bewertung von Wohnatmosphären

Abb. 23: Wahrnehmung von Wohnatmosphären

Wohnatmosphären	Wahrnehmung (Einschätzung der Befragten)
<p>Bild A:</p> 	<p>+ Stadtlage moderner/neuer Stil</p> <p>- Lage direkt an Straße zu groß/zu dicht/zu viele Wohnungen</p>
<p>Bild B:</p> 	<p>+ hell/sonnig</p> <p>- zu einheitlich/monoton Art/Stil der Balkone</p>
<p>Bild C:</p> 	<p>+ Holzbauweise gute Grünqualität</p> <p>- fabrikähnlich/Käfige</p>
<p>Bild D:</p> 	<p>+ gute Grünqualität/überschaubare Größe freistehend/viel Platz um Gebäude große Fenster/viel Licht</p> <p>- Farbe/zu modern</p>
<p>Bild E:</p> 	<p>+ gute Grünqualität/Garten freundlich/gemütlich/ruhig/familiär gute Balkone</p> <p>- spießig/Standard</p>
<p>Bild F:</p> 	<p>+ Große Fenster</p> <p>- kalt/unpersönlich/Fabrik/Bunker</p>
<p>Bild G:</p> 	<p>+ bunt/modern</p> <p>- zu modern/zu futuristisch/zu bunt kalt/steril/unpersönlich</p>
<p>Bild H:</p> 	<p>+ Innenstadtlage sonnig</p> <p>- Lage direkt an Straße/mitten in der Stadt zu belebt/zu laut/Büroatmosphäre</p>

In der Vorgängerstudie wurde die Attraktivität unterschiedlicher Wohnatmosphären untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Kaufinteressenten sehr vielfältige Wohnvorstellungen bezüglich unterschiedlicher Wohnatmosphären besitzen.

In der aktuellen Untersuchung zum Wohnungsmarkt wurde die Wahrnehmung unterschiedlicher Wohnatmosphären in den Mittelpunkt des Interesses gestellt. Welche Assoziationen lösen Bilder unterschiedlicher Wohnungstypen bei den Befragten aus? Welche Aspekte der Wohnsituation werden wahrgenommen?

Den Befragten wurden die abgebildeten Fotos zur Ermittlung der Wahrnehmung unterschiedlicher Wohnatmosphären vorgelegt.

Bei der Bewertung der Fotos wurden von den Befragten vor allem Aspekte der Lagequalität betont. Bei Bild A und Bild H wird der Teil einer Straße abgebildet, an den die Wohnanlage direkt angrenzt, was von den Befragten sehr negativ beurteilt wurde. Bei Bild C, D und E wurden dagegen vor allem die gute Grünqualität und die freistehende Lage der Gebäude hervorgehoben. Dieses Ergebnis wird durch die oben beschriebene Bewertung der kaufentscheidenden Lagekriterien bestätigt: Rund 67% der Befragten bewerteten den Aspekt der Ruhe als den wichtigsten Aspekt ihrer Kaufentscheidung (s. Kapitel „Sonstige kaufentscheidende Lagequalitäten“).

Andere Untersuchungen heben ebenfalls die Bedeutung einer ruhigen Lage bzw. einer hohen Grün- und Freiflächenqualität für die positive Wahrnehmung von Wohnatmosphären hervor: In der Vorgängeruntersuchung „Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München“ wurde festgestellt, dass „als wichtigstes Kriterium der Wohnanlage Ruhe und Lärmschutz mit 74% genannt [wird], gefolgt von den gemeinschaftlichen Freibereichen wie Hof, Garten oder Park“.<sup>6</sup> Andere Autoren nennen als maßgebliche Gründe für die Unzufriedenheit von Stadtbewohnern mit ihrem Wohnumfeld vorrangig negative Umweltbedingungen und mahnen daher notwendige Maßnahmen zur Lärmreduktion an, die beispielsweise durch Sammelparkplatzerschließung erreicht werden könnte. Derzeit wohnen nur rund 3% der deutschen Bevölkerung in autofreien Siedlungen.<sup>7</sup> Dem steht jedoch die Tatsache gegenüber, dass 27% der Deutschen sich vorstellen können, in einer Siedlung mit Sammelparkplatz zu wohnen, wie Kuckarts in einer repräsentativen Umfrage festgestellt hat.<sup>8</sup> Diese Zahlen deuten auf ein noch ungenutztes Potential für die Erhöhung der Lagequalität im Sinne von Ruhe und hoher Grün- und Freiraumqualität hin.

Negativ wahrgenommene Gestaltungsmerkmale waren in der vorliegenden Untersuchung vor allem die Aspekte der zu einheitlichen Bebauung (Bild B, Bild C und Bild E) sowie die als zu modern und futuristisch wahrgenommene Gestaltung der Wohnanlagen in Bild D und Bild G. Allerdings zeigte die Analyse der Fragen zu den Hindernissen der Kaufentscheidung (s. Kapitel „Hindernisse für den Wohneigentumserwerb“), dass beispielsweise die Anzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Geschosse eines Gebäudes weit negativer wahrgenommen werden als der Aspekt einer einheitlichen und monotonen Bebauung.

---

<sup>6</sup> BayernLabo (Hrsg.); 2005; S. 77.

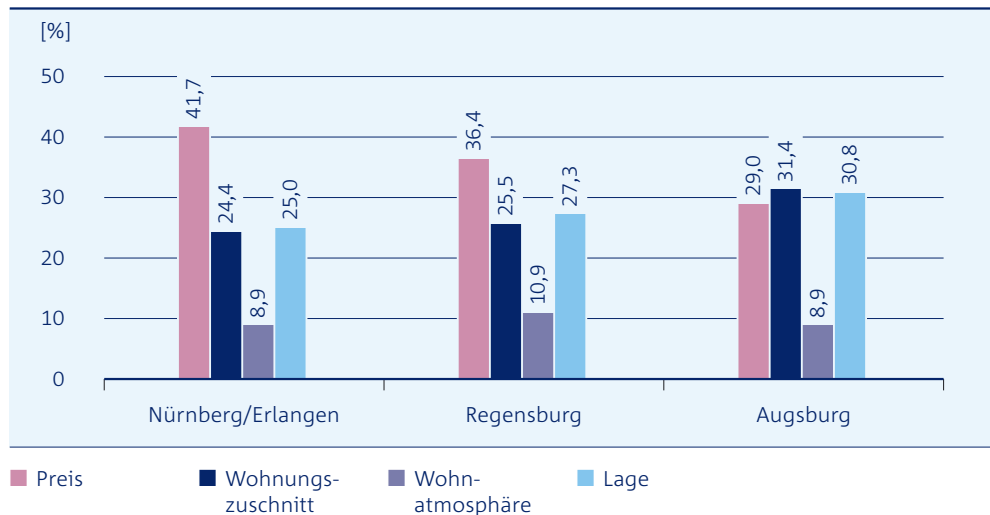
<sup>7</sup> Vgl. Brake, K. et al.; 2005; S. 76.

<sup>8</sup> Kuckarts, U.; 2006; S. 48.

## Hindernisse für den Wohneigentumserwerb

### Bewertung der Hindernisse

Abb. 24: Gründe bisher nicht fündig geworden zu sein (Mehrfachnennungen möglich)

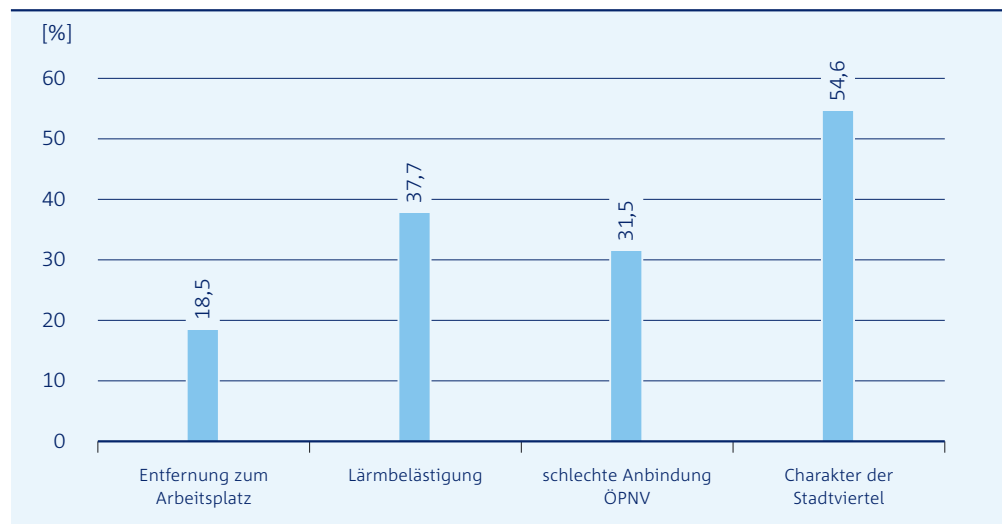


Neben der Lage und dem Wohnungszuschnitt wird von den Kaufinteressenten vor allem der Preis als der wichtigste Grund angegeben, bisher am Wohnungsmarkt nicht fündig geworden zu sein. Die angebotenen Wohnatmosphären scheinen dagegen den Vorstellungen der Kaufinteressenten eher zu entsprechen und stellen kaum ein Hindernis beim Wohneigentumserwerb dar.

Es besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen den untersuchten Standorten und dem Aspekt des Preises als Hindernis beim Wohnungserwerb. Im Raum Nürnberg/Erlangen wird der Preis häufiger als Grund genannt, bisher nicht fündig geworden zu sein, als in Regensburg. In Augsburg stellt der Preis dagegen nur für ca. ein Drittel der Befragten ein Hindernis beim Wohneigentumserwerb dar.

### Der Aspekt der Lage als Hindernis

Abb. 25: Nachteile der bisher besichtigten Wohnungen (Mehrfachnennungen möglich)



Wie oben beschrieben, stellt die Lage des gesuchten Wohneigentums für viele Befragte einen wichtigen Grund dar, bisher nicht am Wohnungsmarkt fündig geworden zu sein. Mit knapp 55 % der Befragten wurde dabei am häufigsten der Charakter der Stadtviertel als Grund für die unpassende Lage angegeben. Dies entspricht der weiter oben beschriebenen hohen Bedeutung, die die Quartiersqualität für die Kaufentscheidung besitzt.

Hinsichtlich der Entfernung zum Arbeitsplatz als Lagenachteil besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen den untersuchten Standorten: In Nürnberg/Erlangen wurde eine zu weite Entfernung vom Arbeitsplatz von 21 % der Befragten als Lagenachteil angegeben, in Regensburg waren dies nur rund 11 % und in Augsburg nur rund 7 %.

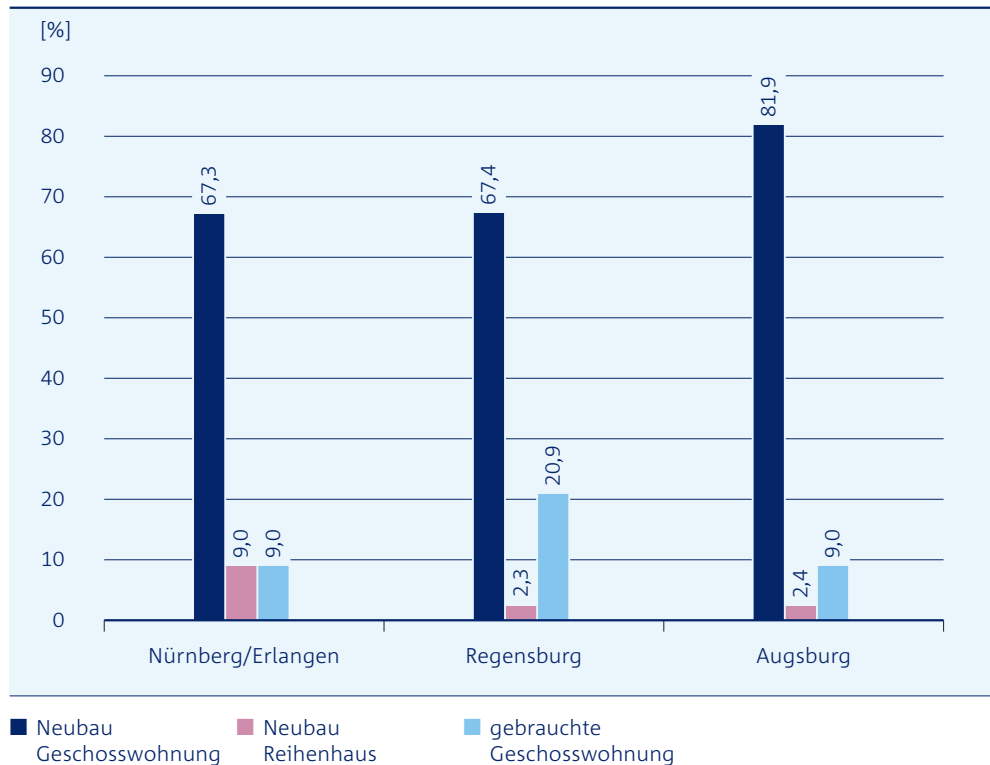
Ein zusätzliches Hindernis sahen die befragten Wohneigentumserwerber in der Monotonie der Bebauung und der Größe der angebotenen Wohnanlagen: Rund 80 % der Befragten halten eine zu hohe Anzahl an Wohnungen pro Hauseingang sowie eine zu hohe Anzahl an Geschossen für entscheidende Hindernisse beim Wohneigentumserwerb. Im Vergleich dazu gaben mit rund 60 % deutlich weniger Befragte an, eine hohe Anzahl ähnlicher oder gleicher Gebäude als Kaufhindernis zu empfinden.

Bei einem Vergleich der Standorte zeigte sich, dass Geschosswohnungsbau in Augsburg eher abgelehnt und dafür ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau stärker gewünscht wird als in den anderen Städten. Befragte im Raum Nürnberg/Erlangen scheinen auch dem Aspekt einer monotonen Bebauung bzw. einer hohen Anzahl ähnlicher oder gleicher Gebäude eher indifferent gegenüberzustehen als die Kaufinteressenten in Regensburg und Augsburg.

## Wohnungstypen

### Gesuchte Wohnungstypen und Alternativen

Abb. 26: Gesuchte Wohnungstypen nach Städten (Zu 100 % je Stadt fehlen die nicht abgebildeten Ein- und Zweifamilienhäuser.)



Die befragten Kaufinteressenten suchen zum überwiegenden Teil eine Neubauwohnung im Geschosswohnungsbau.<sup>9</sup> In Regensburg sind Altbau-Geschosswohnungen beliebter als in den anderen Städten. In Augsburg konzentriert sich die Nachfrage noch mehr auf die Neubau-Geschosswohnungen, im Raum Nürnberg/Erlangen sind auch Neubau-Reihenhäuser gefragt.

Für rund 40% der Befragten, die sich in erster Linie für Neubau-Geschosswohnungen interessieren, gibt es zu diesem Kaufwunsch keine Alternative. Die deutlich am häufigsten angegebene Alternative zum Typ der Neubau-Geschosswohnung ist die gebrauchte Geschosswohnung.

Hinsichtlich der Alternativen zum Neubau ergaben sich signifikante Unterschiede zwischen den befragten Standorten. In Augsburg gaben rund 45 % der Befragten an, keine Alternative zu einer Neubau-Geschosswohnung zu suchen, in Nürnberg/Erlangen waren dies nur rund 20 % der Befragten.

<sup>9</sup> BayernLabo (Hrsg.); 2005; S. 78.

### Wahrnehmung der Qualitäten gesuchter Wohnungstypen

Im Folgenden wurde die Wahrnehmung der unterschiedlichen Wohnungstypen vertieft untersucht. Den Befragten wurde in einer „offenen Frage“ Gelegenheit gegeben, in kurzen Begriffen die Gründe darzustellen, weshalb sie bestimmte Wohnungstypen bevorzugen.

Typ	Wahrnehmung
1. Neubau-Geschosswohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Renovierungs-/oder Reparaturbedarf im Gegensatz zu Altbau</li> <li>lieber Wohnung als Haus, da billiger, weniger Arbeit</li> <li>Mitgestaltungsmöglichkeiten</li> </ul>
2. Neubau-Ein-/Zweifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>alleine/keine Nachbarn</li> <li>Größe/viel Platz</li> </ul>
3. Neubau-Reihenhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kostengründe</li> </ul>
4. gebrauchte Geschosswohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atmosphäre/Sympathie von Altbauwohnungen</li> <li>günstigerer Preis</li> </ul>
5. gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>gewohnter Wohnungstyp</li> <li>Gefahr von Mängeln</li> </ul>
6. gebrauchtes Reihenhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringeres Risiko</li> <li>Kostengründe</li> </ul>

## Wohnumfeld

### Qualität der Grünanlagen

Abb. 27: Gewünschte Nutzung der Grünanlagen

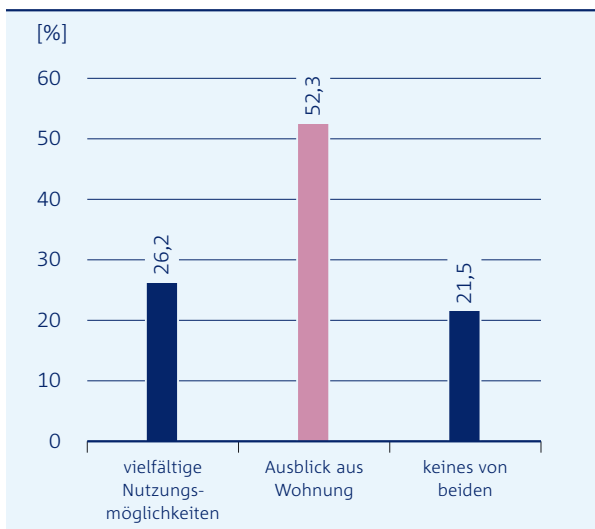
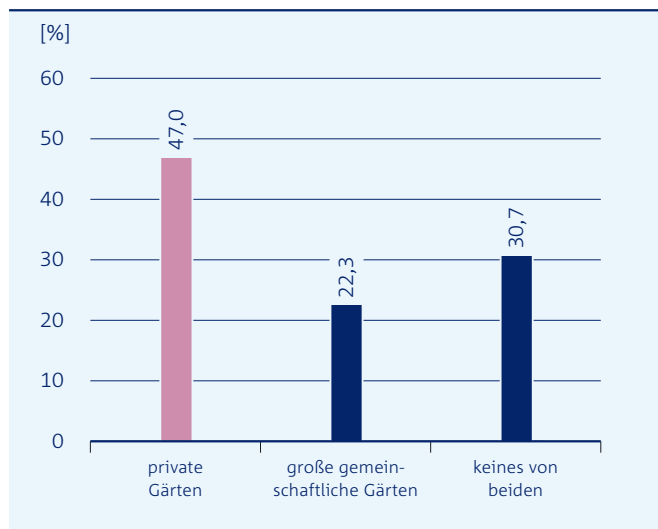


Abb. 28: Wunsch nach privaten oder gemeinschaftlichen Gärten



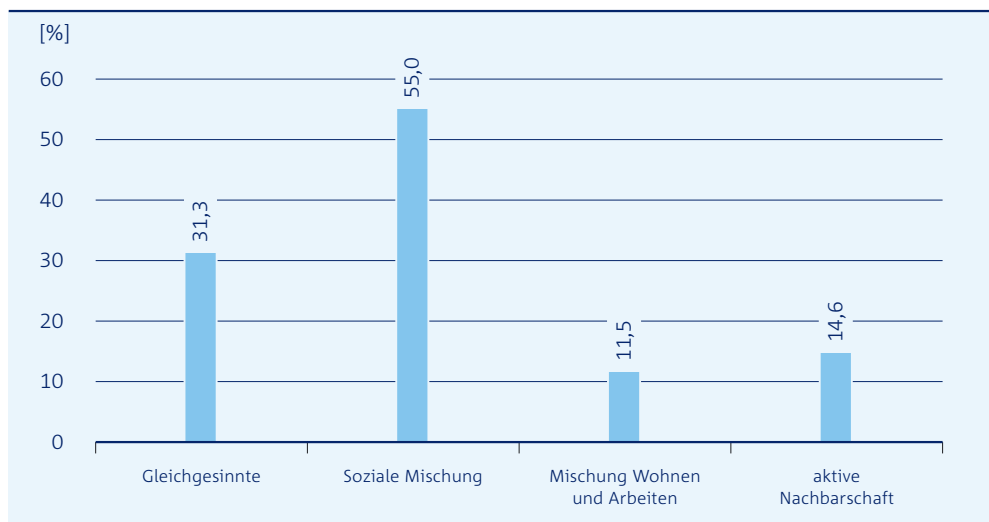


Die meisten Befragten (rund 52%) wünschen sich Grünanlagen, um die Qualität der Sichtbeziehungen aus der Wohnung bzw. den Ausblick aus der Wohnung zu verbessern. Nur 26% der Befragten gaben an, eine Grünanlage auch nutzen zu wollen.

Die Qualität von Grün- bzw. Freiflächen wird vor allem in der Privatsphäre gesehen: Ein kleiner, aber privater Garten wird von 47% der Befragten gegenüber einem großen gemeinschaftlichen Garten (nur rund 22% der Kaufinteressenten) deutlich bevorzugt. Bei den privaten Gärten bevorzugen die Kaufinteressenten ebenfalls die Qualität gegenüber der Quantität des privaten Freiraums: Rund 35% der Befragten wünschen sich einen „kompakten Garten mit hoher Aufenthaltsqualität“, nur rund 26% bevorzugen einen „großen Garten mit einfacher Ausstattung“.

## Nachbarschaft

**Abb. 29: Gewünschte Zusammenstellung der Bewohnerschaft (Mehrfachnennungen möglich)**



Mit 55% der Befragten stimmt die Mehrheit der Kaufinteressenten für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft einer Siedlung. Dieses Ergebnis wird allerdings dadurch abgeschwächt, dass eine aktive Nachbarschaft zugleich deutlich abgelehnt wird: Nur rund 15% der Befragten kann sich vorstellen, in einer aktiven Nachbarschaft, zum Beispiel in Form von regen nachbarschaftlichen Kontakten, zu wohnen. Dies steht in deutlichem Gegensatz zur Untersuchung des Münchener Wohnungsmarktes von 2005, bei der rund 30% der Befragten angaben, eine aktive Hausgemeinschaft zu suchen.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> BayernLabo (Hrsg.); 2005; S. 78.

Um die Aspekte der Nachbarschaft vertieft zu untersuchen, wurde den Befragten in einer offenen Frage Gelegenheit gegeben, in kurzen Begriffen die Aspekte darzustellen, die sie mit der jeweiligen nachbarschaftlichen Wohnsituation assoziieren.

Art der Nachbarschaft	Wahrnehmung
1. Gleichgesinnte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bessere/ruhigere Atmosphäre</li> <li>• weniger Konflikte</li> </ul>
2. soziale Mischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• interessanter, lebendiger</li> <li>• aber: wichtig ist auch Ruhe, nicht zu viel Lärm</li> </ul>
3. Mischung Wohnen und Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• so gewohnt</li> <li>• Nachbarschaft eigentlich egal</li> </ul>
4. aktive Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Anonymität</li> </ul>

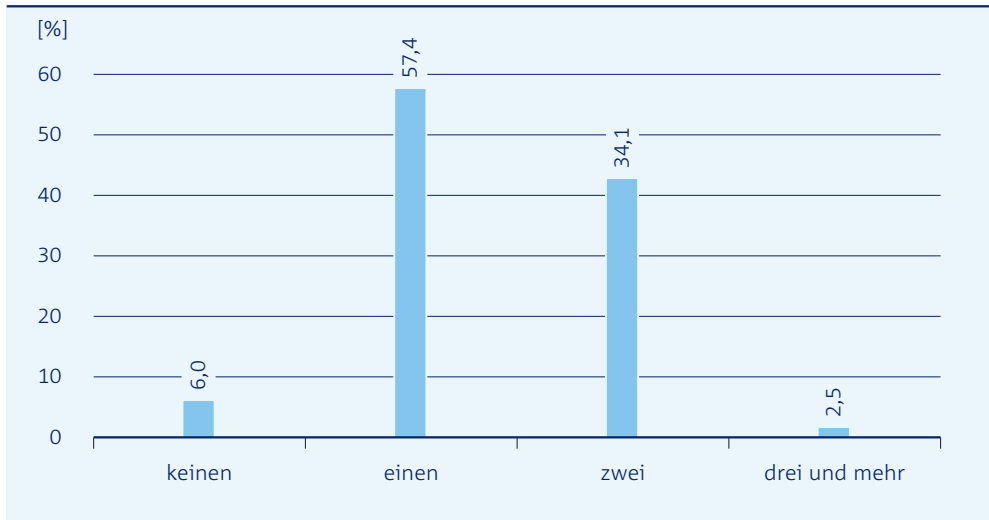
Die Kommentare der Befragten zum Thema Nachbarschaft machen deutlich, dass eine soziale Mischung der Bewohner eher toleriert als gewünscht wird. Der Aspekt der sozialen Mischung wird zugleich mit Unruhe bzw. Lärm assoziiert, eine aktive Nachbarschaft von der überwiegenden Mehrheit der Befragten nicht gewünscht.

Die Ablehnung einer aktiven Nachbarschaft spiegelt sich auch darin wider, dass knapp 80% der Befragten keine Gemeinschaftsräume im Gebäude wünschen. Die (wenigen) Befragten, die sich gemeinschaftliche Räume wünschen, wollen vor allem einen Wasch- bzw. Trockenraum oder einen Fahrradkeller. Knapp über 50% dieser Befragten wären auch bereit, für diese Räume zusätzlich zu bezahlen, allerdings in der Mehrheit nur bis zu einem Betrag von 25 € pro Monat.

Gefragt nach eventuell gewünschten zusätzlichen Serviceleistungen im direkten Wohnumfeld, beispielsweise Kinderbetreuung, Pflegedienst oder Pförtner/Concierge, gab mit rund 74% ein Großteil der Befragten an, keine zusätzlichen Serviceleistungen zu erwarten. Unter dem Aspekt „Sonstiges“ wurden vor allem der Wunsch nach einem Hausmeister oder Putzdienst angegeben.

### Parkplatzangebot im Wohnumfeld

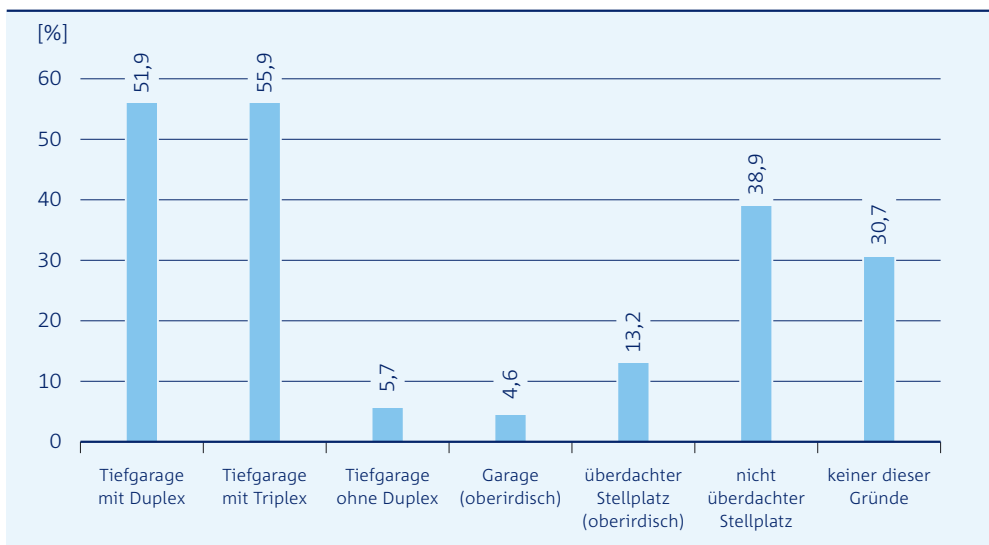
Abb. 30: Benötigte Anzahl an Kfz-Stellplätzen



Die meisten Befragten benötigen einen oder zwei Kfz-Stellplätze, nur 6 % der Kaufinteressenten wünschen keinen Parkplatz.

Es besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen den untersuchten Städten und der benötigten Anzahl an Kfz-Stellplätzen. In Regensburg brauchen über 10 % der Befragten gar keinen Parkplatz, gegenüber rund 3% in Augsburg und 5% in Nürnberg. In Regensburg gaben zudem nur rund 30 % der Befragten an, dass sie mehr als einen Parkplatz benötigen. In Regensburg werden insgesamt weniger Kfz-Stellplätze benötigt als im Raum Nürnberg/Erlangen oder Augsburg.

Abb. 31: Parkplatzart als Grund, eine Wohnung nicht zu kaufen (Mehrfachnennungen möglich)



Für rund ein Drittel der Befragten ist die Art des Parkplatzes kein Hindernis beim Wohneigentumserwerb. Der Rest der Befragten lehnt vor allem die Tiefgarage mit Duplex- oder Triplex-Stellplätzen stark ab.

Die Auswertung zeigt, dass die Befragten eine Tiefgarage und eine oberirdischen Garage in etwa gleichwertig einschätzen. Nur im Fall von Duplex- oder Triplex-Stellplätzen wird eine Tiefgarage von den Befragten stark abgelehnt.

In Regensburg wurde häufiger als an den beiden anderen Standorten angegeben, dass die Art der Parkplätze kein Hindernis beim Wohneigentumserwerb darstellt. Dies bestätigt das obige Ergebnis, dass in Regensburg weniger Stellplätze gewünscht werden.

## Wohnungsqualitäten

### Gewünschte Wohnungsgröße und Lage der Wohnung im Gebäude

Abb. 32: Häufigkeitsverteilung der gesuchten Wohnfläche

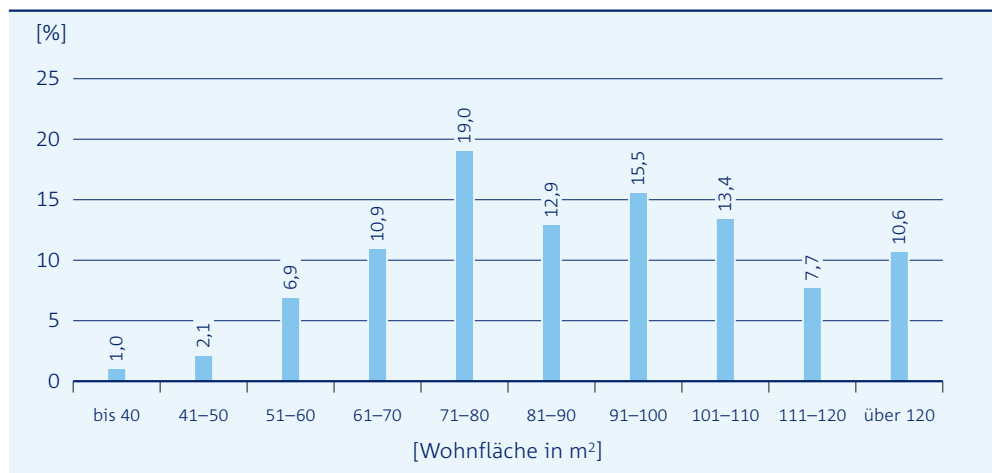
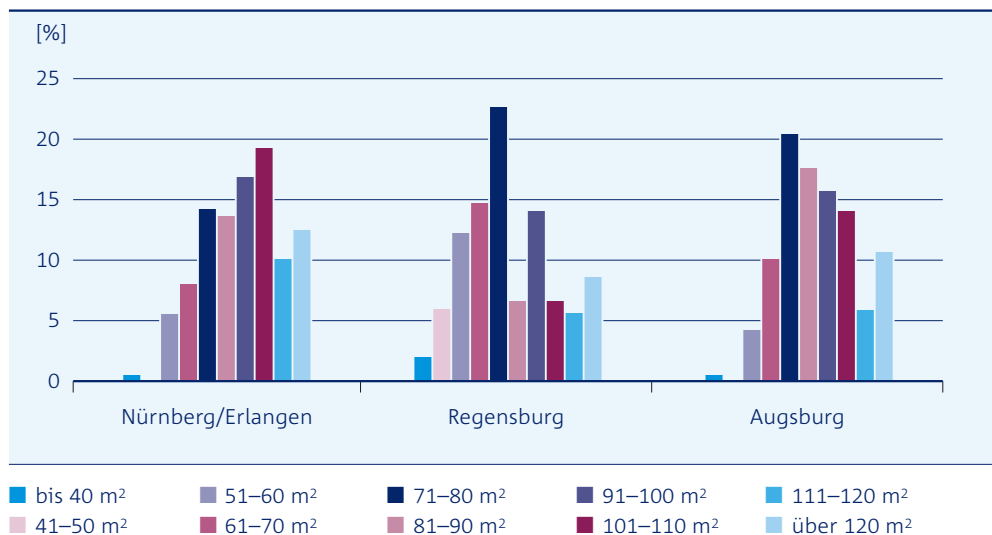


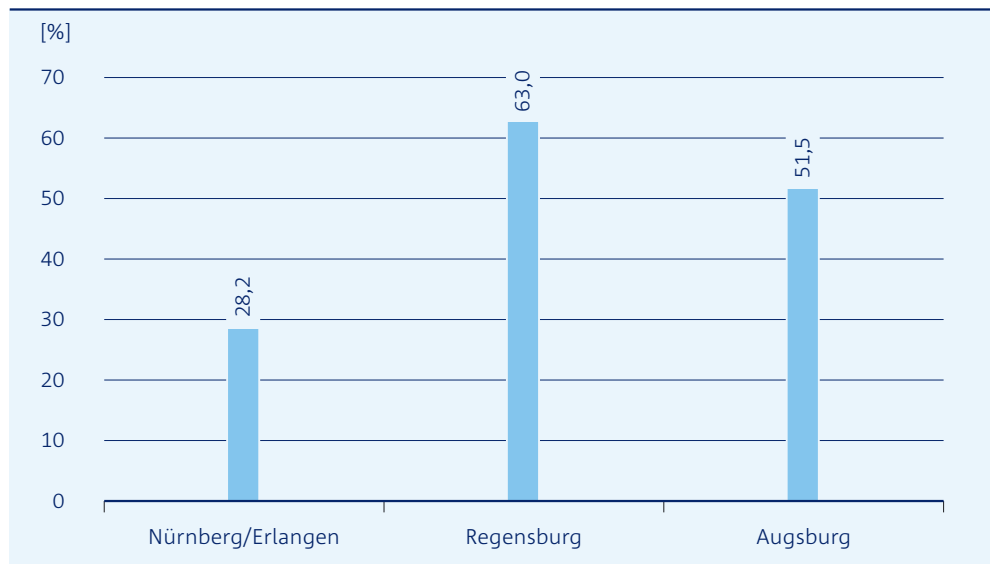
Abb. 33: Zusammenhang zwischen gesuchter Wohnfläche und Standort



Es werden vor allem Wohnungen in den Größenklassen von 70 bis 110 Quadratmeter nachgefragt. Für Wohnungen unter 50 Quadratmeter besteht dagegen kaum Nachfrage. Dieses Ergebnis entspricht in etwa der Analyse in der Vorgängerstudie „Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München“. Die Wohnflächenansprüche der Münchener Kaufinteressenten sind denen der hier untersuchten bayrischen Städte Augsburg, Nürnberg/Erlangen und Regensburg sehr ähnlich.

Allerdings bestehen zwischen den untersuchten Standorten signifikante Unterschiede hinsichtlich der gesuchten Wohnflächengrößen: Vor allem in Regensburg sind die gefragten Wohnflächen im Durchschnitt kleiner als an den anderen Standorten.

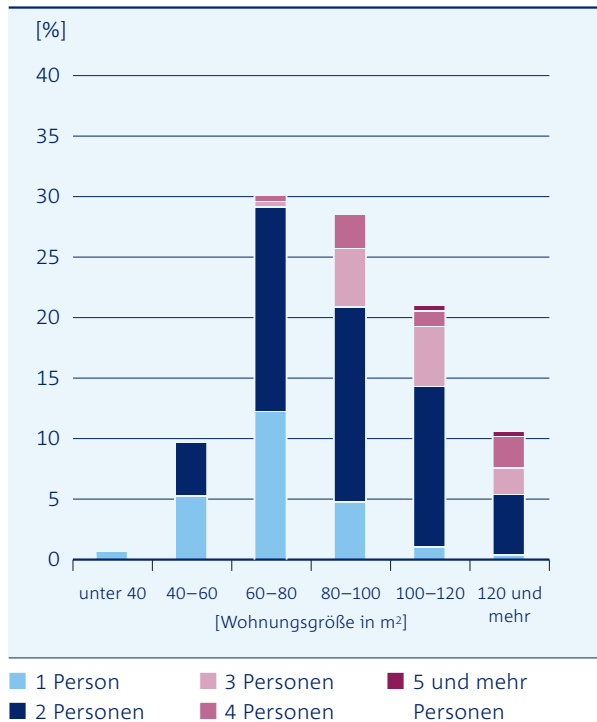
**Abb. 34: Welche Lage ist gesucht? (Mehrfachnennungen möglich)**



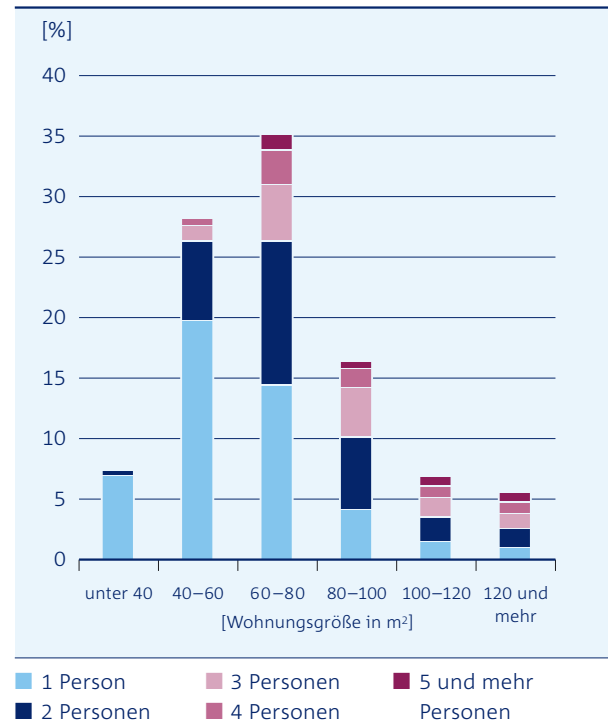
Die überwiegende Mehrheit der Befragten (63%) wünscht sich eine Wohnung im Regelgeschoss oder im Dachgeschoss (rund 52%). Mehr als zwei Drittel der Befragten wollen nicht im Erdgeschoss wohnen. Bei den Befragten, die sich dennoch eine Erdgeschosswohnung vorstellen können, wurde der Wunsch nach einer Erdgeschosswohnung stark an das Vorhandensein eines privaten Gartens geknüpft.

### Gewünschte Wohnfläche und Haushaltgröße

**Abb. 35: Wohnflächengröße und Anzahl Personen im Haushalt (Primärerhebung 2007)**



**Abb. 36: Wohnflächengröße und Anzahl Personen im Haushalt (Statistisches Bundesamt Deutschland 2002)**



Der Vergleich der tatsächlichen Wohnflächengrößen in Deutschland mit den Angaben der Befragten in der vorliegenden Untersuchung weist auf erhebliche Unterschiede hin: Der Wohnflächenanspruch der hier befragten Kaufinteressenten liegt deutlich über den im Bundesdurchschnitt zur Verfügung stehenden Wohnungsgrößen.

Kleine Wohnungen (unter 40 Quadratmetern bzw. zwischen 40 bis 60 Quadratmetern) werden in den Städten Nürnberg/Erlangen, Augsburg und Regensburg eher wenig nachgefragt, größere Wohnungen von 80 bis 100 Quadratmetern oder 100 bis 120 Quadratmetern sind hingegen deutlich begehrt, als sie den Bundesbürgern im Durchschnitt zur Verfügung stehen.

Ein Vergleich der Relation von Wohnflächengrößen und Haushaltgrößen macht zudem deutlich, dass Realität und Wunschdenken weit voneinander entfernt sind: Im Vergleich zu den Wohnwünschen der Befragten wohnen im Bundesdurchschnitt mehr Personen auf kleinerem Wohnraum. Wohnungen von 60 bis 80 Quadratmetern werden in Deutschland durchschnittlich zu einem großen Anteil auch von Drei- oder Vierpersonenhaushalten bewohnt, die hier befragten Kaufinteressenten wollen diese Wohnungsgröße dagegen (fast) nur als Ein- oder Zweipersonenhaushalte bewohnen.

Abb. 37: Zimmeranzahl und Wohnungsgröße

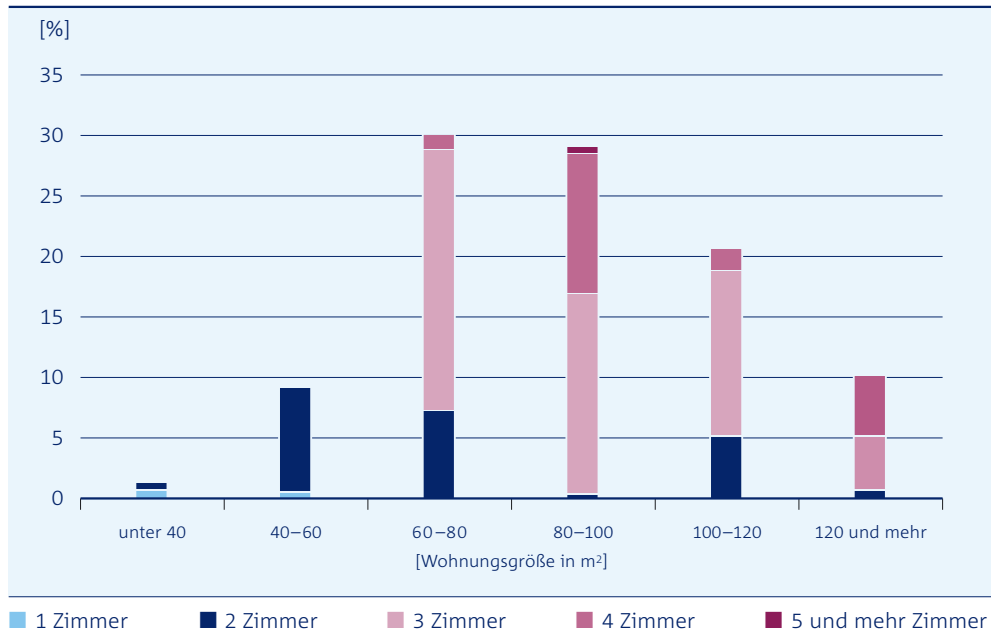
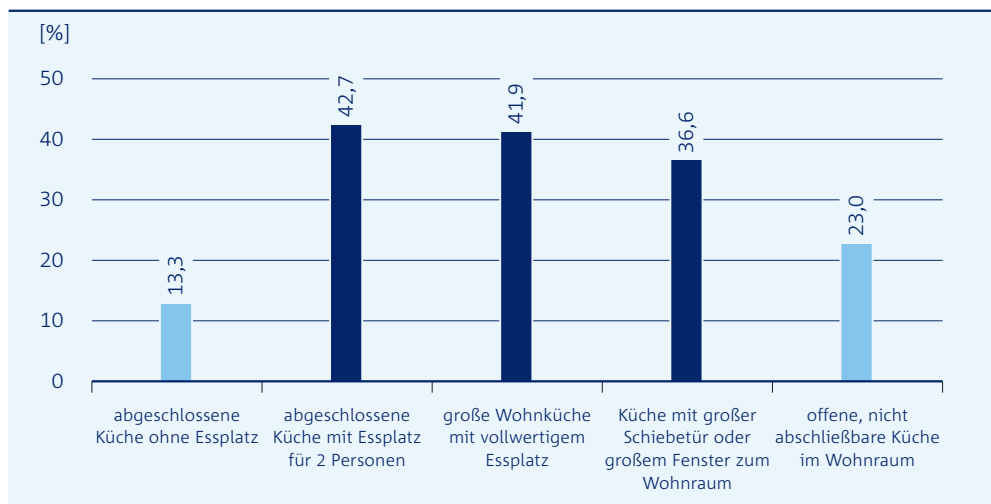


Abbildung 37 zeigt den Zusammenhang zwischen Zimmeranzahl und Wohnungsgröße. Bei einer Wohnungsgröße von 40 bis 60 Quadratmetern werden vor allem Zweizimmerwohnungen nachgefragt. Wohnungsgrößen von 60 bis 80 Quadratmetern verteilen sich hauptsächlich auf Drei- bzw. Zweizimmerwohnungen. Drei- und Vierzimmerwohnungen dominieren bei Wohnungsgrößen zwischen 80 und 100 Quadratmetern. Fünfstückwohnungen werden erst bei Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern nachgefragt, allerdings – relativ zu den anderen Nachfragesegumenten – in nur sehr geringem Umfang.

### Art der Küche

Abb. 38: Gewünschte Küchenart (Mehrfachnennungen möglich)



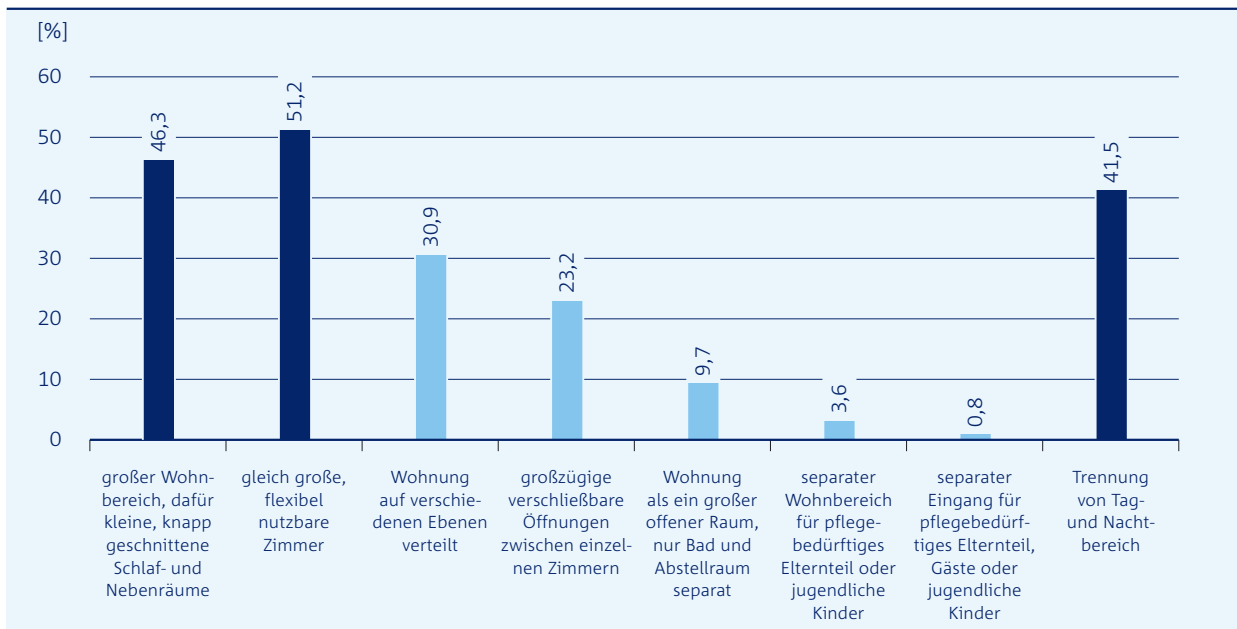
Eine abgeschlossene Küche mit Essplatz für zwei Personen und eine große Wohnküche mit vollwertigem Essplatz werden von den Befragten mit ca. 42 % bzw. 43 % in etwa gleichhoch bewertet. Rund 37 % der Befragten bevorzugen eine Küche mit großer Schiebetür oder großem Fenster zum Wohnraum. Vor allem die kleinen Küchentypen, wie beispielsweise die abgeschlossene Küche ohne Essplatz oder die Küche im Wohnraum werden von den Befragten deutlich weniger hoch bewertet.

Den Wunsch nach einem bestimmten Küchentyp verbinden die Befragten im Durchschnitt mit folgenden Größenangaben:

Küchenart	gewünschte Fläche in Quadratmetern
1. abgeschlossene Küche ohne Essplatz	10,0
2. abgeschlossene Küche mit Essplatz für 2 Personen	12,2
3. große Wohnküche mit vollwertigem Essplatz	18,4
4. Küche mit großer Schiebetür oder großem Fenster zum Wohnraum	14,3
5. offene, nicht abschließbare Küche im Wohnraum	17,8

### Grundrisseigenschaften

Abb. 39: Gewünschte Grundrisseigenschaften der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



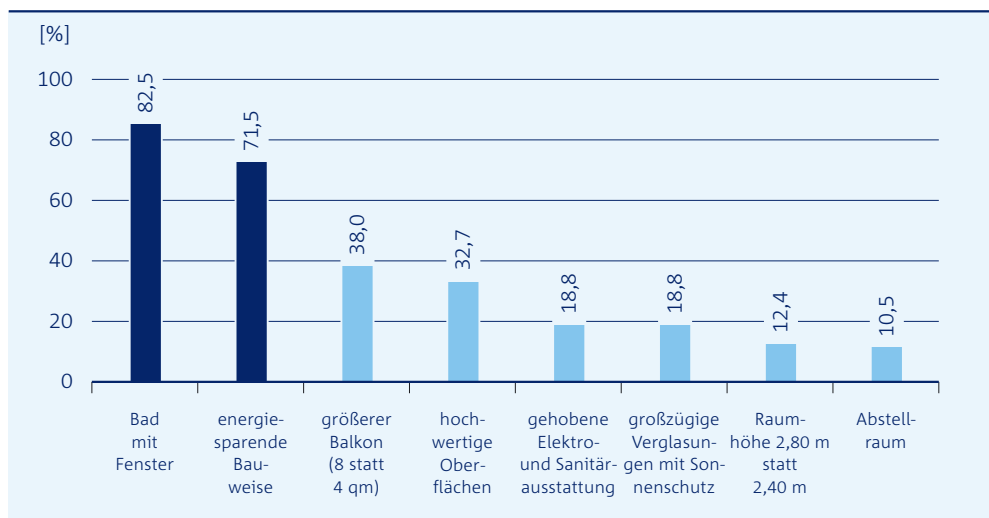
Am meisten gewünscht werden die eigentlich gegensätzlichen Wohnvorstellungen „großer Wohnbereich mit kleinen, knapp geschnittenen Schlaf- und Nebenräumen“ und „gleich große, flexibel nutzbare Zimmer“. Eine Trennung von Tag- und Nachtbereichen



wird ebenfalls hoch bewertet, wohingegen fast keine Nachfrage nach separaten Wohnbereichen oder separaten Eingängen für ein pflegebedürftiges Elternteil, jugendliche Kinder oder Gäste besteht.

### Kaufentscheidende Prioritäten und verzichtbare Wohnungseigenschaften

Abb. 40: Kaufentscheidende Wohnungseigenschaften (Mehrfachnennungen möglich)



Die Kriterien „Bad mit Fenster“ und „energiesparende Bauweise“ hält eine große Mehrheit der Befragten für absolut entscheidende Aspekte des Wohneigentumserwerbs. Dies gilt für alle Befragungsstandorte, zwischen den einzelnen Städten ist hier kein signifikanter Unterschied messbar.

Neubauwohnungen sind typischerweise wesentlich energieeffizienter als Altbauten. Die hohe positive Einstellung der Befragten hinsichtlich der energiesparenden Bauweise lässt auf ein hohes Potential für nachhaltigen, energieoptimierten Wohnungsbau schließen, was derzeit von der Seite der Wohnungsanbieter eventuell noch zu wenig berücksichtigt wird.

Mehr als zwei Drittel der Befragten weisen zudem für die hoch bewerteten Aspekte – wie etwa „Bad mit Fenster“ und „energiesparende Bauweise“ – eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft auf: Knapp 20 % der Befragten gaben an, für die kaufentscheidenden Wohnungseigenschaften bis zu 5.000 € zusätzlich bezahlen zu wollen, etwa 40 % der Befragten würden 5.000 € bis 10.000 € zusätzlich bezahlen und 17 % sogar mehr als 10.000 €. Die Befragten in Nürnberg/Erlangen legten dabei etwas mehr Sparsamkeit an den Tag als die in den anderen Städten: Hier wollen 35,6 % der Befragten für keine der Kriterien zusätzlich zahlen, in Regensburg und Augsburg sind dies 25,3 % bzw. 26,9 %.

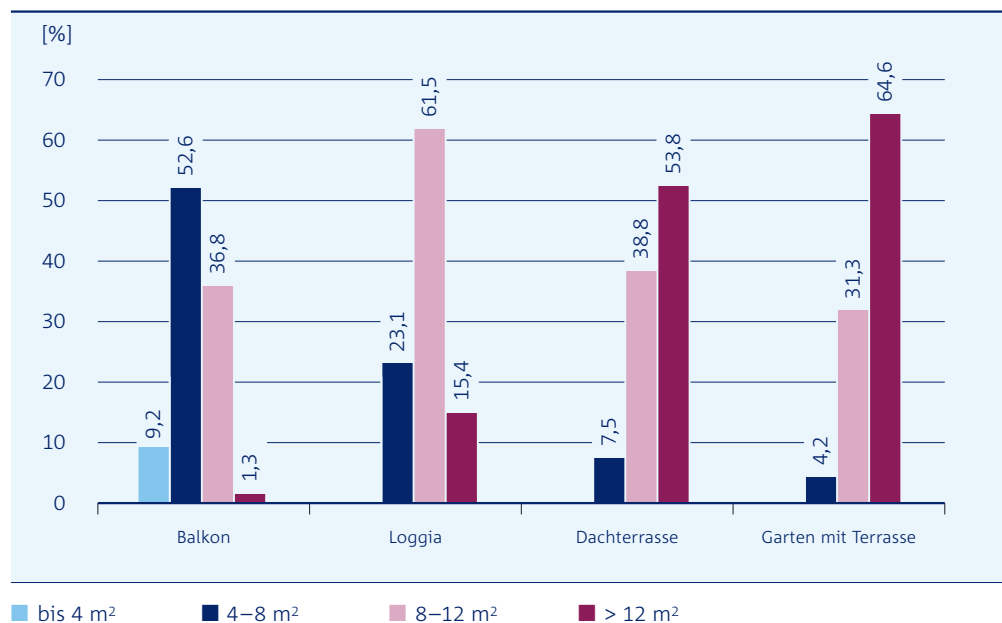
Nach den am ehesten verzichtbaren Wohnungseigenschaften gefragt, gab eine große Mehrheit der Befragten an, ein zweites Badezimmer und eine Videogegensprechanlage am ehesten einsparen zu können. Die Auswertung zeigte zudem, dass im Gegensatz dazu 98,5 % der Befragten nicht dazu bereit sind, auf einen privaten Freibereich – Balkon oder Terrasse – verzichten zu wollen.

### Privater Freibereich

Die Bedeutung des privaten Freibereichs zeigte sich beispielsweise in der Auswertung der Frage „Angenommen, Sie können auf die Aufteilung der einzelnen Zimmer noch Einfluss nehmen, welche Prioritäten setzen Sie?“ Knapp 70 % der Befragten wünschen sich einen größeren Balkon oder eine größere Terrasse.

Die privaten Freibereiche Balkon und Dachterrasse sind am stärksten gefragt: 55 % der Befragten wünschen sich einen Balkon, rund 61 % eine Dachterrasse. Eine Loggia wird dagegen nur von rund 21 % der Befragten gewünscht, ein Garten mit Terrasse von 33 %.

Abb. 41: Gewünschte Größe des Außenraums



Die meisten Befragten wollen einen Balkon von vier bis acht bzw. acht bis zwölf Quadratmetern. Dachterrassen unter acht Quadratmetern werden kaum gewünscht, ebenso Gärten von weniger als zwölf Quadratmetern. Eine Loggia wird am häufigsten in der Größe von acht bis zwölf Quadratmetern gewünscht.

### Vertiefte Untersuchung unterschiedlicher Nachfragegruppen

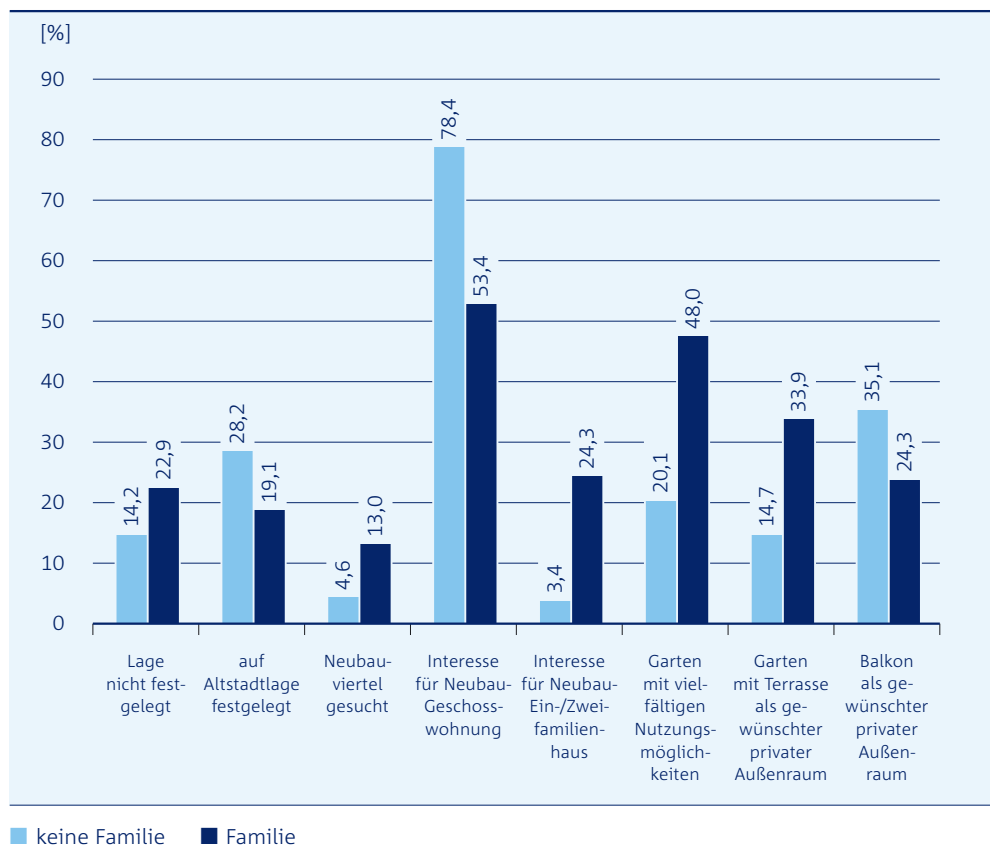
Im Folgenden werden einige Segmente von Befragten vertieft untersucht, denen eine besondere Bedeutung für die Nachfrage auf dem Wohnungsbausektor zukommt. Weiter oben wurden diese Gruppen bereits anhand einiger sozioökonomischer Merkmale charakterisiert, um die Zielgruppe der vorliegenden Untersuchung näher zu beschreiben. Die detailliertere Analyse der Wohnungssuche unterschiedlicher Nachfragegruppen soll helfen, einige Trends der Wohnungsnachfrage transparent zu machen. Es werden dabei jeweils nur die statistisch signifikanten Unterschiede dargestellt.

### Familien

Rund 57% der Familien geben an, aufgrund einer Vergrößerung des Haushalts auf der Suche nach Wohneigentum zu sein, während dies für nur rund 25% der restlichen Befragten ein Grund für Wohneigentumserwerb darstellt.

Familien empfinden Lärmbelästigung weniger als Lagenachteil (rund 14% der Familien im Vergleich zu rund 30% der übrigen Befragten), wohingegen der Quartierscharakter für die Kaufentscheidung von Familien ein deutlich wichtigeres Kriterium darstellt: 50% der Familien, die aufgrund unpassender Lagequalitäten der besichtigten Wohnungen noch nicht fündig geworden sind, störten sich am Charakter der Stadtviertel, während dies nur für rund 36% der restlichen Befragten ein Hindernis bei der Wohnungssuche darstellte. Im Gegensatz dazu zeigten sich die Familien mit den angebotenen Wohnungsgrundrissen zufriedener als die übrigen Befragten: Nur 20% der Familien gaben an, keinen geeigneten Wohnungszuschnitt zu finden, im Gegensatz zu rund 30% der restlichen Befragten. Für Familien scheint allerdings der Preis eine im Vergleich zu anderen Nachfragegruppen höhere Bedeutung für den Wohneigentumserwerb zu haben: Rund 43% der befragten Familien haben wegen zu hoher Preise bisher keine Wohnung gekauft im Vergleich zu rund 34% der übrigen Befragten.

**Abb. 42: Signifikante Unterschiede zwischen Familien und den sonstigen Befragten (Gewünschte Lage, Wohnungstypen und Außenbereiche)**



Familien sind weniger auf eine bestimmte Lage festgelegt als die übrigen Befragten. Könnten sie sich dennoch für eine Lage entscheiden, bevorzugen Familien Wohnlagen außerhalb der Altstadt: Nur rund 19 % der Familien geben als Wunschlage die Altstadt an, im Vergleich zu rund 28 % der restlichen Befragten. Familien wollen dagegen eher in ein Neubaugebiet ziehen (13 % der Familien im Vergleich zu rund 5 % der restlichen Befragten).

Zudem wünschen sich deutlich weniger Familien eine Neubau-Geschosswohnung: Während nur rund 54 % der befragten Familien diesen Wohnungstyp favorisieren, wünscht sich die überwiegende Mehrheit der Befragten (78 %) eine Neubau-Geschosswohnung. Familien interessieren sich dafür deutlich häufiger für neue Ein- oder Zweifamilienhäuser (24 % der Familien im Vergleich zu nur 3 % der übrigen Befragten).

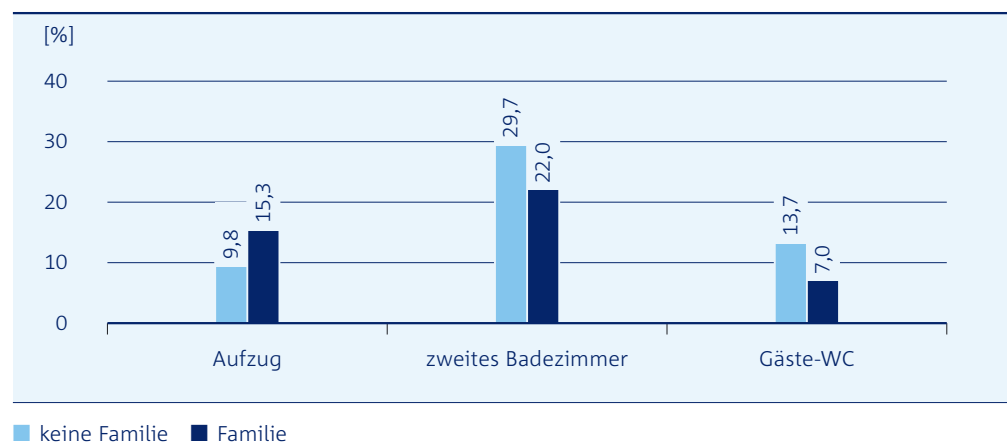
48 % der Familien wünschen sich eine Grünanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, im Vergleich zu nur 20 % der restlichen Befragten, die eine Grünanlage lediglich zur Verbesserung des Ausblicks aus der Wohnung haben wollen. Als privaten Außenraum bevorzugen Familien einen Garten mit Terrasse und wünschen sich signifikant weniger häufig einen Balkon als die anderen Befragten.

Mit rund 31 % der Familien stellt diese Gruppe die Hauptnachfrage an Wohnraum im Erdgeschoss dar. Von den Familien, die im Erdgeschoss wohnen möchten, wünscht sich allerdings der überwiegende Großteil (82 %) einen privaten Garten.

Ein Vergleich der benötigten Anzahl an Kfz-Stellplätzen ergab, dass Familien mehr Stellplätze benötigen als die restlichen Befragten: 55 % der Familien wollen zwei oder mehr Stellplätze.

Was die gewünschte Wohnfläche angeht, so zeigte sich, dass Familien größere Wohnungen mit einer mittleren Wohnfläche von 100 bis 110 Quadratmetern bevorzugen, im Gegensatz zur am meisten gewünschten Wohnfläche von 81 bis 90 Quadratmetern der restlichen Befragten.

**Abb. 43: Zusammenhang zwischen Familien und Verzicht auf Ausstattungsmerkmale aus Kostengründen**

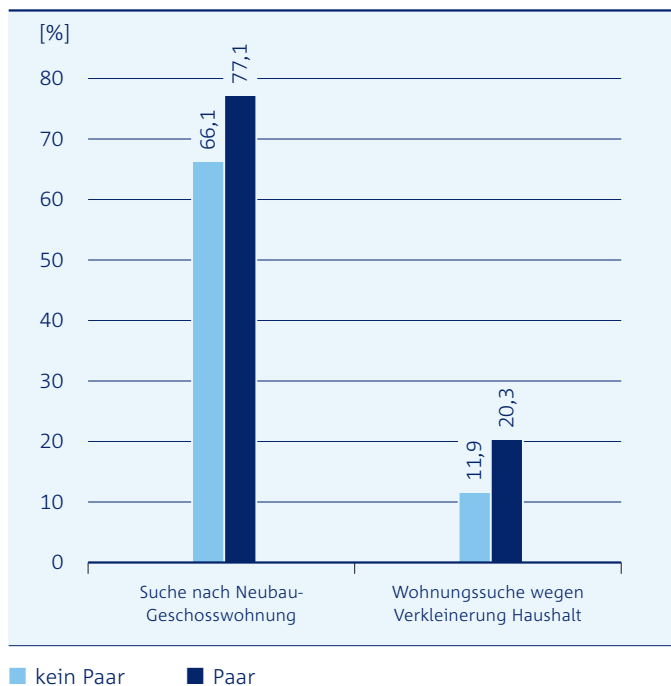


Familien können aus Kostengründen eher auf einen Aufzug verzichten, wären aber weniger dazu bereit, ein zweites Badezimmer oder ein Gäste-WC einzusparen.

## Paare

In der Datenanalyse der vorliegenden Untersuchung konnten Hinweise darauf gefunden werden, dass sich die Wohnungssuche von Zweipersonenhaushalten ohne Kinder (Paare) in einigen Punkten signifikant von den Wohnvorstellungen anderer Nachfragegruppen unterscheidet.

**Abb. 44: Gesuchter Wohnungstyp und Grund der Wohnungssuche**



Die Nachfragegruppe der Paare gibt signifikant häufiger eine Neubau-Geschosswohnung als gewünschten Wohnungstyp an als die übrigen Befragten.

Zudem ist festzustellen, dass sich der Wohnungskauf bei Paaren eher auf den Grund der Verkleinerung des Haushalts zurückführen lässt als bei anderen Befragten, die häufiger die Aspekte Altersvorsorge oder Vergrößerung des Haushaltes als Grund für den Wohneigentumserwerb nennen.

Als Zweck des Wohneigentumserwerbs geben Paare zwar mehrheitlich die Eigennutzung der Wohnung an. Dennoch ist festzustellen, dass unter den Befragten, die vermieten wollen, die Gruppe der Paare überproportional hoch vertreten ist: Rund 18 % der Paare suchen eine Wohnung zur Vermietung an Familienangehörige oder an Dritte im Gegensatz zu nur rund 8 % der übrigen Befragten. Dies könnte damit zusammenhängen, dass die Paare über eine signifikant höhere finanzielle Ausstattung verfügen als andere Befragte (s. Seite 96 Kapitel „Finanzielle Ausstattung der Wohneigentumserwerber“).

Die Analyse der bevorzugten Wohnungseigenschaften zeigte, dass Paare höhere Ansprüche an die Stellplatzausstattung stellen als andere Befragte: Rund 42 % der Paare benötigen zwei oder mehr Kfz-Stellplätze, im Gegensatz zu nur rund 30 % der übrigen Befragten. Dies könnte darin begründet sein, dass bei Zweipersonenhaushalten ohne Kinder in der Regel beide Personen berufstätig sind.

### Singles

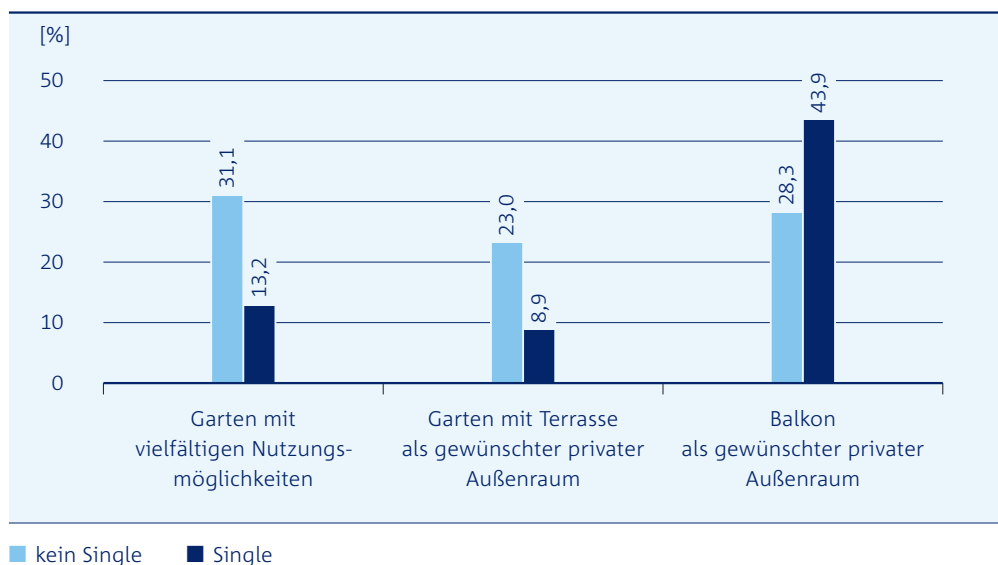
Die vertiefte Untersuchung der Wohnungsansprüche von Einpersonenhaushalten ohne Kinder (Singles) ergab einige signifikante Unterschiede zu den Präferenzen der übrigen Befragten.

Wie die Gruppe der Paare haben auch die Singles ein überproportional hohes Interesse an Neubau-Geschosswohnungen, insbesondere an Wohnungen im Regelgeschoss: Rund 83% der Singles wünschen sich eine Neubau-Geschosswohnung, rund 60% möchten diese im Regelgeschoss bewohnen. Im Vergleich dazu bevorzugen die übrigen Befragten die Neubau-Geschosswohnung nur zu rund 60%, das Regelgeschoss nur zu rund 40%.

Singles scheinen – beispielsweise im Gegensatz zu den Familien – häufiger aufgrund eines unpassenden Wohnungszuschnittes keine Wohnung zu finden. Daraus lässt sich schließen, dass die angebotenen Wohnungen entweder eher nicht auf die Bedürfnisse von Singles abgestimmt sind, oder aber dass Singles hinsichtlich des Wohnungszuschnittes weniger bereit sind, Kompromisse einzugehen. Für die Singles stellt zudem der Aspekt der Lage einer Wohnung ein entscheidenderer Kaufaspekt dar als für die übrigen Befragten: Nur rund 9% der Singles gaben an, bei ihrer Wohnungssuche nicht auf eine bestimmte Lage festgelegt zu sein, im Vergleich zu rund 20% der übrigen Befragten.

Singles bevorzugen dagegen eine signifikant kleinere Wohnfläche als andere Nachfragegruppen: Die von Singles hauptsächlich nachgefragte Wohnungsgröße liegt in der Kategorie von 61 bis 80 Quadratmeter, wohingegen die übrigen Befragten am häufigsten Wohnraum im Bereich von 91 bis 100 Quadratmeter suchen.

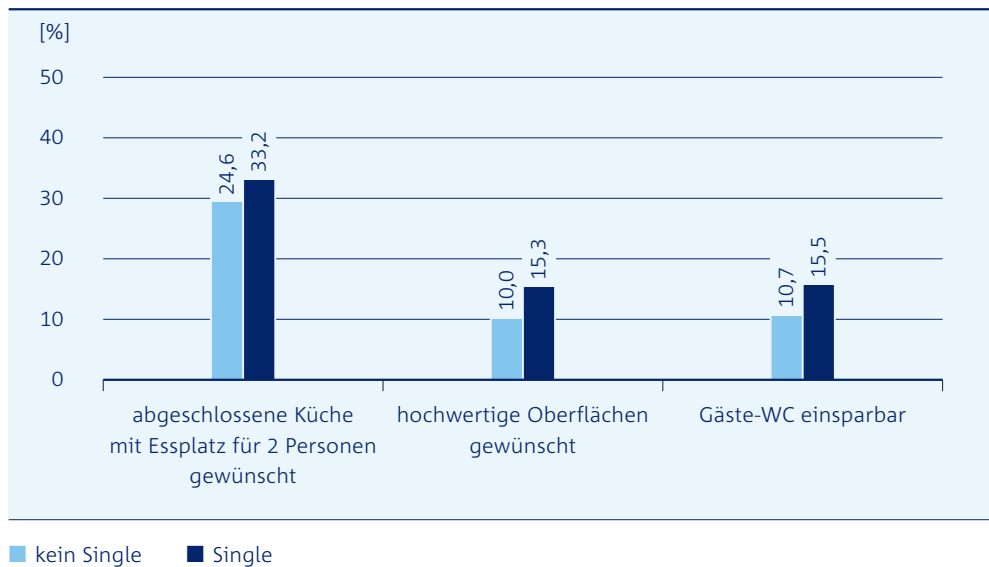
**Abb. 45: Vergleich des gewünschten Außenraums**



Die Gruppe der Singles zeigt kaum Interesse an einem Garten: Nur rund 9 % der Singles geben an, sie hätten gerne einen Garten mit Terrasse als privaten Außenraum. Die Form des von den Singles bevorzugten privaten Außenraums ist dagegen vor allem der Balkon: Rund 44 % der Singles geben an, einen Balkon haben zu wollen, im Vergleich zu nur rund 28 % der übrigen Befragten.

Ein Vergleich der benötigten Anzahl an Kfz-Stellplätzen ergab, dass Singles weniger Stellplätze benötigen als die übrigen Befragten: Im Gegensatz zu den Familien oder Paaren benötigt mit rund 80 % die überwiegende Mehrheit der Singles nur einen Parkplatz, lediglich 9 % gaben an, zwei oder mehr Stellplätze haben zu wollen.

**Abb. 46: Vergleich der gewünschten Wohnungsqualitäten und Einsparungsmöglichkeiten**



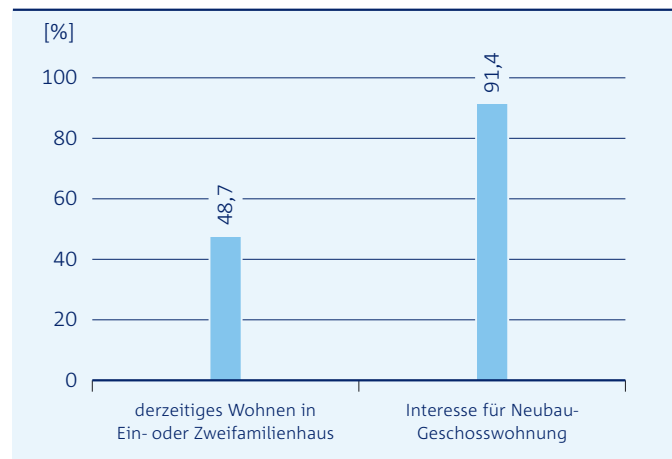
Im Hinblick auf die Wohnungsqualitäten bevorzugen die Singles den Küchentyp der abgeschlossenen Küche mit Essplatz für zwei Personen eher als die übrigen Befragten: Rund 33 % der Singles favorisieren diesen Küchentyp, im Vergleich zu nur rund 25 % der übrigen Befragten. Was die Ausstattungsmerkmale der Wohnung anbelangt, erweisen sich die Singles als etwas anspruchsvoller als die übrigen Befragten: 15 % der Singles wünschen sich hochwertige Oberflächen, während dies nur 10 % der übrigen Befragten möchten. Dagegen würden Singles eher auf ein Gäste-WC verzichten: Rund 16 % der Singles wären bereit, aus Kostengründen ein Gäste-WC einzusparen, im Gegensatz zu nur 11 % aller anderen Befragten.

### Generation 60+

Bei vertiefter Untersuchung der Wohnungsansprüche von Kaufinteressenten für Geschosswohnungen, die älter als 60 Jahre sind (Generation 60+), konnte ein interessantes räumliches Merkmal der Wohnungssuche beobachtet werden. Zunächst wurde ein signifikanter positiver Zusammenhang zwischen dem Alter der Befragten und deren derzeitigem Wohnstandort festgestellt. Ältere Befragte gaben häufiger einen Wohnsitz außerhalb der Stadt an als jüngere Befragte. Weitere Analyseschritte ergaben, dass rund

49 % der über 60-jährigen Befragten derzeit in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen, während dies nur bei rund 22 % der übrigen Befragten der Fall ist. Zudem kommen Befragte, die derzeit in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen, signifikant häufiger aus dem Stadtumlandgebiet.

**Abb. 47: Derzeitige Wohnsituation und gewünschter Wohnungstyp der über 60-Jährigen**



Die Analyse der Standortwünsche zeigte, dass die älteren Befragten überproportional häufig nach einer Neubau-Geschosswohnung suchen: Rund 91 % der über 60-Jährigen suchen eine Neubau-Geschosswohnung im Vergleich zu rund 70 % der übrigen Befragten. Beim Vergleich der gewünschten Lage zeigte sich, dass die Richtung der Neuorientierung im Alter eher der Stadtrand ist, also weder das Umland noch die Kernstadt. Rund 28 % der über 60-Jährigen gaben an, in eine Stadtrandlage ziehen zu wollen, im Gegensatz zu nur rund 16 % der jüngeren Befragten. Als Grund für die Wohnungssuche gaben die über 60-Jährigen signifikant häufiger eine Verkleinerung des Haushalts an: Rund 40 % der älteren Befragten wollen eine Wohnung kaufen, weil sie ihren Haushalt verkleinern, im Gegensatz zu nur rund 12 % der jüngeren Befragten.

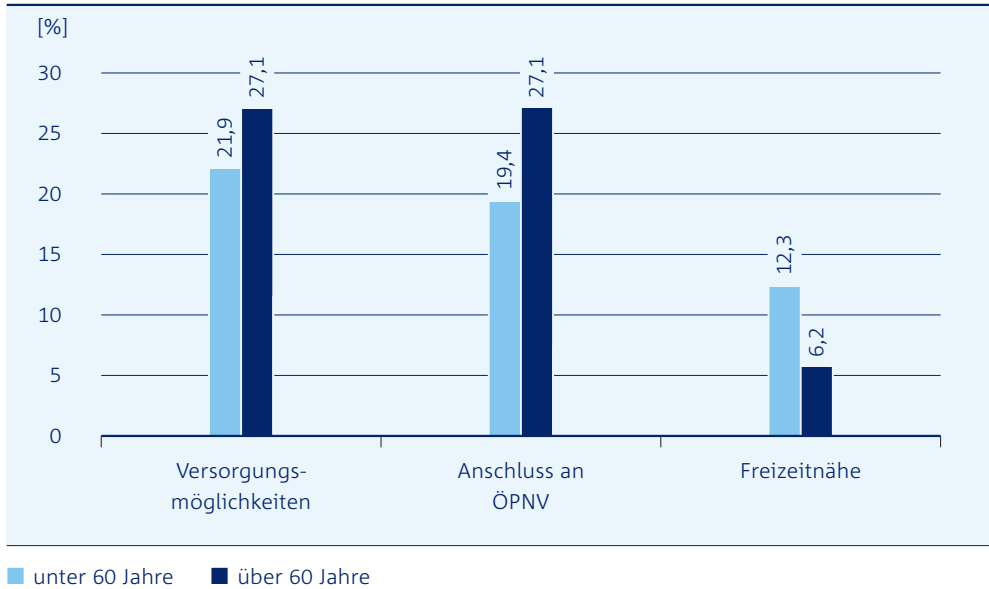
Zusammenfassend können diese Ergebnisse im Sinn einer neuen Stadtorientierung (Re-Urbanisierung) von älteren Personen über 60 Jahre interpretiert werden, die ihre Ein- oder Zweifamilienhäuser verlassen und bevorzugt in den Geschosswohnungsneubau in Stadtrandlage investieren möchten.

Mit rund 80 % besitzt ein Großteil der über 60-jährigen Befragten derzeit bereits Wohneigentum, während dieser Anteil bei den Jüngeren nur bei rund 44 % liegt. Es kann vermutet werden, dass zukünftig von der Generation der über 60-jährigen gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verstärkt verkauft werden, um in die gewünschte Neubau-Geschosswohnung in Stadtnähe zu ziehen. Dies bedeutet aber auch, dass sich der Geschosswohnungsbau – insbesondere in Stadtrandlage – auf die Wünsche der älteren Generation einstellen muss, will er der Nachfrage gerecht werden.

Ältere Befragte haben sowohl unterschiedliche Ansprüche an die Lage als auch an die Wohnungsqualitäten.

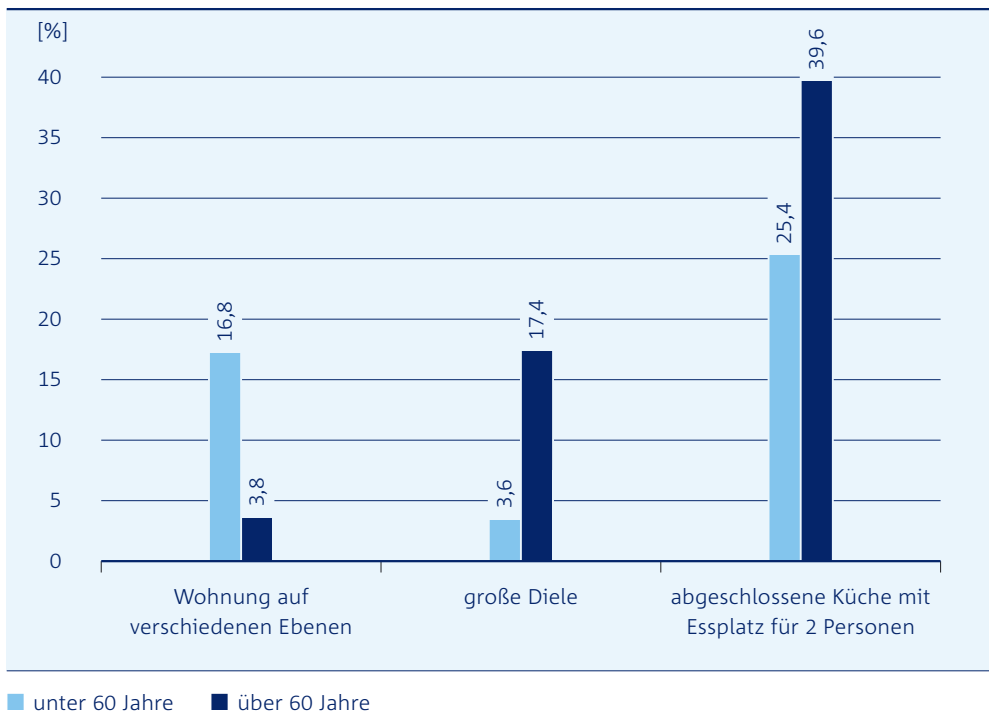


Abb. 48: Vergleich der gewünschten Lageaspekte



Den älteren Befragten ist die Nähe zu Freizeiteinrichtungen signifikant weniger wichtig als den übrigen Befragten. Dagegen spielen Versorgungsaspekte eine weit höhere Rolle in der Wohnentscheidung älterer Befragter, insbesondere nahe Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zu Ärzten sowie ein direkter Anschluss an den ÖPNV.

Abb. 49: Vergleich der gewünschten Grundrisseigenschaften

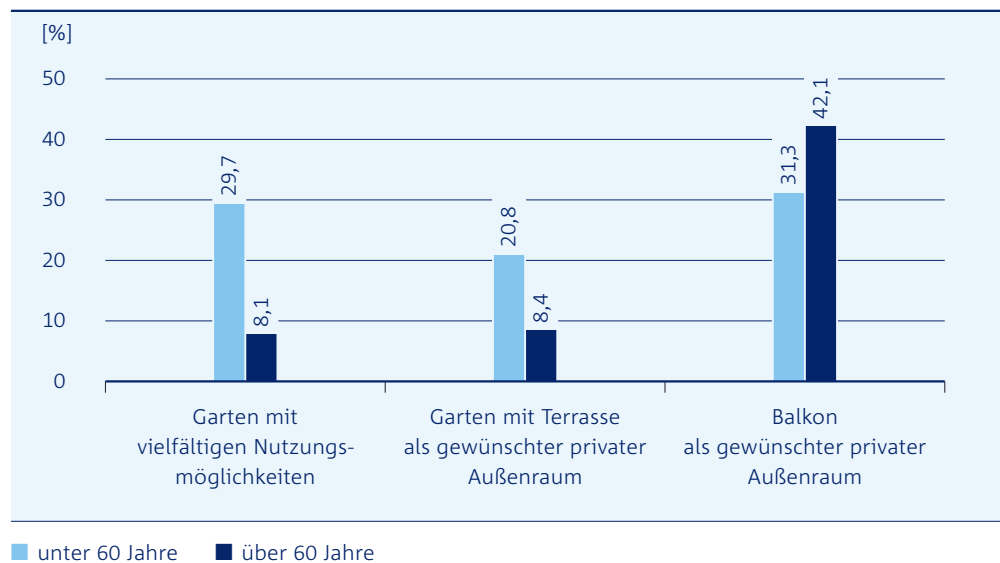


Über 60-jährige Befragte lehnen eine Wohnung auf verschiedenen Ebenen ab: Nur rund 4 % der älteren Befragten gaben an, dass sie eine Wohnung dieses Grundrisses suchen, im Gegensatz zu rund 17 % der jüngeren Befragten. Dagegen wünschen sich rund 17 % der über 60-jährigen Kaufinteressenten eine große Diele, was bei den unter 60-Jährigen kaum gefragt ist. Der bevorzugte Küchentyp der Altersgruppe über 60 ist die abgeschlossene Küche mit Essplatz für zwei Personen: Diesen Küchentyp bevorzugen rund 40 % der älteren Befragten, im Vergleich zu nur rund 25 % der übrigen Befragten.

Zudem zeigte die Analyse, dass ein Aufzug für die älteren Befragten eine sehr viel wichtigere Rolle spielt als für andere Befragte: Nur ein sehr kleiner Anteil der älteren Befragten (nur rund 4 %) geben an, dass sie aus Kostengründen auf einen Aufzug verzichten würden. Dagegen würden ältere Kaufinteressenten eher ein zweites Badezimmer für verzichtbar halten: 32 % der älteren Befragten würden auf ein zweites Badezimmer aus Kostengründen verzichten, im Vergleich zu nur rund 27 % der unter 60-Jährigen.

Die 60-jährigen Befragten benötigen weniger Kfz-Stellplätze als jüngere Befragte: Der größte Teil der über 60-Jährigen (rund 65 %) benötigt nur einen Stellplatz, rund 12 % dieser Altersgruppe geben sogar an, dass sie gar keinen Parkplatz brauchen.

**Abb. 50: Vergleich des gewünschten Außenraums**



Wie die Gruppe der Singles lehnen auch die älteren Befragten den Garten mit Terrasse eher ab und wünschen sich einen Balkon: Rund 42 % der älteren Kaufinteressenten wollen einen Balkon im Vergleich zu nur rund 31 % der jüngeren Befragten.

Eine große Bedeutung hat zudem der Aspekt der barrierefreien Wohnung für die älteren Befragten: Rund 40 % der über 60-jährigen Kaufinteressenten, die eine Wohnung im Erdgeschoss suchen, wollen auch eine barrierefreie Wohnung im Vergleich zu nur rund 15 % der jüngeren Befragten.

## Resümee

Wie bereits im Resümee der Vorgängerstudie zum Geschosswohnungsbau in München „Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München“ im Jahr 2005 festgestellt wurde, sind die Wohnansprüche der Erwerber sehr viel differenzierter als dies das sehr homogene Wohnraumangebot in München vermuten lässt. Diese Einschätzung kann aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse weitgehend auf den Geschosswohnungsneubau in den drei exemplarisch untersuchten bayerischen Städten übertragen werden.

Die Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in Nürnberg/Erlangen, Augsburg und Regensburg hat unterschiedliche Nachfragegruppen vertieft untersucht: Die Analyseergebnisse geben Aufschluss über einige signifikante Unterschiede der hier untersuchten Käufergruppen. So hat die Studie etwa Hinweise darauf gefunden, dass von befragten Kaufinteressenten für Geschosswohnungen insbesondere von den über 60-jährigen Interessenten ein Trend zur Rückkehr in die Stadt ausgeht: Ein hoher Anteil dieser Käufergruppe verfügt bereits über Wohneigentum in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern, sucht aber überproportional häufig nach neuem Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Stadtrandlage.

Die Unterschiede zwischen den Nachfragegruppen können allerdings nur als Trends interpretiert werden und betreffen in den seltensten Fällen kategoriale Unterschiede: Auch innerhalb der jeweiligen Nachfragegruppen existieren sehr heterogene Wohnvorstellungen. Es ist zu folgern, dass ein heterogenes und im Vergleich zum Status quo differenzierteres Wohnraumangebot auf entsprechende Nachfrage treffen wird.

Angesichts steigender Energiepreise wird in diesem Segment die Nachfrage vermutlich weiter wachsen. Zudem konnte gezeigt werden, dass die Lage einer Wohnung bei einem großen Teil der Befragten nicht das alleinentscheidende Kaufkriterium darstellt: Ein unpassender Wohnungszuschnitt sowie zu hohe Kosten wurden ebenso häufig als Hindernisse für die Kaufentscheidung empfunden. Die vorliegende Untersuchung konnte in einigen Bereichen auf Potentiale für das zukünftige Wohnungsangebot hinweisen: Als wichtigste Kriterien zur Kaufentscheidung bewerteten die Befragten die Aspekte „ruhiges Wohnumfeld“ und „energiesparende Bauweise“. Weiter oben wurde daher auf die Potentiale verkehrsberuhigter Erschließung und energetisch optimierter Gebäude hingewiesen.

Impressum:

Technische Universität München

Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

Univ. Prof. Peter Ebner

Dipl.-Ing. Cordula Rau

Dipl.-Geogr. Wolfgang Rid

Dipl.-Ing. Maja Sarkadi

Studentische Hilfskräfte:

Katharina Beer, Laura Behrmann, Diana Boden, Katrin Broszat, Beate Diener,  
Eva Dorner, Daniel Genée, Miriam Hahn, Kirsten Herfurth, Tanja Högl, Teresa Lochner,  
Edyta Lukasiak, Irina Lutz, Julia Maurer, Birgit Scheitler, Johannes Sonnenholzner,  
Anna Thiel, Fabian Zeußel

Stand 01.08.2007

## Literatur

- Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): „Wohnungsmarkt Bayern 2005 – Beobachtung und Ausblick“; München; 2005
- Brake, K., Einacker, I. und Mäding, H.: „Kräfte, Prozesse, Akteure – Zur Empirie der Zwischenstadt“; in: Sieverts, T. (Hrsg.): Zwischenstadt; Wuppertal; 2005
- Kuckarts, U.: „Umweltbewusstsein in Deutschland 2006 – Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage“; in: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.); Berlin; 2006
- LBS Bundesgeschäftsstelle der Bausparkassen (Hrsg.): „Eigentumsbildung im Wohnungsbau“; in: Schriftenreihe LBS Marktforschung; Nr. 26; Berlin; 2004
- LBS Bundesgeschäftsstelle der Bausparkassen (Hrsg.): „Die Generationen über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“; Berlin; 2006
- Opaschowski, H. W.: „Besser leben, schöner wohnen? – Leben in der Stadt der Zukunft“; Darmstadt; 2005

## Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Bundesagentur für Arbeit (BAA), Nürnberg

Deutsche Bundesbank

GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg

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

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

## 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  
Maximilian Straßer  
Tel. +49 89 2171-28089  
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, November 2007



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

