



Wohnungsmarkt Bayern 2009

Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB

 Bayern Labo



Wohnungsmarkt Bayern 2009

Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB



Vorwort



Dr. Edgar Zoller



Jan-Christian Dreesen

Die Bereitstellung angemessenen Wohnraums für die Bevölkerung zählt seit jeher zu den besonderen Aufgaben jeder Gesellschaft. Auch wenn der Brennpunkt der Politik derzeit auf andere Felder gerichtet ist, genießt die Wohnungspolitik nach wie vor eine große Bedeutung. Angemessene Wohnverhältnisse sind ein wichtiges Element sozialer Stabilität.

Das am 1. Mai 2007 in Kraft getretene Bayerische Wohnraumförderungsgesetz beschreibt in seinem Artikel 2 die Ziele der Wohnraumförderung. Danach ist Ziel

- der Mietwohnraumförderung die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können,
- der Eigenwohnraumförderung die Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne Unterstützung dazu nicht in der Lage sind, und
- der Modernisierungsförderung, bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen sowie die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die Notwendigkeit der Wohnraumförderung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der seit Jahren negativen Entwicklung bei den Baugenehmigungszahlen zu sehen, die selbst in Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs vor der aktuellen krisenhaften Situation zu beobachten war. So sind die Baugenehmigungszahlen in Bayern 2008 auf ein neues historisches Tief gesunken. Dieser negative Trend setzte sich nach den vorliegenden Zahlen 2009 fort. Wenn weiterhin so wenig gebaut wird wie in den vergangenen Jahren, reicht dies bei weitem nicht aus, um den zumindest bis zum Jahr 2027 bestehenden Wohnungsbedarf in Bayern zu decken. Vor allem Familien mit Kindern werden dann künftig nur schwer bezahlbare Wohnungen in den Verdichtungsräumen finden.

Daher zählt die Bereitstellung von entsprechendem Mietwohnraum in den Wachstumsregionen Bayerns und damit die langfristige Sicherung der Prosperität in diesen Gebieten zu den Prioritäten bei der Förderung durch den Freistaat Bayern und die Bayern-Labo.

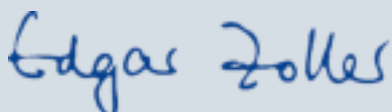
Ein weiteres Handlungsfeld der Wohnraumförderung stellen Bau und Erwerb selbst genutzter Wohnungen dar. Selbst während der letzten Aufschwungsphase waren viele Bürgerinnen und Bürger in Sorge um ihren Arbeitsplatz und haben Investitionen in

Wohneigentum sorgfältig abgewogen. Die dahinter stehende Unsicherheit dürfte sich in der aktuellen Situation noch erhöht haben.

Umso wichtiger ist die Eigenwohnraumförderung des Freistaats Bayern und der BayernLabo in der Form von Zuschüssen und zinsverbilligten Darlehen. Die Steigerung der im europäischen Vergleich niedrigen Wohneigentumsquote ist daher wie schon in der Vergangenheit ein wichtiges Thema in der Wohnungspolitik.

Aber nicht nur neue Wohnungen werden gebraucht. Steigende Energiepreise und verschärfte gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz von Häusern zum einen, der demografische Wandel mit immer mehr älteren Menschen zum anderen bedingen einen steigenden Modernisierungsbedarf. Hier unterstützt die BayernLabo mit zinsgünstigen Darlehen die energetische Sanierung und Anpassung von Mietwohnraum an die Belange ihrer Bewohner.

Wie ihre Vorgängerinnen enthält auch diese Studie keine Empfehlungen und stellt auch weiterhin keinen Preisspiegel dar. Vielmehr sollen die bisherigen Entwicklungen sowie der Status quo auf dem bayerischen Wohnungsmarkt aufgezeigt und ein Ausblick in die nahe und mittelfristige Zukunft gegeben 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, werden dabei dokumentiert. Die empirica ag hat ausgehend von der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2027 des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung den künftigen Wohnungsbedarf untersucht. Der Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München hat in der Landeshauptstadt München eine Primärerhebung zur Akzeptanz energetischer Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnraum bei Mietern durchgeführt. Beides wurde in die Studie mit aufgenommen.



Dr. Edgar Zoller

Mitglied des Vorstandes der
Bayerischen Landesbank



Jan-Christian Dreesen

Mitglied des Vorstandes der
Bayerischen Landesbank

Entwicklung/Status quo/Tendenzen

Im Wohnungsmarktbericht 2009 werden eine Reihe von Einflussfaktoren, ihre Entwicklung und Tendenzen für den Wohnungsneubau dargestellt (Teil 1). Anschließend werden Aspekte des Wohnungsangebotes (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 Primärerhebung zur Akzeptanz energetischer Gebäudesanierung und Wohnraummodernisierung in der Landeshauptstadt München veröffentlicht, die von der BayernLabo beim Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München in Auftrag gegeben wurde (Teil 5).

1 Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

• Wirtschaftswachstum	10
• Arbeitsmarktentwicklung	12
• Kapitalmarktentwicklung	15
• Sonstige Rahmenbedingungen	16

2 Wohnungsangebot

• Baulandpreise	22
• Baukosten	26
• Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	28
• Wohnungsbestand	37
• Wohnungsleerstand	43
• Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen	49

3 Wohnungsnachfrage

• Bevölkerungsentwicklung	54
• Haushaltsentwicklung	58
• Haushaltskaufkraft	62
• Mietpreisentwicklung	67
• Entwicklung der Immobilienpreise	75

4 Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2027 der empirica ag

• Bevölkerungsprognose	82
• Haushaltsprognose	92
• Wohnungsbedarfsprognose	98
• Resümee	119
• Methodik	120
• Literatur	123

5 Primärerhebung zur Akzeptanz energetischer Gebäudesanierung und Wohnraummodernisierung in der Landeshauptstadt München

• Befragung von Mietern	126
• Sozioökonomische Profile der befragten Mieter	129
• Wohnzufriedenheit und Sanierungsbedarf	135
• Grundrissqualität der Wohnung: Wohnsituation und Wohnansprüche	138
• Vertiefte Untersuchung ausgewählter Wohnungsaspekte: Bad, Fenster, Balkone	141
• Ausstattungsqualität der Wohnanlage und der Wohnung: Bewertung und Zahlungsbereitschaften	146
• Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung	147
• Vertiefte Untersuchung unterschiedlicher Mietergruppen (Mieterprofile)	155
• Resümee	165

Anhang

● Tabellen

Tabelle 1: Angebotspreise für Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	170
Tabelle 2: Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	172
Tabelle 3: Angebotspreise für Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	174
Tabelle 4: Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	176
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	178
Tabelle 6: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	182
Tabelle 7: Rechnerischer Neubaubedarf (inklusive Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	186
Tabelle 8: Rechnerischer Neubaubedarf (inklusive Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	190
Tabelle 9: Rechnerischer Neubaubedarf (inklusive Ersatzbedarf) an Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	194
Tabelle 10: Akuter Wohnungsmangel in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	198

● Quellen

200

1 Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

- Wirtschaftswachstum 10
- Arbeitsmarktentwicklung 12
- Kapitalmarktentwicklung 15
- Sonstige Rahmenbedingungen 16

Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

Wirtschaftswachstum

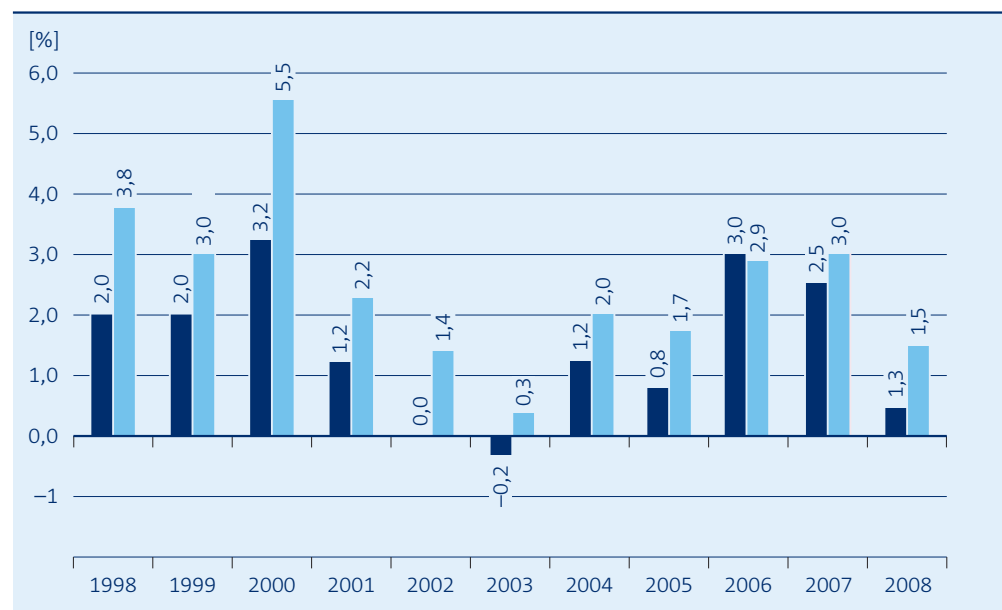
Deutliche Konjunkturabschwächung

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Nach den Berechnungen des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ ist im Jahr 2008 das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 1,3 % und in Bayern um 1,5 % gestiegen. Dies bedeutet eine Halbierung des Wachstums gegenüber dem Vorjahr, als noch eine Zunahme von 3,0 % erzielt worden war (s. Abbildung 1).

Im ersten Halbjahr 2008 hatte sich im Freistaat Bayern die positive Konjunkturentwicklung noch unvermindert fortgesetzt und wie im Vorjahreszeitraum ein reales Wirtschaftswachstum von 2,8 % erreicht. In den letzten Monaten des zweiten Halbjahres griffen die Auswirkungen der globalen Finanzkrise auf alle deutschen Länder über und führten zu einer deutlichen Konjunkturabschwächung. Ausschlaggebend war, dass das Verarbeitende Gewerbe aufgrund der massiv verschlechterten Auftragslage die Erzeugung zum Jahresende hin beträchtlich drosselte.

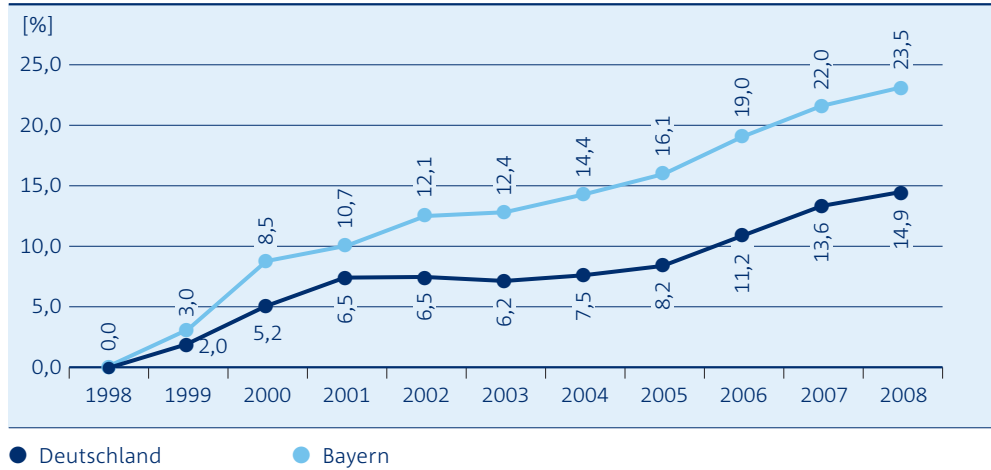
Insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt im Freistaat seit 1998 um 23,5 %, in Deutschland um 14,9 % (s. Abbildung 2)

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 dem Vorjahr in % – kumuliert)

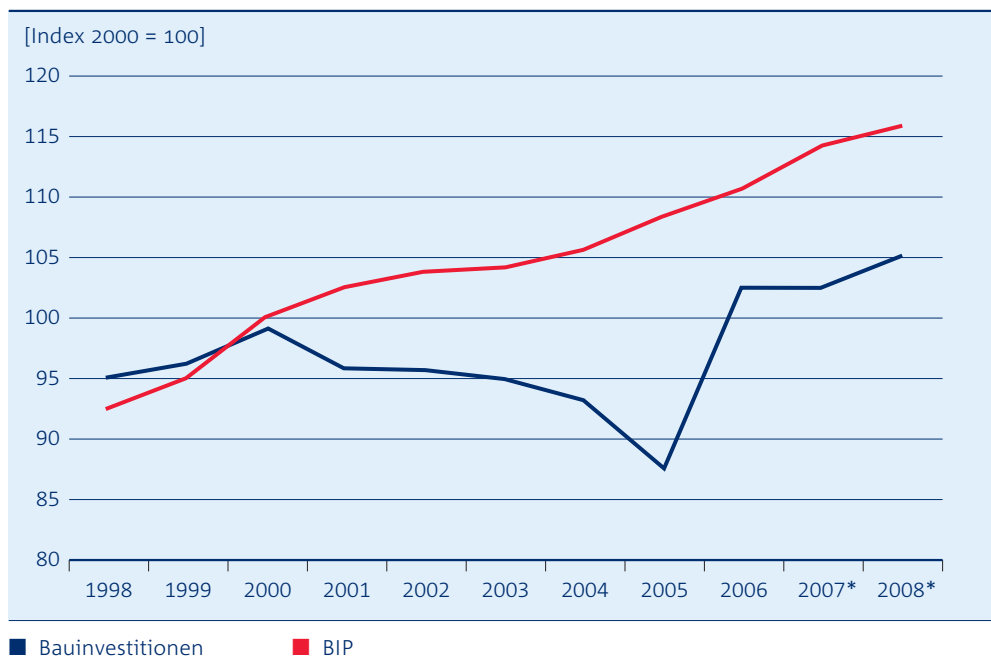


Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

Die Bauinvestitionen in Deutschland haben sich – nach einer Nullrunde im Jahr 2007 – im Jahr 2008 um 2,6 % erhöht. Unterstellt man für Bayern die gleichen Wachstumsraten für 2007 und 2008¹, ergibt sich die in Abbildung 3 dargestellte Entwicklung der Bauinvestitionen. Der Anteil der Bauinvestitionen in jeweiligen Preisen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen im Freistaat hat sich auf 12,4 % (12 % in 2007) erhöht.

► **Bauinvestitionen leicht gestiegen**

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

¹ Die Daten für Bauinvestitionen auf Länderebene stehen erst mit einer Verzögerung von zwei Jahren zur Verfügung.

Innerhalb der Bauinvestitionen stellen die Investitionen im Wohnungsbau das wichtigste Standbein der deutschen Bauwirtschaft dar, auch wenn sich ihr Anteil auf 56 % verringert hat. 2006 lag der Anteil der Wohnungsbauinvestitionen an den Bauinvestitionen noch bei 58 %.

Tendenzen:

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung verringerte sich die Wirtschaftsleistung Bayerns in der ersten Jahreshälfte 2009 um schätzungsweise 6,6 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Bundesweit lag der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts bei 6,8 %. Die Frühindikatoren signalisieren jedoch eine konjunkturelle Erholung im zweiten Halbjahr 2009. Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft verbesserte sich seit Mitte 2009. Insbesondere die Geschäftserwartungen im Verarbeitenden Gewerbe stiegen sprunghaft an. Per Saldo ergibt sich damit für 2009 ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts, für 2010 erwarten Experten bereits wieder eine nachhaltige Erholung wie z. B. der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der für 2010 eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,6 % prognostiziert.

Bei den Bauinvestitionen zeigt sich ein differenziertes Bild. Insbesondere ein recht strenger Winter, aber auch die Investitionszurückhaltung der Investoren führten zu erheblich verminderten Bauaktivitäten im Bauhauptgewerbe im ersten Quartal 2009. Das Ausbaugewerbe ist dagegen witterungsunabhängiger und profitierte von öffentlichen Förderprogrammen zur energetischen Sanierung von Gebäuden, so dass hier die Baunachfrage weniger beeinträchtigt ist. Insgesamt nahmen im Vergleich zu den Vorjahresquartalen die Bauinvestitionen preisbereinigt im ersten Quartal 2009 um 5,6 % und im zweiten Quartal um 2,9 % ab, wobei das Konjunkturprogramm der Bundesregierung hier bereits erste Wirkungen zeigte. Wie beim Bruttoinlandsprodukt wird mit einem insgesamt positiven Wachstum der Bauinvestitionen erst ab 2010 gerechnet.

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 potenzielle Investoren aufgrund schlechter Renditeaussichten keine Immobilienfinanzierung wagen.

**Anstieg der
Erwerbstätigen-
zahl hat sich
verlangsamt** ◀

Trotz der deutlichen konjunkturellen Eintrübung hat die insgesamt positive Entwicklung am bayerischen Arbeitsmarkt bis Ende 2008 angehalten. Die Zahl der Erwerbstätigen hatte sich in jedem Quartal des Jahres 2008 erhöht. Im Jahresdurchschnitt waren in Bayern rund 6,6 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Zahl der Erwerbstätigen lag damit um rund 100.000 Personen beziehungsweise 1,5 % höher als im Vorjahr. Der

Abb. 4: Entwicklung der Erwerbstätigen und der Arbeitslosenquote in Bayern



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; Bundesagentur für Arbeit

Anstieg hat sich jedoch verlangsamt. Im Jahr 2007 hatten noch 120.000 Menschen beziehungsweise 1,9 % mehr als im Vorjahr in die Erwerbstätigkeit gefunden.

Reziprok zur Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen veränderte sich die Arbeitslosenquote. Während in den Jahren des Beschäftigungsrückgangs und den Folgejahren zwischen 2001 und 2005 die Arbeitslosenquote in Bayern auf 7,8 % kletterte, sank sie mit den steigenden Beschäftigungszahlen und erreichte 2008 im Jahresdurchschnitt 4,2 % (s. Abbildung 4). Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich um 21 % auf 276.638. Im Ländervergleich blieb Bayern damit an zweiter Stelle nach Baden-Württemberg (4,1 %). Deutschlandweit betrug die Arbeitslosenquote 2008 7,8 %.

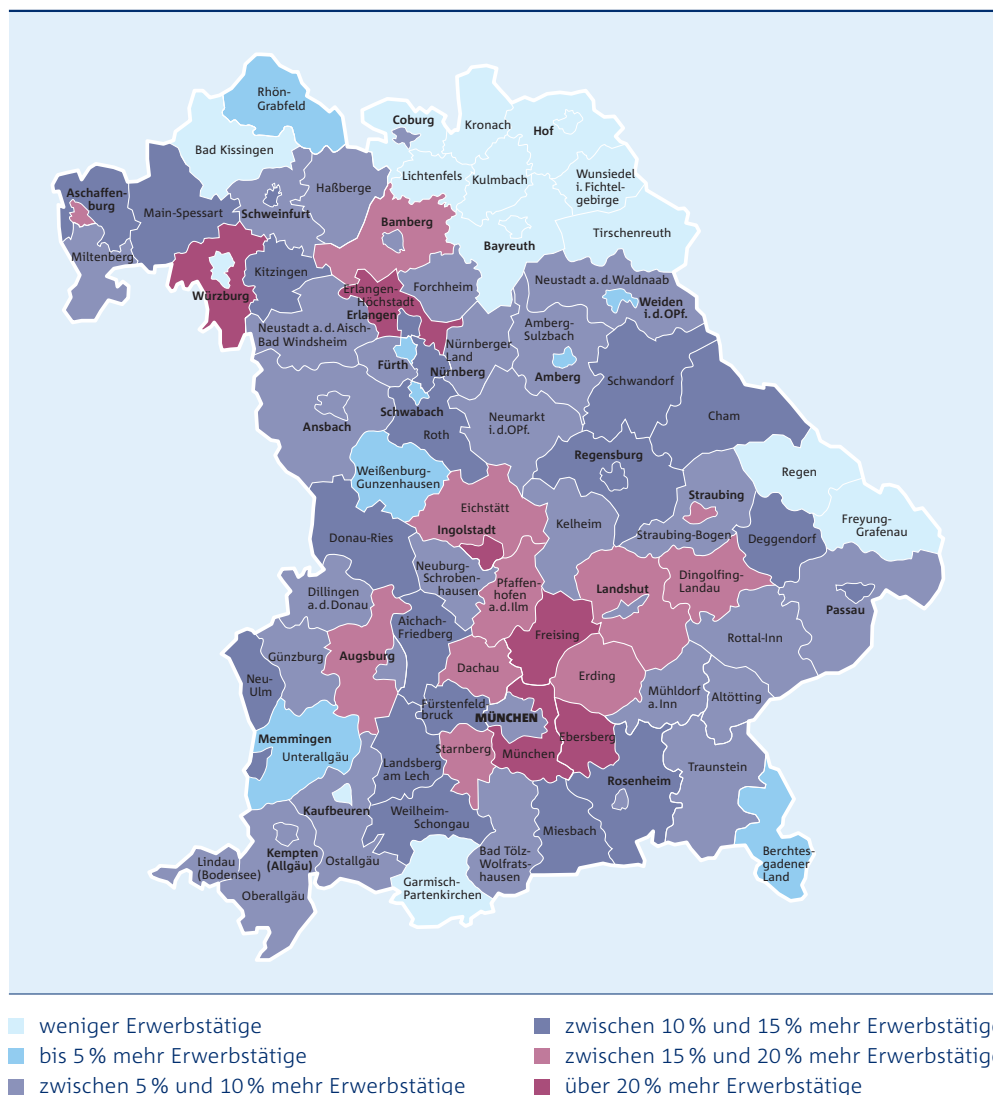
Die Entwicklung der Erwerbstätigkeit differiert in den einzelnen bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten sehr stark (s. Abbildung 5). Im Zeitraum zwischen 1997 und 2007² nahm die Zahl der Beschäftigten in Bayern insgesamt um rund 561.000 bzw. 9,4 % zu. Mit Ausnahme von Oberfranken (-0,5 %) stiegen die Erwerbstätigenzahlen in allen anderen bayerischen Regierungsbezirken in diesem Zeitraum an, wobei Oberbayern mit 12,7 % vor Niederbayern (9,5 %) und Mittelfranken (9,4 %) den Spitzenplatz einnahm. Vor allem in den Landkreisen Freising (32 %), München (29,5 %), Ebersberg (28,1 %) und Erlangen-Höchstadt (27,1 %) wurden viele Arbeitsplätze geschaffen bzw. Menschen verstärkt erwerbstätig. In Schwaben gab es im Jahr 2007 im Durchschnitt 8,9 % mehr Erwerbstätige als 1997, in Unterfranken 8,3 % und in der Oberpfalz 8,1 %.

► **Arbeitslosenquote auf 4,2 % gesunken**

► **Regionale Entwicklung seit 1997**

² Bei Redaktionsschluss waren auf Landkreisebene noch keine Zahlen für 2008 verfügbar.

Abb. 5: Entwicklung der Erwerbstätigenzahl von 1997 bis 2007



Tendenzen:

Der Konjunkturabschwung machte sich 2009 auch am Arbeitsmarkt bemerkbar. Im ersten Quartal 2009 ging die Zahl der Erwerbstätigen zurück und die Arbeitslosenquote stieg in Bayern im März auf 5,2 %. Auch wenn diese im Verlauf des Jahres 2009 wieder knapp unter die 5%-Marke gefallen ist, stellt dies keine Entwarnung dar. Die Instrumente der Kurzarbeit und der Qualifizierung konnten bislang einen Anstieg der Arbeitslosigkeit verhindern. Die Bezugsdauer des Kurzarbeitergeldes wurde zunächst von 12 auf 18 Monate und im Juni 2009 nochmals auf 24 Monate verlängert. Die Arbeitslosigkeit als traditionell nachlaufender Konjunkturindikator dürfte ihren Höhepunkt erst im Lauf von 2010 erreichen.

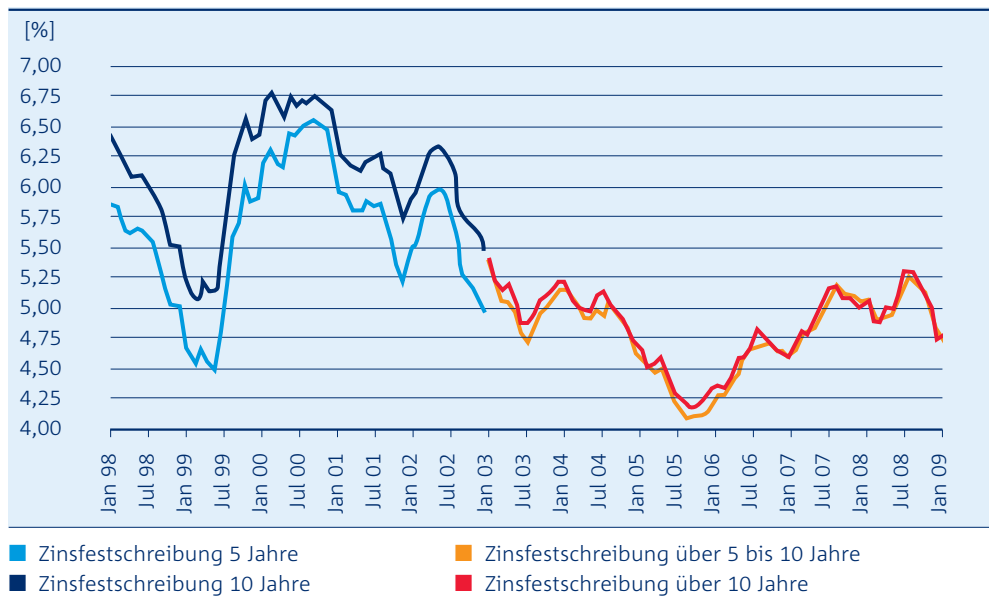
Kapitalmarktentwicklung

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

Am Ende des Jahres 2008 lagen in Deutschland der Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung über zehn Jahre bei effektiv 4,73 % p. a. und für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren bei effektiv 4,83 % p. a. Nach dem historischen Tief im Jahr 2005 waren die Baugeldzinsen bis Mitte 2008 wieder auf über 5,25 % gestiegen, bis die Europäische Zentralbank (EZB) in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise im Euroraum begann, den Leitzins zu senken, um die Preisstabilität sicherzustellen. Die Bauzinsen gaben nach. Die Finanzierungsbedingungen für Investoren, Immobilienkäufer und Anschlussfinanzierer waren somit vor allem im langfristigen Vergleich günstig. Die Bezahlbarkeit von Wohneigentum hat sich durch die Zinssenkungen weiter verbessert.

► **Zinsrückgang Ende 2008**

Abb. 6³: Entwicklung der Zinsen für Hypothekarkredite seit 1998



Quelle: Deutsche Bundesbank

Tendenzen:

Aufgrund der konjunkturellen Abwärtsbewegung kam es 2009 zu weiteren vier Leitzinssenkungen, zuletzt am 07.05.2009 auf 1 %. Im Vergleich dazu waren die Leitzinsen im Oktober 2008 noch auf dem Niveau von 3,75 %. Entsprechend der Konjunktorentwicklung wird ein mäßiger Anstieg der Zinsen frühestens im September 2010 erwartet. Grundsätzlich bleiben die Investitionsbedingungen für Eigennutzer und Kapitalanleger vorerst noch gut.

³ Seit Januar 2003 wird die neue EWU-Zinsstatistik monatlich nach einheitlicher Methodik erhoben. Die bisherigen Werte für Hypothekarkredite mit einer Zinsfestschreibung von 5 Jahren werden mit der neuen Zeitreihe für Kredite mit einer Laufzeit von 5 bis zu 10 Jahren fortgeführt. Die Hypothekarkredite mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren sind Bestandteil der neuen Zeitreihe für Kredite mit einer Zinsbindung von 10 und mehr Jahren. Da die methodischen Grundlagen des deutschen Beitrags zur neuen EWU-weiten Statistik gravierend von denen der früheren Bundesbankerhebung abweichen, sind die statistischen Ergebnisse aus beiden Quellen nur sehr eingeschränkt miteinander vergleichbar.

Sonstige Rahmenbedingungen

Freistaat Bayern ◀ nutzt neue Gesetzgebungs- kompetenz für Wohnraum- förderung

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 Bayerische Landtag 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.

Mit Inkrafttreten der Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (WFB 2008) zum 01.01.2008 auf der Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) wurden den Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung noch größere Handlungs- und Entscheidungsspielräume unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten eröffnet. Darüber hinaus wurde die Regelungsdichte reduziert, die Abläufe im Verwaltungsverfahren wurden vereinfacht.

Mit der Änderung der Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm zum 01.08.2008 besteht die Möglichkeit in besonderen Fällen vom Mindestalter der Gebäude (25 Jahre) abzuweichen, sofern die Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum Mindestalter beachtet werden. Zudem braucht das Gebäude nur noch mindestens drei (bisher vier) Mietwohnungen zu umfassen. Zur Aufrechterhaltung der Zulässigkeit einer staatlichen Beihilfe nach den Vorgaben der EU sowie aufgrund der Neuordnung der wohnungswirtschaftlichen KfW-Förderprogramme war zum 01.04.2009 eine Neufassung der bisherigen Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm erforderlich. Bei der Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde eine Belegungsbindung aufgenommen.

Die Eigenwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm führt mit den zum 01.01.2008 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsbestimmungen nicht nur zu einer Vereinfachung, sondern mit der Familienförderung zu einer Verbesserung: Die berechtigten Haushalte erhalten je Kind einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500 Euro. Hinzu kommt eine höhere Förderung von behindertengerechten Wohnraumanpassungen in Höhe von 10.000 Euro, die nunmehr auch für Neubauten in Anspruch genommen werden kann.

Eigenheimrenten- gesetz schafft Impulse für den Wohnungsmarkt

Am 01.08.2008 ist das Eigenheimrentengesetz in Kraft getreten. Der sogenannte „Wohnriester“ fördert über Zuschüsse und Steuergutschriften den Erwerb oder den Bau einer selbstgenutzten Wohnimmobilie – damit wird sowohl der Kauf, der Bau und die Entschuldung einer Immobilie als auch der Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsgenossenschaft gefördert. Auch die Wohnungsbauprämie, deren Abschaffung mit Einführung des „Wohnriester“ vorgesehen war, konnte beibehalten werden. Die Verwendungsmöglichkeit von Bausparguthaben und Prämienzahlungen ist aber dahingehend eingeschränkt worden, dass bei einer nicht wohnwirtschaftlichen Verwendung

grundsätzlich die Wohnungsbauprämie nicht mehr gewährt wird. Dies gilt für alle Neuverträge ab 01.01.2009. Ausnahme: Jungsparer und soziale Härtefälle. Für alle vor diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträge, für die bis zum 31.12.2008 mindestens ein Beitrag in Höhe der Regelsparrate entrichtet wird, wird auch bei einer nicht wohnwirtschaftlichen Verwendung die Wohnungsbauprämie weiterhin gewährt. Für diese Verträge gilt grundsätzlich eine siebenjährige Bindungsfrist. Das neue Gesetz bietet nunmehr auch für Schwellenhaushalte mit niedrigeren Einkommen die Chance zur Schaffung von selbstgenutztem Eigenwohnraum.

Im Zuge der Unternehmenssteuerreform 2008 wurde zum 01.01.2008 die sogenannte Zinsschranke eingeführt. International tätige Konzerne sollten daran gehindert werden, ihre Gewinne durch Steuergestaltungen in Niedrigsteuerländer zu verlagern. Der Hintergrund dieser Gesetzesverschärfung liegt in der beschränkten Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen als Betriebsausgaben in Abhängigkeit vom Gewinn. Für Zinsaufwendungen bis zu einer Million Euro jährlich existiert zwar ein Freibetrag, der sich aber für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft als nicht adäquat und ausreichend erwiesen hat. Die neue Regelung trifft nicht nur international agierende Unternehmen, sondern auch solche, die ausschließlich im Inland tätig und finanziert sind. Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft agieren größtenteils im Inland und finanzieren ihre wohnungswirtschaftlichen Investitionen branchentypisch zu einem großen Anteil über Fremdkapital. Der Hintergrund für die Aufnahme von Fremdkapital liegt in der Langfristigkeit der im wohnungswirtschaftlichen Bereich zu tätigen Investitionen, andere Finanzierungsformen kommen daher kaum in Frage. Schlechtere Zinskonditionen führen zu einem erhöhten Zinsaufwand, dessen Abzugsfähigkeit durch die Schranke begrenzt ist, damit erfolgt ein schnelleres Greifen der Zinsschranke. Ob die Umsetzung des Koalitionsvertrags der neuen Bundesregierung die erhoffte Erleichterung bringen wird, bleibt abzuwarten.

- ▶ **Zinsschranke weiterhin Belastung für Wohnungs- und Immobilienunternehmen**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde trotz der hohen branchenspezifischen Multiplikatoreffekte in Höhe von 18,6 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung in Deutschland nicht in das Konjunkturprogramm II einbezogen, obwohl Wohnungsunternehmen den Großteil ihrer Investitionen über Fremdkapital tätigen. Aufgrund verschlechterter Finanzierungsbedingungen im Zuge der Finanzkrise treten aber erhebliche Probleme in den Unternehmen auf, und erforderliche Projekte und Modernisierungen müssen zurückgestellt beziehungsweise aufgegeben werden.

- ▶ **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitiert nicht vom Konjunkturpaket II**

Mit Inkrafttreten der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung – EnEV) 2009 zum 01.10.2009 gelten beim Bauen und Sanieren strengere Umweltauflagen. Die rechtliche Grundlage bildet das „Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden“ (Energieeinsparungsgesetz – EnEG). Die EnEV gilt für alle Bau- und Sanierungsvorhaben, die nach dem 30.09.2009 beantragt werden. Bei Neubauten sank die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf um 30 %, die energetischen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle erhöhten sich um 15 %. Bei Modernisierung von Altbauten mit größeren Veränderungen an der Gebäudehülle werden auch die Bauteilanforderungen (Fassade, Fenster, Dach) um durchschnittlich 30 % verschärft. Alternativ kann der Bauherr sich dafür entscheiden, auf das 1,4fache Neubau-Niveau zu sanieren.

- ▶ **„Energieeinsparverordnung“ (EnEV) 2009 bringt strengere Klimaschutzverpflichtungen**

Dies betrifft die Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf und an die Wärmedämmung der Gebäudehülle. Auch die Anforderungen an die Dämmung oberster nicht begehbare Geschossdecken (Dachböden) sind verschärft worden – mit Ablauf 31.12.2011 ist eine Wärmedämmung obligatorisch. Für Klimaanlage, die die Feuchtigkeit der Raumluft verändern sollen, ist eine Pflicht zum Nachrüsten von Einrichtungen zur automatischen Regelung der Be- und Entfeuchtung vorgesehen. Mit Beginn des Jahres 2020 an sollen Nachtstromspeicherheizungen, die 30 Jahre und älter sind, in größeren Gebäuden außer Betrieb genommen und durch energiesparendere Heizungen ersetzt werden. Dies gilt aber nur für Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten und für Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m² Nutzfläche. Des Weiteren werden Maßnahmen zum Vollzug der Verordnung verstärkt.

**Vereinfachungen
und Änderungen
von staatlichen
Bauvorschriften**

Mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.01.2008 wurde im Genehmigungsverfahren das „Prüfprogramm“ der Baubehörde reduziert. Sowohl beim vereinfachten als auch beim herkömmlichen Genehmigungsverfahren muss grundsätzlich nur noch das Baurecht geprüft werden, es sei denn wegen der Baugenehmigung entfällt eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder diese wird ersetzt oder eingeschlossen (Art. 60 Satz 1 Ziff. 3 BayBO). Im vereinfachten Genehmigungsverfahren erfolgte eine erhebliche Reduzierung des Prüfumfanges – es ist nur noch die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlich (Art. 59 Satz 1 Ziff. 1 BayBO). Damit entfällt unter anderem die Prüfung der Abstandsflächen.

Die Genehmigungsfreistellung erfolgt nunmehr für alle Bauvorhaben, sofern kein Sonderbau vorliegt (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO) und die sonstigen Voraussetzungen vorliegen: Die Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplan, das Bauvorhaben darf dessen Festsetzungen nicht widersprechen, zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Kommune darf nicht das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gefordert haben .

Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze wird nunmehr durch Rechtsverordnung des Bayerischen Staatsministerium des Innern festgelegt (Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO), wobei die Kommunen nach wie vor die Mindestzahl durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung bestimmen können. Neu festgelegt wurde die Gleichwertigkeit der Realherstellung und der Stellplatzabläse (Art. 47 Abs. 3 BayBO).

Mit Inkrafttreten des Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BayBGG) zum 01.01.2008 sind in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen rollstuhlgerecht (barrierefrei) zu errichten (Art. 48 Abs. 1 BayBO).

**Neuregelung der
Erbschaftsteuer
auch für
Immobilien**

Mit den zum 01.01.2009 in Kraft getretenen Änderungen zum Erbschaftsteuergesetz hat der Bundesgesetzgeber die Vorgaben des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006 umgesetzt: Das Gericht stellte bei den vormals geltenden Regelungen – unterschiedliche Vermögensarten bei einheitlichen Steuersätzen und unterschiedliche Wertansätze – die Verfassungswidrigkeit fest.

Mit der neuen Regelung orientiert sich die Steuer für Immobilien am Verkehrswert. Vererbtes selbstgenutztes Wohneigentum an Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner bleibt von der Besteuerung befreit, wenn die Wohnimmobilie zehn Jahre selbst genutzt wird. Gleiches gilt für die Vererbung an Kinder und Enkel, wenn die Wohnfläche höchstens 200 m² beträgt; der 200 m² übersteigende Teil wird anteilig besteuert. Zusätzlich gelten neben dieser Begünstigung „der Kernfamilie“ verbesserte Freibeträge: Für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner 500.000 Euro, für Kinder 400.000 Euro und für Enkel 200.000 Euro. Beide Regelungen können gegebenenfalls nebeneinander zur Anwendung gelangen.

Tendenzen:

Der „Wohn-Riester“ könnte dem Wohnungsbau und dem Immobilienerwerb zu neuem Schwung verhelfen, sofern die Arbeitnehmereinkommen nicht infolge von Entlassungen und Kurzarbeit schrumpfen werden. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung ist eine weitere Vereinfachung der Eigenheimrente vorgesehen.

2 Wohnungsangebot

- Baulandpreise 22
- Baukosten 26
- Baufertigstellungen und Baugenehmigungen 28
- Wohnungsbestand 37
- Wohnungsleerstand 43
- Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen 49

Wohnungsangebot

Baulandpreise

Im Gegensatz zu den Vorgängerberichten wird im Kapitel „Baulandpreise“ nicht mehr auf die Statistik der Kaufwerte für Bauland des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zurückgegriffen. Statt einer echten Preisstatistik stellt sie im Grunde eine Statistik von durchschnittlichen Verkaufswerten dar und ist für zeitliche Vergleiche nur bedingt verwendbar. Datenquelle im vorliegenden Bericht ist die empirica Preisdatenbank. Empirica analysiert Immobilieninserate aus Onlineangeboten von Tageszeitungen und Immobilienportalen und berechnet sogenannte hedonische Preise, die Qualitätsunterschiede berücksichtigen und herausrechnen.

Baulandpreise seit fünf Jahren auf stabilem Niveau

Landesweit betrachtet halten sich die Baulandpreise seit fünf Jahren auf einem vergleichsweise stabilen Niveau um 250 Euro je Quadratmeter. Nach dem höchsten Ausschlag um etwa 9 % nach oben im vierten Quartal 2004 tendierten die Angebotspreise lange Zeit leicht nach unten und erreichten ihren Tiefpunkt drei Jahre später im ersten Quartal 2008. Zuletzt lagen die inserierten Preise etwa 3 % über dem Niveau von Anfang 2004. Die preisliche Rangfolge der Regierungsbezirke entspricht in etwa der Rangfolge bei den Wohnungsmieten. Das ist plausibel, denn Mietdifferenzen spiegeln neben Ausstattungsunterschieden vor allem unterschiedliche Lagen.

Allerdings muss man befürchten, dass die relative Ruhe an der Preisfront für Bauland täuscht. Denn zum einen muss man davon ausgehen, dass attraktive Baugrundstücke mehr noch als attraktive Wohnungen nicht inseriert, sondern „unter der Hand“ oder über „Beziehungen“ verkauft werden. Hinzu kommt ein Struktureffekt: Je mehr die attraktiven Städte wachsen, desto eher wird Bauland (nur noch) am Stadtrand oder im Umland angeboten. Damit werden aber im Zeitablauf immer mehr „schlechtere“ Lagen inseriert (größere Entfernungen zur City etc.). Im Ergebnis unterschätzt die Analyse inserierter Baulandpreise die tatsächliche Preisentwicklung an gleichwertigen Standorten.

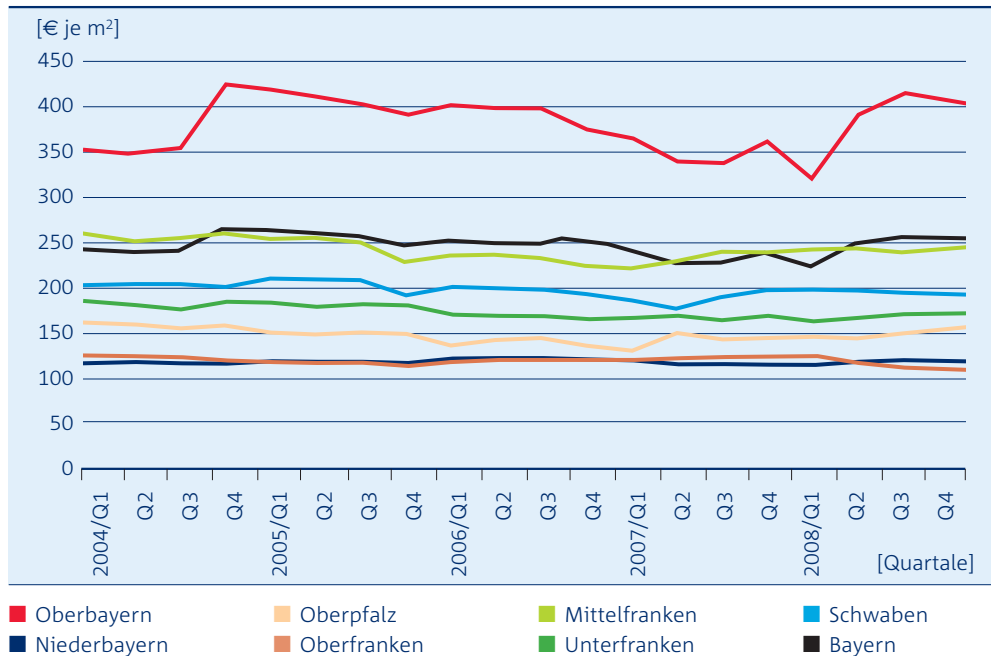
Entwicklung in den Regierungsbezirken

Bauland ist im Regierungsbezirk Oberbayern mit rund 400 Euro/m² etwa doppelt so teuer wie in Schwaben (rund 200 Euro/m²) und fast viermal so teuer wie in Oberfranken (rund 110 Euro/m²) oder Niederbayern (rund 120 Euro/m²). Mittelfranken liegt mit knapp 250 Euro/m² in etwa auf dem Landesdurchschnitt.

Die zeitlichen Schwankungen der Baulandpreise sind in Oberbayern am größten (+19 % und –11 % gegenüber Q1/2004). Nirgendwo sonst sind die Preise gegenüber Anfang 2004 angestiegen, zuletzt lagen sie 13 % höher als Anfang 2004. Die starken Schwankungen dürften mit der großen Bandbreite an Lageunterschieden in diesen verdichteten Regionen zusammenhängen. Je nach Zusammensetzung des Angebotes in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben.⁴ In allen

⁴ Die Preise stammen zwar aus einer hedonischen – also um Qualitätsunterschiede bereinigten – Preisberechnung, aber vor allem bei der hohen Heterogenität von Baulandlagen kann auch dieses Verfahren nicht die Einflüsse aller Mikrolagen vollständig herausrechnen.

Abb. 7: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit 2004/Q1 nach Regierungsbezirken



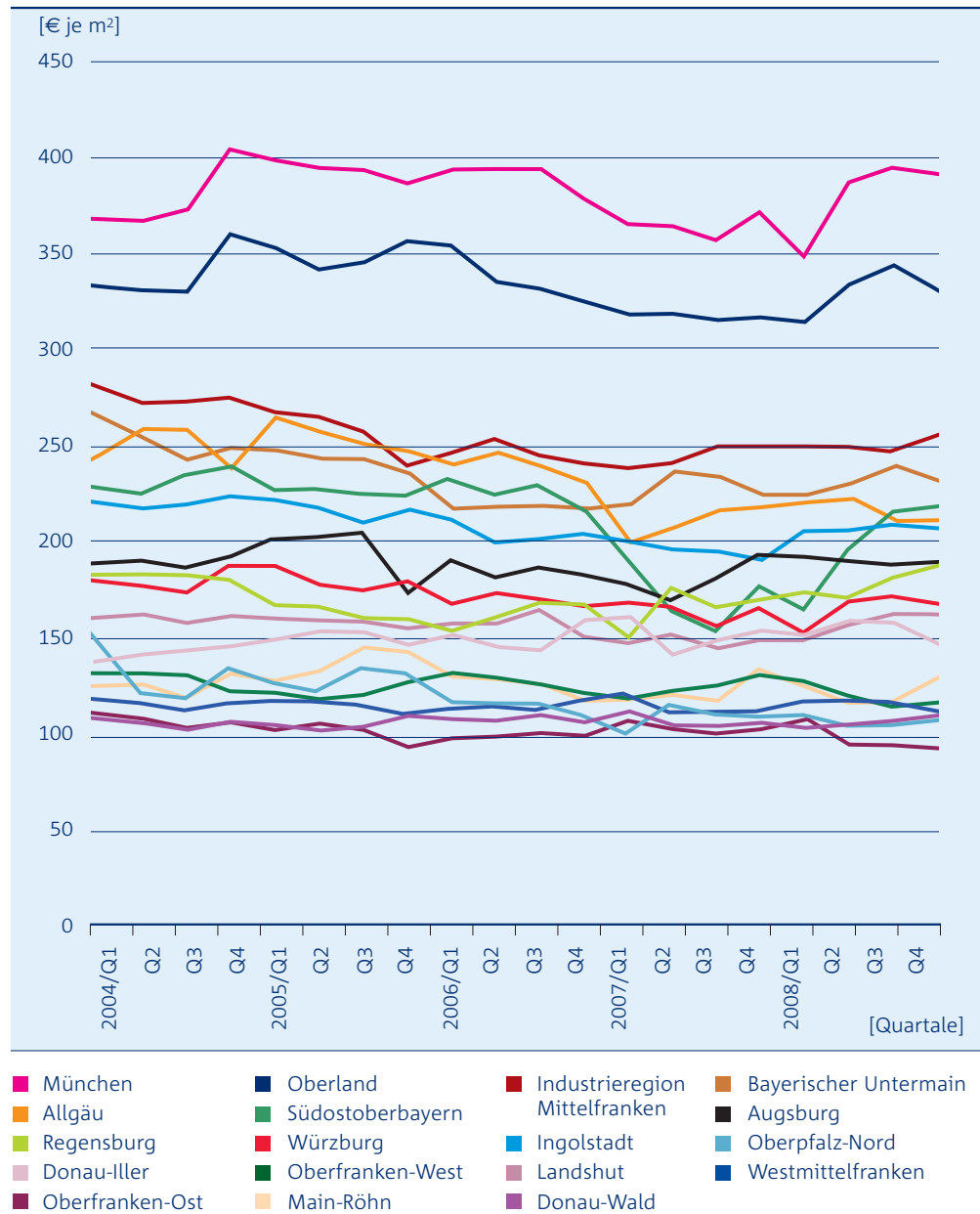
Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Regierungsbezirken außer Oberbayern sind die Preise im betrachteten Zeitraum um 1 % (in Niederbayern) bis 10 % (Oberfranken) gefallen. Der Preisrückgang war in der Oberpfalz zwischenzeitlich mit rund einem Fünftel im ersten Quartal 2007 gegenüber dem ersten Quartal 2004 am größten.

Geht man eine Stufe tiefer auf die Ebene der Raumordnungsregionen zeigen sich deutliche Unterschiede innerhalb der Bezirke: Dann sind die Baulandpreise zuletzt in 7 der 18 Regionen gegenüber dem ersten Quartal 2004 gestiegen. Den höchsten Anstieg gab es erwartungsgemäß in der Region München (+9 %). Aber auch in der Region Donau-Iller lagen die Preise zuletzt 8 % höher – allerdings auf sehr viel niedrigerem Niveau. Kleine Anstiege von bis zu 3 % gab es in den Regionen Main-Rhön, Regensburg, Donau-Wald, Landshut und Augsburg. Am deutlichsten, aber durchaus kontinuierlich, sind die Baulandpreise in Oberpfalz-Nord gesunken: Gestartet bei 151 Euro/m² Anfang 2004 bis auf 112 Euro/m² Ende 2008 um insgesamt 26 %.

► Entwicklung in den Raumordnungsregionen

Abb. 8: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit 2004/Q1 nach Raumordnungsregionen

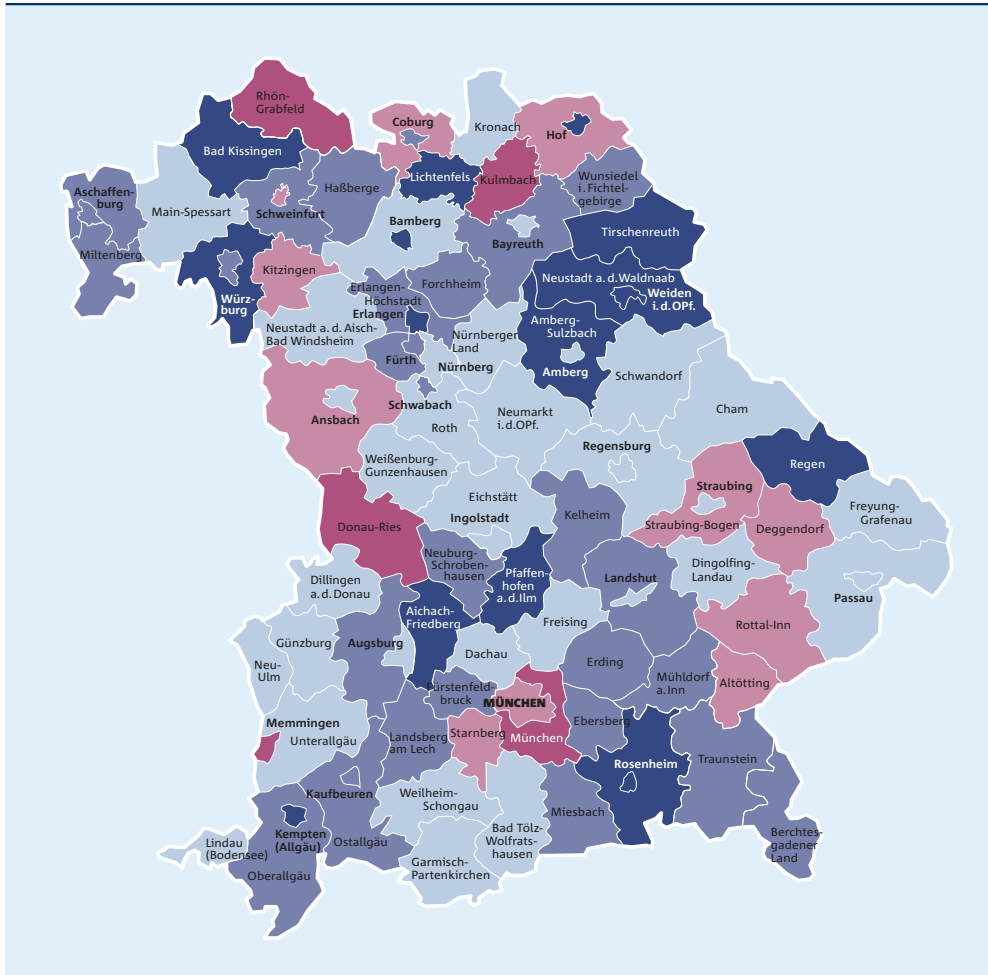


Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Entwicklung auf Landkreisebene

Noch eine Stufe tiefer, auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten, sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2004 zu 2008 – in 33 Kreisen gestiegen und in 63 Kreisen gesunken. Einen Anstieg von mehr als 15 % gab es in 5 Kreisen (kreisfreie Stadt Memmingen sowie Landkreise München, Kulmbach, Rhön-Grabfeld und Donau-Ries). Zuwächse zwischen 5 % und 15 % ergaben sich in 11 Kreisen (die Landeshauptstadt München und die kreisfreie Stadt Schweinfurt sowie 9 Landkreise). Auf der anderen Seite sind die Preise in 15 Kreisen um mehr als 15 % gesunken, darunter die kreisfreien Städte Rosenheim, Weiden in der Oberpfalz, Bamberg, Hof, Erlangen und Kempten.

Abb. 9: Veränderung der Angebotspreise 2004–2008 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten



Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

- unter -15 %
- -15 bis -5 %
- - 5 bis 5 %
- 5 bis 15 %
- über 15 %

Tendenzen:

Die Preise für Bauland werden im Wesentlichen von zwei Faktoren bestimmt: Lage und Knappheit. Je besser die Lage, innerhalb einer Stadt oder einer Region, desto höher der Preis. Die Lage spiegelt im Großen und Ganzen Transportkostenunterschiede wider: Je näher am Zentrum oder an wichtigen Infrastrukturen das Grundstück liegt, desto wertvoller wird es für einen Nutzer. Gleichwertige Lagen an verschiedenen Standpunkten können aber unterschiedlich teuer sein, wenn das Angebot in Relation zur Nachfrage unterschiedlich ausfällt. An diesem Punkt kommt die kommunale Baulandpolitik ins Spiel, die neben natürlichen Begrenzungen (Seen, Berge, Flüsse, Straßen) entscheidenden Einfluss auf das Baulandangebot beziehungsweise dessen Ausweitung hat. Prognosen für die künftige Entwicklung der Baulandpreise sind insofern schwierig. Soweit keine natürlichen Lagefaktoren verändert werden (z. B. durch Kanalbau, Auto-

bahnbau, ICE-Streckenbau), hängt die Preisentwicklung von der Lokalpolitik ab. Diese sollte in Regionen mit entsprechend hoher Zusatznachfrage (s. Kapitel „Wohnungsbedarfsprognose“) entsprechend mehr Bauland ausweisen. Dabei ist zu beachten, dass es nicht ausreicht, nur die jährlich nachgefragte Menge auszuweisen. Denn hohe Preissteigerungserwartungen können nur gebrochen werden, wenn glaubwürdig und nachhaltig ausreichend Bauland zur Verfügung steht. Auf keinen Fall sollte die in diesem Kapitel empirisch gemessene, vergleichsweise ruhige Preisentwicklung beim Bauland für Entwarnung sorgen. Sobald die aktuelle Wirtschaftskrise überwunden sein wird, droht die Wohnungsnachfrage in den bayerischen Wachstumszentren rapide anzusteigen und werden die Baulandpreise schnell nachziehen.

Nach einem langen Abwärtstrend der inserierten (!) Baulandpreise beginnend Ende 2004 steigen diese seit Mitte 2008 wieder an. Auf regionaler Ebene (Regierungsbezirke) sind die Preise allerdings nur in Oberbayern gestiegen. Da Preisunterschiede für Wohnungsmieten vor allem unterschiedliche Lagen und damit unterschiedliche Grundstückspreise widerspiegeln, entspricht die regionale Rangfolge der Baulandpreislagen in etwa der Rangfolge bei den Wohnungsmieten.

Oberbayern:	höchstes Preisniveau, nur hier Preissteigerungen
Mittelfranken:	zweithöchstes Preisniveau, Preisrückgang
Schwaben:	mittleres Preisniveau, geringer Preisrückgang
Niederbayern, Oberpfalz, Oberfranken:	(sehr) niedriges Preisniveau, (geringer) Preisrückgang
Unterfranken:	mittleres Preisniveau, Preisrückgang

Baukosten

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

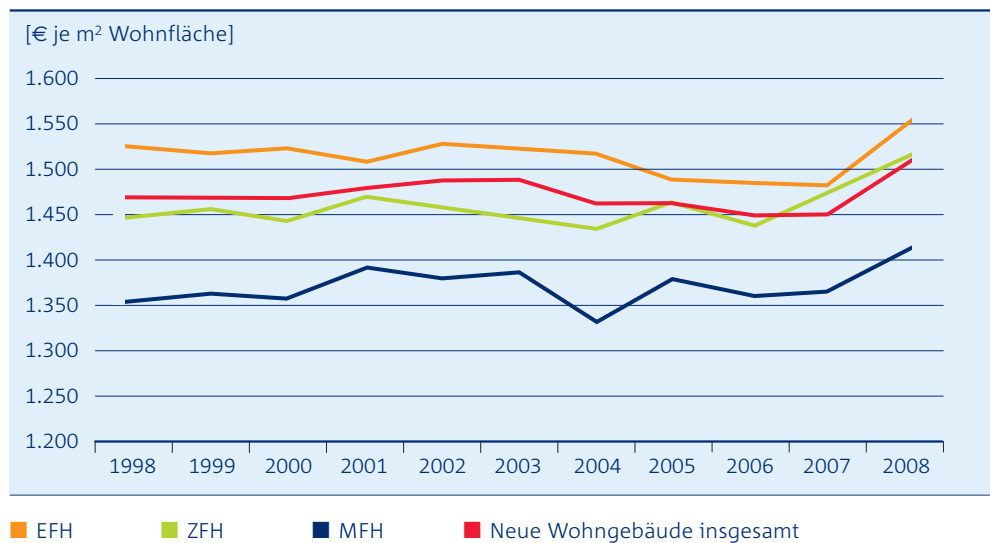
Höhere Baukosten veranschlagt

Informationen über erwartete 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.

In Bayern lagen im Jahr 2008 die veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude im Durchschnitt bei 1.505 Euro je m² Wohnfläche (s. Abbildung 10). Das entspricht einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 3,8 %. Dabei unterschieden sich die Baukosten je nach Gebäudeart. Durchschnittlich wurden 2008 für Einfamilienhäuser 1.551 Euro je m², für Zweifamilienhäuser 1.509 Euro je m² und für Mehrfamilienhäuser 1.410 Euro je m² Wohnfläche veranschlagt.

Wie Abbildung 10 zeigt, kalkulierten die Architekten nach Jahren relativ konstanter Baukosten für 2008 mit weit höheren Baukosten. Damit berücksichtigten sie die in 2007 stark gestiegenen Baupreise, die im Preisindex für Wohngebäude zum Ausdruck kommen.

Abb. 10: Entwicklung der veranschlagten Baukosten in Bayern



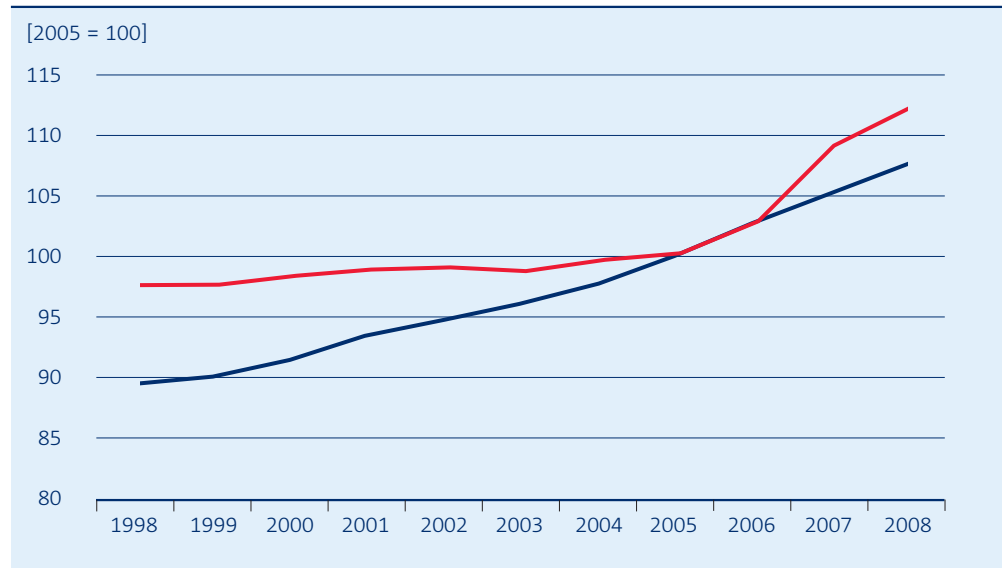
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

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. Die Baupreise sanken nach dem „Bauboom“ Anfang der 1990er Jahre und waren seitdem relativ konstant, bis sie ab 2004 leicht und 2007 sprunghaft (+7 %) anstiegen. Ursache waren die Erhöhung der Baunachfrage, die Verteuerung von Baumaterial sowie die Erhöhung der Mehrwertsteuer im Januar 2007. Im Verlauf des Jahres 2008 sank die Zuwachsrate wieder auf durchschnittlich 3 %.

Der Vergleich mit dem Verbraucherpreisindex macht deutlich, dass dieser bis 2006 wesentlich stärker gestiegen ist als der Preisindex für Wohngebäude. Vor allem die Preisentwicklung im Energiesektor trug zum Ansteigen der Inflationsrate bei. In den letzten beiden Monaten schwächte sich der Preisauftrieb ab, im Jahresdurchschnitt lag die Teuerung aber noch bei 2,7 %. (s. Abbildung 11).

► **Baupreise stiegen 2008 wieder langsamer**

Abb. 11: Entwicklung des Verbraucherpreisindex und des Preisindex für Wohngebäude



■ Verbraucherpreisindex ■ Preisindex für Wohngebäude

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

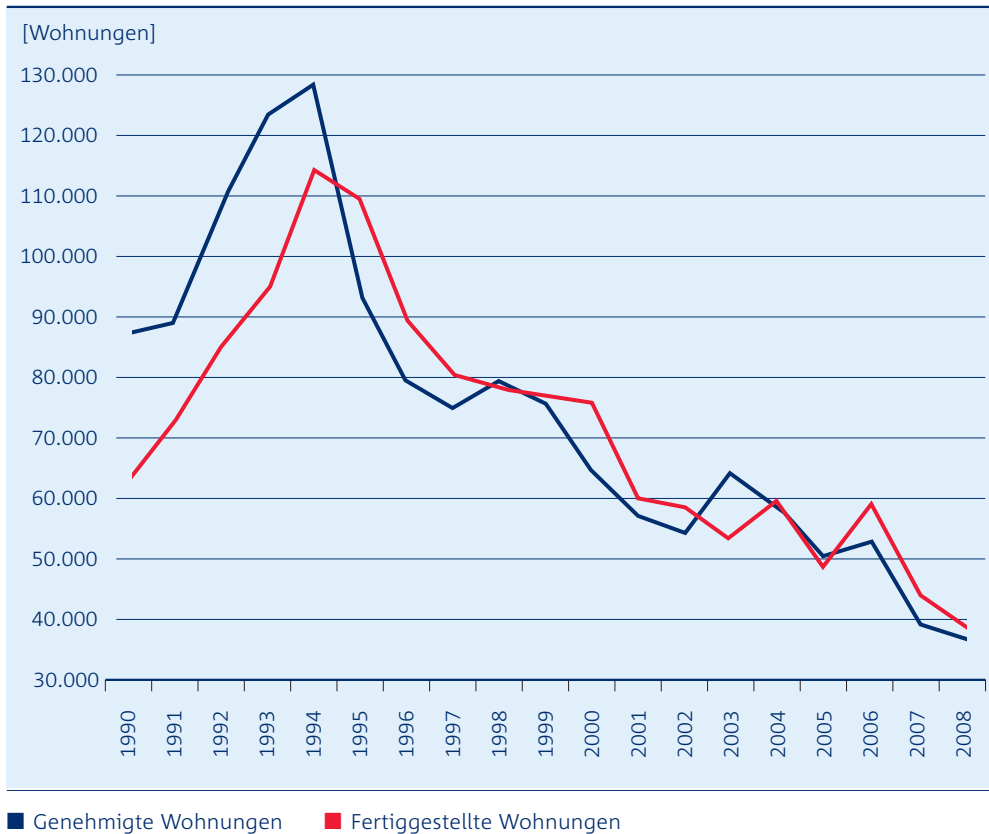
Tendenzen:

Von Mai 2008 bis Mai 2009 sind die Baupreise in Bayern, gemessen am Preisindex für Wohngebäude, um 0,9 % gestiegen. Dies ist die niedrigste Zuwachsrate seit drei Jahren. Wie schon im Verlauf des Jahres 2008 hat sich damit die Entwicklung der Bauleistungspreise weiter spürbar entspannt. Die geringe Zuwachsrate ist insbesondere auf die derzeit angespannte wirtschaftliche Lage, die auch im Baubereich einen massiven Rückgang der Nachfrage bewirkt hat, zurückzuführen.

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.

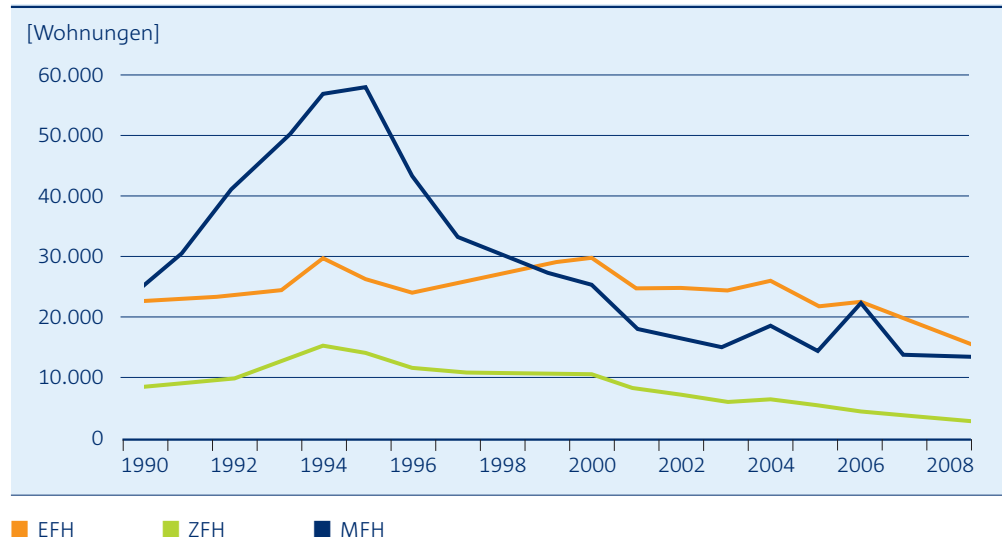
Abb.12: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In Bayern wurden im Jahr 2008 36.246 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr, das mit knapp 44.000 Baufertigstellungen bereits ein Rekordtief seit der Nachkriegszeit aufgezeigt hat, ist dies ein weiterer Rückgang von 17,5 % (s. Abbildung 12). Der Wegfall der Eigenheimzulage und die damit verbundenen Vorzieheffekte sowie die Unsicherheit bei den Bauwilligen aufgrund der globalen Finanzkrise dürften dafür ursächlich sein.

Abb. 13: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Von den 31.773 Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden befanden sich 15.460 in Einfamilien-, 3.422 in Zweifamilien- und 12.891 in Mehrfamilienhäusern (s. Abbildung 13). Bei den Ein- und den Zweifamilienhäusern entspricht dies einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 22 % beziehungsweise 23 %, wohingegen nur 9 % weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden. Damit hat sich der Anteil der Geschosswohnungen an den in neuen Wohngebäuden errichteten Wohnungen wieder erhöht. Im Jahr 2008 betrug er 41 %. Ein Jahr zuvor lag das Verhältnis bei 63 % Ein- und Zweifamilienhäuser zu 37 % Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig mit dem Rückgang der Baufertigstellungen hatte sich das Verhältnis der Gebäudestruktur gedreht. Seit 1997 überwiegt der Ein- und Zweifamilienhausbau. Aufgrund der Verschlechterung der betriebswirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind immer weniger Investoren bereit, in neue Wohngebäude zu investieren. Andererseits stiegen stattdessen bei den Wohnungsunternehmen die Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden (s. Kapitel „Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen“).

Wie Tabelle 1 und Abbildung 14 zeigen, ging die Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr in allen Regierungsbezirken zurück. Der Rückgang war in Niederbayern, das sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Mehrfamilienhausbau starke Einbußen verzeichnen musste, und in Unterfranken prozentual betrachtet am höchsten, in absoluten Zahlen jedoch mit rund 3.000 Wohnungen in Oberbayern. Die Oberpfalz und Oberfranken sind die einzigen Regierungsbezirke Bayerns, in denen 2008 mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt wurden als noch ein Jahr zuvor (Oberpfalz: 130 Wohnungen beziehungsweise 13 %; Oberfranken: 57 Wohnungen beziehungsweise 23 %). Der starke Anstieg der Baufertigstellungen in Oberbayern 2006 basiert auf Nachmeldungen über mehrere Jahre der Landeshauptstadt München.

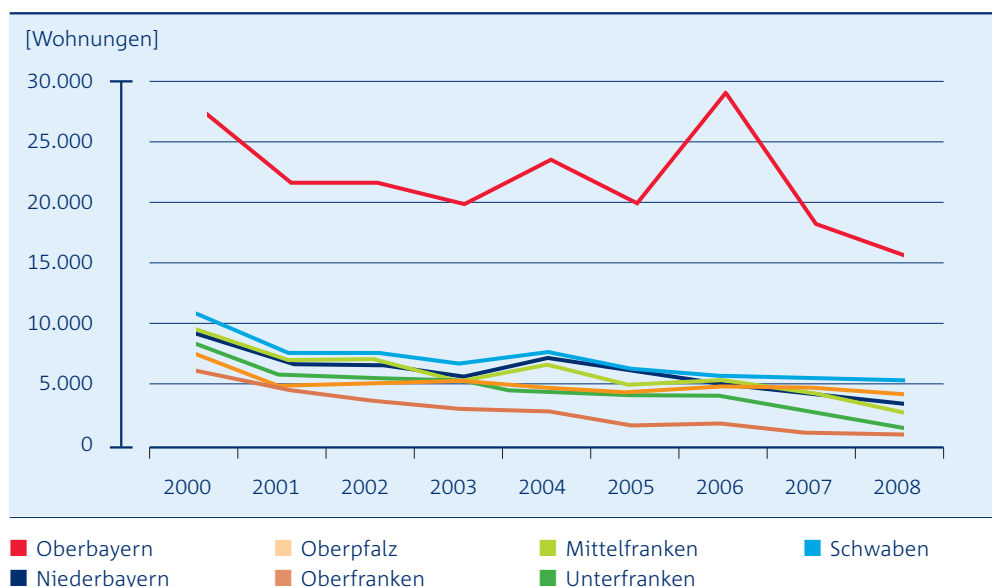
► Entwicklung der Baufertigstellungen in den Regierungsbezirken

Tabelle 1: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

	2006	2007	2008	Veränderung 2008 zu 2007 in %
Oberbayern	29 044	18 289	15 252	-16,6
Niederbayern	4 184	4 634	3 393	-26,8
Oberpfalz	5 058	4 793	4 198	-12,4
Oberfranken	2 589	1 996	1 767	-11,5
Mittelfranken	6 100	4 886	3 922	-19,7
Unterfranken	4 194	3 623	2 729	-24,7
Schwaben	6 361	5 702	4 985	-12,6
Bayern	57 530	43 923	36 246	-17,5

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

**Bauintensität in
den Regierungs-
bezirken**

Wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Relation zur Einwohnerzahl⁵ gesetzt, erhält man die Bauintensität (s. Tabelle 2). Diese lag im Jahr 2008 im Durchschnitt bei 2,9 bezugsfertigen Wohnungen je 1.000 Einwohner. Noch vor zwei Jahren betrug sie 4,6 und im Spitzenjahr 1994 lag die Bautätigkeit mit 9,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner mehr als doppelt so hoch. Gemessen an den Einwohnern verfügte 2008 die Oberpfalz über die höchste Bauintensität. Sie lag damit noch vor dem wirtschafts- und zuzugstarken Oberbayern. Obwohl in Oberfranken der Rückgang der Bautätigkeit am geringsten ausfiel, werden auch 2008 die wenigsten Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt.

Tabelle 2: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner im Jahr 2008

Oberpfalz	3,9
Oberbayern	3,5
Bayern	2,9
Niederbayern	2,8
Schwaben	2,8
Mittelfranken	2,3
Unterfranken	2,1
Oberfranken	1,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

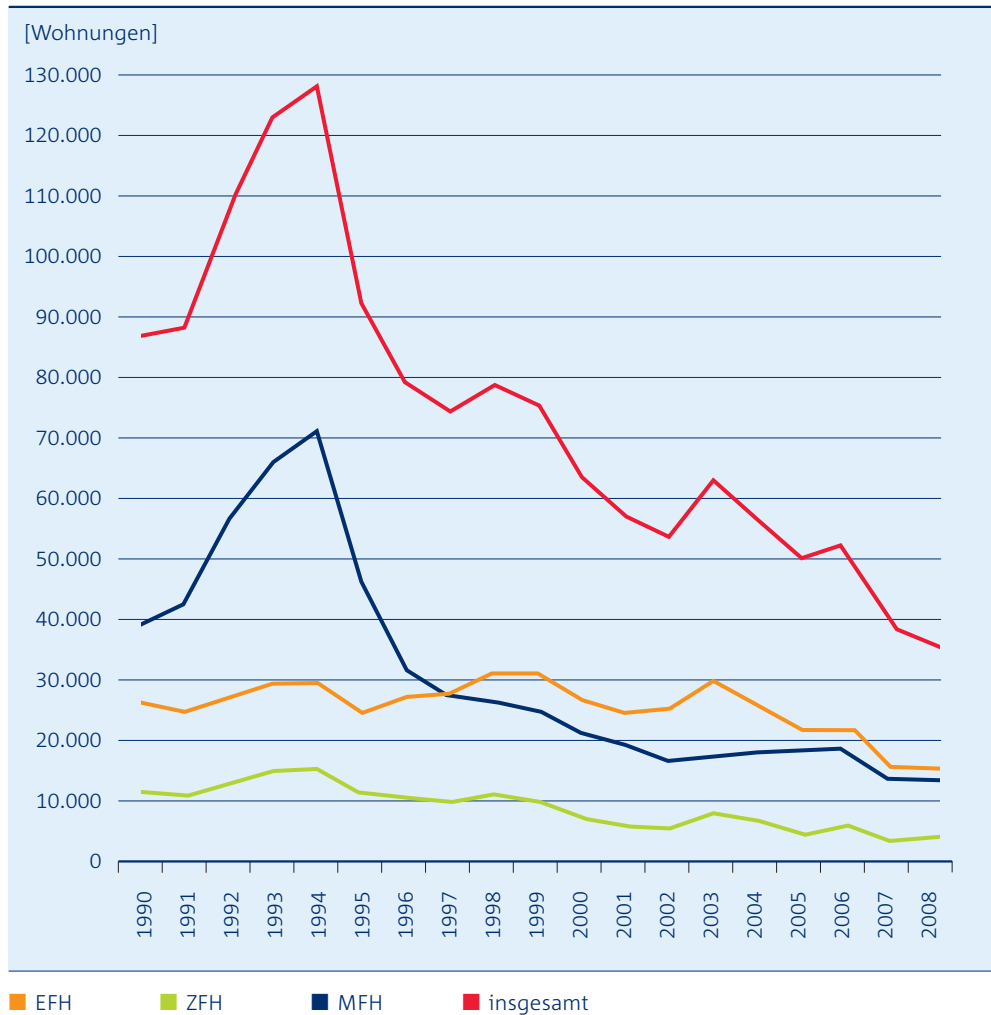
Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen geben Aufschluss über das kurz- bis mittelfristig zu erwartende Bauvolumen. Sie sind damit ein Indikator für die Beurteilung der zukünftigen Bautätigkeit.

Im Jahr 2008 wurden in Bayern Baugenehmigungen für insgesamt 35.053 Wohnungen erteilt, 5 % weniger als im Vorjahr (s. Abbildung 15). Damit wird der niedrigste Jahreswert seit Jahrzehnten aus 2007 noch einmal unterboten. Die Vorzieheffekte aufgrund der Abschaffung der Eigenheimzulage und der Mehrwertsteuererhöhung im Jahr 2006 waren demnach so hoch, dass sich im zweiten Folgejahr immer noch keine Erholung abzeichnete. Am stärksten von diesem Rückgang waren neue Einfamilienhäuser betroffen (-8 %), wohingegen die Zahl der geplanten Wohnungen in Zweifamilienhäusern nur wenig zurückging (-1,3 %). Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern erhöhte sich dagegen leicht um 1,7 %.

Der Anstieg des Geschosswohnungsbaus fand 2008 ausschließlich in den bayerischen Landkreisen statt, während er in den kreisfreien Städten, auch in den Großstädten, rückläufig war. Entsprechend hat sich das Verhältnis der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern verändert. Der Geschosswohnungsanteil erhöhte sich in den Landkreisen von 27 % auf 30 %. In den kreisfreien Städten blieb er im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 72 %.

Abb.15: Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Entgegen der bayernweit rückläufigen Zahl an Baugenehmigungen verzeichnete der Regierungsbezirk Oberfranken 2008 ein Plus von rund 15 % im Vergleich zum Vorjahr. Vor allem im Mehrfamilienhausbau wurden in Oberfranken über ein Drittel mehr Wohnungen genehmigt als ein Jahr zuvor. Einen Anstieg im Geschosswohnungsbau gab es ansonsten nur noch in Unterfranken. In Niederbayern erhöhte sich die Zahl der Baugenehmigungen leicht. Nur in diesem Regierungsbezirk wurden mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt als im Vorjahr. Die niedrigsten Rückgänge gab es in Oberbayern und Unterfranken. Deutliche Einschnitte waren hingegen in Schwaben, in der Oberpfalz und vor allem in Mittelfranken, das die höchsten Einbußen im Mehrfamilienhausbau verzeichnete, zu beobachten (s. auch Tabelle 3 und Abbildung 16).

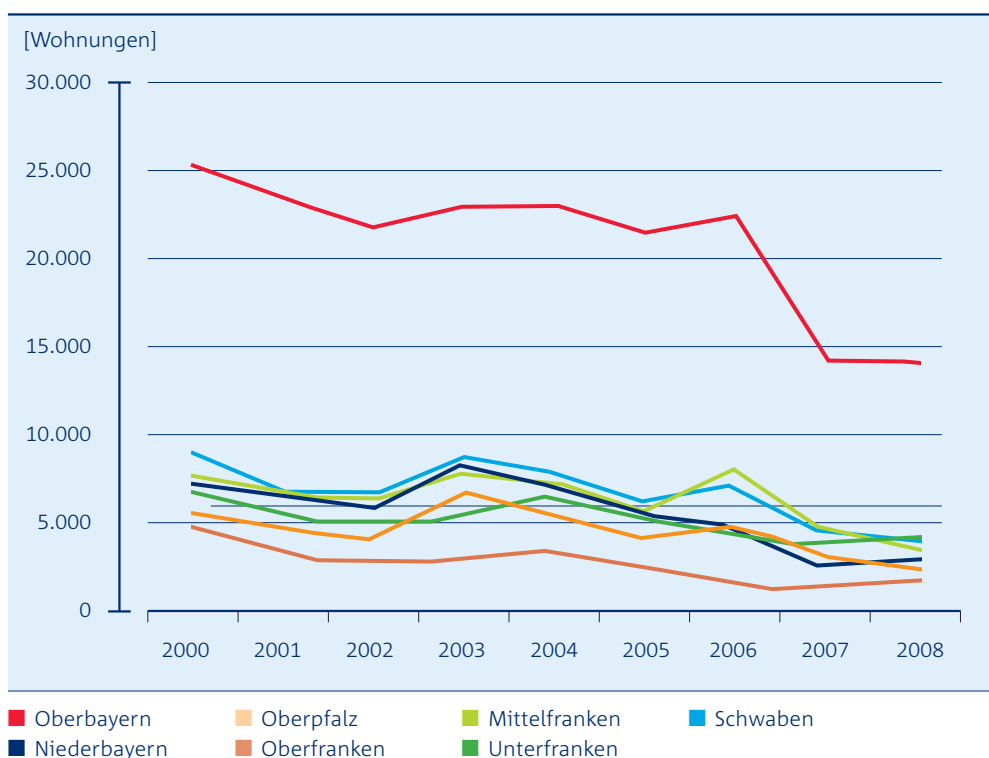
► **Entwicklung der Baugenehmigungen in den Regierungsbezirken**

Tabelle 3: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

	2006	2007	2008	Veränderung 2008 zu 2007 in %
Oberbayern	22 770	16 594	16 430	- 1,0
Niederbayern	4 553	2 938	2 964	0,9
Oberpfalz	5 151	3 666	3 143	-14,3
Oberfranken	2 444	1 670	1 912	14,5
Mittelfranken	7 207	4 517	3 709	-17,9
Unterfranken	3 983	2 499	2 394	- 4,2
Schwaben	6 949	4 975	4 501	- 9,5
Bayern	53 057	36 859	35 053	- 4,9

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

Setzt man die Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl, erhält man die Baugenehmigungsdichte. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2008 in Bayern 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt. Vor zwei Jahren waren es noch durchschnittlich 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

In Oberbayern wurde mit 3,5 Wohnungsbaugenehmigungen je 1.000 Einwohner die höchste Dichte erreicht. Mit 57 % verfügte es auch als einziger Regierungsbezirk über einen höheren Anteil an Genehmigungen für Geschosswohnungen. In den südlichen Regierungsbezirken Oberpfalz, Schwaben und Niederbayern wurden mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt als in den nördlichen Regierungsbezirken Mittel-, Unter- und Oberfranken. Die Baugenehmigungsdichte in Oberfranken erreichte nur gut die Hälfte des Durchschnittswertes für Bayern (s. Tabelle 4).

► **Süd-Nord-Gefälle bei Baugenehmigungen in Bayern**

Tabelle 4: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Jahr 2008

	Genehmigungsdichte	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %
Oberbayern	3,5	43 : 57
Bayern	2,5	56 : 44
Oberpfalz	2,4	69 : 31
Schwaben	2,2	64 : 36
Niederbayern	2,1	80 : 20
Mittelfranken	1,9	60 : 40
Unterfranken	1,5	69 : 31
Oberfranken	1,3	66 : 34

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Das Süd-Nord-Gefälle bei den Baugenehmigungen wird bei tieferer räumlicher Untergliederung besonders deutlich. Die Baugenehmigungsdichte war in den alt- beziehungsweise südbayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten, insbesondere um den Raum München, wesentlich höher als im Norden Bayerns (s. Abbildung 17).

Abweichend davon war die Baugenehmigungsdichte in den kreisfreien Städten Regensburg mit 6,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Bamberg mit 5,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner am höchsten. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag hier mit 76 % und 65 % überdurchschnittlich hoch. Ähnlich hoch war der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 62 % im Landkreis München, der eine Baugenehmigungsdichte von 5,4 aufwies.

Der Landkreis Neustadt an der Waldnaab war der einzige Landkreis mit überdurchschnittlicher Baugenehmigungsdichte, in dem nahezu alle Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen werden. In der kreisfreien Stadt Ingolstadt (Baugenehmigungsdichte 5,2) wurden etwa gleich viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wie in Mehrfamilienhäusern genehmigt, während in Erding (Baugenehmigungsdichte 5,0) der Mehrfamilienhausanteil nur noch ein gutes Drittel ausmachte.

► **Baugenehmigungsdichte auf Landkreisebene**

In der Stadt Hof und in den Landkreisen Wunsiedel und Hof werden statistisch gesehen weniger als eine Wohnung je 1.000 Einwohner gebaut werden. Knapp die Hälfte aller Landkreise und kreisfreien Städte in Ober- und Unterfranken wies eine Baugenehmigungsdichte von unter 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner auf. Die höchste Dichte genehmigter Wohnungen in Mittelfranken gab es in der kreisfreien Stadt Schwabach (3,8) und im Landkreis Erlangen-Höchstadt (3,7). Hier werden zwei Drittel beziehungsweise 85 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen (s. Abbildung 17).

Abb. 17: Genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern im Jahr 2008



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:

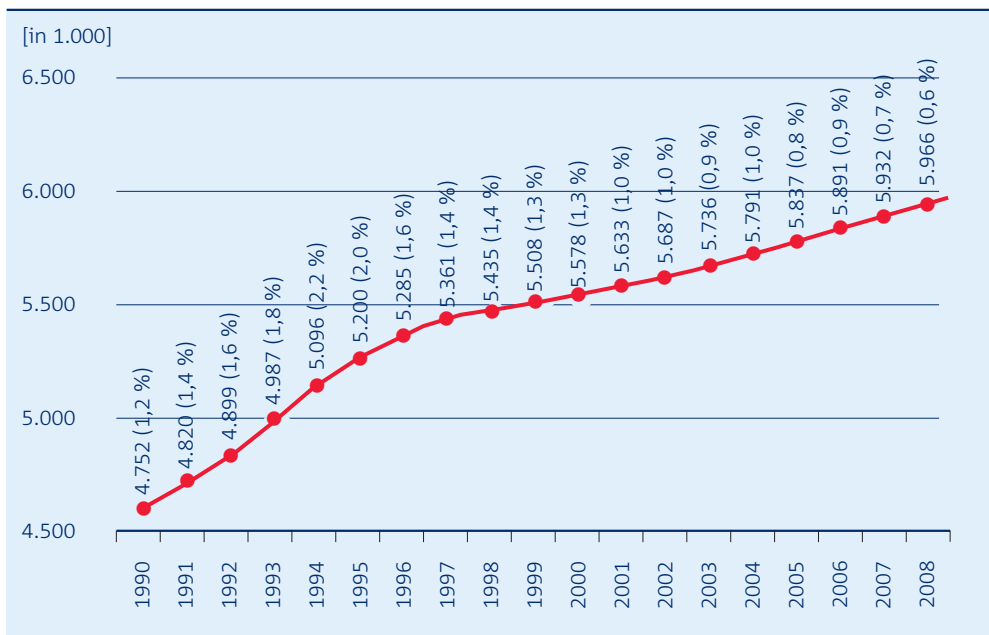
Eine Trendwende bei der bis zum 31.12.2008 dargestellten Wohnungsbaunachfrage ist noch nicht abzusehen. Betrachtet man die monatlichen Baugenehmigungszahlen des laufenden Jahres 2009, lagen sie jeden Monat unter denen des Vorjahresmonats. Der Rückgang hat sich jedoch im Laufe des Jahres verlangsamt. Ende August waren im Durchschnitt 3,5 % weniger Wohnungen in allen Baumaßnahmen genehmigt worden als 2008. Während bei den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäusern sich ein leichtes Plus abzeichnet, wurden im Geschosswohnungsbau bis dato 7 % weniger Anträge eingereicht. Für 2010 ist demnach mit einem weiteren Absinken der Bautätigkeit zu rechnen. Die günstigen Finanzierungsbedingungen allein reichen nicht aus, um die unsichere Einkommenssituation vieler Eigenheiminteressenten aufzuwiegen. Für Investoren spielen zusätzlich steuer- und (miet-)rechtliche Rahmenbedingungen eine große Rolle, die sich in naher Zukunft voraussichtlich nicht verbessern werden.

Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2008 gab es in Bayern rund 5,967 Millionen Wohnungen in Wohn- (5,834 Millionen) und Nichtwohngebäuden (0,13 Millionen), das sind 34.719 mehr als Ende 2007. Aufgrund der niedrigen Anzahl an Fertigstellungen in den letzten beiden Jahren hat sich die Zuwachsrate 2007 und 2008 auf 0,7 % beziehungsweise 0,6 % weiter reduziert (s. Abbildung 18).

► **Geringste Zuwachsrate seit Jahrzehnten**

Abb. 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Anteil EFH/ZFH
auf 53,6 %
gestiegen**

Seit 1997 wurden jedes Jahr mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Entsprechend hat sich der Wohnungsbestand entwickelt. In Ein- und Zweifamilienhäusern ist er seit 1997 um rund 350.000 Wohnungen gewachsen, in Mehrfamilienhäusern dagegen nur um 242.000 Wohnungen. Im Jahr 1998 befanden sich in Bayern 53,6 % (3.126.283 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 46,4 % (2.707.972 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Damit hat sich das Verhältnis wieder weiter zugunsten der Eigenheime verschoben. 1996 lag das Verhältnis bei 53,0 % Ein- und Zweifamilienhäusern und 47,0 % Mehrfamilienhäusern.

Der Anteil an Geschosswohnungen ist bedingt durch eine höhere Siedlungsdichte und höhere Baupreise in den kreisfreien Städten beziehungsweise in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen wie der Region München und der Industrieregion Mittelfranken wesentlich höher als in den Landkreisen beziehungsweise in den Grenzland- oder sonstigen ländlichen Regionen (s. Tabelle 5).

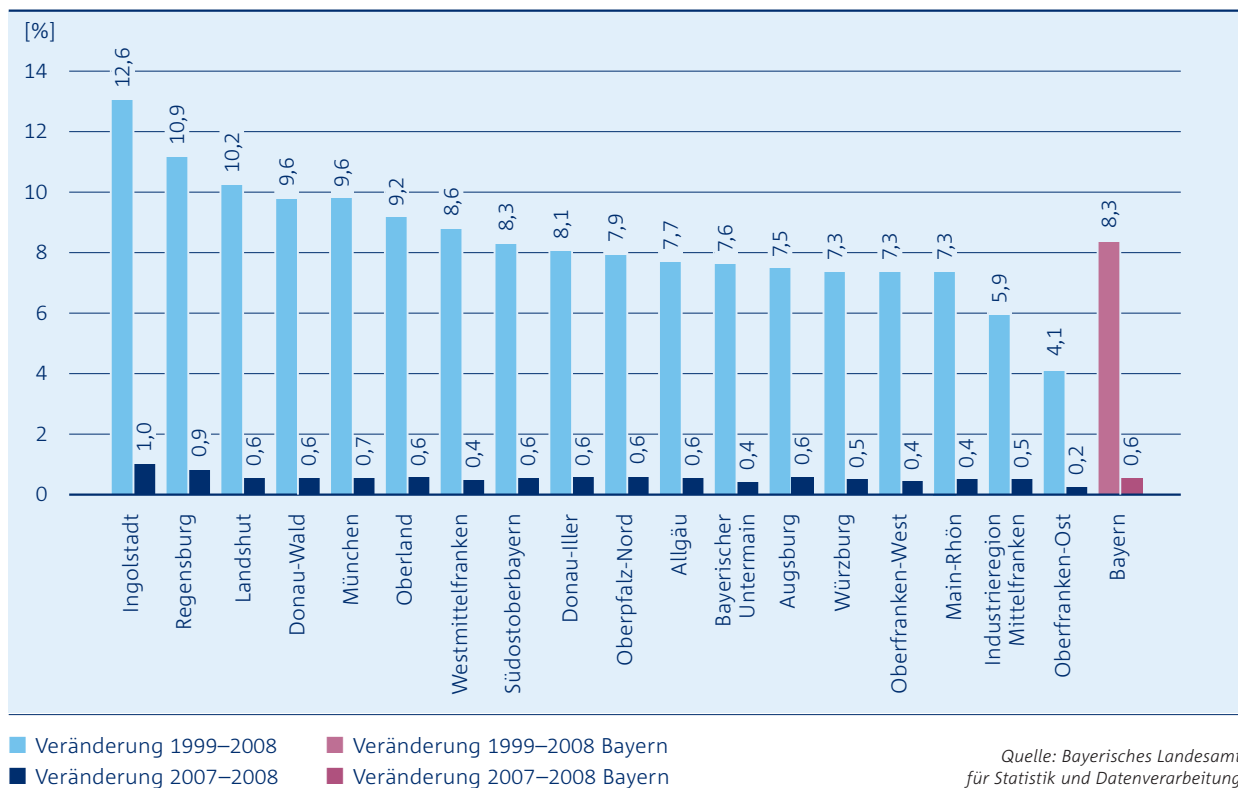
Tabelle 5: Wohnungsbestand in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Jahr 2008 in %

Regionen	Genehmigungsdichte	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %
	EFH/ZFH %	MFH %
Landshut	74,5	25,5
Westmittelfranken	72,9	27,1
Donau-Wald	71,0	29,0
Oberpfalz-Nord	70,7	29,3
Main-Rhön	69,7	30,3
Ingolstadt	69,2	30,8
Bayerischer Untermain	66,7	33,3
Donau-Ilser	66,2	33,8
Oberfranken-West	65,6	34,4
Regensburg	64,4	35,6
Würzburg	60,8	39,2
Oberfranken-Ost	58,9	41,1
Südostoberbayern	58,0	42,0
Augsburg	54,0	46,0
Oberland	52,7	47,3
Allgäu	48,1	51,9
Industrieregion Mittelfranken	40,6	59,4
München	30,9	69,1
Bayern	53,6	46,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

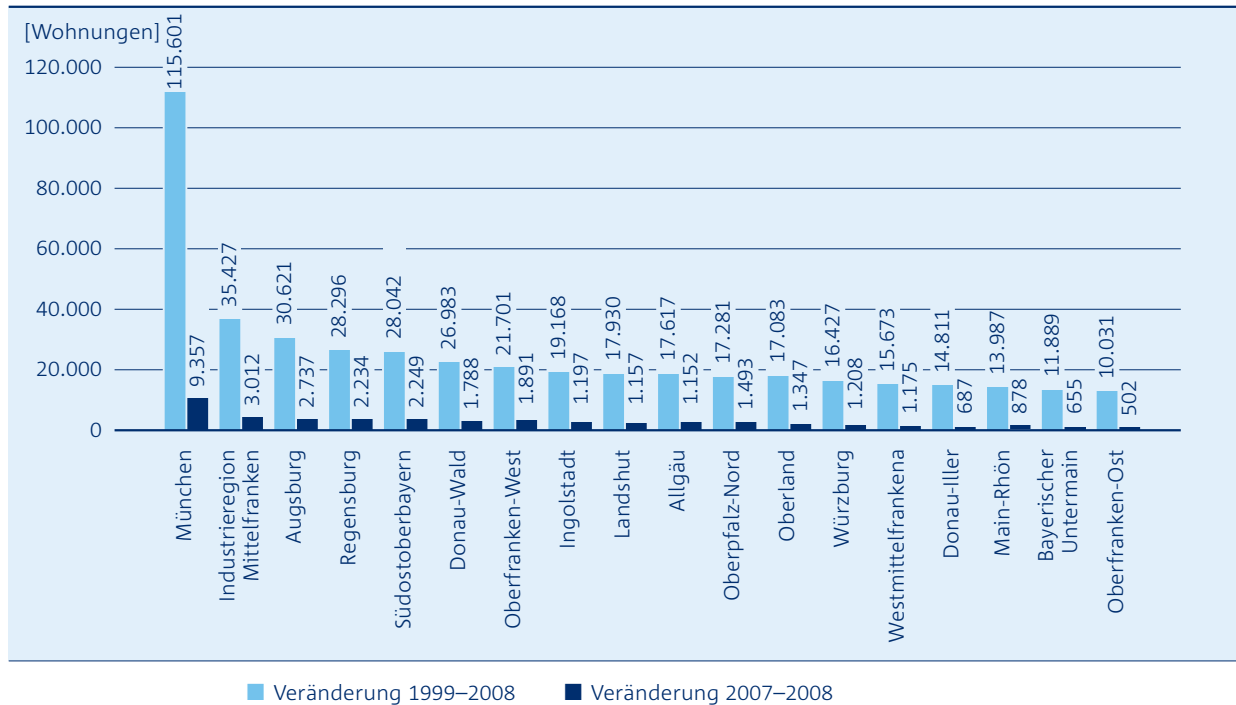
Dieses Bild spiegelt sich auch in der Entwicklung des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren wider. So haben vor allem Regionen mit einem hohen Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wie Landshut, Westmittelfranken und Donau-Wald einen hohen prozentualen Zuwachs an Wohnungen verzeichnet. Die Zuwachsraten der Region München (8,0 %) und der Industrieregion Mittelfranken (5,8 %) liegen wie bei weiteren sieben Regionen unter dem bayerischen Durchschnitt von 8,3 % (s. Abbildung 19).

Abb.19: Zunahme des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in %



Betrachtet man den Zuwachs an Wohnungen in absoluten Zahlen, stehen die bevölkerungsreichsten Regionen München und Mittelfranken an erster Stelle, die auch den größten Wohnungsbestand Bayerns mit 22,2 % beziehungsweise 10,7 % aufweisen (s. Abbildung 20 und Abbildung 21).

Abb.20: Zunahme des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Eigentum und Miete

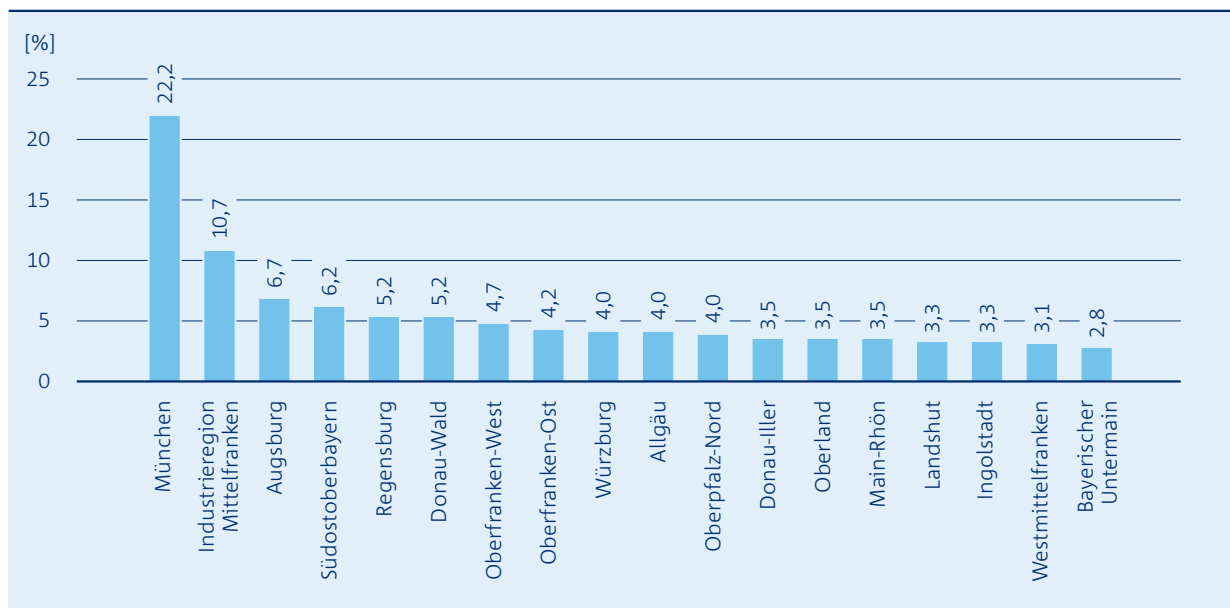
Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ermittelte im Mikrozensus 2006 einen Bestand von 5,406 Millionen bewohnten Wohneinheiten. Davon waren 53,6 % beziehungsweise 2,896 Millionen Wohnungen Mietwohnungen und 46,4 % beziehungsweise 2,510 Millionen selbst genutzte Wohnungen.

Die Eigentümerwohneinheiten fanden sich vor allem in Wohngebäuden mit wenig Wohneinheiten. Mit fast 60 % nahm das Einfamilienhaus unangefochten die Spitzenstellung ein. 20 % der selbst genutzten Wohnungen waren in Zweifamilienhäusern gelegen. In Wohnblöcken mit einer großen Anzahl an Wohnungen wurde bislang sehr wenig Eigentum gebildet. Auch beim Mietwohnungsbestand dominierten anteilmäßig die Lagen in Wohngebäuden mit ein bis sechs Wohneinheiten (s. Abbildung 22).

Raumstruktur

Die Raumstruktur des bayerischen Wohnungsbestandes ist durch den Überhang an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Jahr 2008 wiesen fast die Hälfte aller Wohnungen fünf oder mehr Räume auf. Noch einmal ein Viertel der Wohnungen haben vier Räume. Wohnungen mit drei Räumen machen knapp 19 % des Bestands aus, mit einem beziehungsweise zwei Räumen zusammen 9 %. Die Zahl der größeren Wohnungen ist in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich gestiegen. Sie legten pro Jahr durchschnittlich um 1,1 % zu. Der Zuwachs bei den kleinen und mittleren Wohnungen dagegen war nur halb so hoch – mit Ausnahme der Zweizimmerwohnungen, deren Zuwachs 0,8 % pro Jahr betrug (s. Abbildung 23).

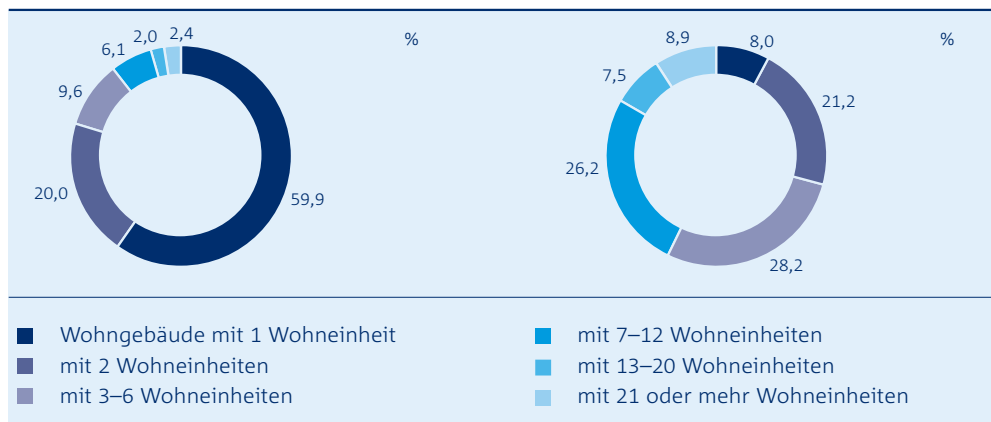
Abb. 21: Anteile des Wohnungsbestandes am bayerischen Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2008 in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

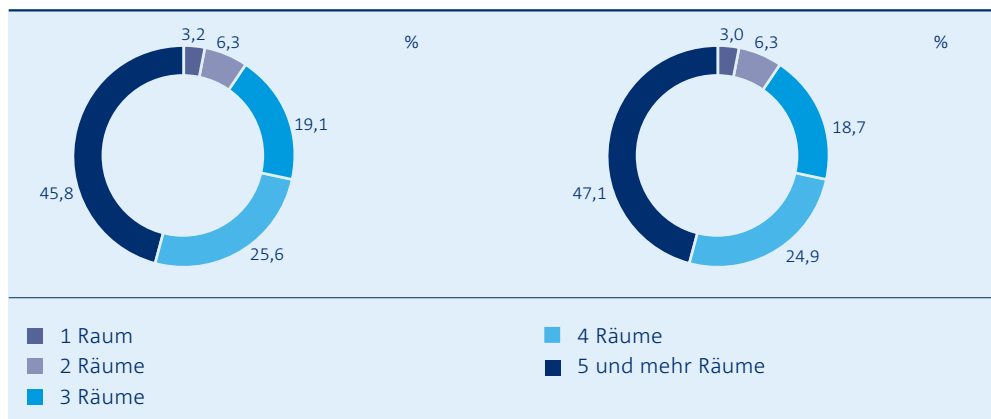
Wohnungsangebot

Abb. 22: Eigentümerwohnungen im Jahr 2006 Mietwohnungen im Jahr 2006



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen

Abb. 23: Wohnraumstruktur des Wohnungsbestandes im Jahr 1999 Wohnraumstruktur des Wohnungsbestandes im Jahr 2008

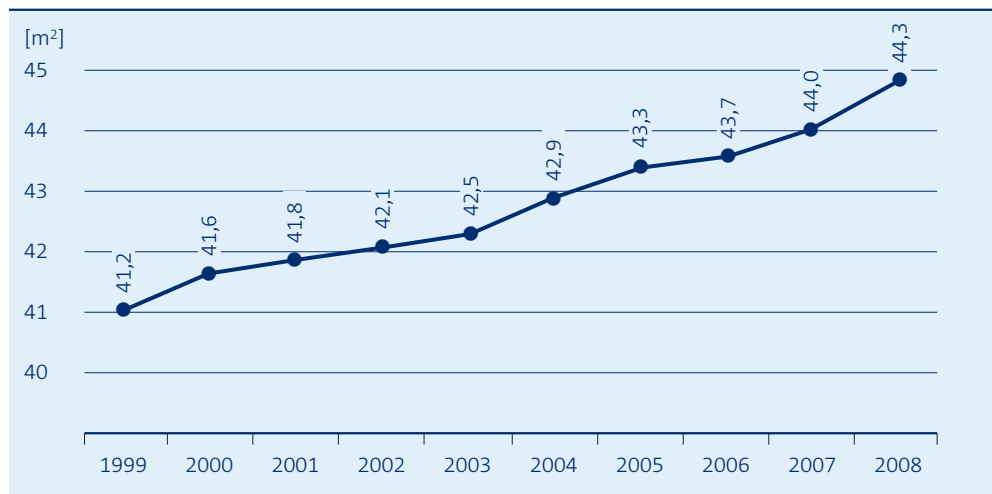


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen

Durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung 93,0 m²
Pro-Kopf-Wohnfläche 44,3 m²

Die Wohnfläche aller Wohnungen in Bayern maß im Jahr 2008 554,9 Millionen Quadratmeter (+ 0,8 % gegenüber Ende 2007). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung erhöhte sich auf 93,0 Quadratmeter und die Wohnfläche je Einwohner auf 44,3 Quadratmeter (s. Abbildung 24).

Abb. 24: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Bayern in m²



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigener Berechnungen

Tabelle 6 zeigt die durchschnittlichen Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den bayerischen Regierungsbezirken.

Tabelle 6: Durchschnittliche Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den Regierungsbezirken im Jahr 2008

Regierungsbezirke	Wohnfläche je Wohnung in m ²	Wohnfläche je Einwohner
Oberbayern	87,2	42,1
Niederbayern	105,8	48,3
Oberpfalz	98,5	46,3
Oberfranken	95,2	46,7
Mittelfranken	89,9	43,2
Unterfranken	97,9	45,4
Schwaben	93,9	44,7

Tendenzen:

Der Wohnungsbestand wird von den Baufertigstellungen maßgeblich beeinflusst. Für diese wiederum sind die Baugenehmigungen der richtungsweisende Indikator. Da die Baugenehmigungen in den Jahren 2007 und 2008 auf ein Rekordtief gesunken sind, wird sich der Wohnungsbestand nur gering erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass die Zuwachsrate, die sich seit 2000 ohnehin mehr als halbiert hat, weiter zurückgeht.

Die Baugenehmigungszahlen des Jahres 2008 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. Rein rechnerisch wird dadurch die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung sowie die Wohnfläche pro Einwohner weiterhin steigen.

In Zeiten der Finanzkrise gilt die Wohnimmobilie mehr denn je als sicherer Hafen und es wird mehr in neue und gebrauchte Immobilien investiert. Auch die BayernLabo förderte 2008 mehr Wohneinheiten als ein Jahr zuvor. Dabei konnten die rückläufigen Neubaulzahlen durch den Zuwachs bei den Zweiterwerben kompensiert werden. Es ist anzunehmen, dass dieser Trend die Wohneigentumsquote beeinflussen wird.

Wohnungsleerstand

Daten zum Wohnungsleerstand wurden bisher vor allem im Rahmen des Mikrozensus erhoben, allerdings nur alle vier bis fünf Jahre (zuletzt in den Jahren 2002 und 2006). Diese Informationen unterliegen erheblichen Restriktionen. Es gibt Anzeichen, dass im Mikrozensus der tatsächliche Leerstand überschätzt wird.⁶ Außerdem wird nicht unterschieden, ob eine Wohnung nur leer steht oder ob dafür auch keine Miete entrichtet wird. Insbesondere wird nicht geprüft, ob die betreffende Wohnung überhaupt noch aktiv am Markt angeboten wird oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat.

Zur Beseitigung dieser unbefriedigenden Datenlage hat empirica zusammen mit der Firma Techem, die bundesweit für knapp 5 Millionen Wohnungen den Energie- und Wasserverbrauch erfasst, eine marktaktive Leerstandsquote entwickelt. Dabei werden nur solche Wohnungen als „leer“ eingestuft, für die derzeit keine Miete bezahlt wird. Diese marktaktive Leerstandsquote ist zeitnah verfügbar und wird jedes Jahr ermittelt. Derzeit stehen die Jahrgänge 2001 bis 2007 zur Verfügung.

► Marktaktive Leerstandsquote

Die Grundgesamtheit des Techem-empirica-Leerstandsindex bilden die von Techem betreuten Wohnungen. Damit handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inklusive Fernwärme). Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bleiben außen vor, ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasser-

⁶ Insbesondere werden (selten genutzte) Zweitwohnungen sowie Wohnungen von längerfristig Verreisten oder Erkrankten fälschlicherweise als „leer“ gezählt.

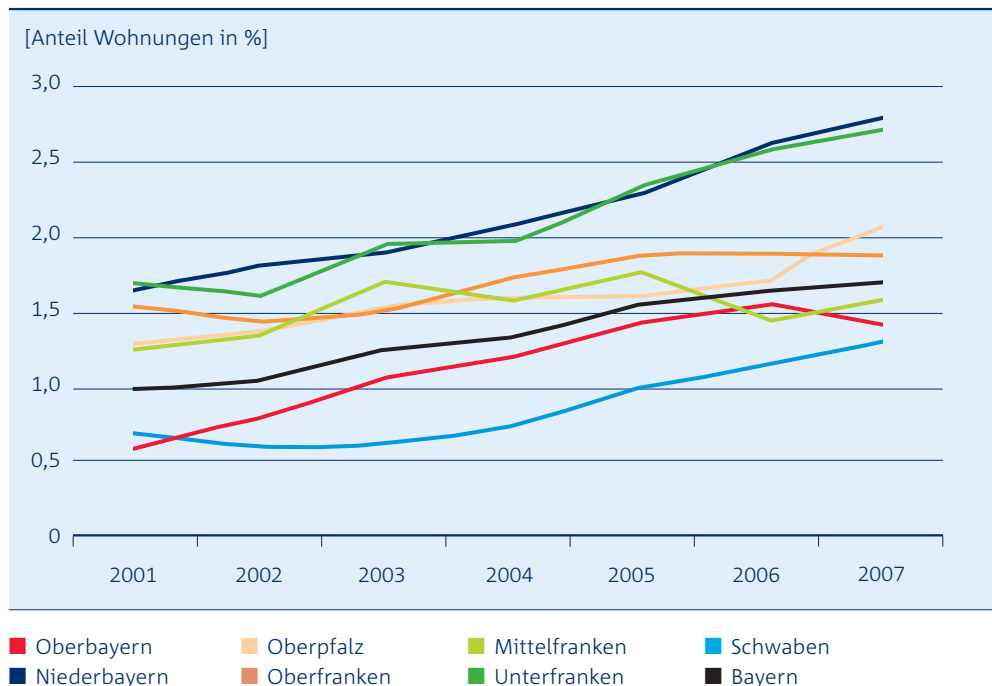
versorgung). Der Techem-empirica-Leerstandsindex misst die Leerstände über den Zeitraum von einem Jahr.⁷

Geschosswohnungen: Leerstandsquote 1,7 % In Bayern standen laut Techem-empirica-Leerstandsindex im Jahr 2007 rund 47.000 der 2,7 Millionen Geschosswohnungen leer. Das ergibt eine Quote von 1,7 %. Bundesweit lag die Quote bei 3,7 % der erfassten Geschosswohnungen, in Westdeutschland bei 2,6 %. Damit stehen in Bayern prozentual nur halb so viele Geschosswohnungen leer wie in Deutschland insgesamt beziehungsweise ein Drittel weniger als in Westdeutschland. Gleichwohl hat sich die Quote seit dem Jahr 2000 von 1,0 % auf 1,7 % im Jahr 2007 fast verdoppelt, während die westdeutsche Quote nur von 2,1 % auf 2,6 % angestiegen ist.

Der landesweite Trend spiegelt sich in den Regierungsbezirken wider: Überall sind die Leerstandsraten in den letzten Jahren von niedrigem Niveau aus leicht gestiegen. Die geringsten Zuwächse ergaben sich in Ober- und Mittelfranken (weniger als 0,5 Prozentpunkte mehr), die höchsten in Unterfranken und Niederbayern (etwa ein Prozentpunkt mehr). Unterfranken und Niederbayern sind nun mit klarem Abstand die beiden bayerischen Regionen mit der höchsten Leerstandsrate von jeweils knapp 3 %. Die niedrigsten Raten gibt es in Schwaben und Oberbayern mit je 1,4 % der erfassten Geschosswohnungen (s. Abbildung 25).

Abb. 25: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2001 nach Regierungsbezirken

Höchster Leerstand in Unterfranken und Niederbayern



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

⁷ Im Unterschied zum Mikrozensus misst der Techem-empirica-Leerstandsindex eine zeitraumbezogene und keine stichtagsbezogene Leerstandsquote. Dadurch ergeben sich weniger Verzerrungen durch saisonale Schwankungen. Wenn z. B. 20 von hundert Wohnungen je ein halbes Jahr leer stehen, dann ergibt sich eine Quote von $20 \cdot 0,5 / 100 = 10\%$. Dieselbe Quote ergibt sich, wenn z.B. 40 Wohnungen je ein viertel Jahr leer stehen oder 10 Wohnungen das ganze Jahr.

Für insgesamt 79 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte liegen Angaben zur Leerstandsquote vor. Mit einer Rate von 6 % und mehr bilden die kreisfreie Stadt Straubing (6,3 %) sowie die Landkreise Ansbach (6,2 %) und Regensburg (6,0 %) das Schlusslicht. Weniger als 1 % aller Geschosswohnungen stehen statistisch gesichert in der kreisfreien Stadt Erlangen (0,5 %), im Landkreis Fürstfeldbruck (0,7 %), in der kreisfreien Stadt Kempten (0,8 %) sowie im Landkreis Lindau (0,9 %) leer. Die Landeshauptstadt München sowie die kreisfreien Städte Ingolstadt und Regensburg liegen mit einer Quote von 1,1 % knapp über diesem Grenzwert (s. Abbildung 26).

Abb. 26: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2007 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten



Angaben für die Landkreise Hof, Kronach, Landsberg am Lech, Main-Spessart, Rhön-Grabfeld und Schweinfurt haben eingeschränkte Aussagekraft, weil die Zahlenwerte hier statistisch unsicher sind.

Leerstandsindex 2007

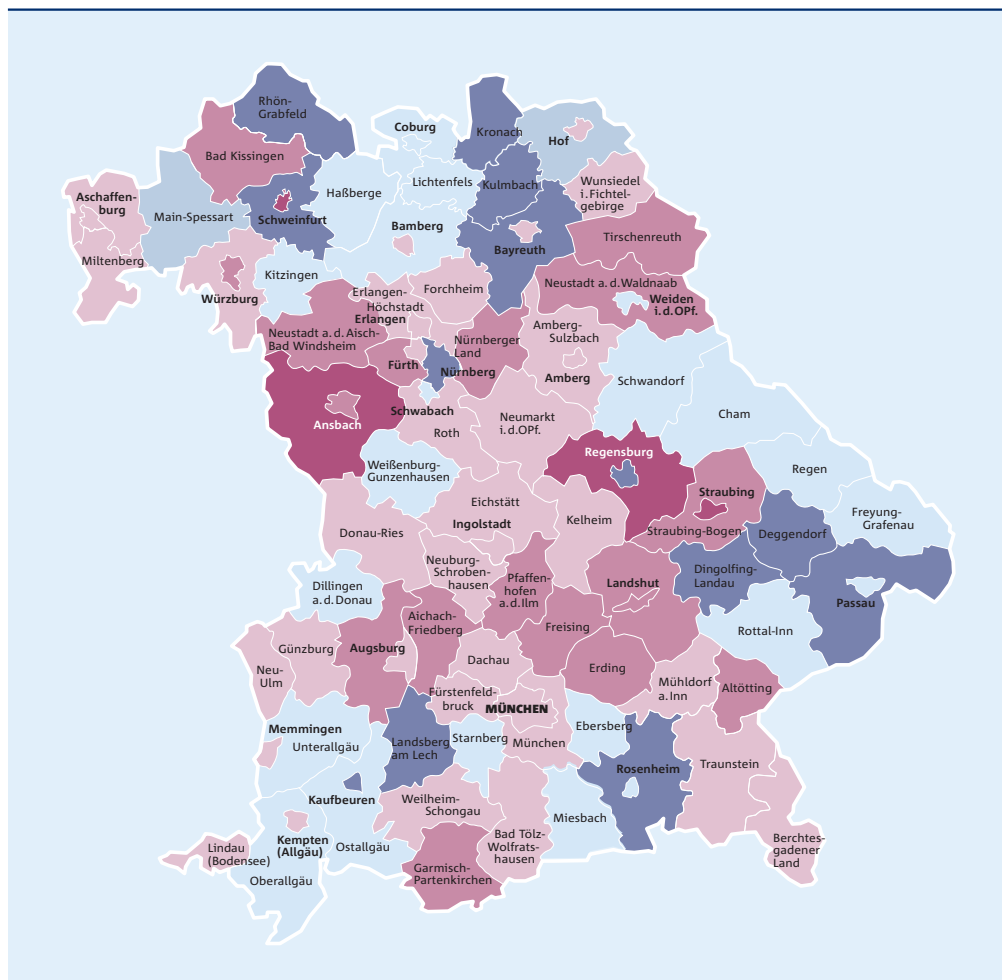
- keine Angabe
- 0 bis 2 %
- 2 bis 4 %
- 4 bis 6 %
- über 6 %

Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

Landkreisebene: Entwicklung seit 2001

Angaben zur Veränderung der Leerstandsquote im Zeitraum 2001 bis 2007 liegen für 75 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte vor. Demnach gab es in der kreisfreien Stadt Straubing sowie in den Landkreisen Regensburg und Ansbach die größten Zuwächse im Leerstand. Dagegen ist die Leerstandsquote in der kreisfreien Stadt Nürnberg sowie in den Landkreisen Passau, Dingolfing-Landau und Bayreuth um mehr als einen halben Prozentpunkt gesunken. In diese Kategorie fallen laut Techem-empirica-Leerstandsindex auch die Landkreise Hof, Main-Spessart und Kronach, allerdings haben Leerstandsangaben für diese Kreise nur eingeschränkte Aussagekraft, weil die Zahlenwerte hier statistisch unsicher sind. Eindeutige regionale Muster auf der Kreisebene lassen sich damit weder beim Niveau noch bei der Veränderung der Leerstände ausmachen (s. Abbildung 27).

Abb. 27: Veränderung marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2001–2007 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten



Angaben für die Landkreise Hof, Kronach, Landsberg am Lech, Main-Spessart, Rhön-Grabfeld und Schweinfurt haben eingeschränkte Aussagekraft, weil die Zahlenwerte hier statistisch unsicher sind.

Veränderung Leerstandsindex 2001–2007 (Angaben in Prozentpunkten)

- keine Angabe
- unter -1
- 1 bis 0
- 0 bis 1
- 1 bis 2
- über 2

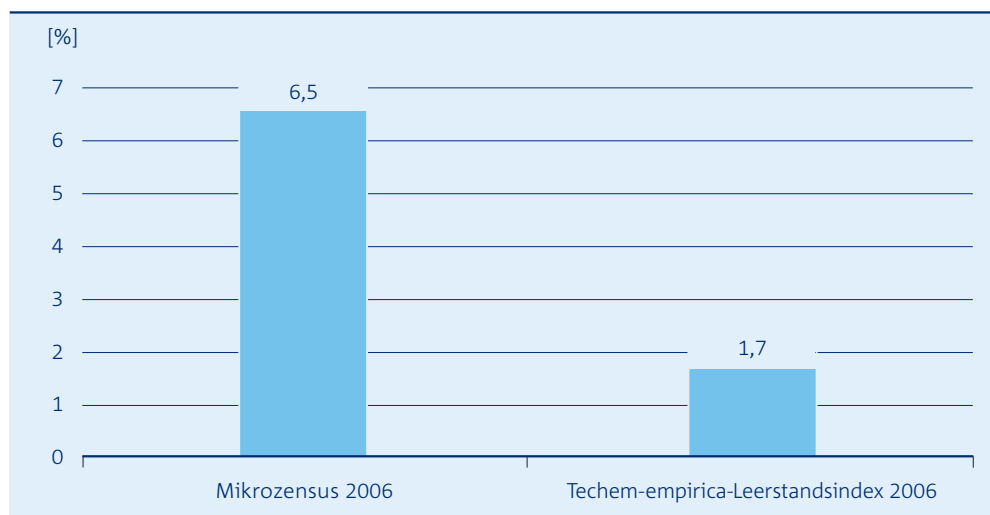
Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

Neben dem Techem-empirica-Leerstandsindex werden auch amtliche Daten zum Wohnungsleerstand im Rahmen des Mikrozensus erhoben – zuletzt im Jahr 2006. Im Mikrozensus wird eine Wohnung für „unbewohnt“ erklärt, wenn nach mehrmaligem Aufsuchen der Wohnung nicht geöffnet wurde und die Wohnung nach äußerem Anschein nicht bewohnt wird. Damit wird der tatsächliche Leerstand jedoch überschätzt.⁸ Außerdem wird nicht unterschieden, ob eine Wohnung nur leer steht, aber noch vermietet ist, oder ob dafür auch keine Miete entrichtet wird. Insbesondere wird nicht geprüft, ob die betreffende Wohnung überhaupt noch aktiv am Markt angeboten wird oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat.

► **Vergleich mit amtlichen Daten**

Im Unterschied dazu misst der Techem-empirica-Leerstandsindex eine marktaktive Leerstandsquote. Dabei werden nur solche Wohnungen als „leer“ eingestuft, für die derzeit keine Miete bezahlt wird. Die Grundgesamtheit bilden die rund 5 Millionen von Techem betreuten Wohnungen (davon rund 11 % in Bayern). Damit handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inklusive Fernwärme). Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bleiben außen vor. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung).⁹ Deswegen liegt die bayerische Quote der marktaktiven Leerstände im Techem-empirica-Leerstandsindex 2006 mit 1,7 % weit unterhalb der Leerstandsquote laut Mikrozensus 2006 von 6,5 % (s. Abbildung 28).¹⁰

Abb. 28: Leerstandsquote in Geschosswohnungen in Bayern 2006



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex und Mikrozensus

8 Insbesondere werden (selten genutzte) Zweitwohnungen sowie Wohnungen von längerfristig Verreisten oder Erkrankten fälschlicherweise als „leer“ gezählt.

9 Diese Wohnungen dürften wegen geringerer Marktfähigkeit auch deutlich höhere Leerstände aufweisen.

10 Die marktaktive Leerstandsquote bleibt auch unterhalb der sonst als üblich angenommenen Fluktuationsrate durch Umzüge etc. von 3 %. Allerdings gibt es durchaus auch Argumente dafür, dass Umzüge keinen marktaktiven Leerstand verursachen, sondern sogar zu einer höheren Wohnungsnachfrage führen. Denn meist werden bei einem Umzug für einen gewissen Zeitraum zwei Wohnungsmieten fällig, weil die bisherige nicht vor dem Einzug in die neue Wohnung gekündigt werden kann.

Tendenzen:

Für die Bezirke Oberbayern und Schwaben kann auch langfristig mit niedrigen Leerstandsquoten in Geschosswohnungen gerechnet werden: Der prognostizierte Neubaubedarf inklusive Ersatzbedarf der kommenden zwei Jahrzehnte (s. Kapitel „Wohnungsbedarfsprognose“) summiert sich in Oberbayern auf 15 % des Geschosswohnungsbestandes im Jahr 2007, in Schwaben auf 11 % – beide Werte liegen höher als in allen anderen Regierungsbezirken. Außerdem sind dies die beiden einzigen Bezirke, in denen nach 2020 neben einem Ersatzbedarf noch „echter“ Zusatzbedarf bei Geschosswohnungen besteht. Neubaubedarf im zweistelligen Prozentbereich bis 2027 gibt es sonst nur noch in Mittelfranken mit 10 %.

Auf der anderen Seite der Skala stehen Niederbayern und Unterfranken. Beide Bezirke weisen nicht nur laut Techem-empirica-Leerstandsindex hohe Leerstandsquoten auf. Hinzu kommt, dass der weitaus größte Teil des künftigen Neubaubedarfs auf Ein-/Zweifamilienhäuser entfällt (84 % in Niederbayern, 76 % in Unterfranken, bayernweit nur 64 %), während die zusätzliche Nachfrage nach Geschosswohnungen im Vergleich dazu eher gering ausfällt.

Insgesamt stiegen die Leerstandsquoten in den letzten Jahren, aber immer noch auf sehr niedrigem Niveau.

Oberbayern, Schwaben:	zuletzt mäßiger Anstieg, niedrigstes Niveau Tendenz: weiterhin günstig
Oberpfalz:	zuletzt mäßiger Anstieg, Niveau knapp über Landesmittel Tendenz: eher günstig, aber Nachfrageverlagerung zu EZFH
Mittelfranken:	geringster Anstieg, Niveau etwa auf Landesdurchschnitt Tendenz: eher günstig
Oberfranken:	Anstieg, Niveau über Landesdurchschnitt Tendenz: eher ungünstig, Verlagerung zu EZFH
Unterfranken und Niederbayern:	größter Anstieg, höchstes Niveau Tendenz: weiter zunehmende Leerstände

Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen

Mehr als drei Viertel des bayerischen Mietwohnungsbestandes wird im Jahr 2009 30 Jahre und älter sein. Die Modernisierungsbemühungen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass viele dieser Wohnungen mittlerweile mit neuen Wohnzuschnitten und größeren beziehungsweise 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.) 65 % vollständig modernisiert beziehungsweise entsprechen dem zeitgemäßen Standard, 22 % sind zumindest teilmodernisiert und nur 13 % werden 2008 als unsaniert beziehungsweise modernisierungsbedürftig angegeben.

Ein anderes Bild zeigt sich beim energetischen Modernisierungsgrad: Auch wenn viel in entsprechende Modernisierungsvorhaben investiert wurde und der Anteil seit der ersten Bestandaufnahme 2005 gestiegen ist, sind Ende 2007 66 % der Wohnungen nicht energetisch modernisiert, 17 % sind energetisch teilmodernisiert und weitere 17 % haben einen energetisch umfassend modernisierten Standard, wobei in dieser Betrachtung die Neubauten der letzten Jahre berücksichtigt wurden.

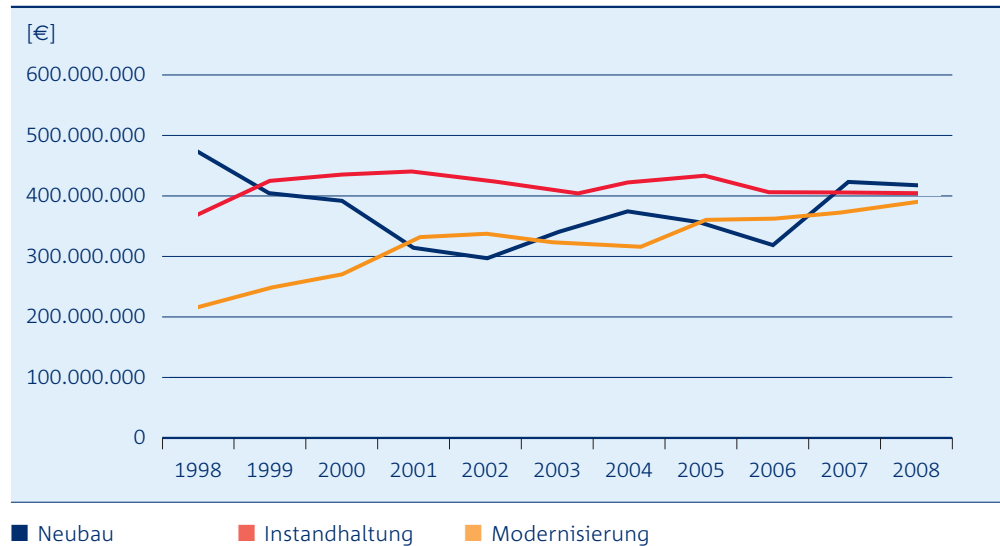
Nicht erfasst ist bisher der Modernisierungsgrad im Hinblick auf die senioren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes, um der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren gerecht zu werden.

Im VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. bewirtschafteten im Jahr 2008 470 genossenschaftliche, kommunale und andere Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von 460.830 Wohnungen. Dies entsprach rund 8 % des bayerischen Wohnungsbestandes. Das Investitionsvolumen aller Mitgliedsunternehmen betrug rund 1,2 Milliarden Euro und lag damit 1 % über dem des Vorjahres. Während die Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen leicht zurückgingen (-1 %), haben sich die Modernisierungsinvestitionen abermals erhöht (+ 4 %). Mit 762,1 Millionen Euro entfiel der größte Teil auf Investitionen in den Wohnungsbestand.

Wie Abbildung 29 zeigt, sind die Modernisierungsinvestitionen seit 1998 mit Ausnahme der Jahre 2003 und 2004 stetig gestiegen. In diesen Jahren hatten die Unternehmen stattdessen verstärkt in den Neubau oder in die Instandhaltung von Gebäuden investiert. 2008 lagen die Modernisierungsinvestitionen bei rund 365 Millionen Euro und damit 58 % höher als 1998. Die Instandhaltungsinvestitionen hatten in den letzten Jahren stets ein Niveau von mindestens 400 Millionen Euro und sanken 2008 erstmals auf 397 Millionen Euro. Im Vergleich zu 1998 ist dies dennoch ein Plus von 5 %. Gleichzeitig mit dem Anstieg der Bestandsinvestitionen reduzierten sich die Neubauinvestitionen. Lag ihr Anteil Mitte der 1990er Jahre noch über 50 %, entsprachen die 410 Millionen Euro im Jahr 2008 einem Anteil von 35 %.

► **Investitionen der Wohnungsunternehmen des VdW Bayern**

Abb. 29: Entwicklung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern seit 1998



Quelle: VdW Bayern

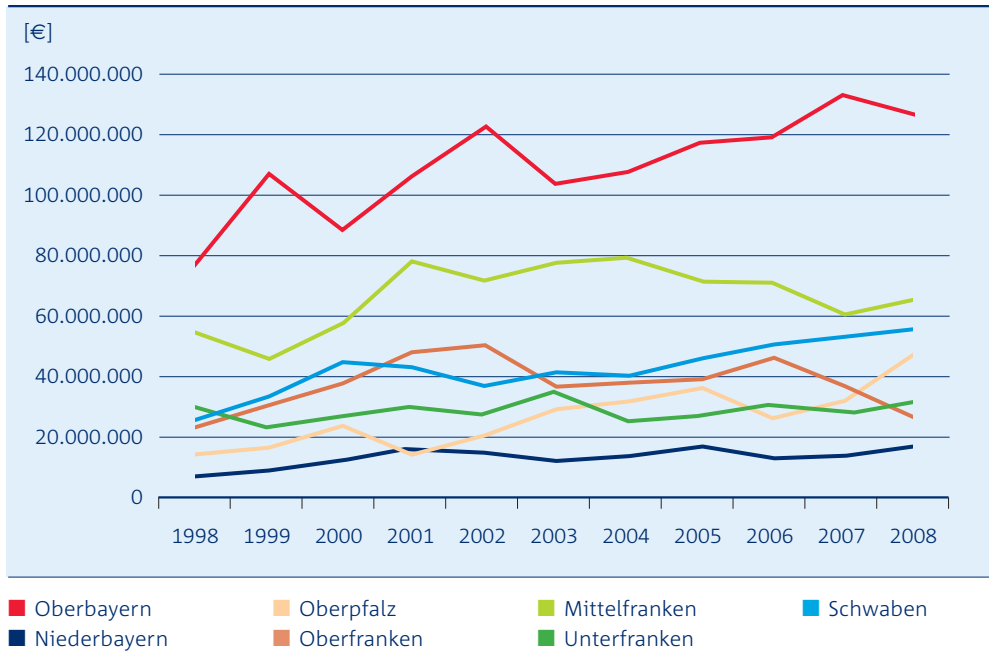
Auf regionaler Ebene erhöhten die Wohnungsunternehmen ihre Modernisierungsinvestitionen seit 1998 prozentual vor allem in der Oberpfalz, Niederbayern und in Schwaben. In Oberbayern, dem Regierungsbezirk mit den größten Wohnungsbeständen, wurden nicht nur die höchsten Modernisierungsinvestitionen getätigt, sondern auch in neue Wohngebäude investiert. In allen anderen Regierungsbezirken lagen die Neubauinvestitionen im Jahr 2008 unter dem Niveau von 1998. Die Modernisierungsinvestitionen in Mittelfranken lagen 2008 bei rund 65 Millionen Euro und nehmen damit hinter Oberbayern und vor Schwaben den zweiten Platz ein. Deren Rückgang im Jahr 2005 lag in einem mehr als überdurchschnittlichen Anstieg der Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen begründet. In Oberfranken pendelten sich die Modernisierungsinvestitionen auf einem etwas höheren Niveau als 1998 ein und lagen im Durchschnitt bei rund 37 Millionen Euro, in Unterfranken bei rund 27 Millionen Euro (s. Tabelle 7 und Abbildung 30).

Tabelle 7: Modernisierungsinvestitionen in den Regierungsbezirken seit 1998

Regierungsbezirke	Anstieg seit 1998 in Millionen €	Anstieg seit 1998 in %
Oberpfalz	32,7	249
Niederbayern	10,1	136
Schwaben	28,5	105
Oberbayern	46,7	61
Mittelfranken	12,6	24
Oberfranken	3,8	16
Unterfranken	0,2	1

Quelle: VdW Bayern

Abb. 30: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seit 1998



Quelle: VdW Bayern

Tendenzen:

Bei nahezu gleichbleibenden Investitionen konnten die im VdW Bayern organisierten Unternehmen 2007 und 2008 weniger Wohnungen sanieren beziehungsweise fertigstellen. Hemmend wirkten sich die gestiegenen Baustandards – wie der senioren- und behindertengerechte Ausbau – aus. Gravierender waren jedoch die Kostensteigerungen bei den energetischen Sanierungen durch die erhöhten Anforderungen. Mit der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), die am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten ist, haben sich die energetischen Anforderungen an Neubauten und für Modernisierungen im Wohnungsbestand weiter erhöht. Die Tendenz, weniger Einzelmaßnahmen bei gleichbleibenden Investitionen durchführen zu können, wird sich damit fortsetzen.

3 Wohnungsnachfrage

- Bevölkerungsentwicklung 54
- Haushaltsentwicklung 58
- Haushaltskaufkraft 62
- Mietpreisentwicklung 67
- Entwicklung der Immobilienpreise 75

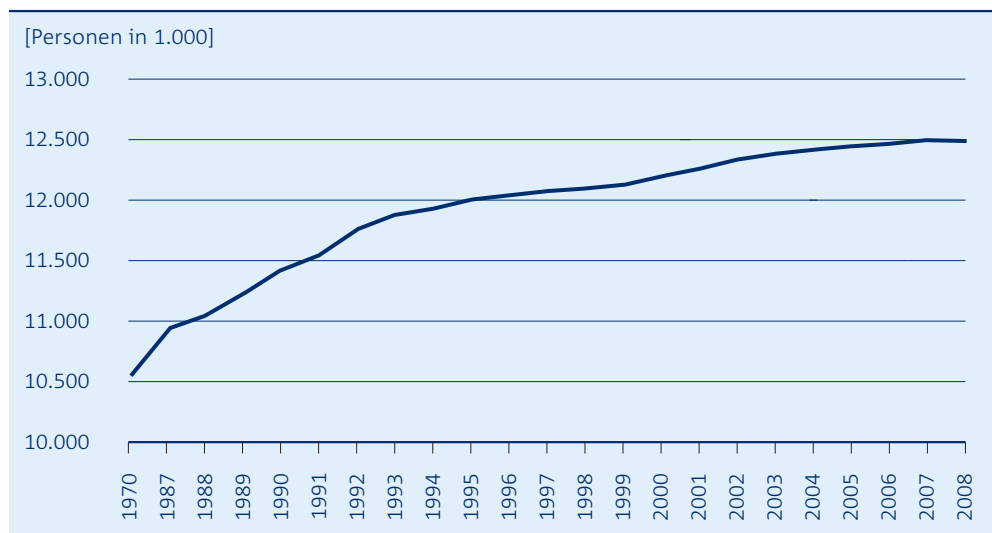
Die Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Erstmals seit 25 Jahren kein Bevölkerungszuwachs

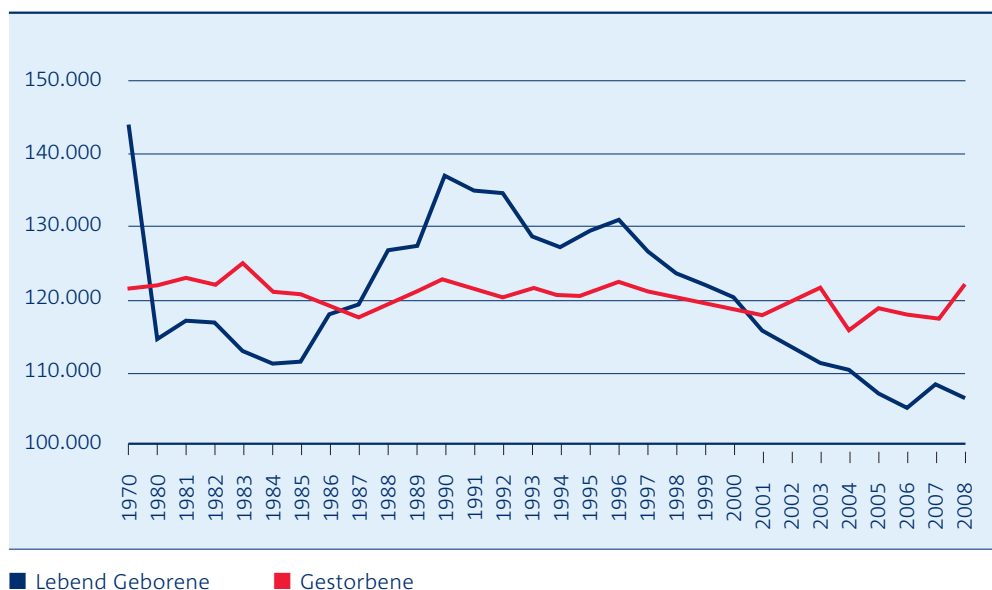
Am 31. Dezember 2008 lebten im Freistaat 12.519.728 Einwohner, 604 weniger als zu Jahresbeginn. Damit war in Bayern erstmalig seit 1984 ein geringer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (s. Abbildung 31). Die Entwicklung des Jahres 2008 ist im Vergleich zu den Vorjahren auf geringere Zuzüge über die Landesgrenze, deutlich angestiegene Fortzüge und ein erneut angestiegenes Geburtendefizit zurückzuführen.

Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung in Bayern seit 1970



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 32: Lebend Geborene und Gestorbene in Bayern seit 1970



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die sogenannte „natürliche Bevölkerungsbewegung“ wies 2008 bei insgesamt rund 106.300 Geburten und rund 121.100 Sterbefällen ein Geburtendefizit von 14.800 Personen auf. Damit setzte sich der Geburtenrückgang, der im Jahr 2007 unterbrochen wurde, unvermindert fort, während die Zahl der Gestorbenen nach einem Rückgang im Jahr 2007 weiter anstieg (s. Abbildung 32).

► **Geburtendefizit**
erneut gestiegen

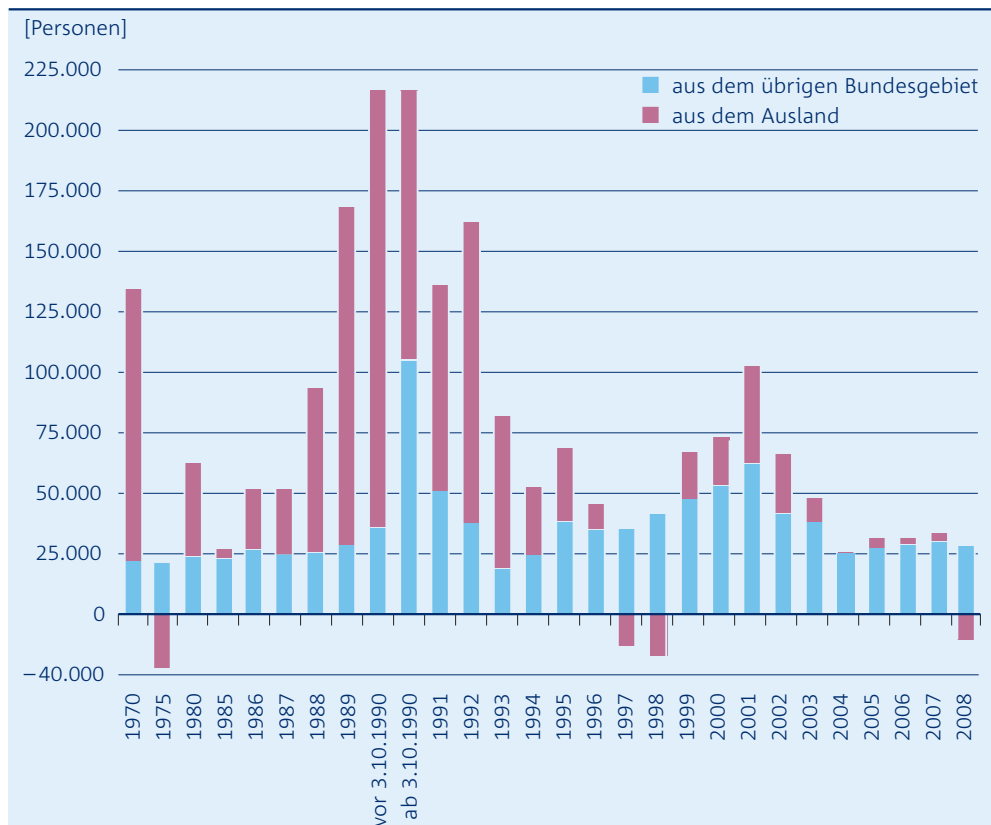
Bayerns Bevölkerung ist seit 1957 immer wieder durch starke Zuwanderungsperioden gewachsen. Ursächlich hierfür ist zumeist die wirtschaftliche Anziehungskraft des Freistaats. Aber auch politische Entwicklungen wie die Vereinigung Deutschlands und kriegsbedingte Zuwanderungswellen haben die Einwohnerzahl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

► **Zuwanderungsüberschuss**
geringer als
Geburtendefizit

Auch im Jahr 2008 konnte der Freistaat aufgrund der Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet sowie der Zuwanderung aus dem Ausland einen Zuwanderungsüberschuss von rund 14.200 Personen verbuchen. Dieser reichte jedoch – im Gegensatz zu den Vorjahren – nicht mehr aus, um das Geburtendefizit von etwas über 14.800 Personen vollständig auszugleichen.

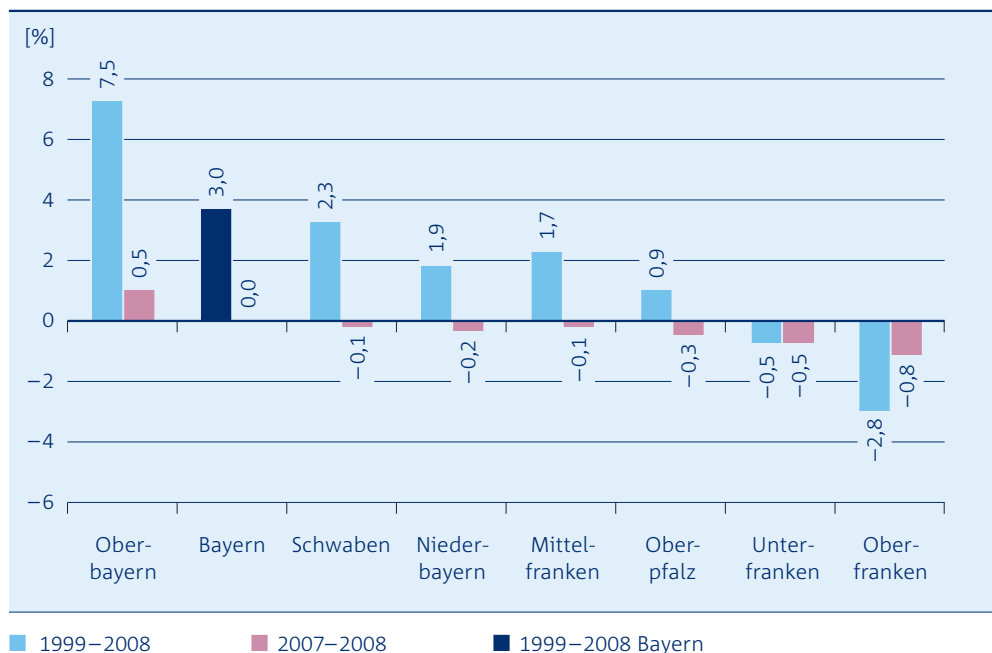
Abbildung 33 zeigt, dass vor allem vor und in den 1990er-Jahren die Zuwanderungen aus dem Ausland einen großen Anteil am Bevölkerungswachstum Bayerns hatten. 2008 dagegen wanderten – wie bereits 1997 und 1998 – mehr Personen ins Ausland als nach Bayern ein. Nach einem Wanderungsgewinn von 7.500 Personen im Jahr 2007, ergab sich damit 2008 ein Wanderungsverlust gegenüber dem Ausland von 12.100 Personen.

Abb. 33: Wanderungsgewinne/-verluste aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland



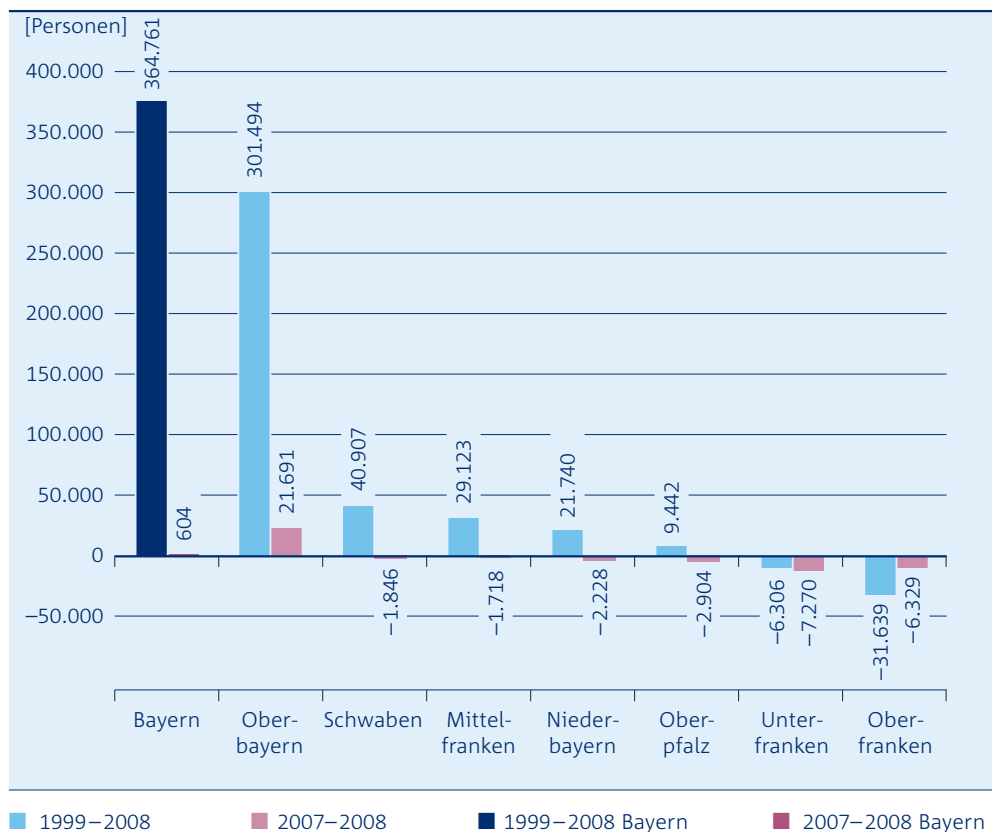
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Auf der Ebene der Regierungsbezirke verlief die Bevölkerungsentwicklung recht unterschiedlich. Während die Einwohnerzahl Oberbayerns im Jahr 2008 um 21.700 zunahm und am Jahresende bei 4.335.137 lag, mussten alle anderen Regierungsbezirke Bayerns zum Teil deutliche Bevölkerungsverluste von insgesamt rund 22.300 Personen hinnehmen. Ursache für diese Entwicklung ist zum einen der erneute Geburtenüberschuss in Oberbayern von 2.410 Personen gegenüber den Geburtendefiziten in allen anderen Regierungsbezirken. Zum anderen war Oberbayern 2008 das bevorzugte Ziel der Zuwanderer aus dem übrigen Bundesgebiet. Vom gesamten Wanderungsplus des Freistaats gegenüber den anderen bundesdeutschen Ländern entfielen über 72 % oder knapp 19.000 auf Oberbayern. Aber auch im Wanderungsaufkommen zwischen den bayerischen Regierungsbezirken konnte Oberbayern zu Lasten der übrigen Gebiete leichte Gewinne verbuchen.

In den letzten zehn Jahren wuchs die Bevölkerung in Bayern um 3,0 % beziehungsweise um 364.761 Einwohner. Über 80 % des Zuwachses entfielen auf Oberbayern. Auch in Schwaben, Niederbayern, Mittelfranken und der Oberpfalz kam es in diesem Zeitraum zu einem Bevölkerungsanstieg. In Unter- und Oberfranken dagegen nahm die Einwohneranzahl – wie auch beim Vorjahresvergleich – am stärksten ab (s. Abbildungen 34 und 35).

Tendenzen:

Das seit 2001 in Bayern bestehende Geburtendefizit wird sich weiter erhöhen, so dass in Zukunft die Bevölkerung weiterhin nur durch Zuwanderung wachsen kann. Auch wenn 2008 mehr Personen ins Ausland gezogen als vom Ausland eingewandert sind, wird spätestens ab 2011 aufgrund der vollständigen Arbeitnehmerfreizügigkeit nach der EU-Osterweiterung ein Anstieg der Bevölkerung erwartet. Ebenso ist davon auszugehen, dass sich der leicht zurückgegangene Wanderungsgewinn gegenüber dem Bundesgebiet wieder erhöht, sobald die Wirtschaft die Krise überwunden hat und die Konjunktur wieder Fahrt aufnimmt. Von einer positiven Bevölkerungsentwicklung geht auch das Bayerische Landesamt für Statistik in seiner regionalisierten Bevölkerungsprognose 2007 bis 2027 aus, wenn auch mit starken regionalen Unterschieden (s. Kapitel „Bevölkerungsprognose“). Das deterministische Prognosemodell basiert auf den Basisjahren 2000 bis 2007 und berücksichtigt dabei unter anderem die abnehmenden Wanderungssalden.

- ▶ **Regionale Entwicklung:
Nur Oberbayern gewinnt dazu**

Haushaltsentwicklung

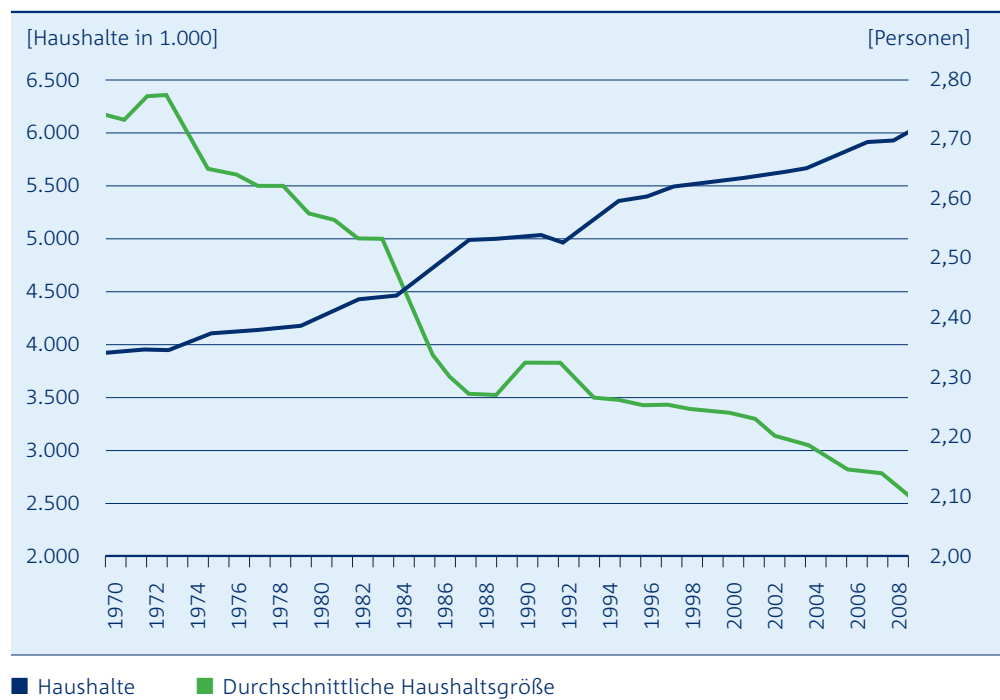
Der Bedarf an Wohnraum wird entscheidend durch die Zahl und Struktur der privaten Haushalte bestimmt.

Zahl der Haushalte ◀
weiter gestiegen

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2008 gab es in Bayern durchschnittlich rund 6 Millionen Privathaushalte, rund 102.000 beziehungsweise 1,7% mehr als ein Jahr zuvor.

In den vergangenen zehn Jahren lag der Zuwachs dagegen nur bei knapp 1%. Ursächlich im Jahr 2008 ist der überdurchschnittliche Anstieg bei den Singlehaushalten. Dadurch verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter auf nur mehr 2,11 Personen. 2005 lebten noch 2,17 Personen in einem Haushalt zusammen (s. Abbildung 36). Damit hat sich der Haushaltsverkleinerungsprozess im vergangenen Jahr erheblich beschleunigt.

Abb. 36: Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern

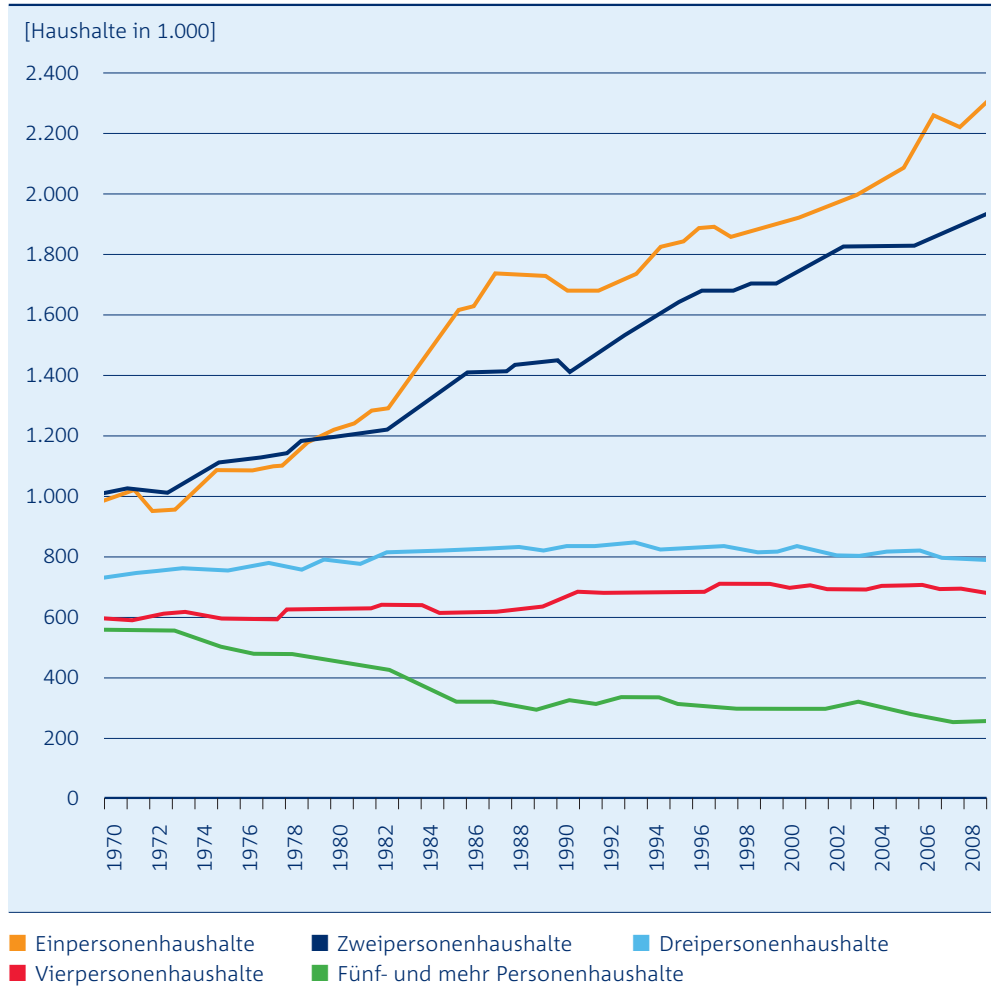


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Überdurchschnittlicher Anstieg von Singlehaushalten ◀

Der Trend zu kleineren Haushalten setzte sich weiter fort. Die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg 2008 überdurchschnittlich um 4,1%, die der Zweipersonenhaushalte um 2,1%. Dagegen reduzierte sich die Zahl der Haushalte mit 3 Personen um 1,2%, mit 5 Personen um 1,5%, und mit 4 Personen sogar um 2,6% (s. Abbildungen 36 und 37). Damit hat sich der Anteil der Singlehaushalte auf 38,8% im Jahr 2008 erhöht. Ein Jahr zuvor waren es noch 37,9%, vor 10 Jahren noch 35,3%. Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammen stellten einen Anteil von 71% der Privathaushalte. Der klassische Haushaltstyp „Familie mit Kind(ern)“ macht entsprechend nur 29% der Gesamtnachfrage aus.

Abb. 37: Entwicklung der Privathaushalte in Bayern nach der Personenzahl



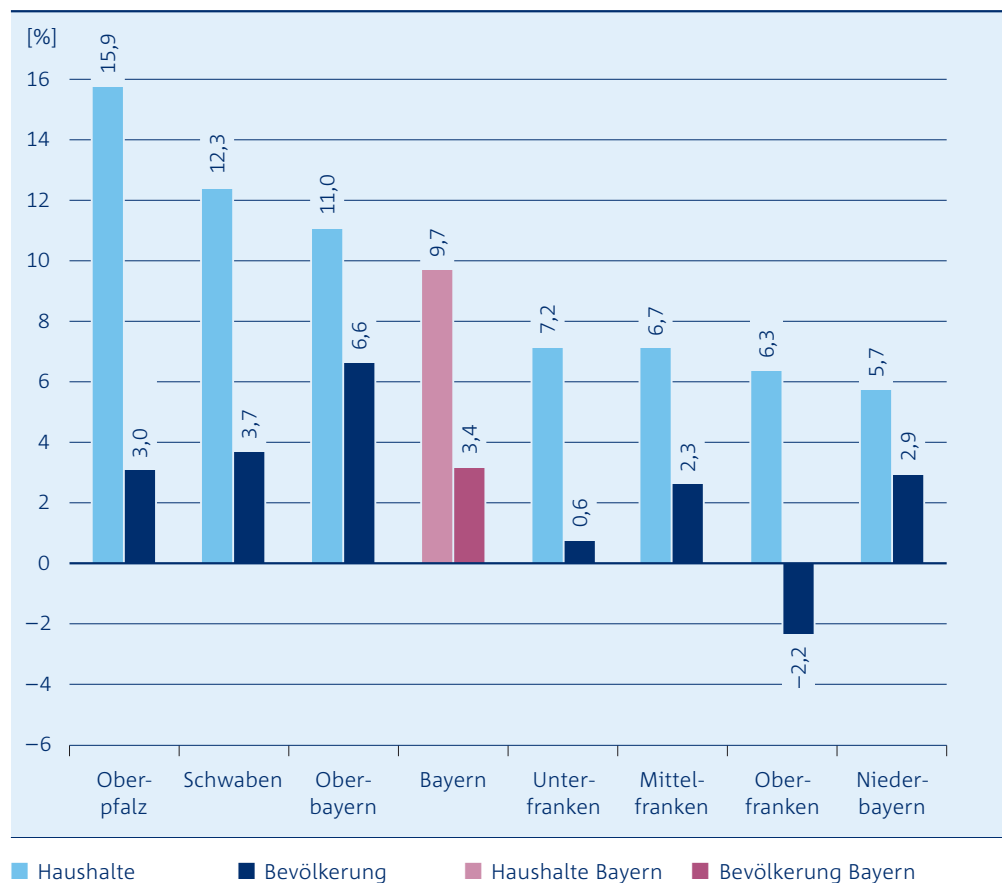
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

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 38,7 % den größten Anteil der Alleinlebenden. Diese Altersgruppe bleibt in der Regel in der Familienwohnung, wenn die Kinder ausgezogen sind oder der Partner verstorben ist.

Regionale Entwicklung

Seit 1999 ist die Zahl der Einwohner in Bayern um 3,4 % 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 38). Obwohl lediglich in Oberbayern (6,6 %) und Schwaben (3,7 %) der Bevölkerungszuwachs über dem Landesdurchschnitt lag, stieg auch in den Regierungsbezirken mit durchschnittlichem Bevölkerungswachstum die Zahl der Haushalte aufgrund der stetigen Verkleinerung der Haushalte wesentlich stärker an. In Oberfranken konnten dadurch die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die Wohnungsnachfrage kompensiert werden.

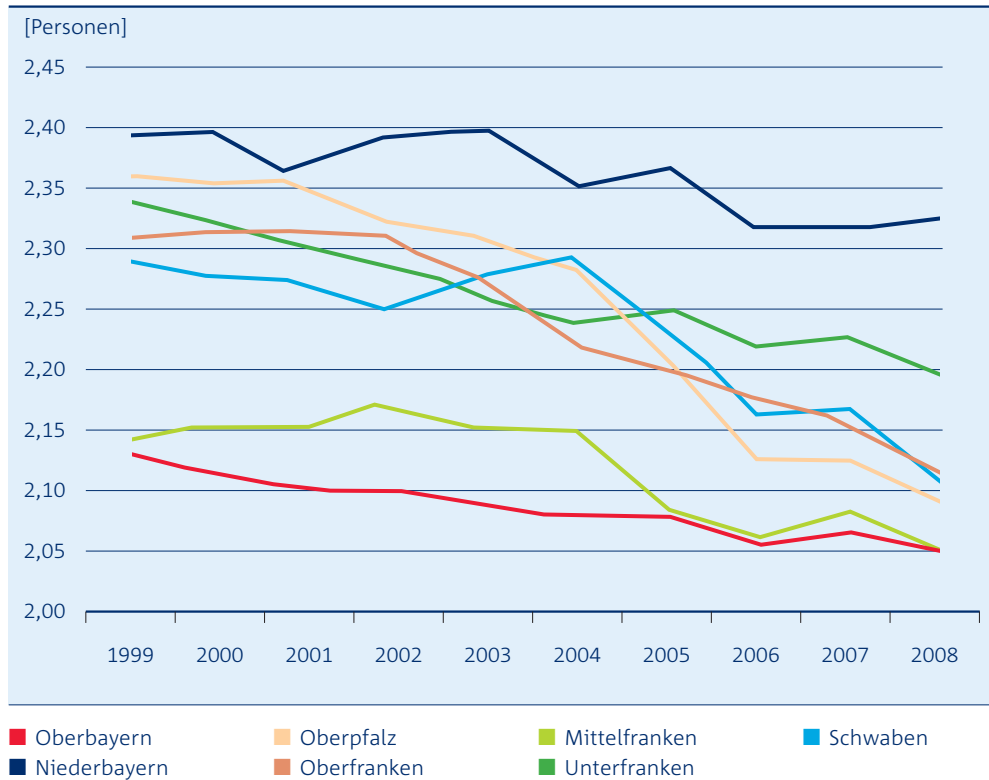
Abb. 38: Prozentualer Anstieg der Haushalte und der Bevölkerung in den Regierungsbezirken seit 1999



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 2008 rund jeder zweite Haushalt (50,5 %) aus nur einer Person. Im Vergleich dazu waren in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern Singlehaushalte mit einem Anteil von 31 % weit weniger häufig vertreten. Entsprechend war die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken Oberbayern und Mittelfranken mit jeweils nur 2,05 Personen am niedrigsten. In der Oberpfalz (2,10 Personen), Schwaben (2,11 Personen) und Oberfranken (2,12 Personen) waren die Haushalte statistisch gesehen nahezu gleich groß.

Abb. 39: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In Unterfranken und in Niederbayern fanden sich mit 2,19 beziehungsweise 2,32 Personen die größten Haushalte wieder. Niederbayern war der einzige Regierungsbezirk, in dem die Haushaltsgröße entgegen allem Trend nicht weiter gesunken ist.

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 beziehungsweise dem Tod des Partners weiter bewohnen. Nur ein Teil wird in kleinere Wohnungen umziehen. Grundsätzlich wird die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum langfristig steigen. Die Vorausschau der Haushaltsentwicklung auf regionaler Ebene bis 2027 findet sich im Kapitel „Haushaltsprognose“.

Die Haushaltskaufkraft

Ob Haushalte ihre Wohnwünsche verwirklichen können, hängt unmittelbar von ihrer Beschäftigungs- und Einkommenssituation ab. Die durchschnittliche Haushaltskaufkraft ist ein zentraler Indikator, um die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte zu beschreiben. Sie ermittelt das Nettoeinkommen, das einem Haushalt in einem Jahr für Konsumzwecke zur Verfügung steht.

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) führt jährlich eine Regionalstudie zum Kaufkraftpotenzial in ganz Deutschland durch. Basis für die Berechnung¹¹ sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, die um die Lohn- und Einkommenssteuern vermindert werden. Transferzahlungen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld I und II, Wohn- und Kindergeld sowie BAFöG werden ebenfalls berücksichtigt.

Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt rund 44.100 Euro

Nach Angaben der GfK verfügte im Jahr 2008 ein Haushalt in Bayern über eine durchschnittliche Kaufkraft von 44.126 Euro, das sind rund 12 % mehr als im Bundesdurchschnitt (39.330 Euro).

In Oberbayern standen den Haushalten mit rund 48.000 Euro fast 10 % mehr Kaufkraft zur Verfügung als im Bayerndurchschnitt. In allen anderen Regierungsbezirken lag der Kaufkraftindex pro Haushalt unter dem Bayern-, aber über dem Deutschlandindex (s. Tabelle 8).

Tabelle 8: Kaufkraftindizes 2008

Land/Regierungsbezirk	Kaufkraftindex pro Haushalt
Deutschland	100,0
Bayern	112,2
Oberbayern	121,8
Niederbayern	109,4
Oberpfalz	102,6
Oberfranken	103,0
Mittelfranken	107,7
Unterfranken	106,9
Schwaben	109,5

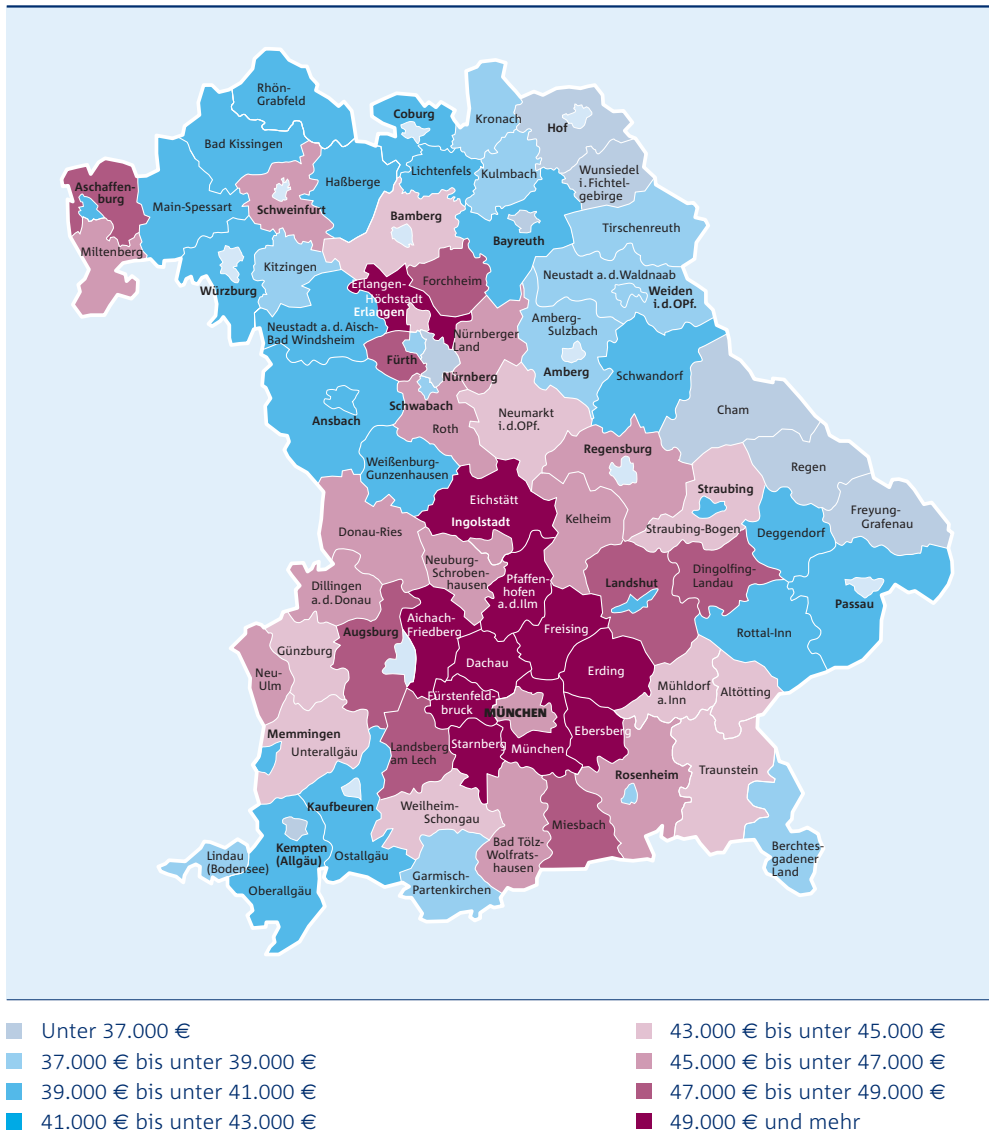
Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

Kaufkraftverteilung nahezu unverändert

Die Kaufkraftverteilung in Bayern ist seit Jahren im Grundsatz unverändert (s. Abbildung 40). 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. Von den elf Landkreisen mit mindestens 49.000 Euro Kaufkraft lagen neun in Oberbayern.

¹¹ Da die GfK-Kaufkraft die durchschnittliche Kaufkraftstärke einer Region wiedergibt, werden Einkommen von Höchstverdienern, die einen Grenzwert von 500.000 Euro (netto ca. 300.000 Euro) überschreiten, herausgerechnet, um Verfälschungen der Kaufkraftwerte zu vermeiden.

Abb. 40: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Bayern im Jahr 2008



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Dagegen stand den Haushalten in Grenzland- und überwiegend strukturschwachen Regionen sowie in einigen Städten, die meist über Universitäten und Fachhochschulen und daher über eine verhältnismäßig hohe Anzahl kleiner Haushalte verfügen, eine relativ niedrige Kaufkraft zur Verfügung. In einem Fünftel aller 96 Stadt- und Landkreise des Freistaats lag 2008 die Kaufkraftkennziffer unter dem Bundesdurchschnitt. Mit 33.083 Euro war ein Haushalt in der Stadt Würzburg mit nur etwas mehr als halb so viel Kaufkraft ausgestattet wie ein Haushalt im Landkreis Starnberg (61.041 Euro).

Innerhalb dieser im Großen und Ganzen konstanten Kaufkraftverteilung gab es einige Veränderungen im Kaufkraftranking der Stadt- und Landkreise zueinander. Ein Vergleich des Kaufkraftrankings aller 96 Stadt- und Landkreise 2008 mit 2003 machte dies deutlich

► **Veränderungen im Kaufkraftranking**

(s. Tabelle 9). Genannt seien hier die wichtigsten: Die zehn kaufkraftstärksten Landkreise waren zwar die gleichen wie 2003, jedoch konnte sich der Landkreis Freising vom 10. auf den 4. Platz vorschieben. 14 Stadt- und Landkreise konnten sich um zehn oder mehr Plätze nach vorne positionieren. Allen voran die Städte Aschaffenburg und Landshut, die sich um 27 bzw. 24 Plätze verbesserten. Demgegenüber gab es 2008 auch Stadt- und Landkreise, in denen den Haushalten – relativ gesehen zu anderen Kreisen – weniger Kaufkraft zur Verfügung stand als 2003. Vor allem die Landkreise Neumarkt, Coburg, Kronach und die Stadt Schwabach verschlechterten sich im Ranking um 20 oder mehr Plätze.

Tabelle 9: Vergleich Kaufkraftranking 2008–2003

Landkreis/kreisfreie Stadt (KS)	Ranking 2008	Ranking 2003	Veränderung
LK Freising	4	10	6
LK Rosenheim	23	34	11
LK Bad Tölz-Wolfratshausen	26	13	-13
LK Schweinfurt	29	48	19
KS Ingolstadt	33	44	11
LK Altötting	37	49	12
LK Bamberg	39	27	-12
LK Neumarkt i. d. OPf.	40	20	-20
KS Aschaffenburg	47	74	27
LK Oberallgäu	48	60	12
LK Bad Kissingen	49	62	13
KS Landshut	51	75	24
LK Ansbach	52	36	-16
LK Deggendorf	53	64	11
LK Coburg	55	31	-24
KS Memmingen	57	69	12
LK Passau	58	68	10
LK Lichtenfels	62	47	-15
KS Straubing	63	76	13
KS Schwabach	66	37	-29
LK Kitzingen	70	58	-12
LK Kulmbach	71	55	-16
KS Rosenheim	72	87	15
LK Kronach	73	52	-21
LK Hof	80	70	-10
KS Nürnberg	82	92	10

Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

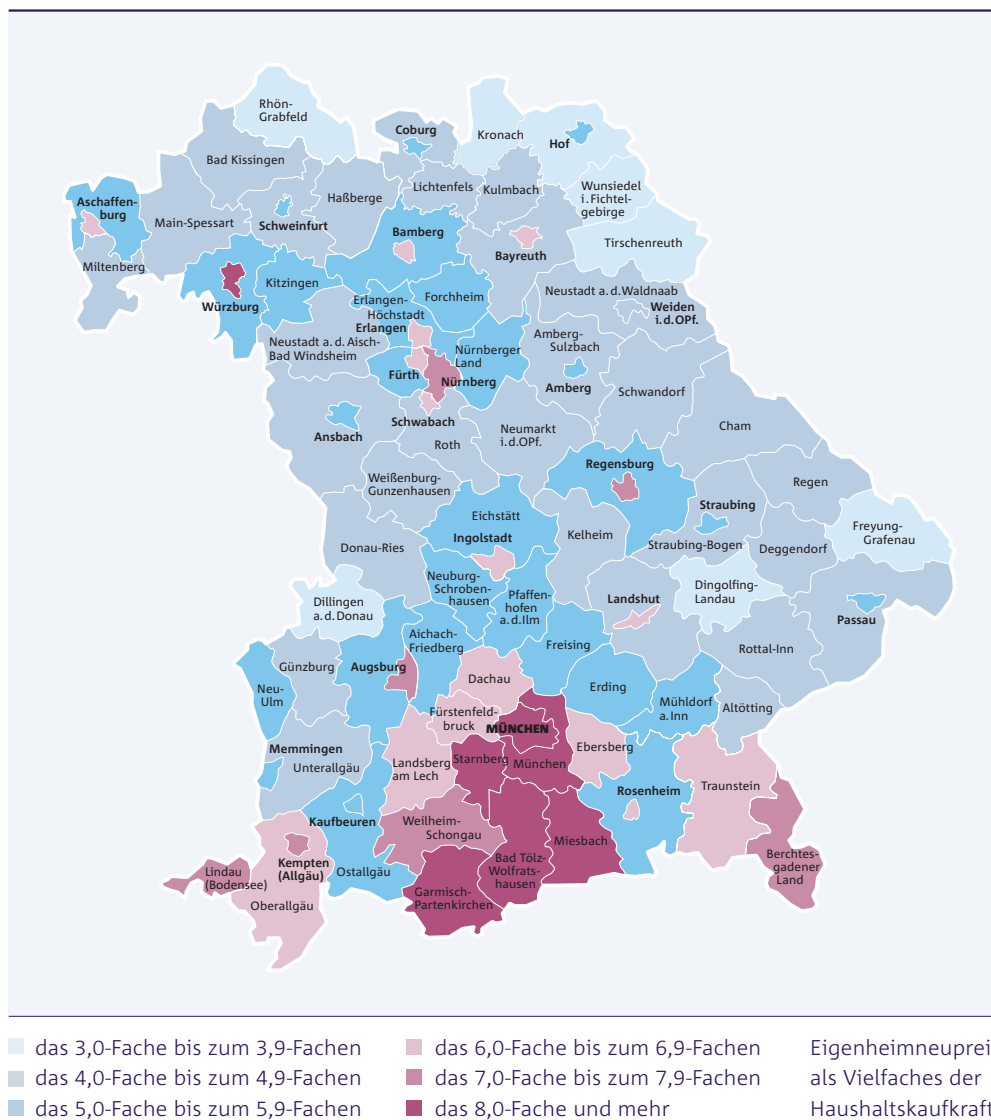
**Eigenheim-
erschwinglich-
keit 2008**

Ob sich ein Haushalt Eigentum leisten kann, hängt zum einen von seiner Haushaltskaufkraft und zum anderen von den regional sehr unterschiedlichen Immobilienpreisen ab. Durch Verknüpfung der Kaufkraft mit den Kaufpreisen für Eigenheime des jeweiligen Landkreises (s. Kapitel „Entwicklung der Immobilienpreise“) lässt sich die Anzahl der Jahreseinkommen ermitteln, die für den Erwerb notwendig sind.

In Bayern musste ein Haushalt im Durchschnitt das 5,7-Fache seines Jahresbudgets für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben. In zwei Drittel aller bayeri-

schen Landkreise und kreisfreien Städte musste weniger lange gespart werden. In acht Landkreisen, vor allem in Wunsiedel und Kronach (je das 3,3-Fache) lag die Anzahl der benötigten Jahreseinkommen weit unter dem Durchschnitt. In Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand musste ein Haushalt das 6- bis 10-Fache seines Jahreseinkommens für ein Eigenheim aufwenden. Aber auch in Universitätsstädten waren Eigenheime weniger leicht erschwinglich. In den Städten mit geringen Kaufkraftwerten wie Würzburg, Regensburg, Nürnberg und Augsburg war das 7- bis 8-Fache zu bezahlen (s. Abbildung 41).

Abb. 41: Eigenheimerschwinglichkeit in Bayern 2008



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

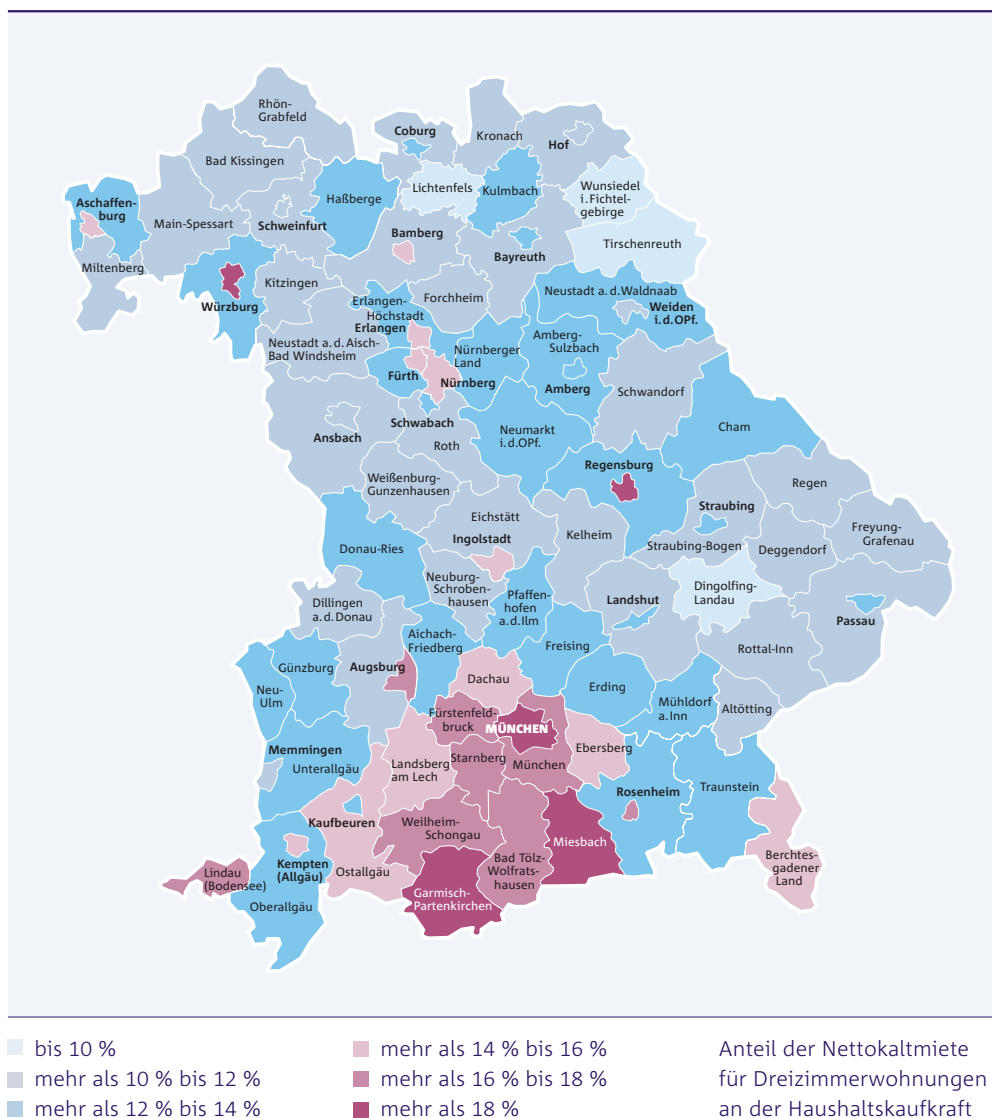
Entsprechend der Eigenheimerschwinglichkeit kann durch Gegenüberstellung der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft mit der durchschnittlichen Nettokaltmiete eines jeden Landkreises die Mietbelastung des Haushaltes berechnet werden. Neben den GfK-Kaufkraftdaten waren die Mieten für Dreizimmerwohnungen mit einem guten Wohn-

► **Mietbelastung 2008**

wert und einer Größe von 60 bis 80 m² aus der empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten) Basis der Berechnung.

Abbildung 42 über die Mietbelastung ist nahezu identisch mit der Abbildung über die Eigenheimerschwinglichkeit. In Oberbayern ist der Anteil der Miete am Haushaltsbudget am höchsten. Nicht immer sinkt mit einem höheren Einkommen auch die Mietbelastung. In den Landkreisen Fürstenfeldbruck, Starnberg und München waren die Haushalte mit einer Kaufkraft von über 50.000 Euro ausgestattet, dennoch lag der Mietanteil mit 16 % und darüber in der zweithöchsten Kategorie. In den gut verdienenden Landkreisen Aschaffenburg und Miltenberg dagegen verhalf das hohe Haushaltsbudget dazu, die Mietbelastung unter 12 % zu halten. Neben München mit dem höchsten Mietanteil von 23,7 %, aber auch gleichzeitig hohem Einkommensanteil, lag in den einkommensschwachen kreisfreien Städten Regensburg (21,1 %) und Würzburg

Abb. 42: Mietbelastung in Bayern 2008



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

(18,4 %) der Mietanteil ebenfalls weit über dem bayerischen Durchschnitt von 15,4 %. In den Landkreisen Lindau und Garmisch-Partenkirchen war die Mietbelastung überdurchschnittlich hoch bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Haushaltskaufkraft. Nördlich von Oberbayern und Schwaben, besonders an den Landesgrenzen betrug der Anteil der Miete an der Kaufkraft oft nicht mehr als 12 %.

Tendenzen:

Auch wenn Experten für 2010 bereits eine konjunkturelle Erholung prognostizieren, wird die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hinterherhinken und die Arbeitslosigkeit nach Auslaufen von Kurzarbeitsregelungen und Qualifizierungsmaßnahmen weiter ansteigen. Im Ergebnis wird davon die Höhe der Kaufkraft der einzelnen Haushalte sowie deren regionale Verteilung betroffen sein. Während eine Stagnation oder sogar Rückgang der Kaufkraft zu erwarten ist, wird die seit Jahren relativ konstante regionale Verteilung der Haushaltskaufkraft sich nicht entscheidend verändern.

Mietpreisentwicklung

Im Folgenden werden Immobilieninserate aus Onlineangeboten von Tageszeitungen und Immobilienportalen analysiert. Der Vorteil solcher Angebotspreise liegt in der schnellen Verfügbarkeit und der großen Datenmenge. So lassen sich aktuelle und umfangreich untergliederte Auswertungen erstellen. Die Einschränkung von Angebotspreisen besteht darin, dass sie zum einen nicht notwendig Marktpreise repräsentieren und zum anderen nur für die im jeweiligen Zeitraum zum Kauf oder zur Miete stehenden Objekte und nicht die Grundgesamtheit aller Immobilien stehen. Insbesondere dürfen deswegen Zeitreihen nicht ohne weiteres als Wertentwicklung interpretiert werden.

Die Differenz zwischen Angebots- und Marktpreisen lässt sich jedoch grob quantifizieren. So kann man bei Mietwohnungen in der Regel davon ausgehen, dass die inserierten Mieten tatsächlich auch bezahlt werden und damit korrekt das Marktmietniveau für Neuverträge spiegeln. Anders bei Kaufpreisen. Hier zeigen statistische Vergleiche eine Überschätzung von 7,5 % bei Eigentumswohnungen und 8,1 % bei Eigenheimen.¹²

Alle Angebotspreise wurden als sogenannte hedonische Preise berechnet. Mit diesem Verfahren werden Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand) berücksichtigt und herausgerechnet. Dies ist erforderlich, weil sich die inserierten Objekte in den einzelnen Quartalen sehr stark unterscheiden können (z. B. weniger Neubau oder größere Wohnungen im Angebot). Folglich würde ein einfacher Vergleich mittlerer Preise im Zeitablauf das Risiko falscher Ergebnisse bergen, man würde Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Ermittlung hedonischer Preise schafft hier Abhilfe.

► Vorbemerkungen

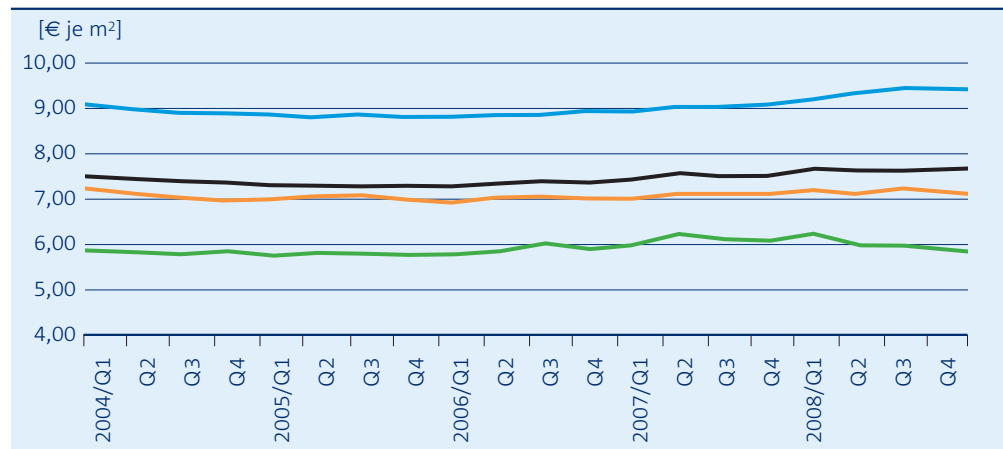
¹² Vgl. Faller et al. (2008), Expertise „Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten“, empirica-Studie im Auftrag des Rates für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD).

Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung

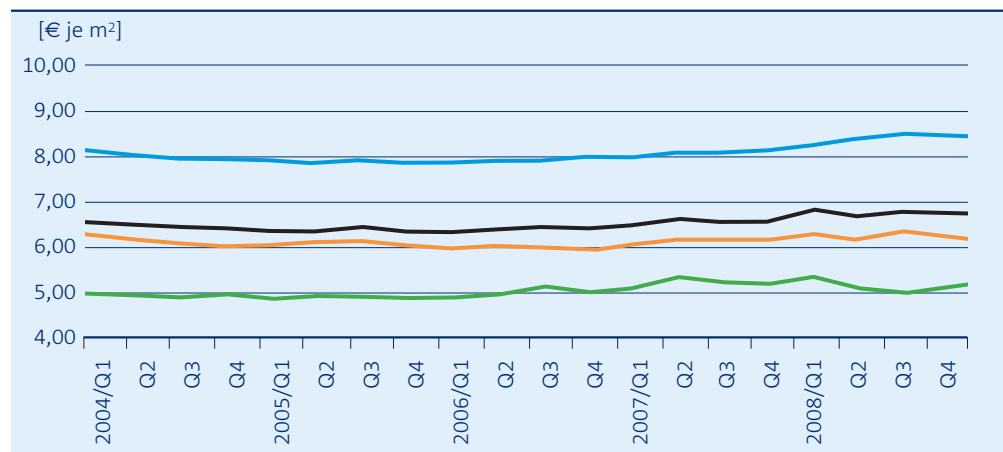
Im vierten Quartal 2008 wurden gebrauchte Mietwohnungen bayernweit durchschnittlich für 6,64 Euro/m² und Neubauwohnungen für 7,61 Euro/m² inseriert. Nach einer Phase rückläufiger Angebotsmieten in den Jahren 2004 und 2005 um insgesamt rund 3 % steigen die Forderungen seither wieder an, vom Tiefpunkt im ersten Quartal 2006 bis Ende 2008 um 5 %. Damit lagen die Angebotsmieten zuletzt sogar rund 2 % höher als im ersten Quartal 2004. Dies gilt für gebrauchte Wohnungen genauso wie für den Neubau.

**Abb. 43: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2004/Q1 nach Regionstypen
Auswahl: 60 – 80 m², guter Wohnwert (hedonische Preise)**

a) Neubau



b) Gebraucht



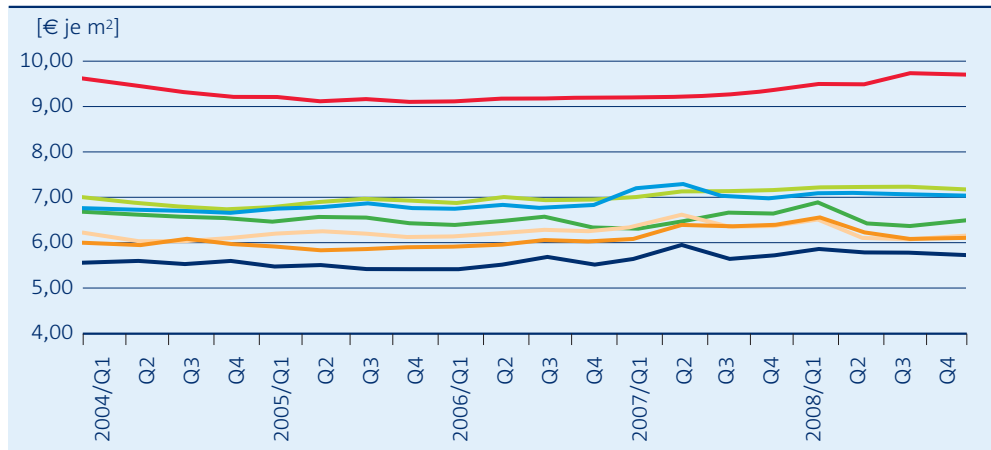
■ Bayern ■ Regionen mit großen Verdichtungsräumen ■ sonstige ländliche Regionen ■ Grenzland und überwiegend strukturschwache Regionen

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

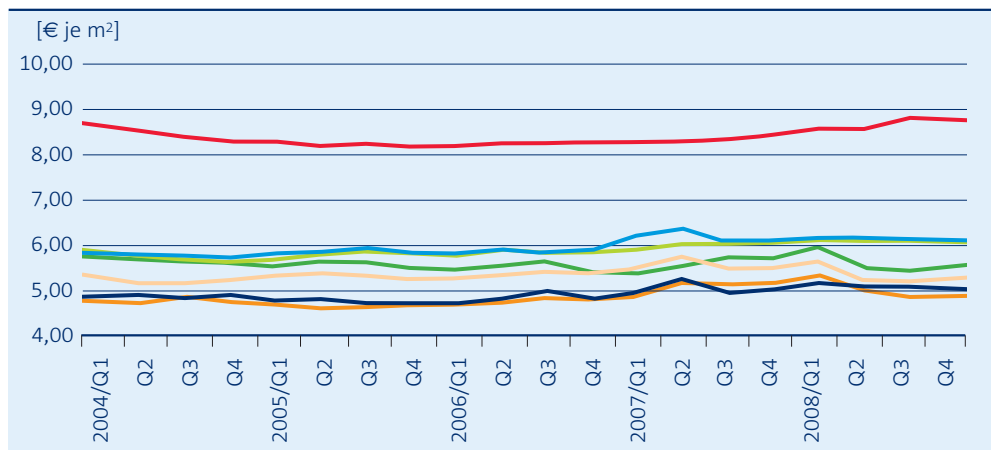
Alle drei Regionstypen Bayerns zeigen ähnliche Verläufe, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. So sind die Mietforderungen in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen nicht nur weit höher als anderswo, sondern seit 2004/Q1 auch stärker gestiegen (+4 % bei Gebrauchten, +3 % im Neubau). Die geringste Abwärtsbewegung im Zeitraum 2004 bis 2005 weist das Grenzland/überwiegend strukturschwache Regionen auf (–2 % bei Gebrauchten, –1 % im Neubau), dasselbe gilt für die nachfolgende Aufwärtsbewegung (+3 % im Neubau und bei Gebrauchten). Die Angebotsmieten liegen

Abb. 44: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2004/Q1 nach Regierungsbezirken
Auswahl: 60 – 80 m², guter Wohnwert (hedonische Preise)

a) Neubau



b) Gebraucht



- Oberbayern
- Oberpfalz
- Mittelfranken
- Schwaben
- Niederbayern
- Oberfranken
- Unterfranken

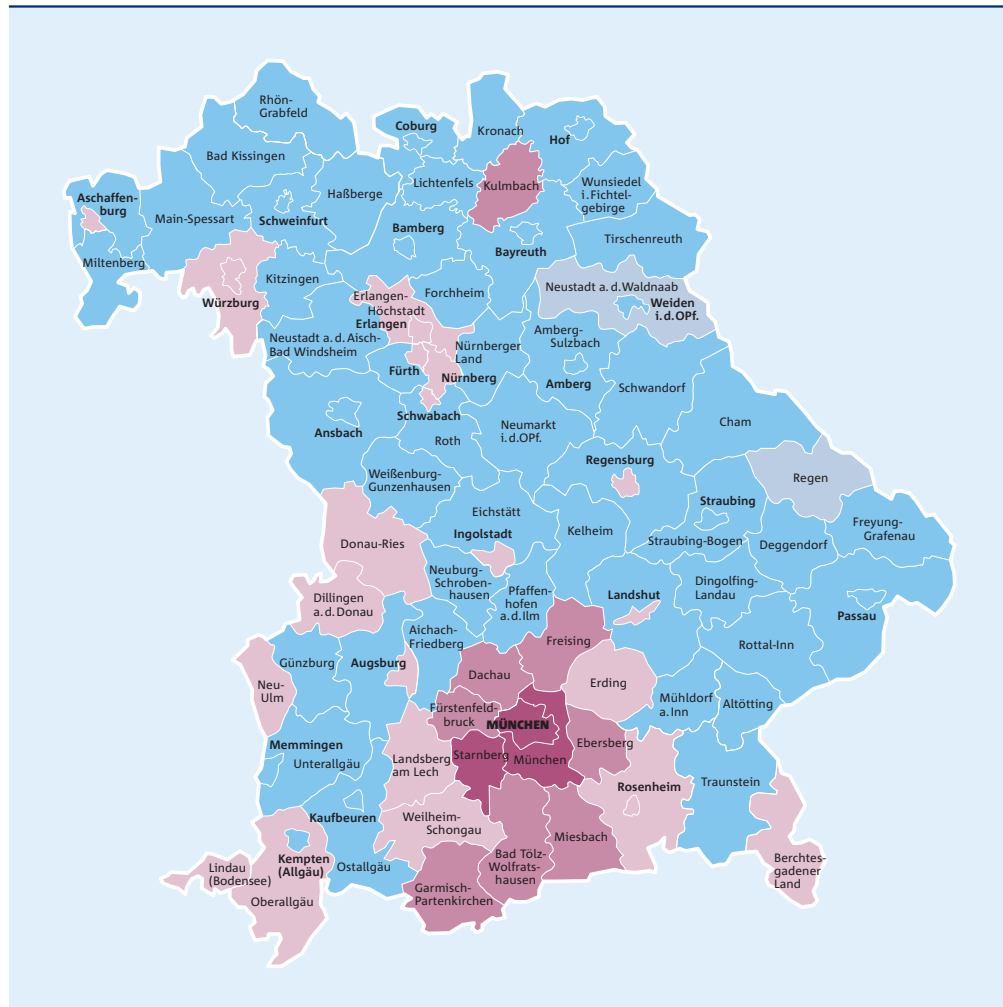
Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

entsprechend nur wenig höher als im ersten Quartal 2004 (+1 % bei Gebrauchten, +2 % im Neubau).

Etwa die Hälfte aller Regionen mit großen Verdichtungsräumen liegt in Oberbayern. Entsprechend nimmt dieser Regierungsbezirk eine Ausnahmestellung ein: Das Mietpreisniveau ist hier weit höher als in allen anderen Regierungsbezirken. Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit zwei bis drei Euro Abstand. Auch auf dieser regionalen Ebene gilt: Je höher das Preisniveau, desto stärker die Schwankungen: Nach einem Rückgang um 5 % in den Jahren 2004 und 2005 stiegen die inserierten Mieten in Oberbayern bis Ende 2008 wieder um 6 % an – eine Schwankungsbreite von 11 %. Demgegenüber waren die Angebotspreise in der Oberpfalz über den gesamten Zeitraum nahezu stabil und liegen heute sogar leicht unter dem Niveau von Anfang 2004. Am preiswertesten sind die Bezirke Oberfranken und Niederbayern. Allerdings sind die angebotenen Mieten dort seit Anfang 2004 um gut 3 % gestiegen. Damit haben

Abb. 45: Angebotsmieten 2008 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

a) Neubau

**Mietpreise im Neubau 2008**Auswahl: 60–80 m², guter Wohnwert (hedonische Preise)

- unter 5 €
- 5 bis 7 €
- 7 bis 9 €
- 9 bis 11 €
- über 11 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

sich auch die Mieten von gebrauchten Wohnungen denen aus der Oberpfalz und Unterfranken nahezu angeglichen. Unterfranken ist der einzige Bezirk mit deutlichen Preisrückgängen innerhalb der letzten fünf Jahre (–4 % im Neubau, –6 % bei Gebrauchten). Nach den größten Preisrückgängen aller bayerischen Bezirke im Zeitraum 2004 bis 2005 folgte seither nur eine vorsichtige Gegenbewegung.

Auf Kreisebene werden – wie seit Jahren – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (12 Euro/m² im Neubau und 11 Euro/m² bei gebrauchten Wohnungen). Danach folgen die Landkreise München und Starnberg (je rund 11 Euro/m² im Neubau und 10 Euro/m² bei Gebrauchten). In allen anderen Kreisen liegen die Neubaumieten unter 10 Euro/m² und die Mieten bei gebrauchten Wohnungen unter 9 Euro/m².

b) Gebraucht



Mietpreise im Bestand 2008

Auswahl: 60–80 m², guter Wohnwert (hedonische Preise)

- unter 5 €
- 5 bis 7 €
- 7 bis 9 €
- 9 bis 11 €
- über 11 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Die niedrigsten Mieten bietet der Landkreis Regensburg (4,61 Euro/m² im Neubau und 4,14 Euro/m² bei Gebrauchten). Insgesamt werden Neubauwohnungen in zwei und gebrauchte Wohnungen in fünf Kreisen durchschnittlich für weniger als 5 Euro/m² inseriert. Durchschnittlich mehr als 9 Euro/m² für Neubauwohnungen werden in elf Kreisen, für gebrauchte Wohnungen in drei Kreisen verlangt.

Landesweit befand sich im Jahr 2008 etwa jede fünfte inserierte Mietwohnung in einem Neubau (nach 1999 errichtet). Angesichts der niedrigen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre sind Neubauwohnungen in der vorliegenden Preisuntersuchung damit klar überrepräsentiert. Etwa ein Zehntel aller Inserate betrifft Wohnungen mit Baujahr vor 1950. Der Baujahresmix im inserierten Wohnungsangebot hat Auswirkungen auf die angebote-

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung**

nen Wohnflächen. Mit durchschnittlich 78 m² sind Neubauwohnungen am größten, die kleinsten Wohnungen mit durchschnittlich 60 m² wurden in den 1950er-Jahren errichtet.

Die Mehrzahl der Inserate stammt aus Oberbayern, gefolgt von Mittelfranken. Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern, Oberpfalz und Oberfranken entsprechend wenige Mietwohnungsinsere ge zählt (s. Tabelle 10).

Tabelle 10: Angebotsmieten Bayern im Jahr 2008

	Bayern			Regierungsbezirke				
	insgesamt	Oberbayern	Schwaben	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Unterfranken
Mieten* (60–80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	6,84	8,86	6,19	5,29	5,62	5,21	6,18	5,64
<i>darunter:</i>								
Neubau	7,61	9,55	7,03	5,87	6,15	6,29	7,16	6,48
Gebraucht	6,64	8,65	6,01	5,13	5,35	5,03	6,04	5,48
<i>darunter:</i>								
bis 1949	6,64	8,81	5,85	5,03	5,26	4,95	5,94	5,59
1950er	6,37	8,51	5,66	4,93	5,20	4,49	5,73	4,97
1960er	6,44	8,40	5,80	4,94	5,35	4,88	5,77	5,30
1970er	6,44	8,38	5,91	4,88	5,22	4,88	5,87	5,29
1980er	6,75	8,71	6,25	5,22	5,56	5,10	6,16	5,57
1990er	6,94	8,95	6,25	5,48	5,45	5,42	6,42	5,83
Mittlere Wohnflächen in m² (Median)								
Insgesamt	73	72	72	73	72	73	72	76
<i>darunter:</i>								
Neubau	78	76	82	78	73	77	84	84
Gebraucht	71	71	69	71	72	72	70	75
<i>darunter:</i>								
bis 1949	74	78	66	77	80	75	70	75
1950er	60	63	62	64	60	57	57	56
1960er	69	68	66	74	75	72	68	72
1970er	75	74	73	80	81	80	75	80
1980er	74	72	75	70	75	70	78	84
1990er	71	70	70	68	68	74	71	76
Fallzahlen								
Insgesamt	182.155	102.643	16.068	7.030	8.809	7.361	25.741	14.503
<i>darunter:</i>								
Neubau	38.205	24.097	2.969	1.536	2.962	1.069	3.276	2.295
Gebraucht	143.950	78.546	13.099	5.494	5.847	6.292	22.465	12.208
<i>darunter:</i>								
bis 1949	14.428	6.540	1.553	351	307	695	3.954	1.029
1950er	11.322	4.399	1.196	240	357	808	3.013	1.309
1960er	22.154	13.336	1.670	498	591	738	3.651	1.670
1970er	27.294	17.037	2.284	858	905	885	3.136	2.188
1980er	22.220	13.183	1.810	992	935	875	2.502	1.924
1990er	46.532	24.051	4.586	2.555	2.752	2.291	6.209	4.088

*Hedonische Preisberechnung (=korrigiert um Qualitätsunterschiede)

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Tendenzen:

Die künftige Entwicklung der Mietpreise hängt von einer Vielzahl an Parametern auf der Angebots- und Nachfrageseite und letztlich auch von der Höhe der Inflationsrate ab. Die künftige Nachfrageseite kann mit der vorliegenden Prognose (s. Kapitel „Wohnungsbedarfsprognose“) gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist schwieriger zu fassen. Hier spielen neben rechtlichen (Mietrecht, Umwälzung energetischer Maßnahmen auf die Miete) und steuerlichen Rahmenbedingungen (Investitionszulagen, Höhe der Abschreibung) auch psychologische Momente seitens der Investoren und die Entwicklung der Baulandpreise eine Rolle. Diese Effekte sind weniger gut zu prognostizieren. Die folgenden Einschätzungen stützen sich daher vor allem auf die demographischen Effekte und unterstellen darüber hinaus unveränderte Bedingungen auf der Angebotsseite, insbesondere hinsichtlich der Fertigstellungen.

Die Nachfrage nach Geschosswohnungen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren in allen Kreisen des Regierungsbezirks weiter ansteigen. Der prognostizierte Neubaubedarf (inklusive Ersatzbedarf) liegt in den nächsten fünf Jahren über dem Wert der durchschnittlichen Fertigstellungszahlen für Geschosswohnungen der vergangenen fünf Jahre. Demzufolge muss auch für die nahe Zukunft mit deutlich steigenden Mietpreisen gerechnet werden.

In Schwaben ist die Lage ähnlich: Außer in Memmingen wird die Nachfrage in allen Kreisen des Bezirks ansteigen. Der prozentuale Zuwachs der Nachfrage fällt jedoch geringer aus als in Oberbayern. Folglich dürfte der Anstieg der Mietpreise hier auch etwas niedriger liegen. In Aichach-Friedberg und Donau-Ries wurden zudem in den letzten fünf Jahren mehr Geschosswohnungen errichtet als in den kommenden fünf Jahren (inklusive Ersatzbedarf) zusätzlich gebraucht werden. Dies dämpft dort zusätzlich den Mietpreisanstieg.

Mittelfranken ist der dritte Regierungsbezirk Bayerns mit klarem Mietpreiswachstum. Auch hier steigt in naher Zukunft die Nachfrage nach Geschosswohnungen fast flächendeckend an (Ausnahme: Ansbach und Schwabach). Da der prozentuale Zuwachs der Nachfrage geringer ausfällt als in Schwaben, dürfte der mittlere Anstieg der Mietpreise in Mittelfranken entsprechend kleiner sein. In Nürnberg, Fürth (kreisfreie Stadt und Kreis) und Erlangen-Höchststadt bleiben die Fertigstellungen der vergangenen fünf Jahre deutlich hinter dem Neubaubedarf der kommenden fünf Jahre zurück. Dies begünstigt dort einen höheren Mietpreisanstieg.¹⁴

Für die restlichen vier Regierungsbezirke wird kein flächendeckender Nachfragezuwachs, wohl aber ein Anstieg der Geschosswohnungsnachfrage in einzelnen kreisfreien Städten oder Landkreisen prognostiziert. Regionale Wachstumszentren sind z. B. in Niederbayern die Landkreise Kelheim und Landshut sowie in der Oberpfalz die kreisfreie

¹⁴ Insoweit die Nachfrager im angrenzenden Umland (Kreis Ansbach) passende Angebote finden, könnten entsprechende Umzüge den Mietpreisanstieg z. B. in Nürnberg bremsen.

Stadt und der Landkreis Regensburg. Belastend wirkt, dass in den Bezirken Niederbayern, Oberpfalz und Unterfranken zuletzt jährlich meist mehr Geschosswohnungen fertiggestellt wurden als in den kommenden Jahren (inklusive Ersatzbedarf) jährlich zusätzlich gebraucht werden. Allein in Oberfranken waren die Fertigstellungen niedrig im Vergleich zur künftigen Zusatznachfrage. Insofern sind für diese vier Regierungsbezirke „nur“ stabile Preise zu erwarten.

Nach landesweiten Preisrückgängen im Zeitraum 2004 bis 2005 folgt seither eine (teils vorsichtige) Gegenbewegung. Nach wie vor werden in der Region München die – auch bundesweit – mit Abstand höchsten Mieten verlangt. Mit Abstand folgen die Industrie-region Mittelfranken und einzelne kreisfreie Städte. Gemessen am Wohnungsgesamtbestand werden überproportional viele Neubauwohnungen angeboten. Mit durchschnittlich 78 m² sind Neubauwohnungen überdurchschnittlich groß. Deswegen sind die aktuell inserierten Wohnflächen größer als im Durchschnitt des bayerischen Wohnungsgesamtbestandes.

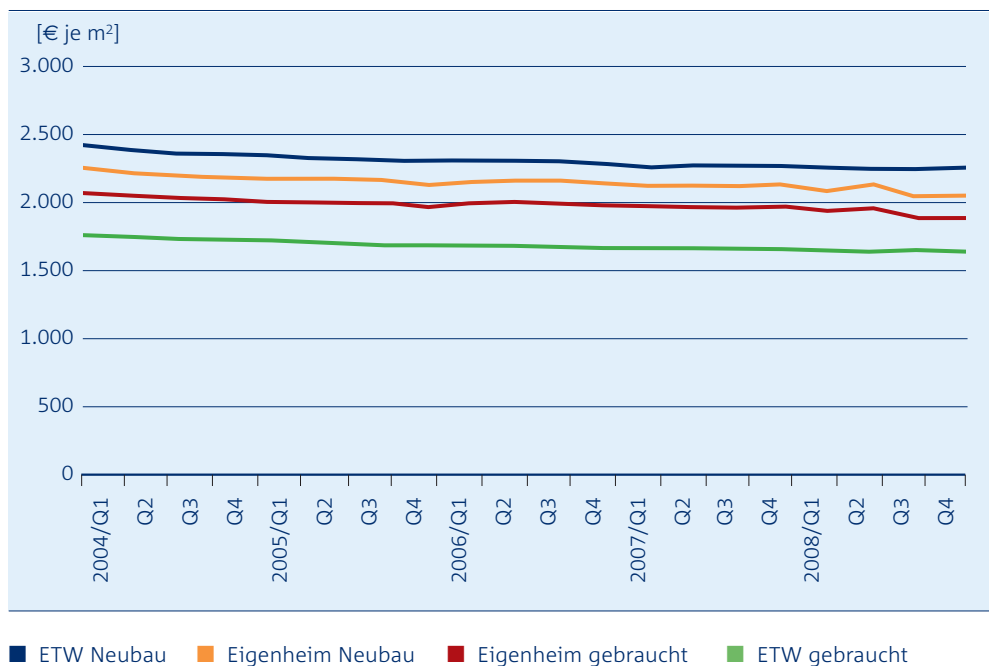
Oberbayern, Schwaben:	Mietanstieg auf hohem, in Oberbayern auf höchstem Niveau Tendenz: weiterer Anstieg, in Oberbayern deutlicher als in Schwaben
Niederbayern:	Annäherung ans Mittelfeld von „ganz unten“ Tendenz: stabile Mieten
Oberpfalz:	Hort der Stabilität im Mittelfeld Tendenz: stabile Mieten
Mittelfranken:	fast durchgehend steigende Mieten auf hohem Niveau Tendenz: steigende Mieten
Oberfranken	leicht steigende Mieten auf niedrigem Niveau Tendenz: stabile Mieten
Unterfranken:	Abstieg ins Mittelfeld Tendenz: stabile Mieten

Entwicklung der Immobilienpreise

Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit betrachtet sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime seit Jahren rückläufig. Einfamilienhäuser wurden zuletzt rund 11 % (Neubau) bis 12 % (Gebrauchte) preiswerter angeboten als Anfang 2004, gebrauchte ETW rund 9 % und neue ETW rund 7 % preiswerter. Auch auf Ebene der Regierungsbezirke gibt es keine Region, in der derzeit höhere Preise verlangt werden als noch vor fünf Jahren. Lediglich in einigen kreisfreien Städten sind die Preise stabil geblieben (Rückgang weniger als 2 % seit Q1/2004) oder gestiegen. Bei ETWs sind dies die Städte Straubing, Regensburg, Bamberg und Würzburg, im Neubau zudem Ingolstadt und Passau. Die Quadratmeterpreise für Eigenheime sind in Augsburg und Erlangen stabil geblieben, im Neubau zudem in Ingolstadt.

Abb. 46: Entwicklung der Angebotspreise seit 2004/Q1 in Bayern
Auswahl: guter Wohnwert, ETW 60–80 m², Eigenheime 120–140 m² (Eigenheime = EFH, DH, RH)



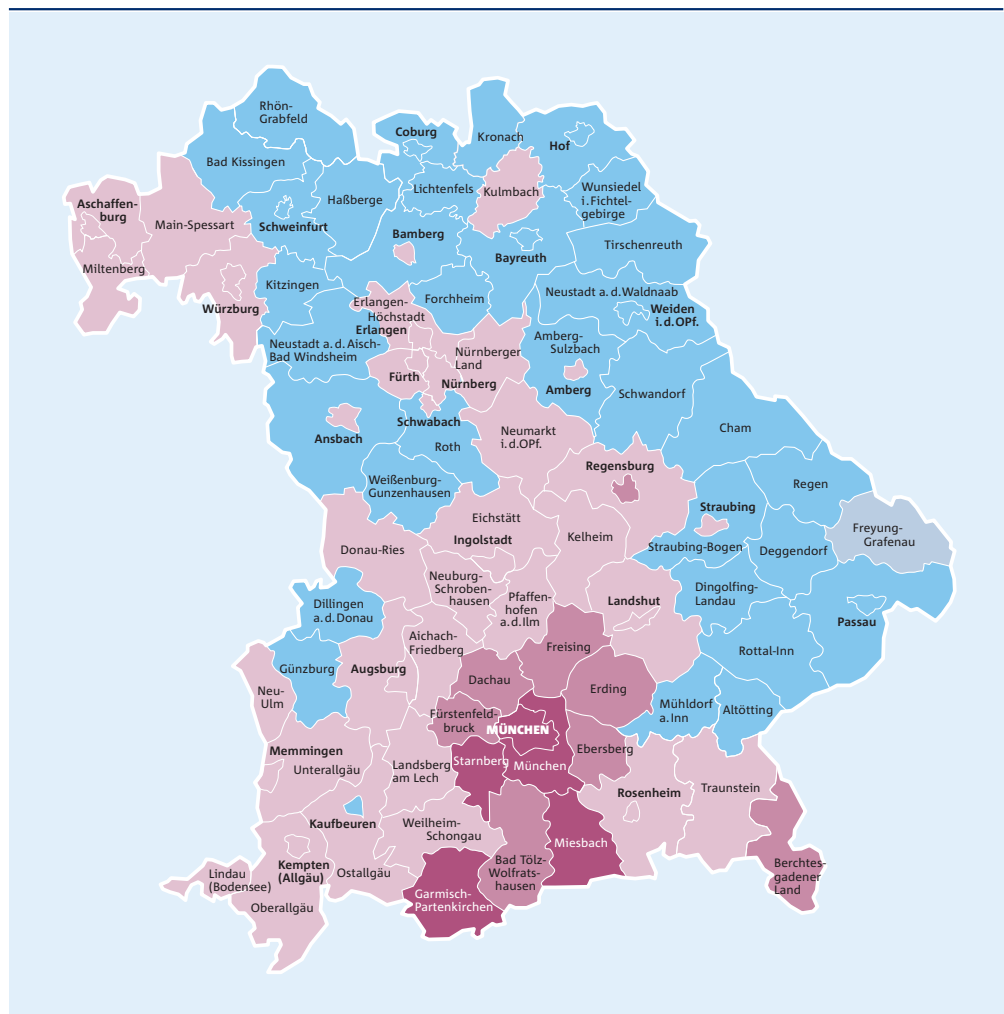
Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigenheime werden mit durchschnittlich 3.299 Euro/m² im Landkreis München und mit durchschnittlich 3.289 Euro/m² im Landkreis Starnberg verlangt (neue und gebrauchte Wohnungen zusammen). In allen anderen Kreisen liegen die Preise unter der Grenze von 3.000 Euro/m². In 18 der 96 Kreise liegen die Preise zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m², in 38 Kreisen zwischen 1.500 und 2.000 Euro/m², in weiteren 34 zwischen 1.000 und 1.500 Euro/m². Nur in vier Kreisen werden mittlere Preise von weniger als 1.000 Euro/m² inseriert: Freyung-Grafenau (964 Euro/m²), Tirschenreuth (986 Euro/m²), Kronach (946 Euro/m²) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (935 Euro/m²). Die preiswerteste kreisfreie Stadt ist Hof mit 1.316 Euro/m².

Die inserierten Quadratmeterpreise für ETW liegen in der Regel signifikant niedriger als bei Einfamilienhäusern. Anders als bei den Eigenheimen wird die Liste der teuersten Standorte von der Stadt München angeführt (2.921 Euro/m²), erst danach folgen wieder die beiden Landkreise München (2.642 Euro/m²) und Starnberg (2.811 Euro/m²). Quadratmeterpreise von mehr als 2.500 Euro werden zudem in den Landkreisen Miesbach und Garmisch-Partenkirchen gefordert. In weiteren acht Kreisen liegen die Preise zwischen 2.000 und 2.500 Euro/m². Mehrheitlich kosten ETW in Bayern aber weniger. Die mittleren Angebotspreise in 43 Kreisen schwanken zwischen 1.500 und 2.000 Euro/m², in weiteren 39 Kreisen zwischen 1.000 und 1.500 Euro/m². Nur in Freyung-Grafenau kann man eine typische ETW für weniger als 1.000 Euro/m² bekommen.

Abb. 47: Angebotspreise 2008 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

a) Eigentumswohnungen



Kaufpreise Etagenwohnungen 2008

Auswahl: guter Wohnwert (neu und gebraucht), ETW 60–80 m²

- unter 1.000 €
- 1.000 bis 1.500 €
- 1.500 bis 2.000 €
- 2.000 bis 2.500 €
- über 2.500 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

b) Eigenheime



Kaufpreise Einfamilienhäuser 2008

Auswahl: guter Wohnwert (neu und gebraucht),
Eigenheime 120–140 m² (Eigenheime = EFH, DH, RH)

- unter 1.000 €
- 1.000 bis 1.500 €
- 1.500 bis 2.000 €
- 2.000 bis 2.500 €
- über 2.500 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Tendenzen:

Die künftige Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime hängt ab von der Lage und Qualität der angebotenen Objekte sowie von der Entwicklung der Einkommen und damit von den Ansprüchen der Nachfrager an das Wohnumfeld. Wir unterstellen insgesamt eine Tendenz weg vom Wohnen auf der Etage hin zum Ein- oder Zweifamilienhaus.¹⁵ Dies würde die Preisentwicklung zugunsten der Eigenheime und

Wohnungsnachfrage

15 Vgl. Methodische Erläuterungen in Kapitel „Wohnungsbedarfsprognose“

zulasten der Eigentumswohnungen begünstigen. Außerdem spielen die in Kapitel „Bevölkerungsprognose“ prognostizierten demographischen Effekte eine dominante Rolle bei der künftigen Preisentwicklung.

Die künftige Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen entspricht weitgehend dem Bild der Mietentwicklung (s. vorhergehendes Kapitel). Denn langfristig reflektieren Kaufpreise nichts anderes als den Barwert der künftig erzielbaren Mieten. Im Unterschied zu Mieten unterliegen jedoch Kaufpreise keinen gesetzlichen Regulierungen (Miethöhegesetz, Mietspiegel etc.). Deswegen reagieren Kaufpreise im Allgemeinen schneller als Mietpreise auf Veränderungen. Dieser Zusammenhang galt in letzter Zeit nur abgeschwächt, weil private und institutionelle Investoren das Interesse an Mietwohnungen als Kapitalanlage verloren hatten (Hintergrund: neue Anlageprodukte am Kapitalmarkt, Unklarheiten über die demographische Entwicklung, Abbau steuerlicher Vergünstigungen). Seit einiger Zeit hat sich dieses Bild aber wieder gewandelt. Derzeit gilt die Wohnimmobilie eher wieder als sicherer Hafen (Inflationsschutz und Insolvenzsicherheit).

Im Unterschied zu Geschosswohnungen sind Eigenheime sehr viel individueller und damit heterogener in ihrer Preisentwicklung. Insofern sind allgemein gültige Preisprognosen für Eigenheime noch schwieriger als Prognosen für Mieten bzw. Eigentumswohnungen zu erstellen. Vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageentwicklung und den Fertigstellungszahlen der vergangenen fünf Jahre lassen sich dennoch einige Trends beschreiben. Aufgrund der unterstellten Tendenz weg vom Wohnen auf der Etage entwickelt sich die Nachfrage nach Wohnungen in EZFH in den meisten Regionen Bayerns positiv. Allein für die Landkreise Hof, Kronach und Wunsiedel werden für die kommenden fünf Jahre leichte Nachfragerückgänge prognostiziert. Anders als bei Geschosswohnungen war auch die Neubautätigkeit der vergangenen fünf Jahre gering – gemessen am Neubaubedarf der kommenden fünf Jahre (inklusive Ersatzbedarf). Lediglich in der Oberpfalz (Amberg-Sulzbach, Neustadt a. d. Waldnaab und Schwandorf), in Oberfranken (Kulmbach und Wunsiedel) und in Unterfranken (Bad Kissingen, Rhön-Grabfeld, Haßberge und Schweinfurt) ist die Neubautätigkeit demnach als sehr hoch einzustufen.

In der Folge sind vor allem in Oberbayern, Schwaben und Mittelfranken verbreitet stabile bis steigende Preise für Eigenheime zu erwarten. In allen anderen Bezirken Bayerns gilt dies vor allem für die größeren Städte und deren unmittelbares Umland. Für die ländlicheren Regionen sind dagegen durchaus weitere Preisrückgänge zu erwarten. Dies gilt umso mehr, weil meist gerade dort bereits in der jüngsten Vergangenheit jährlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet wurden als künftig jährlich zusätzlich gebraucht werden.

Mit Ausnahme weniger Landkreise sinken die inserierten Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen (ETW) in Bayern seit Jahren. Das gilt auch für die Hochpreisregionen München und Mittelfranken, wo Eigenheime meist für mehr als 3.000 Euro/m² und ETWs für knapp 3.000 Euro/m² angeboten werden. In der Mehrheit der bayerischen Städte werden Eigenheime jedoch für 1.000 bis 2.000 Euro/m² und ETWs für 1.500 bis 2.000 Euro inseriert. Da sich ETWs eher in den (teuren) Städten befinden, erscheinen ETWs teuer bzw. die Preisunterschiede zu Eigenheimen gering. Tatsächlich resultieren die geringen Differenzen aber eher aus Unterschieden in den Baulandpreisen: Den hohen (anteiligen) Grundstückspreisen bei ETWs in Großstädten stehen niedrigere Baulandpreise bei Eigenheimen in Kleinstädten und ländlichen Regionen gegenüber.

Oberbayern:	höchstes Niveau, eher unterdurchschnittliche Preisrückgänge Tendenz: stabile bis steigende Preise für Eigenheime
Schwaben:	Preise im Mittelfeld, Eigenheime leicht unter-/ ETW leicht überdurchschnittliche Preisrückgänge Tendenz: stabile bis steigende Preise für Eigenheime
Niederbayern, Oberpfalz, Oberfranken:	niedrige Preisniveaus, eher überdurchschnittliche Preisrückgänge Tendenz: stabile, im ländlichen Raum eher weiter fallende Preise
Mittelfranken:	mittleres/gehobenes Preisniveau, geringste Preisrückgänge Tendenz: stabile bis steigende Preise für Eigenheime
Unterfranken:	eher niedrige Preisniveaus, nur durchschnittliche Preisrückgänge Tendenz: stabile, im ländlichen Raum eher weiter fallende Preise

4 Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2027 der empirica ag	
• Bevölkerungsprognose	82
• Haushaltsprognose	92
• Wohnungsbedarfsprognose	98
Wohnungsneubaubedarf insgesamt	107
Wohnungsneubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern	110
Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern	113
Nachholbedarf und Gesamtbedarf	116
• Resümee	119
• Methodik	120
Haushaltsprognose	120
Wohnungsnachfragende Haushalte	121
Ein- und Zweifamilienhausprognose	122
• Literatur	123

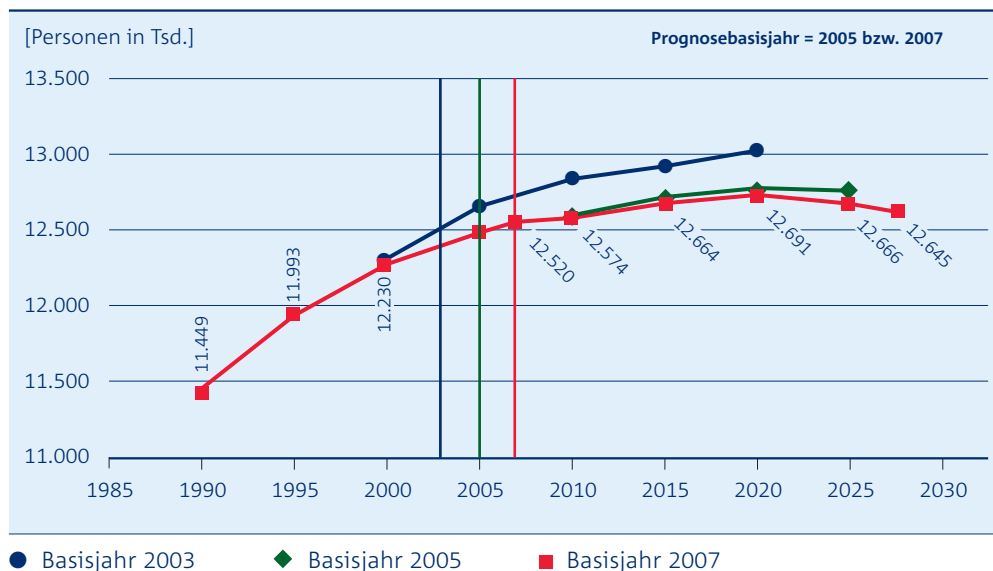
Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2027 der empirica ag

Bevölkerungsprognose

Landesweite und regionale Entwicklung bis 2027

Bis zum Jahr 2020 befindet sich Bayern bevölkerungsmäßig noch auf Wachstumskurs. Bis dahin werden gut 170 Tsd. oder 1,4 % mehr Menschen im Freistaat leben als im Jahr 2007 (s. Abbildung 48). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum 2007 bis 2020 von 12,52 auf 12,69 Mio. um durchschnittlich 13.133 jährlich anwachsen. Diese Prognose hat das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2009 auf Basis der Einwohnerzahl Ende des Jahres 2007 erstellt. In den Folgejahren 2021 bis zum Prognosehorizont im Jahr 2027 wird die Bevölkerung auf 12,65 Mio. schrumpfen – und damit in etwa wieder den prognostizierten Stand des Jahres 2014 erreichen. Das entspricht einem mittleren jährlichen Verlust von 6.200 Einwohnern. Gemessen am Zuwachs der vergangenen Jahre und der kommenden 11 Jahre wird der Rückgang ab 2021 also zunächst noch recht moderat ausfallen. Insgesamt wächst die Bevölkerung aus Sicht des Jahres 2007 bis zum Jahr 2027 noch um 1,0 % an.

Abb. 48: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 1990 bis 2027



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

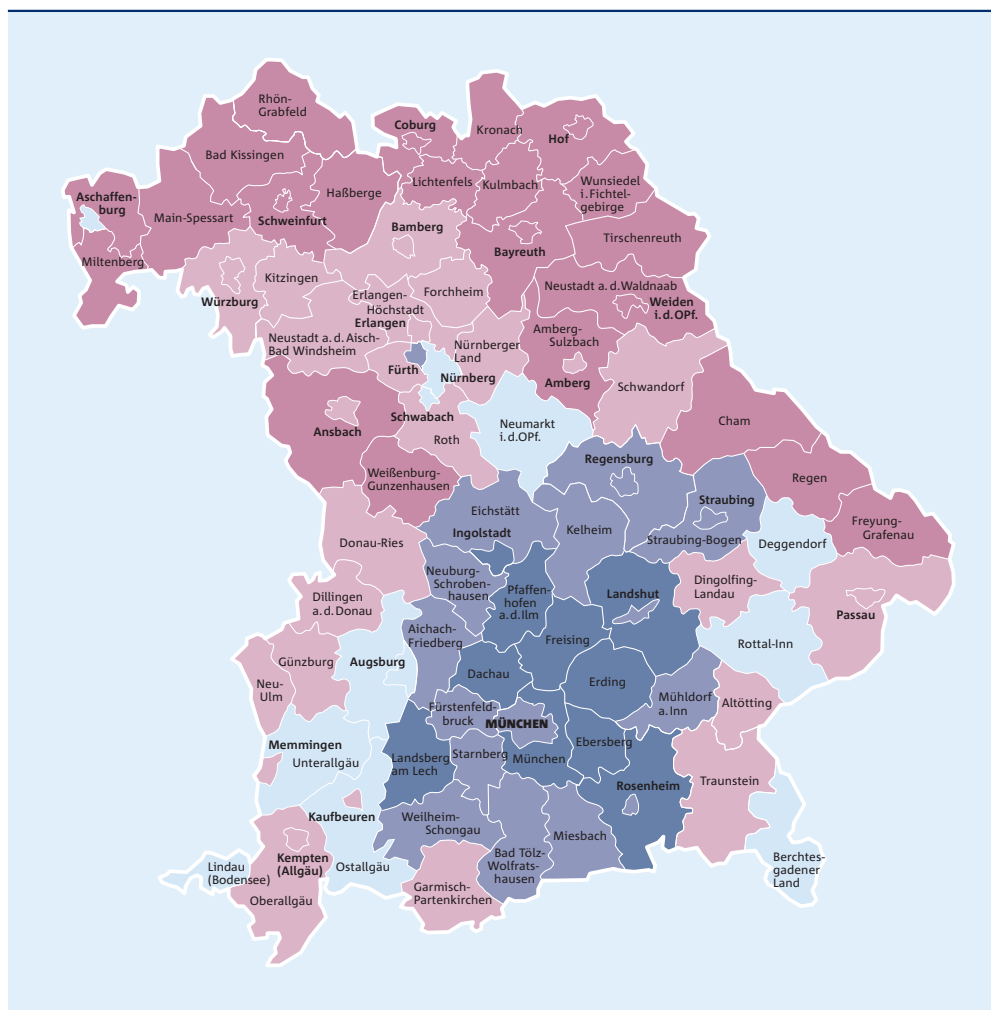
Mit der neuesten Vorausberechnung wurde die Bevölkerungsprognose nun zum wiederholten Mal nach unten korrigiert. Der „Wohnungsmarkt Bayern 2005“ stützte sich noch auf eine Einwohnerprognose von 13,01 Mio. für das Jahr 2020, der „Wohnungsmarkt Bayern“ auf 12,74 Mio. und der vorliegende Bericht auf 12,69 Mio. Damit liegt in der Vorausberechnung für das Jahr 2020 die Einwohnerzahl Bayerns nunmehr über 300 Tsd. niedriger als noch vor vier Jahren. Das entspricht in etwa der Einwohnerzahl des Landkreises München, dem einwohnerstärksten Landkreis Bayerns. Hintergrund dieser Entwicklung sind aktualisierte Annahmen in puncto Zuwanderung. Frühere Prognosen gingen von einem erheblich höheren Zuwanderungssaldo aus, insbesondere aus dem Ausland.¹ Diese Prognosen waren noch geprägt von der hohen Zuwanderung aus dem ehemaligen „Ostblock“ und den Krisengebieten der 90er-Jahre. Zu beachten ist, dass eine künftig geringere Zuwanderung nach Bayern nicht nur eine geringere Einwohnerzahl impliziert, sondern auch einen schnelleren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung. Denn Zuwanderer gehören mehrheitlich eher zu den Jüngeren, unter 50-Jährigen. Tatsächlich steigt das Durchschnittsalter der bayerischen Bevölkerung im Zeitraum 2007 bis 2027 um rund 4 Jahre.

Trotz der ungünstigeren Entwicklung im Vergleich zu älteren Prognosen, wird sich die Einwohnerzahl Bayerns auch künftig weitaus günstiger entwickeln als die gesamtdeutsche Bevölkerung. Das Statistische Bundesamt prognostiziert für Deutschland insgesamt schon für das laufende Jahr eine sinkende Einwohnerzahl. Im Zeitraum 2007 bis 2027 wird die bundesdeutsche Bevölkerung demnach um rund 4,9 % sinken, während die bayerische Bevölkerung noch um 1,0 % wächst.² Insbesondere in den östlichen Ländern wird die Einwohnerzahl schrumpfen. Die unterschiedliche Entwicklung ist Folge der nach wie vor 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 werden Bevölkerungsverluste trotz Geburtenrückgang verhindert. Denn wie in den anderen Ländern der Bundesrepublik ist die Zahl der Sterbefälle seit 2001 auch in Bayern größer als die Zahl der Geburten.

¹ Auch der Zuwanderungssaldo aus dem übrigen Bundesgebiet nach Bayern wurde jetzt etwas niedriger angesetzt (alternde Bevölkerung ist weniger wanderungsfreudig und Abwanderung aus Ostdeutschland geht zurück). Die Annahmen zu Sterblichkeit und Geburtenrate dagegen wurden gegenüber älteren Prognosen nur unwesentlich verändert.

² Vgl. 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Variante V1W1; konstante Geburtenhäufigkeit, leicht steigende Lebenserwartung und jährlicher Wanderungssaldo 100.000).

Abb. 49: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2027 in %



Bevölkerung – Veränderung in %
 Prognosebasisjahr = 2007

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

Anmerkung:
 Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassengrenzen so gewählt wie in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007“.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

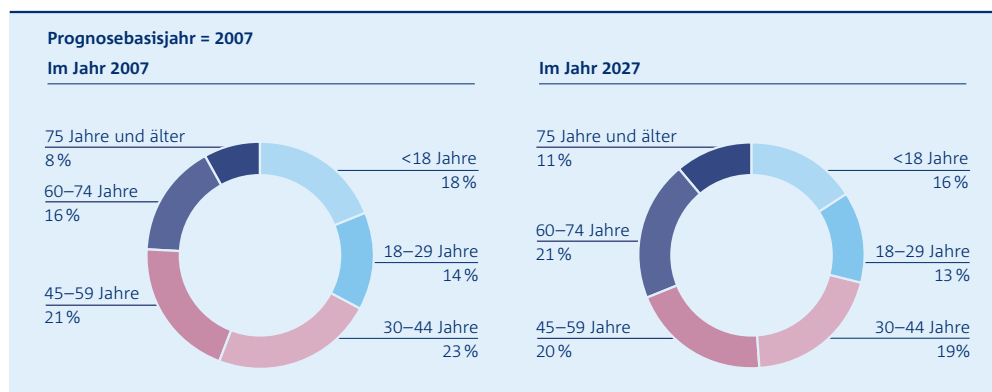
Allerdings profitieren nicht alle Regionen Bayerns gleichermaßen von der günstigen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 49). Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Kreise der Raumordnungsregionen München (+7,4 %), Ingolstadt (+7,1 %) und Landshut (+4,5 %) sowie auf weite Teile der Regionen Südostoberbayern (+3,8 %), Oberland (+3,4 %) und Regensburg (+3,4 %). Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (-12,4 %), Main-Rhön (-8,2 %), Oberpfalz-Nord (-5,7 %), Oberfranken-West (-4,8 %), und Bayerischer Untermain (-4,5 %) Bevölkerungsrückgänge um mehr als 4 % erwartet. Im Unterschied zur alten Prognose (Basisjahr 2005) gehören die Regionen Donau-Wald und Donau-Ilser jetzt ebenfalls zu den Schrumpfungsregionen.

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Bevölkerungszuwächse von mehr als 10 % für die „Flughafenkreise“ Erding (+14,1 %) und Freising (+11,8 %) sowie für die Landkreise Landsberg am Lech (+11,2 %), München (+10,4 %) und Ebersberg (+10,4 %) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen der Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge (−19,3 %), der Landkreis Hof (−16,1 %), die kreisfreie Stadt Hof (−14,2 %) sowie die Landkreise Kronach (−13,9 %), Tirschenreuth (−13,2 %) und Kulmbach (−10,9 %) um mehr als 10 %. Insgesamt 52 der 96 bayerischen Kreise werden im betrachteten Zeitraum Einwohner verlieren, für 14 davon wurde in der letzten Prognose noch zumindest eine Stagnation erwartet.

Veränderungen in der Altersstruktur

Sterbeüberschuss und rückläufige Zuwanderung haben nicht nur Auswirkungen auf die Einwohnerzahl, sondern auch auf die Altersverteilung in Bayern. Am deutlichsten zeigt sich dies in der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen: Deren Anteil wird von heute 23 % auf 19 % im Jahr 2027 schrumpfen; parallel steigt der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von heute 16 % auf dann 21 % (s. Abbildung 50). Allein die Gruppe der 45- bis 59-Jährigen wird in etwa ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung konstant halten. Der Anteil der Jüngeren schrumpft, der Anteil der Älteren steigt.

Abb. 50: Anteile der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern

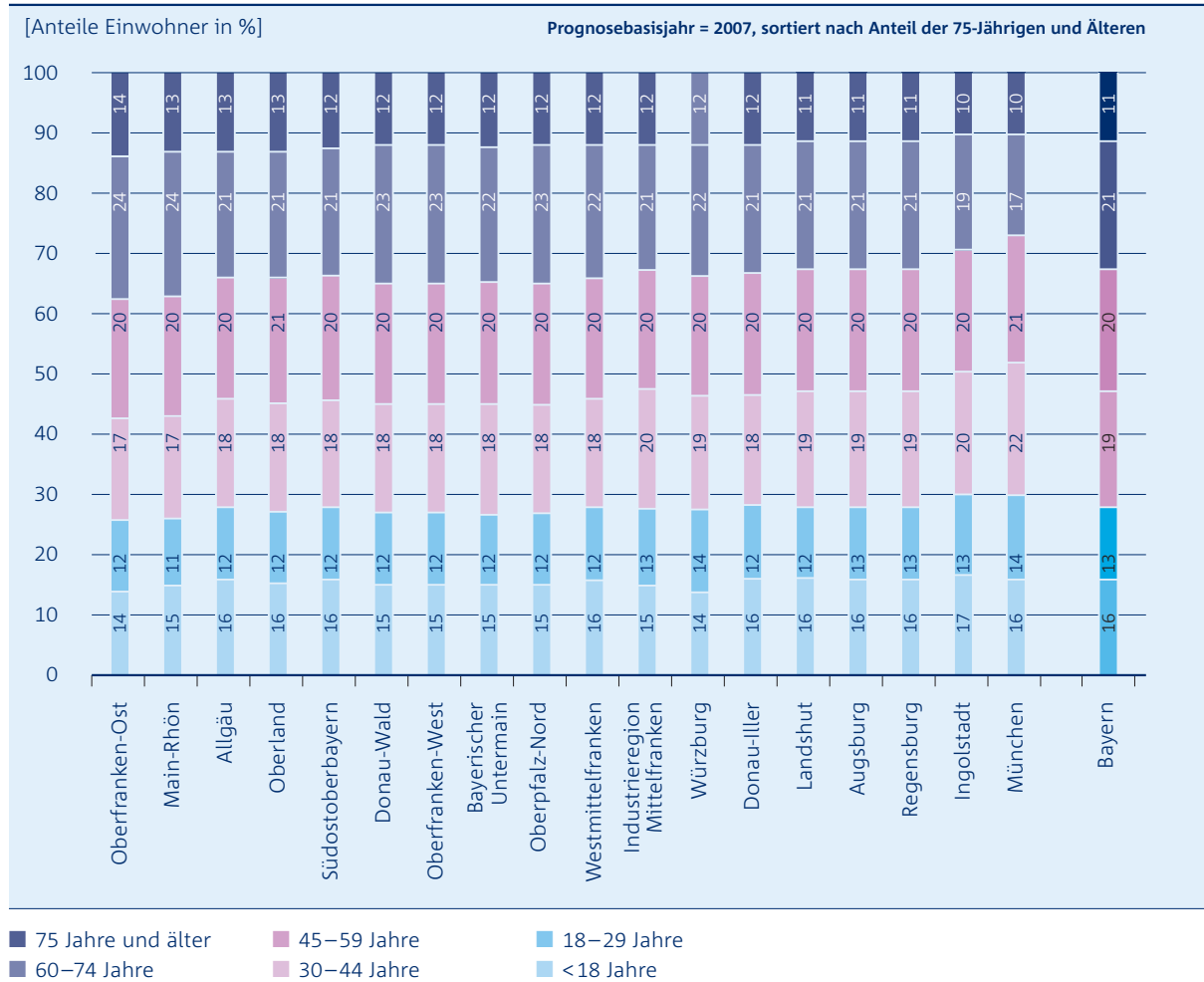


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

Genauso wie die Bevölkerungsentwicklung unterscheidet sich auch die Alterung in den Regionen Bayerns. Je größer der Sterbeüberschuss und je geringer die Zuwanderung, desto schneller altert eine Region. Den größten Anteil 75-Jähriger und Älterer wird im Jahr 2027 die Region Oberfranken-Ost aufweisen (14 %; s. Abbildung 51). Anteilig die wenigsten Senioren und mit die meisten Minderjährigen werden bis 2027 in den Wachstumsregionen München und Ingolstadt zu finden sein. Im Vergleich zur Prognose von vor zwei Jahren, ergeben sich einige kleinere Änderungen im Ranking nach dem Anteil Hochbetagter (75-Jährige und Ältere): Main-Rhön hat sich um zwei Ränge verschoben und wird jetzt bis 2027 die Region mit der zweithöchsten Quote sein. Ebenfalls um zwei Ränge verschoben hat sich die Industrieregion Mittelfranken. Sie gehört jetzt nicht mehr zu den neun Regionen mit dem höchsten, sondern zu den neun Regionen mit dem niedrigsten Anteil Hochbetagter.

Abb. 51: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2027



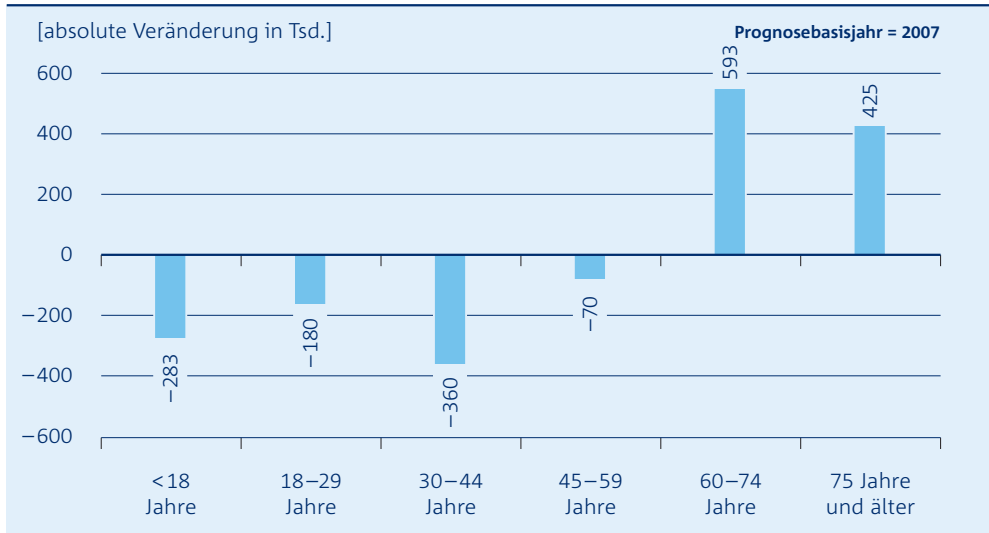
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

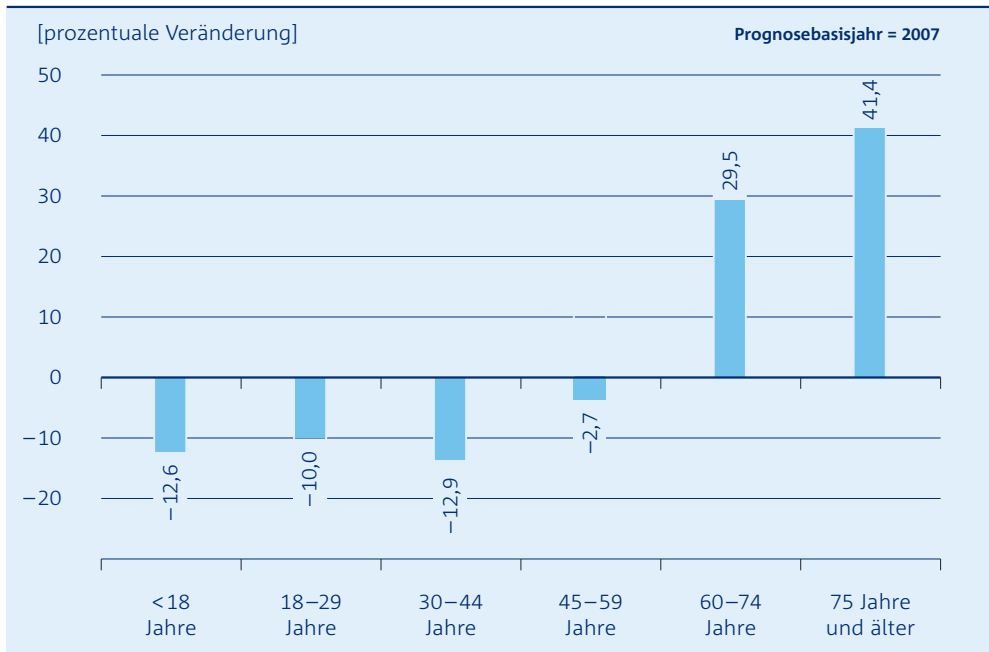
Über alle Regionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum 2007 bis 2027 um rund 125 Tsd. Menschen ansteigen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 823 Tsd. bei den unter 45-Jährigen ein Anstieg um 948 Tsd. bei den älteren Einwohnern gegenüber. Allein die Zahl der 45- bis 59-Jährigen scheint in den Jahren bis 2027 halbwegs auf dem heutigen Stand zu verharren (s. Abbildung 52). Tatsächlich wächst die Altersgruppe allerdings bis zum Jahr 2016 um 381 Tsd. an, um anschließend bis 2027 wieder um 452 Tsd. zu schrumpfen. Auch der Rückgang in den anderen Altersklassen verläuft nicht linear: Die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen schrumpft vor allem nach 2016, die Zahl der unter 18- sowie der 30- bis unter 45-Jährigen schwerpunktmäßig vor dem Jahr 2016. Während der Anstieg der am Wohnungsmarkt „aktiveren“ Älteren, der 60- bis 74-Jährigen, fast ausschließlich nach 2016 erst einsetzt, wird der überwiegende Teil der Zunahme potentiell Pflegebedürftiger, über 74-Jähriger, in der ersten Hälfte des Prognosezeitraumes stattfinden.

Abb. 52: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2007 bis 2027

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

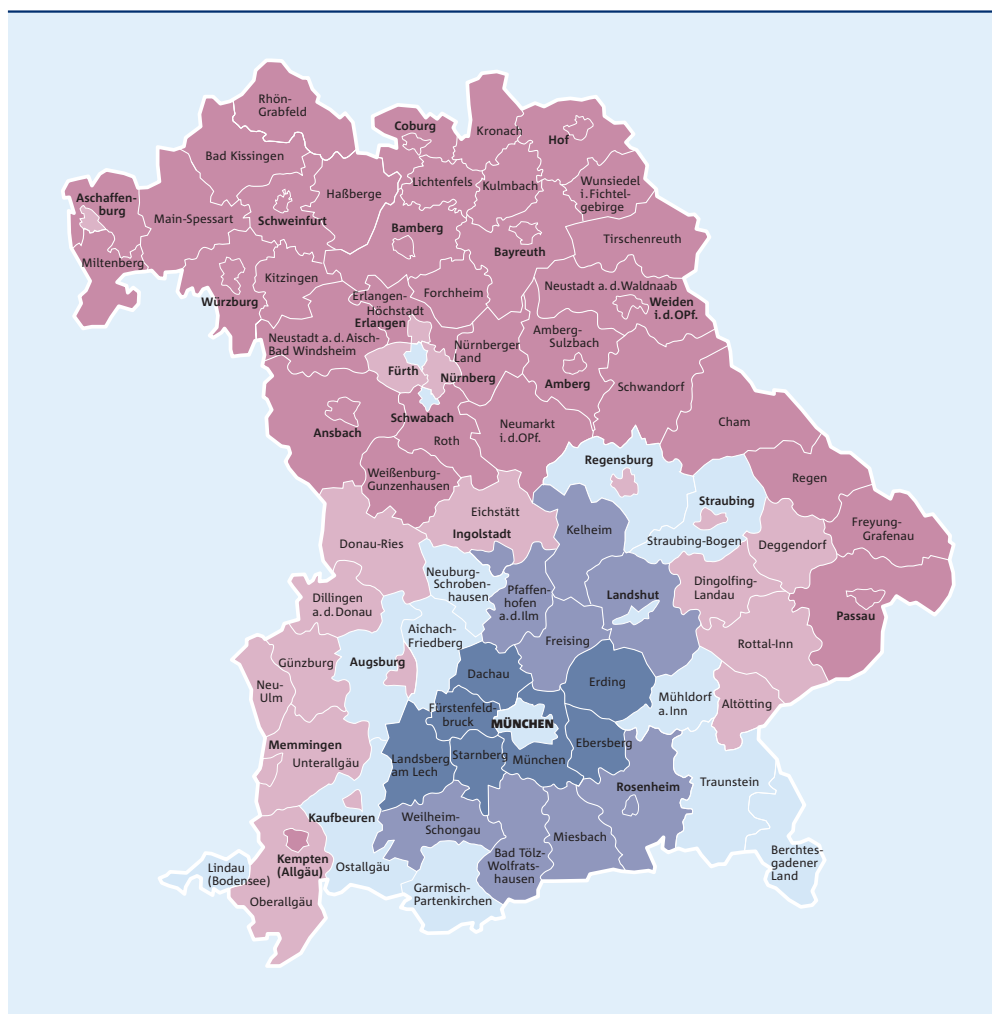
empirica

Damit wird deutlich: Die bisherige zentrale Zielgruppe Wohnungssuchender, junge Haushalts- und Familiengründer, wird künftig immer unbedeutender. In den kommenden Jahren wird jedoch zwei neuen Zielgruppen hohe Bedeutung zukommen. Zum einen den 45- bis unter 60-Jährigen, von denen rund zwei Drittel bereit sind, ihre Wohnsituation zu verändern – sei es durch Umzug (v. a. Mieter) oder durch Umbau (v. a.

Eigentümer),³ zum anderen den über 74-Jährigen. Hier bleibt jedoch unklar, wie sich deren Verhalten entwickeln wird. Derzeit verbleiben diese Altersgruppen zumindest bis zum Eintritt der Pflegebedürftigkeit in der bisherigen Familienwohnung. Angesichts eines zu erwartenden Einkommensrückgangs der älteren Generation könnte es künftig aber häufiger zu Umzügen in kleinere Wohnungen kommen, insbesondere bei Singles oder nach dem Tod des Lebenspartners.

Analog zu den Unterschieden in der regionalen Bevölkerungsentwicklung, werden sich auch die Verschiebungen in den Anteilen der Altersgruppen in verschiedenen Landes-

Abb. 53: Veränderung der Bevölkerungsgruppe von 18 bis 29 Jahren 2007 bis 2027 in %



Bevölkerung: 18 bis 29 Jahre – Veränderung in %
 Prognosebasisjahr = 2007

- ≤ -13 %
- > -13 % bis -8 %
- > -8 % bis -5 %
- > -5 % bis 0 %
- > 0 %

Anmerkung: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassen-
 grenzen so gewählt wie in der
 Studie „Wohnungsmarkt Bayern
 2007“.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

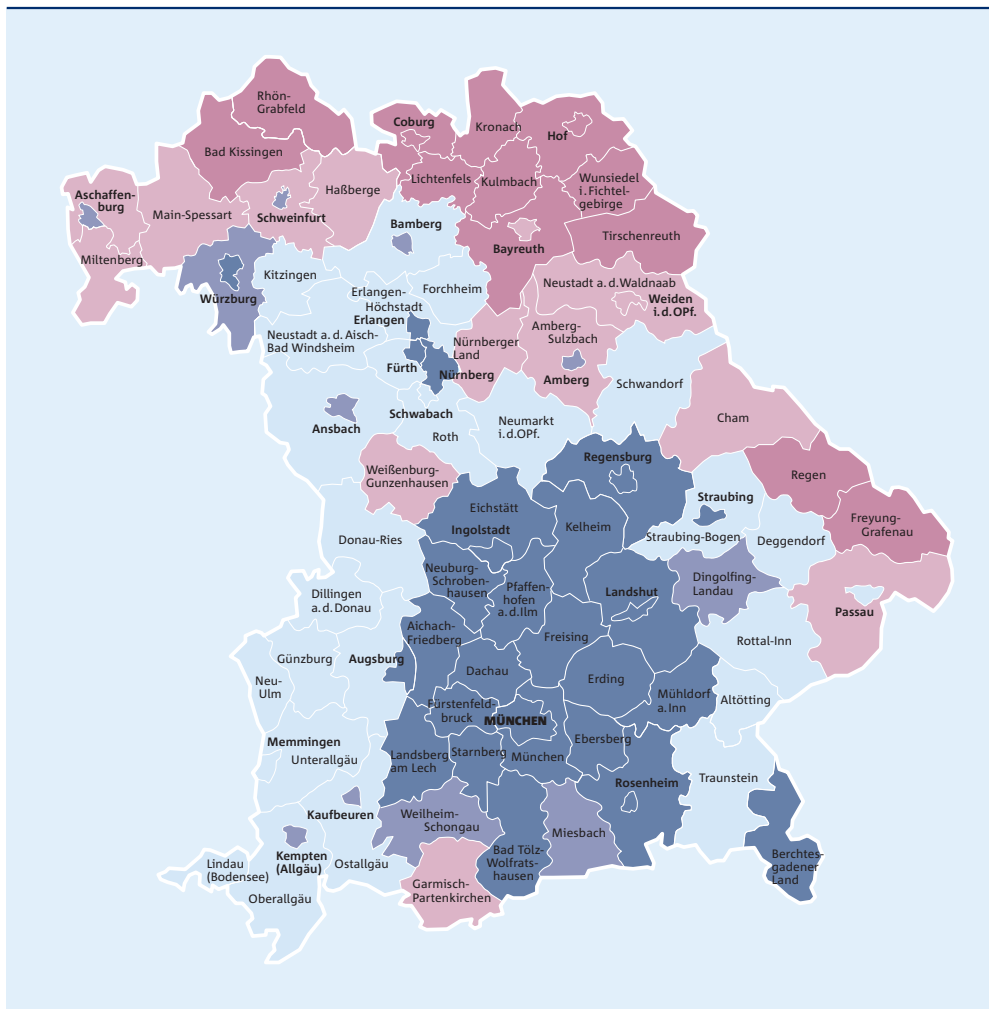
empirica

3 Vgl. empirica-Studie Krings-Heckemeier, M.T., Braun, R., Schmidt, T. M. und Schwedt, A., Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, hrsg. von der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin 2006.

teilen abweichend gestalten. Auch bis 2027 wird es noch einige Landkreise und kreisfreie Städte geben, in denen die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner ansteigt. Dies betrifft aber nur einige Kreise der Region München (s. Abbildung 53).

Absolut wie auch relativ am stärksten schrumpft bis zum Jahr 2027 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. Bemerkenswert ist, dass bis 2027 in keinem bayerischen Landkreis und in keiner kreisfreien Stadt die Zahl der 30- bis 44-Jährigen ansteigen wird. Allein die kreisfreie Stadt Ingolstadt weist mit einem Rückgang um 0,1 %

Abb. 54: Veränderung der Bevölkerungsgruppe von 30 bis 44 Jahren 2007 bis 2027 in %



Bevölkerung: 30 bis 44 Jahre – Veränderung in % Prognosebasisjahr = 2007	 ≤ -23 %
	 > -23 % bis -19 %
	 > -19 % bis -15 %
	 > -15 % bis -12 %
	 > -12 %

Anmerkung: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassengrenzen so gewählt wie in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007“.

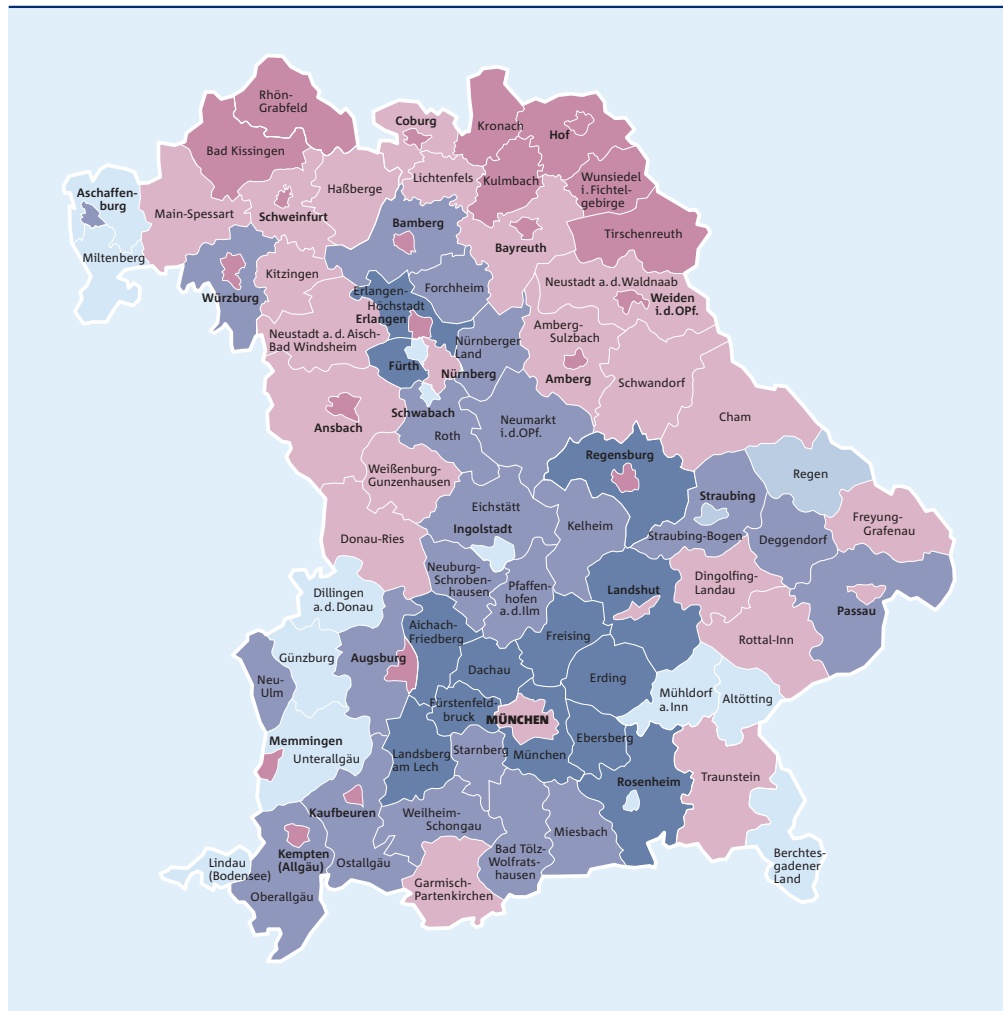
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

eine Konstanz auf, aber schon die Landeshauptstadt München wird bis 2027 gut 2 % weniger Menschen dieser Altersgruppe beheimaten als noch im Jahr 2007. Insgesamt wird der Rückgang dieser Altersgruppe vor allem die ländlichen Regionen treffen, allen voran Oberfranken, Main-Rhön und Bayerischer Untermain (s. Abbildung 54).

Gemessen an ihrer heutigen Anzahl steigt die Zahl der 75-Jährigen und Älteren am stärksten. Diese Gruppe wächst zwar „nur“ um rund 425 Tsd., prozentual entspricht dies jedoch einer Erhöhung um fast die Hälfte (41,4 %). Diese Altersgruppe absorbiert derzeit 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.⁴ Dieser sogenannte Remanenzeffekt leistet einen erheblichen Beitrag zum Anstieg der nachgefragten Pro-Kopf-Wohnfläche, weshalb dem künftigen Verhalten dieser Hochbetagten eine wichtige Rolle zukommt. Insbesondere einkommensschwächere Mieterhaushalte in den Städten könnten künftig ihr Verhalten verändern und vermehrt in kleinere Wohnungen umziehen. Voraussetzung wäre ein entsprechendes Angebot im unmittelbaren Wohnungsumfeld zu bezahlbaren Preisen. Denn die Erfahrungen zeigen, dass man im Alter nur ungern bereit ist, die angestammte und vertraute Nachbarschaft zu verlassen (Geschäfte, Ärzte, Bekannte). Insofern kommt den regionalen Unterschieden in der Zunahme dieser Altersgruppe eine besondere Bedeutung zu. Je nach Landkreis ergibt sich bis zum Jahr 2027 eine sehr große Bandbreite: von Plus 12 % in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren bis zu einem Plus von 77 % im Landkreis Landsberg am Lech. In den kreisfreien Städten steigt der Seniorenanteil meist weniger stark an (s. Abbildung 55).

⁴ Vgl. Braun und Pfeiffer (2005).

Abb. 55: Veränderung der Bevölkerungsgruppe über 74 Jahren 2007 bis 2027 in %



- Bevölkerung: 75 Jahre und älter – Veränderung in %**
 Prognosebasisjahr = 2007
- ≤ 28 %
 - > 28 % bis 39 %
 - > 39 % bis 44 %
 - > 44 % bis 58 %
 - > 58 %

Anmerkung: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassengrenzen so gewählt wie in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007“.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

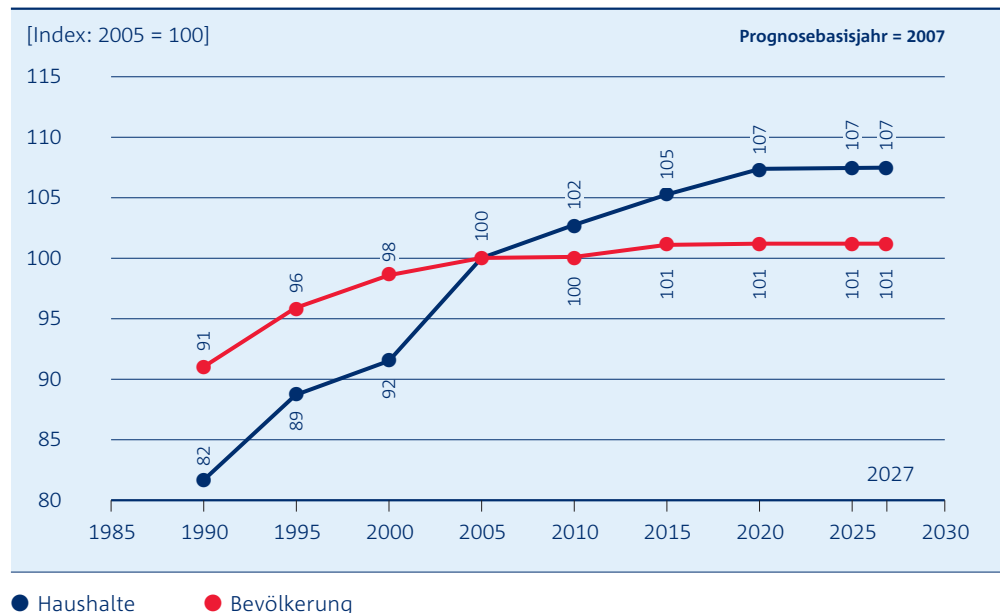
Haushaltsprognose

Landesweite und regionale Entwicklung bis 2027

Wohnungen werden von Haushalten nachgefragt. Deswegen ist die Bevölkerungsentwicklung nur von nachgeordneter Bedeutung für die Wohnungsnachfrage. Wichtiger ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte. Die Verknüpfung von Einwohnern zu Haushalten läuft über die Haushaltsgröße. Weil die durchschnittliche Haushaltsgröße seit Jahren sinkt, kann die Zahl der Haushalte selbst bei stagnierender oder leicht rückläufiger Einwohnerzahl weiter anwachsen. Da die Haushaltsgrößen sich regional sehr stark unterscheiden, weist die Entwicklung der Haushaltszahlen mindestens ebenso viele regionale Unterschiede auf wie die Entwicklung der Einwohnerzahl. Im Folgenden wird die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der dargestellten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vorgestellt.

Im Zeitraum 2007 bis 2027 steigt die Zahl der bayerischen Haushalte trotz abflachenden Bevölkerungswachstums weiter kräftig an. Während die Bevölkerung zahlenmäßig um 1 % ansteigt, wird die Zahl der Haushalte um 7 % zulegen (s. Abbildung 56). Das entspricht einem Zuwachs von rund 426 Tsd. Haushalten gegenüber dem Jahr 2007. Damit werden sich die 12,6 Millionen bayerischen Einwohner des Jahres 2027 auf knapp 6,4 Millionen Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 1,98 Personen gegenüber 2,10 Personen im Jahr 2007 und 2,33 Personen im Jahr 1990 gesunken sein.⁵

Abb. 56: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 1990 bis 2027



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

empirica

⁵ Das Statistische Landesamt veröffentlicht leicht abweichende Haushaltsgrößen. Der Unterschied resultiert aus abweichenden Definitionen. So berechnet das Statistische 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.

Vergleich mit früheren Haushaltsprognosen

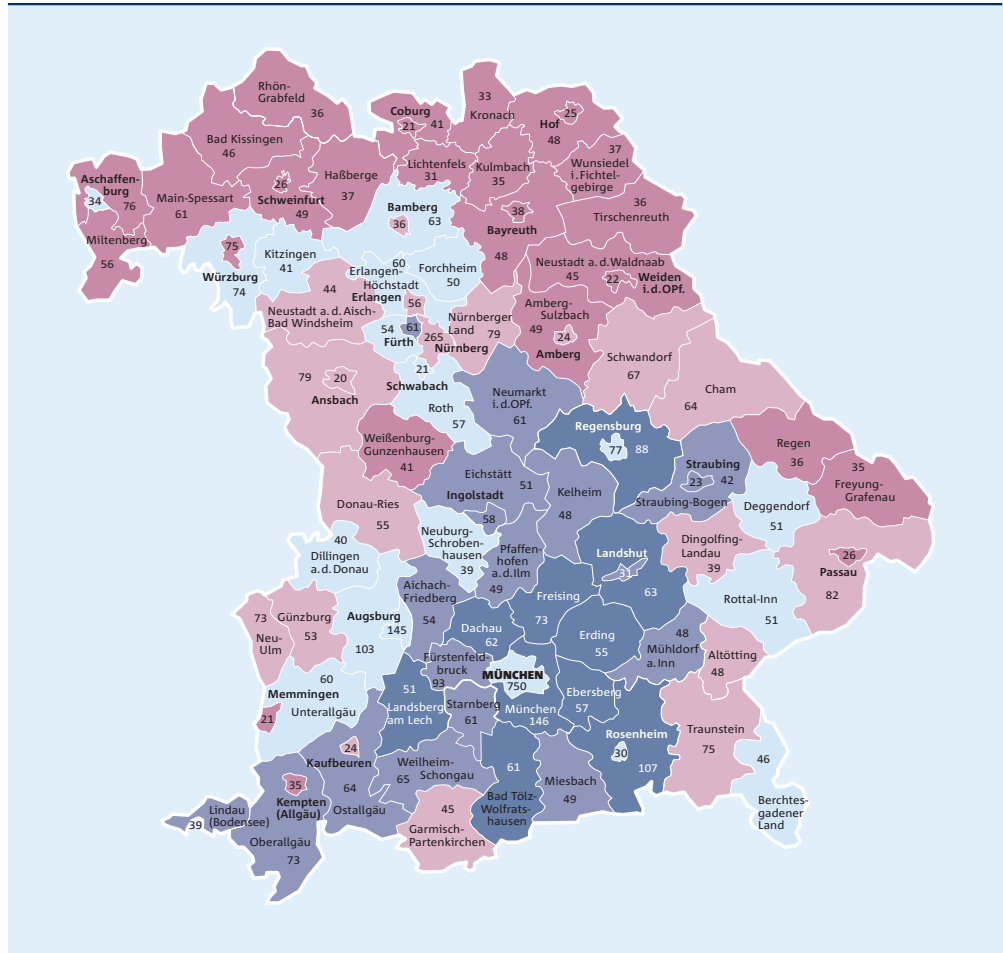
Im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2007 liegt die für das Jahr 2025 prognostizierte Zahl der Haushalte im vorliegenden Bericht trotz ungünstigerer Einwohnerprognose jetzt höher (6,39 Mio. gegenüber 6,30 Mio. im alten Bericht). Dieser scheinbare Widerspruch erklärt sich aus zwei Effekten: einem veränderten Durchschnittsalter und einer Weiterentwicklung des Haushaltsprognosemodells. Das Durchschnittsalter in der neuen Bevölkerungsprognose des Landesamtes ist höher, weil per Saldo weniger (junge) Menschen zuwandern. Ältere Haushalte sind aber kleiner als jüngere Haushalte (anteilig weniger junge Familien und mehr Verwitwete).

Darüber hinaus differenziert das überarbeitete Haushaltsprognosemodell nun stärker zwischen der Entwicklung der Haushaltsgrößen in Städten und auf dem Land. Da sich vor allem die mittelalte (30- bis 44-jährige) Bevölkerung immer mehr in den Städten konzentriert und dort immer öfter als Single und nicht als Paar oder Familie lebt, sinkt in der Folge die Haushaltsgröße schneller als in den bisherigen Prognosemodellen.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte verläuft in den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns sehr unterschiedlich (s. Abbildung 57). Neben der ungleichen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 49) unterscheidet sich auch das Haushaltsbildungsverhalten in den Regionen. Dies hängt zusammen mit dem durchschnittlichen Alter beim Auszug aus dem Elternhaus oder dem Anteil Verheirateter, Geschiedener und Wiederverheirateter. Im Ergebnis werden – anders als in der Bevölkerungsprognose – nur für wenige Regionen negative Entwicklungen für die Zahl der Haushalte prognostiziert. Verluste sind bis zum Jahr 2027 nur in den Regionen Oberfranken-Ost (–7 %) und Main-Rhön (–3 %) zu erwarten. Dabei handelt es sich insbesondere um den Landkreis Wunsiedel (–15 %) sowie den Landkreis (–11 %) und die kreisfreie Stadt Hof (–10 %). Haushaltszuwächse von 10 % und mehr werden dagegen für die Regionen München (+14 %), Oberland (+13 %), Ingolstadt (+12 %), Regensburg (+12 %) und Landshut (+11 %) prognostiziert. Spitzenreiter auf der Kreisebene sind die „Flughafenkreise“ Erding (+25 %) und Freising (+22 %) sowie Landsberg am Lech (+23 %).

In der Region München leben schon heute gut 1,3 Mio. Haushalte und damit weit mehr als in jeder anderen Region Bayerns. Die zweitstärkste Region – gemessen an der Zahl der Privathaushalte – ist die Industrieregion Mittelfranken, dort gibt es mit rund 653 Tsd. aber nur etwa halb so viele Haushalte wie in der Region München. So wundert es nicht, dass die Zahl der Haushalte in der Region München absolut betrachtet am stärksten wachsen wird. Mehr als 167 Tsd. zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2027 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs um 12,4 % gegenüber dem Jahr 2007 (s. Abbildung 58). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, Main-Rhön (–6.100) und

Abb. 57: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2007 bis 2027 in % und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2007



Haushalte – Veränderung in %
Prognosebasisjahr = 2007;
absolute Zahlenwerte = Zahl der Haushalte in Tsd. im Jahr 2007

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

Anmerkung: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassengrenzen so gewählt wie in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007“.

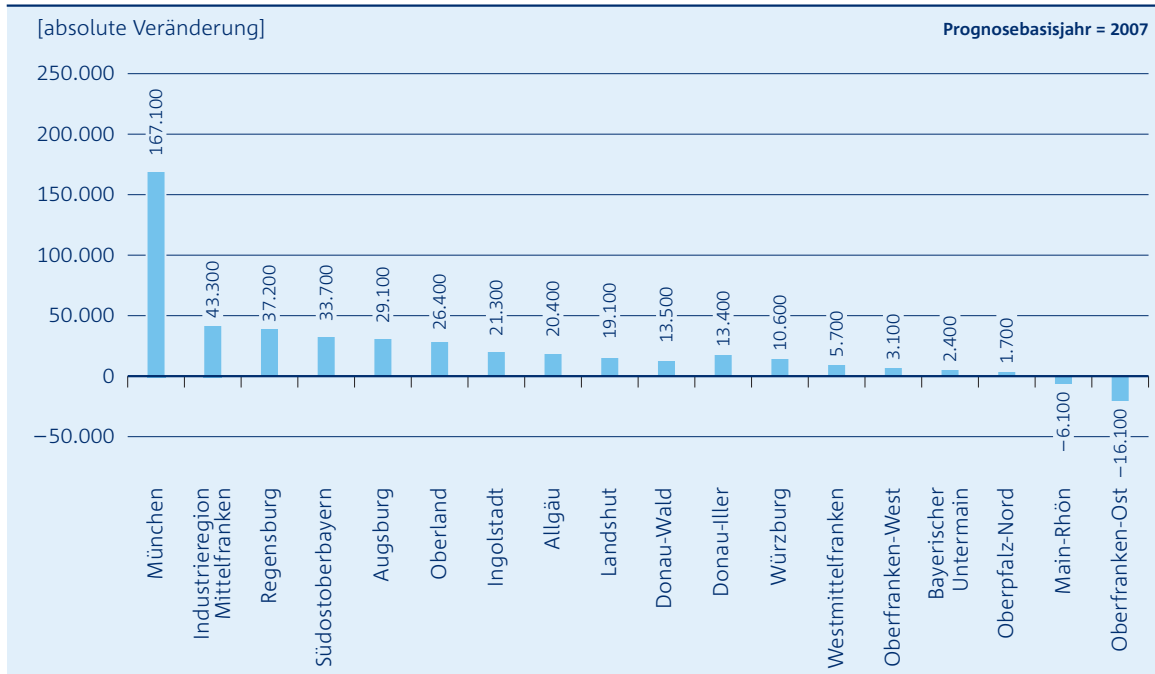
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

empirica

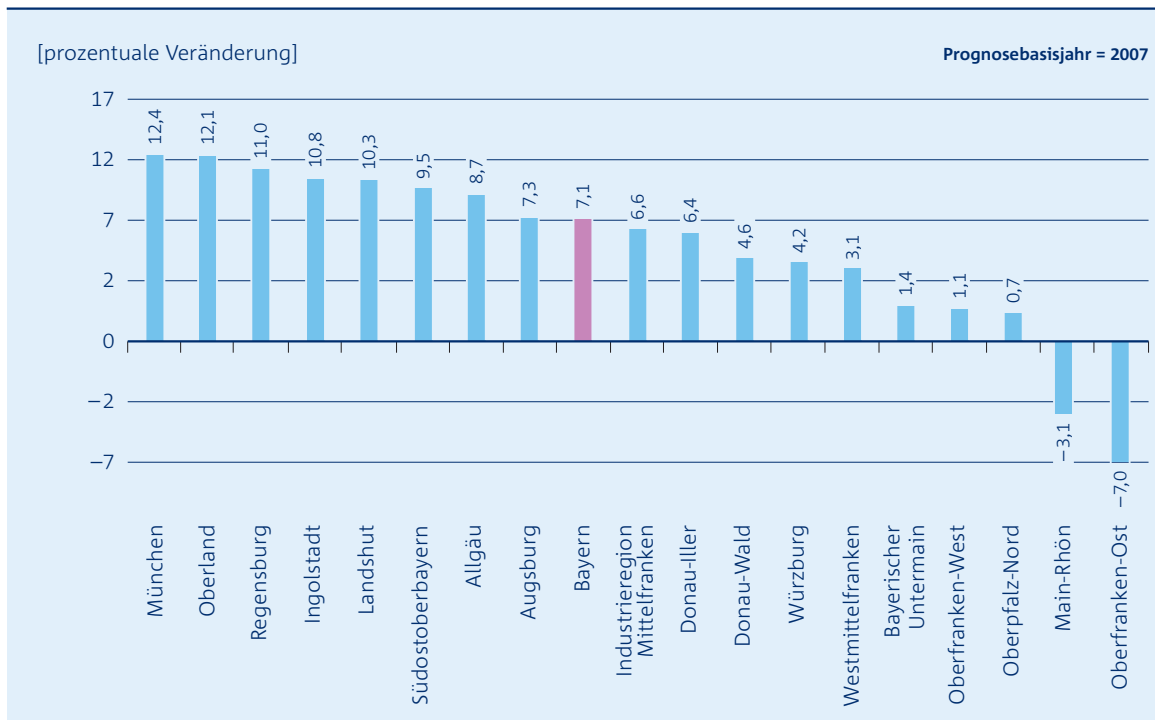
Oberfranken-Ost (−16.100) sogar mit einem Rückgang. Die prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheiden sich weniger als die absoluten Zuwächse. In knapp der Hälfte aller achtzehn bayerischen Raumordnungsregionen werden bis zum Jahr 2027 rund 9 bis 13 % mehr Haushalte als im Jahr 2007 leben, in fünf Regionen wird die Zahl der Haushalte de facto stagnieren oder sogar absinken.

Abb. 58: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2007 bis 2027

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung

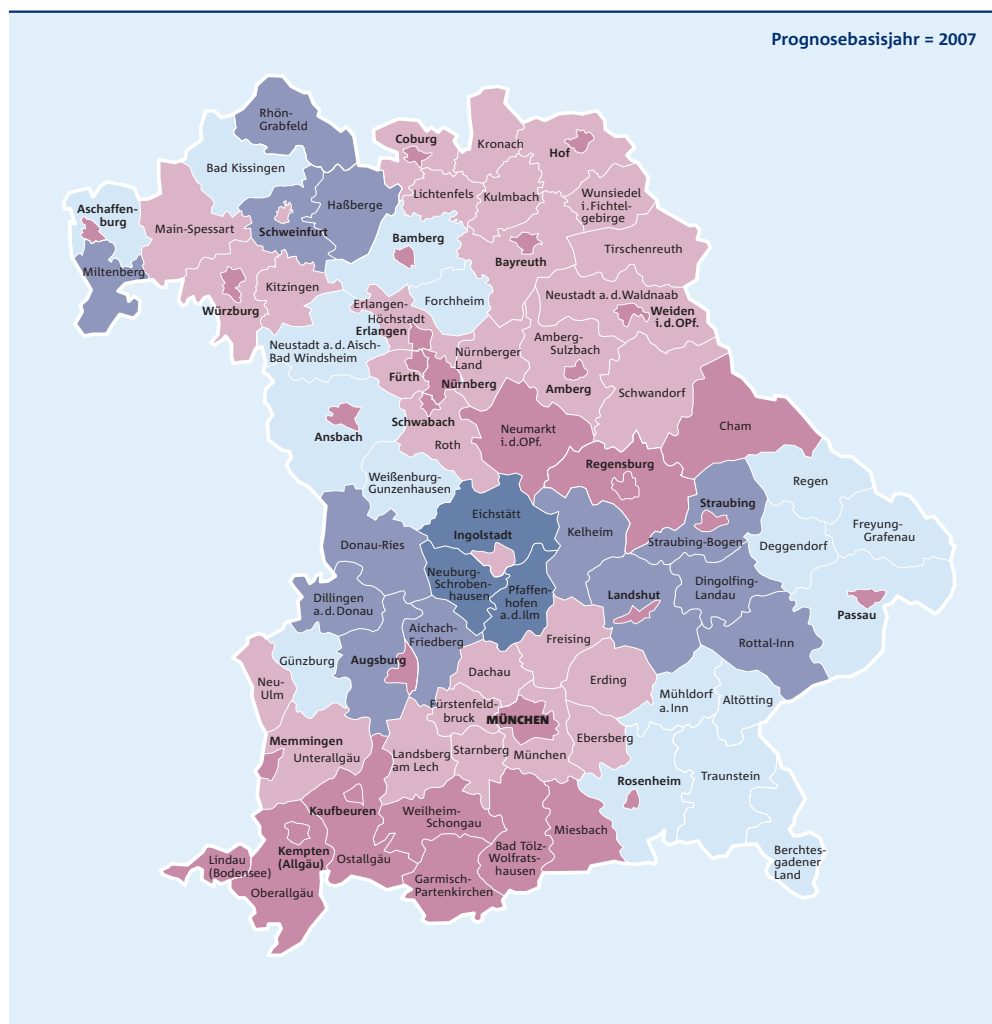


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

Immer weniger Menschen wohnen zusammen in einem Haushalt. Durchschnittswerte von weniger als 1,95 Personen pro Haushalt werden Mitte der kommenden 20er-Jahre vor allem in den kreisfreien Städten (Ausnahme: Ingolstadt und Schweinfurt) und einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen und der Region Regensburg zu finden sein (s. Abbildung 59). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,24 Personen wird es nur noch in den Landkreisen Eichstätt, Neuburg-Schrobenhausen und Pfaffenhofen a. d. Ilm geben. In weiteren 15 Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt noch etwa 2,2 Personen (2,18 bis 2,24).

Abb. 59: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Dreijahresmittel 2025 bis 2027



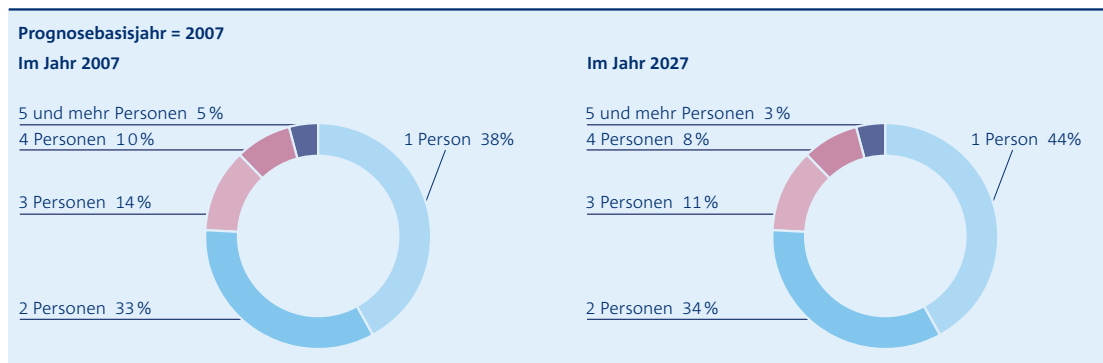
Haushaltsgröße
Prognosebasisjahr = 2007

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

Anmerkung: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassen Grenzen so gewählt wie in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007“.

Infolge der fortschreitenden Verkleinerung der mittleren Haushaltsgrößen gibt es in Bayern immer weniger Mehrpersonenhaushalte (s. Abbildung 60). Während im Jahr 2007 noch fast jeder dritte Haushalt (29 %) drei oder mehr Personen umfasst, sinkt dieser Anteil bis zum Jahr 2027 deutlich ab. Dann leben in weniger als jedem vierten Haushalt (21 %) noch drei, vier oder mehr Personen. Zweipersonenhaushalte bleiben anteilig an allen Haushalten etwa gleich häufig vertreten. Dagegen steigt die Verbreitung der Einpersonenhaushalte von 38 % auf 44 % kräftig an.

Abb. 60: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern im Jahr 2027

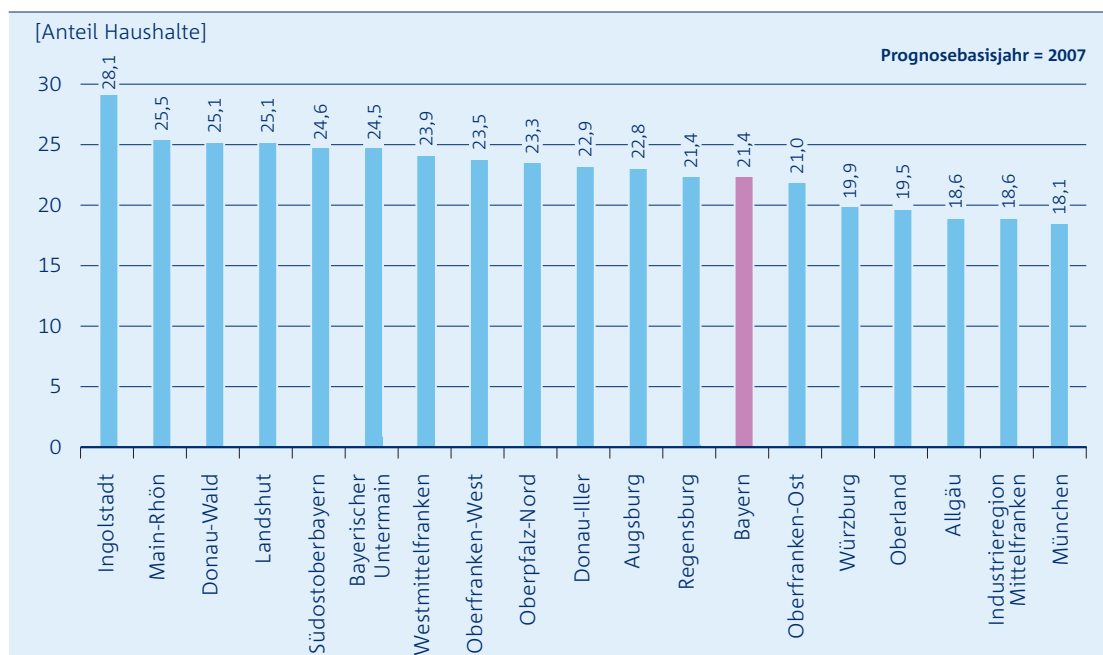


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose) und eigene Berechnungen

empirica

Die höchste Quote an Drei- und Mehrpersonenhaushalten wird im Jahr 2027 die Region Ingolstadt aufweisen. Dort werden dann in weit mehr als jedem vierten Haushalt mindestens drei Personen leben. Überdurchschnittlich viele kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen werden dagegen in Regionen mit hohem Sterbeüberschuss bzw. mit Seniorenzuwanderung (z. B. Oberfranken-Ost, Oberland, Allgäu) und in urban geprägten Regionen (z. B. Industrieregion Mittelfranken und München) zu finden sein.

Abb. 61: Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2027



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

empirica

Wohnungsbedarfsprognose

Ergebnisübersicht und Methodische Anmerkungen

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs. Demnach werden in den Jahren 2007 bis 2027 in Bayern rund 499 Tsd. zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 24 Tsd. Wohnungen p. a.). Unterstellt man Ersatzinvestitionen von 0,3 % jährlich sowie eine konstante Leerstandsquote, dann ergibt sich ein rechnerischer Neubaubedarf von insgesamt rund 883 Tsd. Wohnungen (rund 42 Tsd. Wohnungen p. a.). Daneben hat sich in der Vergangenheit ein Nachholbedarf in einer Größenordnung⁶ von rund 266 Tsd. Wohnungen aufgestaut.

Der Zusatz- bzw. Neubaubedarf setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Annahmen zu diesen Effekten werden im nachfolgenden Kasten erläutert, die Einflüsse auf das Gesamtergebnis in den Abbildungen 62 bis 64 dargestellt. Details zum Nachholbedarf siehe Kapitel „Nachholbedarf und Gesamtbedarf“.

Methodische Erläuterungen

a) Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch demographische Effekte

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, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

b) Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

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).

⁶ 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 10).

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebots-effekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind ältere Rentnerhaushalte. Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht ausreichend niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann im früheren Bundesgebiet seit kurzem beobachtet werden, dass einige Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine einfamilienhausfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben.

c) 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 **regionalen Mismatch** nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

d) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualterklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualterklassen, durch den Neubauboom nach dem Zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte um 0,3 % jährlich.

Derzeit wird jedoch diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er- und 60er-Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. Wärmeschutzmaßnahmen) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie bleiben wir daher zunächst bei einem Wert von 0,3 % p. a. für den **Ersatzbedarf**. Zur Wahrung einer ausreichenden Transparenz wird jedoch der

Anteil des Neubaubedarfs, der ausschließlich infolge des unterstellten Ersatzbedarfs zustande kommt, zumindest bayernweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird.

e) Ausgewiesener Neubaubedarf ist Obergrenze

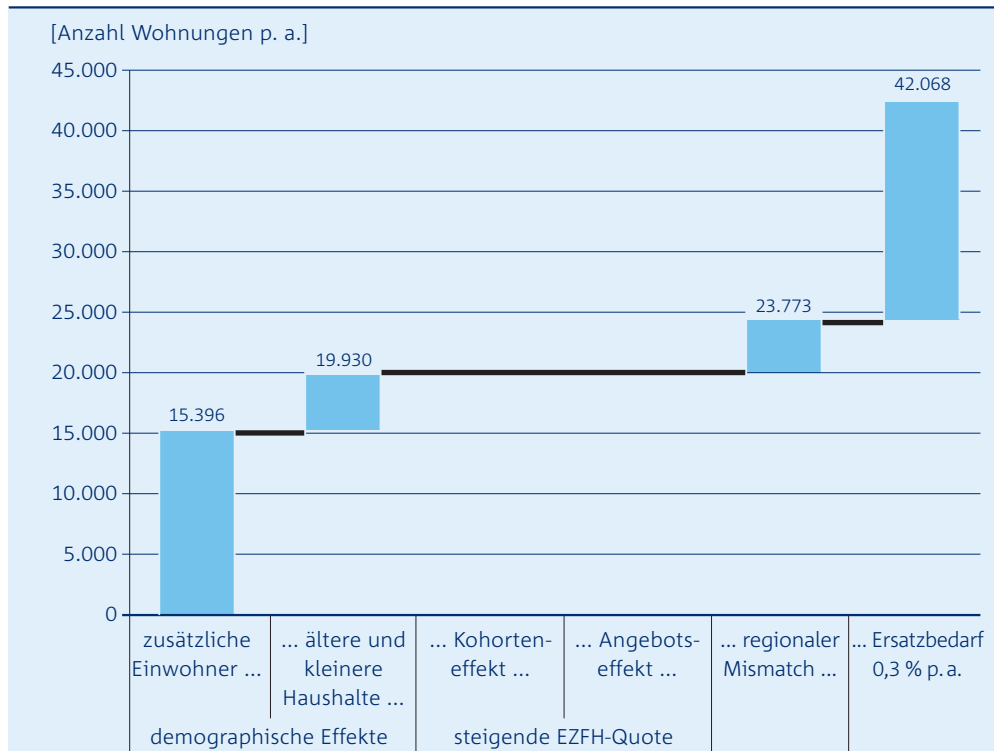
Zusätzlicher Wohnungsbedarf kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.⁷ Der Neubaubedarf kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird. Der so prognostizierte Wohnungsneubaubedarf stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen ab.

Zusammensetzung des Zusatzbedarfs in Bayern 2007 bis 2027

Der Zusatzbedarf an Wohnungen setzt sich zusammen aus einem demographisch bedingten Zusatzbedarf (mehr Einwohner, kleinere und ältere Haushalte), eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote, einen regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage sowie durch Ersatzbedarf. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus in Bayern bis 2027 jährlich rd. 15 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Abbildung 62). Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, steigt die jährliche demographisch bedingte Zusatznachfrage nach Wohnungen um weitere 4,5 Tsd. auf dann knapp 20 Tsd. Einheiten. Steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten haben keinen Effekt auf die aggregierte Wohnungsnachfrage, Auswirkungen zeigen sich erst bei differenzierter Betrachtung der Wohnungsnachfrage in Ein-/Zwei- vs. Mehrfamilienhäusern. Durch Binnenwanderungen verteilen sich die Haushalte außerdem künftig anders auf die bayerischen Gemeinden. Dadurch entstehen mancherorts Leerstände und anderswo zusätzlicher Bedarf. Knapp 4 Tsd. zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, der Zusatzbedarf liegt damit bei knapp 24 Tsd. Wohnungen jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 % des Gesamtbestandes, dann werden jedes Jahr weitere 18 Tsd. Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern jährlich gut 42 Tsd. Wohnungen neu errichtet werden. Dieser Wert stellt insofern eine Obergrenze dar, als der Zusatzbedarf teilweise auch im Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

⁷ 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.

Abb. 62: Zusammensetzung des jährlichen Zusatzbedarfs an Wohnungen in Bayern 2007–2027



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

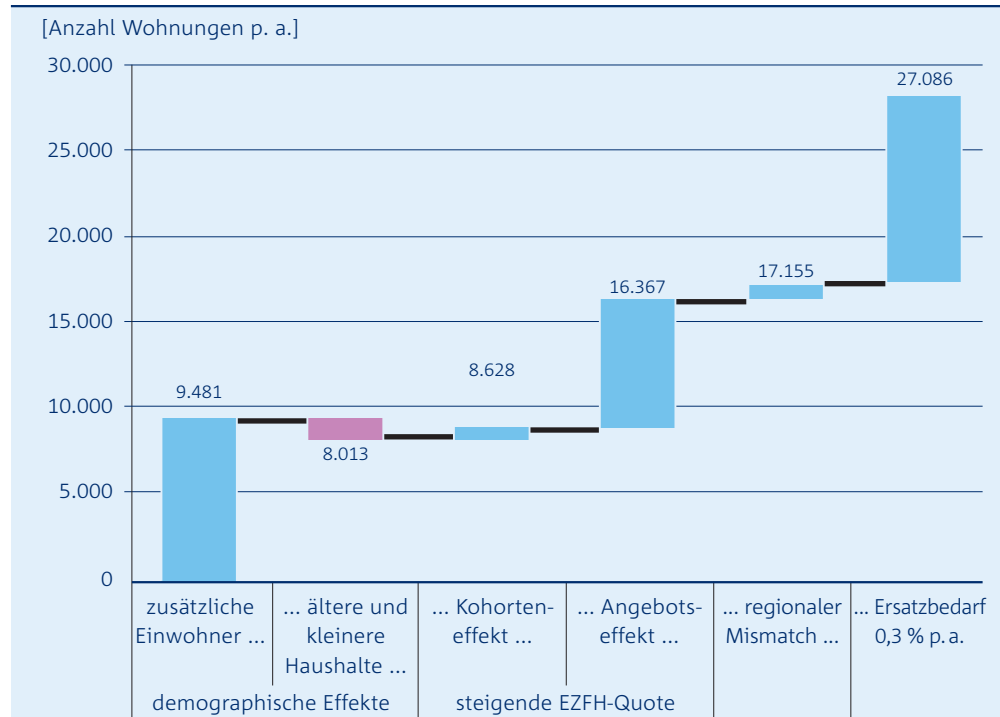
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Knapp zwei Drittel des Zusatzbedarfs entfallen auf **Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern**. Der zweitgrößte Partialeffekt entsteht hier infolge der steigenden Einwohnerzahl (s. Abbildung 63). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2027 einen jährlichen Zusatzbedarf von rund 9,5 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird der demographisch bedingte jährliche Zusatzbedarf nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern etwas gedämpft und liegt letztendlich nur bei rund 8 Tsd. Einheiten. Hintergrund: Kleinere und ältere Haushalte wohnen ceteris paribus eher in Geschosswohnungen. Insgesamt ist jedoch mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten zu rechnen. Denn bei den Rentnerhaushalten rücken Generationen nach, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen (+0,6 Tsd. Einheiten p. a.). Außerdem steigt die Quote, weil viele Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik einschlagen (+7,7 Tsd. Einheiten p. a.). Somit wird der rein demographisch bedingte Zusatzbedarf durch steigende Einfamilienhausquoten auf gut 16 Tsd. Wohnungen jährlich verdoppelt.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist gering (+0,8 Tsd. Einheiten p. a.). Bei einer angenommenen Ersatzquote von 0,3 % p. a. werden jedoch weitere rund 10 Tsd. zusätzliche Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Insgesamt liegt der jährliche Zusatzbedarf demnach bei gut 27 Tsd. Einheiten, etwa je ein Drittel verursacht durch steigende Einwohnerzahl, exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote und Ersatzbedarf.

Abb. 63: Zusammensetzung des jährlichen Zusatzbedarfs an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2007–2027



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

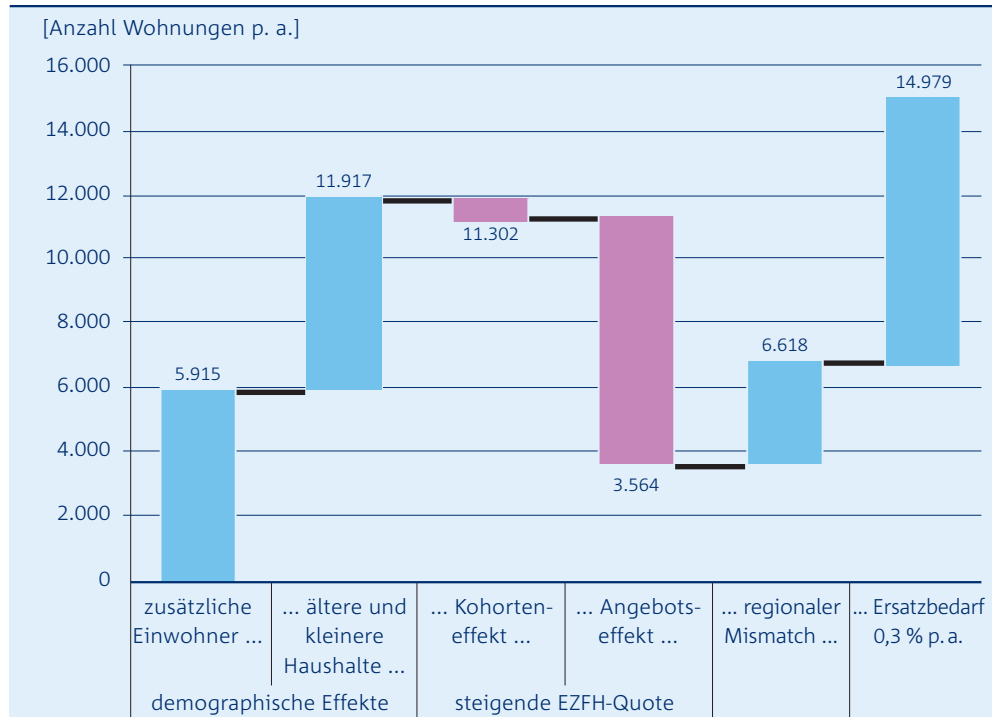
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Nur etwa ein Drittel des Zusatzbedarfs entfällt auf **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl für Bayern bis 2027 einen jährlichen Zusatzbedarf von knapp sechstausend Geschosswohnungen (s. Abbildung 64). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird der demographisch bedingte jährliche Zusatzbedarf nach Geschosswohnungen zusätzlich angeregt. Er liegt ceteris paribus letztendlich bei knapp 12 Tsd. Einheiten. Hintergrund: Kleinere und ältere Haushalte wohnen eher in Geschosswohnungen. Da jedoch insgesamt mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten zu rechnen ist, wird der sehr hohe, rein demographisch bedingte Zusatzbedarf erheblich geschmälert: Der Zusatzbedarf sinkt dadurch wieder auf rund 3,5 Tsd. Geschosswohnungen jährlich.

Der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist jedoch deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen verdoppelt sich der jährliche Zusatzbedarf nahezu durch Binnenwanderung auf knapp 7 Tsd. Einheiten. Dieser Bedarf wird nochmals mehr als verdoppelt, wenn jährlich 0,3 % des Geschosswohnungsbestandes ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt knapp 15 Tsd. Geschosswohnungen jährlich. Mehr als die Hälfte davon wird jedoch durch den angenommenen Ersatzbedarf verursacht. Damit wird deutlich, wie entscheidend die Annahme zur jährlichen Ersatzquote das Ergebnis beeinflusst. Dasselbe gilt für die Annahme zum Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote. Diese schmälert den Zusatzbedarf an Geschosswohnungen in etwa derselben Größenordnung wie ihn der Ersatzbedarf erhöht.

Abb. 64: Zusammensetzung des jährlichen Zusatzbedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2007–2027



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

„Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Die vorgestellten Prognosen für den Neubaubedarf in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demographischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2027 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (= demographischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig aber auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger dominiert als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2027 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntes und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau bekannten aufgestaunten Nachholbedarfs. Eine exakte Quantifizierung des Nachholbedarfs erfordert genauere Kenntnisse über den derzeitigen Wohnungsbestand. Dazu gibt es aber nur Fortschreibungen auf Basis der letzten Wohnungszählung aus dem Jahr 1987.

Es ist bekannt, dass solche Fortschreibungen im Zeitablauf immer größere Fehler beinhalten, weil Zusammenlegungen oder (gewerbliche) Umnutzungen etc. nicht umfassend erfasst werden.

- **Kann eine Prognose stimmen, wenn der aktuelle Wohnungsbestand unbekannt ist?**

Die Prognose berechnet den künftigen Zusatzbedarf an Wohnungen, der sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-/Zweifamilienhäusern und einem regionalen Mismatch ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Bayern lebenden Haushalte ausreichend versorgt sind und der Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig vom tatsächlichen heutigen Wohnungsbestand ein künftiger Zusatzbedarf berechnet werden.

Die schlechte Datenlage über den tatsächlichen heutigen Wohnungsbestand verhindert gleichwohl eine exakte Bestimmung des heute bereits aufgestauten Nachholbedarfs (vgl. Kapitel „Nachholbedarf und Gesamtbedarf“). Hier wird vereinfachend angenommen, dass die Fortschreibung des Wohnungsbestandes korrekt ist.

- **Warum besteht trotz leer stehender Geschosswohnungen Neubaubedarf?**

Tatsächlich besteht bayernweit kaum ein quantitatives Wohnungsproblem. Würde man alle neu hinzukommenden Haushalte zunächst in den vorhandenen (teils leer stehenden) Wohnungen unterbringen, fiel der Neubaubedarf erheblich geringer aus. Es gibt jedoch eine Vielzahl an Gründen, warum die Menschen nicht dort wohnen wollen, wo (preiswerter) Wohnraum ausreichend vorhanden wäre. Zum Teil aus beruflichen Gründen konzentriert sich die bayerische Bevölkerung immer mehr in den Städten. Das liegt am Zuzug von außerhalb Bayerns in die wirtschaftlich starken Stadtregionen. Das liegt aber auch daran, dass junge Leute nicht mehr so häufig wie früher ins Umland ziehen, sondern in der Stadt bleiben. Viele Gemeinden haben mittlerweile erkannt, dass es Vorteile mit sich bringt, wenn man junge Haushalte am Ort halten kann. Dort, wo ausreichend innerstädtisches Bauland oder nachfragegerechte Wohnungsangebote vorhanden sind, fällt die Suburbanisierung entsprechend geringer aus. Quantitativ weniger bedeutend ist dabei die häufig zitierte Bewegung „zurück in die Stadt“. Denn dies wäre vielerorts gar nicht möglich, weil das entsprechende Wohnungsangebot fehlt. Das betrifft sowohl die Anzahl der Angebote als auch die Art der angebotenen Objekte.

Insgesamt gibt es landesweit Wohnwünsche, die im vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Daraus resultiert eine qualitative Zusatznachfrage, die selbst in Schrumpfsregionen und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht. Ein Teil dieser qualitativen Zusatznachfrage kommt in der Prognose dadurch zum Ausdruck, dass die Zahl der leer stehenden Wohnungen konstant gehalten wird und ein exogener Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote unterstellt wird. Denn bundesweit herrscht infolge der eher auf Geschosswohnungen ausgerichteten Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte ein Mangel an Ein-/Zweifamilienhäusern. Dies belegen die im internationalen Vergleich niedrigen Ein-/Zweifamilienhausquoten hierzulande.

- **Wo wohnen die Haushalte, wenn nur wenige neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut werden?**

Wie bereits erläutert, gibt es weniger ein quantitatives als ein qualitatives Versorgungsproblem sowie ein regionales Mismatch von Angebot und Nachfrage. Abgesehen von wenigen Ausnahmen (insbesondere München) sind die Zeiten akuter Wohnungsnot vorbei. Wenn also weniger Wohnungen als der prognostizierte Bedarf gebaut werden, wird vor allem der Leerstand sinken und wird z. B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus können in Regionen mit knappem Wohnungsraum durch Zusammenlegung Wohnungen verkleinert und das Angebot vergrößert werden oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z. B. während der Ausbildung zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall werden die Miet- und Kaufpreise deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würden, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z. B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es in der Vergangenheit bisher nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gibt. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

- **Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?**

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren eben nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Bayern lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.⁸

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner Bayerns (Zugezogene oder neu Geborene). Angesichts der geringen Prognosezahlen für den Neubaubedarf an Geschosswohnungen könnte man sich fragen, ob es sein kann, dass die neu hinzukommenden Haushalte nur noch im Einfamilienhaus wohnen wollen. Die Relevanz solcher Überlegungen wird deutlich, wenn man bedenkt, dass die neuen Einwohner eher jung und noch kinderlos sind.

⁸ Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht noch ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem Neubaubedarf: Je mehr Personen oder Haushalte in Bayern leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.⁹ Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man also fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem Neubaubedarf. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt. So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

● **Was sind Saldierungseffekte und welche Auswirkungen haben sie auf die Prognose?**

Eine Prognose auf Landesebene kommt immer zu einem kleineren Neubaubedarf als eine regionalisierte Prognose. Denn je kleinräumiger eine Prognose erstellt wird, desto eher gibt es einen regionalen Mismatch, also eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage innerhalb einer Teilregion. Der Mismatch wäre maximal, wenn man eine Prognose auf der Ebene von Straßenzügen und Hausnummern erstellen würde. Umgekehrt würden bei einer landesweiten Prognose sämtliche regionalen Unterschiede in der Wohnungsnachfrage saldiert und unter den Tisch fallen.

Der Denkfehler: Im Zusammenhang mit der beschriebenen Problematik wird oft vergessen, dass eine kleinräumige Prognose auch kleinräumige Wanderungsannahmen erfordert. Andernfalls kommt es zu Inkonsistenzen in der Prognose. Wanderungsannahmen für langfristige Prognosen kann man aber sinnvollerweise nicht auf der Ebene von Städten oder gar Stadtteilen aufstellen. Denn kleinräumige Wanderungen werden insbesondere auch durch das kleinräumige Angebot (Bauland, Wohnungen) induziert. Deswegen gibt es eine „optimale Raumgröße“ für Wohnungsmarktprognosen. Diese sollte sich an Wohnungsmarktregionen orientieren, also an Regionen, innerhalb derer ein Großteil der Umzugsbewegungen bzw. Binnenwanderung stattfindet. Dies können z. B. Raumordnungsregionen oder Landkreise sein, bei (kreisfreien) Städten sollte wegen der Suburbanisierung das Umland berücksichtigt werden. Deswegen wurde die vorliegende Studie auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten erstellt.

9 Annahme: konstanter Leerstand.

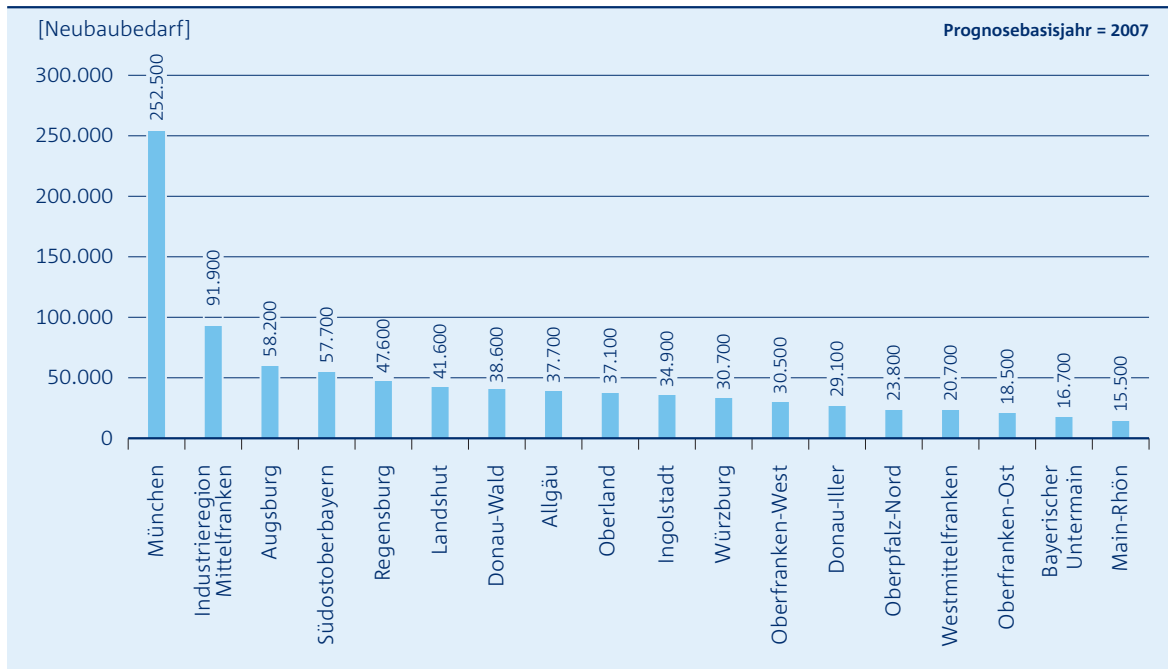
Wohnungsneubaubedarf insgesamt

Im Folgenden werden jeweils die Zahlen für die gesamte Zusatznachfrage betrachtet. Eine Darstellung der Auswirkungen verschiedener Annahmen (Partialeffekte analog Abbildungen 62 bis 64) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht vorgenommen. Sämtliche Werte der folgenden Darstellungen unterstellen einen konstanten Leerstand, so dass jede Zusatznachfrage einen Neubaubedarf impliziert. Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es dann in der Raumordnungsregion München. In den Jahren von 2007 bis 2027 werden dort insgesamt gut 250 Tsd. zusätzliche Wohnungen nachgefragt – das sind rund 12 Tsd. Wohnungen jährlich. Aufgrund rückläufiger Zuwächse der Haushaltszahlen (s. Abbildung 56) konzentriert sich rund 60 % des jährlichen Zusatzbedarfs in allen Regionen auf die erste Hälfte des Prognosezeitraumes – das betrifft Geschosswohnungen genauso wie Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

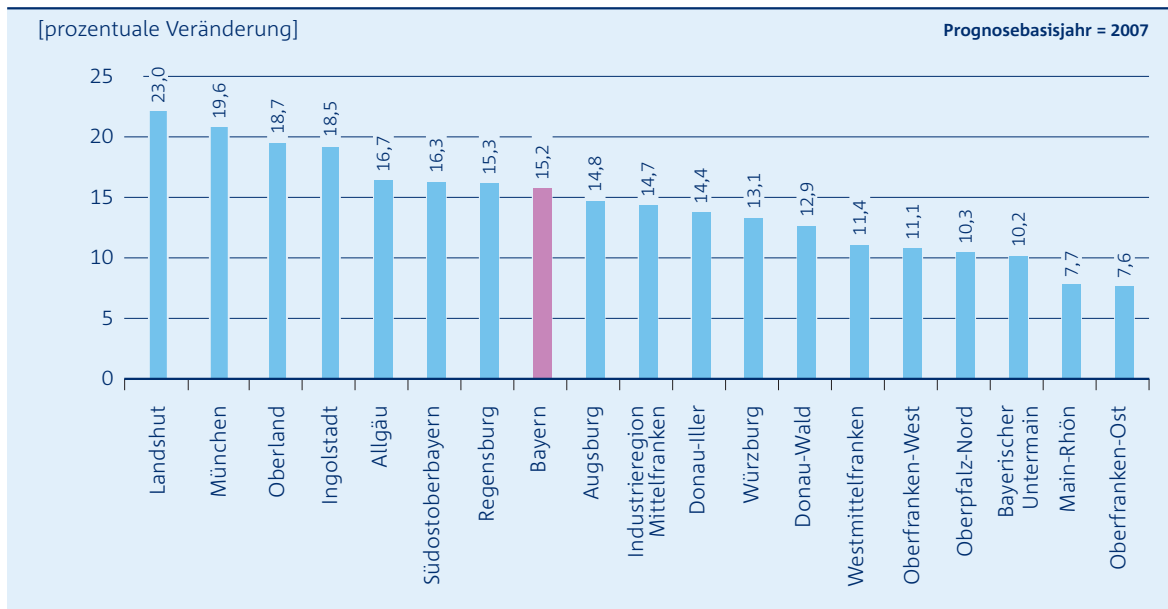
Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2027 nur in der Industrieregion Mittelfranken bei über 60.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau. Die Differenzen fallen geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region München mit einem Neubaubedarf von 19,6 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2006 nur noch auf Platz zwei hinter der Region Landshut mit einem Neubaubedarf von 23,0 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2007. Dicht dahinter folgen die Regionen Oberland und Ingolstadt mit einem Zusatzbedarf von jeweils knapp 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.

Abb. 65: Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2007 bis 2027

a) in absoluten Zahlen



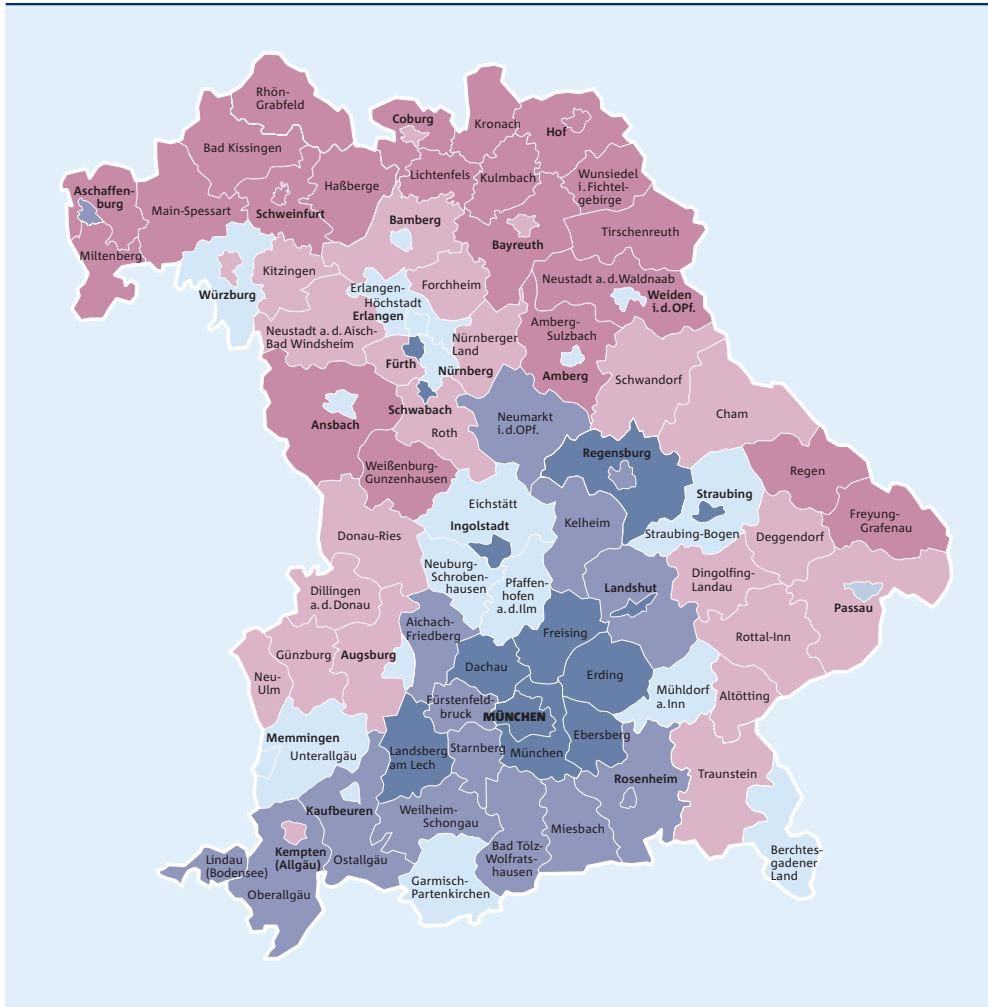
b) in % des Bestandes von Ende 2007



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

Abb. 66: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in den Jahren 2007 bis 2027 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2007



Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner
Prognosebasisjahr = 2007
 Annahme: Zusatzbedarf wird immer
 im Neubau befriedigt; jährlicher
 Ersatzbedarf 0,3 %

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

Anmerkung: Zur besseren Ver-
 gleichbarkeit wurden die Klassen-
 grenzen so gewählt wie in der
 Studie „Wohnungsmarkt Bayern
 2007“.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Bayernweit müssen bis zum Jahr 2027 jährlich 34 Wohnungen pro 10.000 Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten Landshut (47 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), Ingolstadt (45), Fürth (45), München (44) und Schwabach (44) sowie in den Landkreisen Erding (55), Landsberg (55), Freising (53), München (48) und Ebersberg (48). Der geringste Neubaubedarf besteht im Landkreis Kronach mit 14 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Sonst liegt der Bedarf nur noch in den Landkreisen Rhön-Grabfeld (15), Hof (15), Schweinfurt (15) und Tirschenreuth (15) bei weniger als 16 Wohnungen pro 10.000 Einwohnern.

Wohnungsneubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern

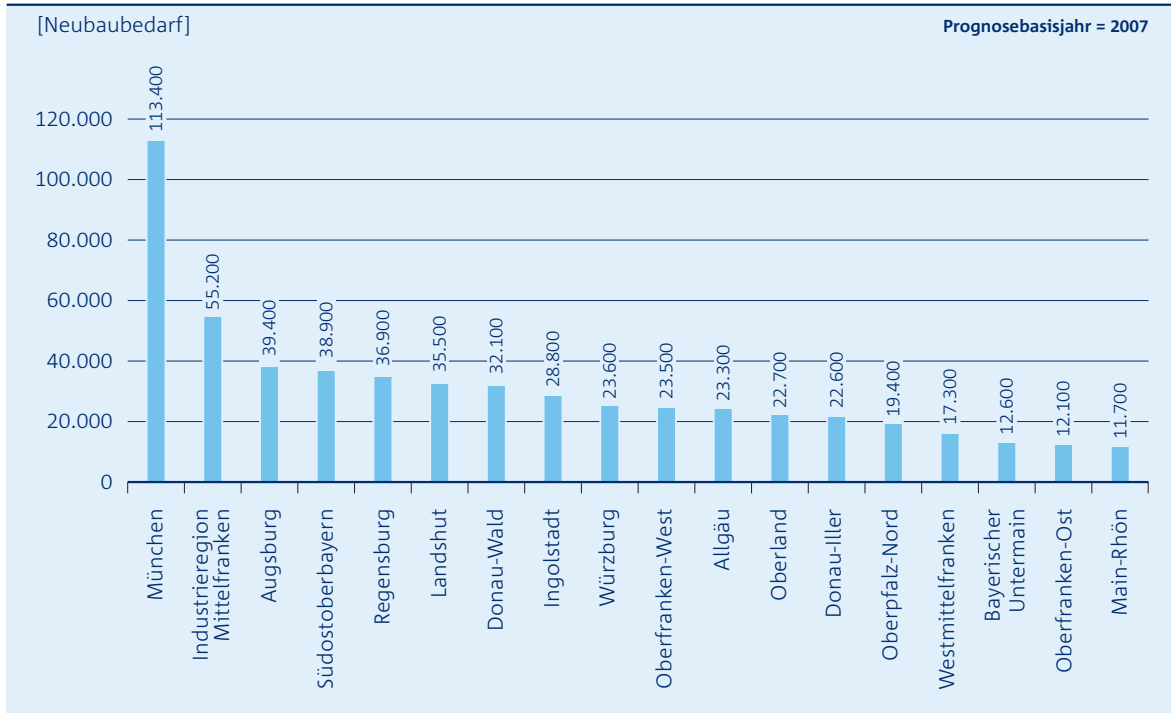
Von den prognostizierten rund 883 Tsd. Wohnungen, die in den Jahren 2007 bis 2027 in Bayern neu gebaut werden müssten, entfallen mit 569 Tsd. Wohnungen fast zwei Drittel in die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Zuwachs von 18 % des Bestandes Ende des Jahres 2007 bzw. einem jährlichen Bedarf von rund 27 Tsd. Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 1995 bis 2005 von etwa 29 Tsd. jährlich ein Rückgang, der sich allerdings seit Jahren bereits in einem fallenden Trend abzeichnet. Gegenüber rund 33 Tsd. fertig gestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern im Jahr 2004 sank dieser Wert in den Jahren 2005 und 2006 auf knapp 28 Tsd. bis zum Jahr 2007 auf nur noch 24 Tsd. Einheiten.

Wieder wird für die Raumordnungsregion München der größte Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser prognostiziert. In den Jahren 2007 bis 2027 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von gut 113 Tsd. zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – das sind mehr als 5 Tsd. Wohnungen jährlich, davon allein knapp 1.600 Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt München. Bei rund 1.100 Fertigstellungen im Mittel der vergangenen zehn Jahre könnte jedoch die Realisierung in der Landeshauptstadt ein weiteres Mal an der Verfügbarkeit der dazu erforderlichen Baugrundstücke scheitern.

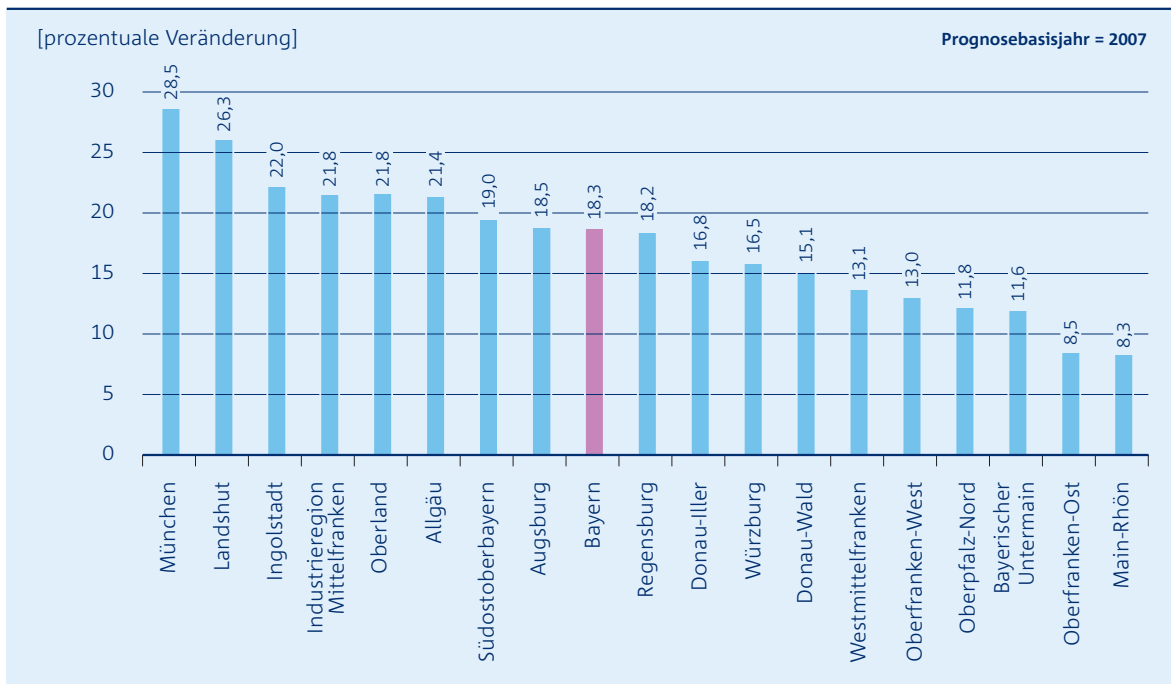
Außer in der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2027 nur in der Industrieregion Mittelfranken bei mehr als 40 Tsd. Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weniger neue Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden neben München aber auch in den Regionen Landshut, Ingolstadt, Industrieregion Mittelfranken, Oberland und Allgäu weit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Auf Basis der bestehenden Zahl an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern muss das Angebot dort um mehr als 20 % ansteigen. In Main-Rhön und Oberfranken-Ost dagegen reicht ein Zuwachs von weniger als 10 % des Bestandes aus dem Jahr 2007 aus, um bis zum Jahr 2027 die Zusatznachfrage befriedigen zu können.

Abb. 67: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern in den Jahren 2007 bis 2027

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2007

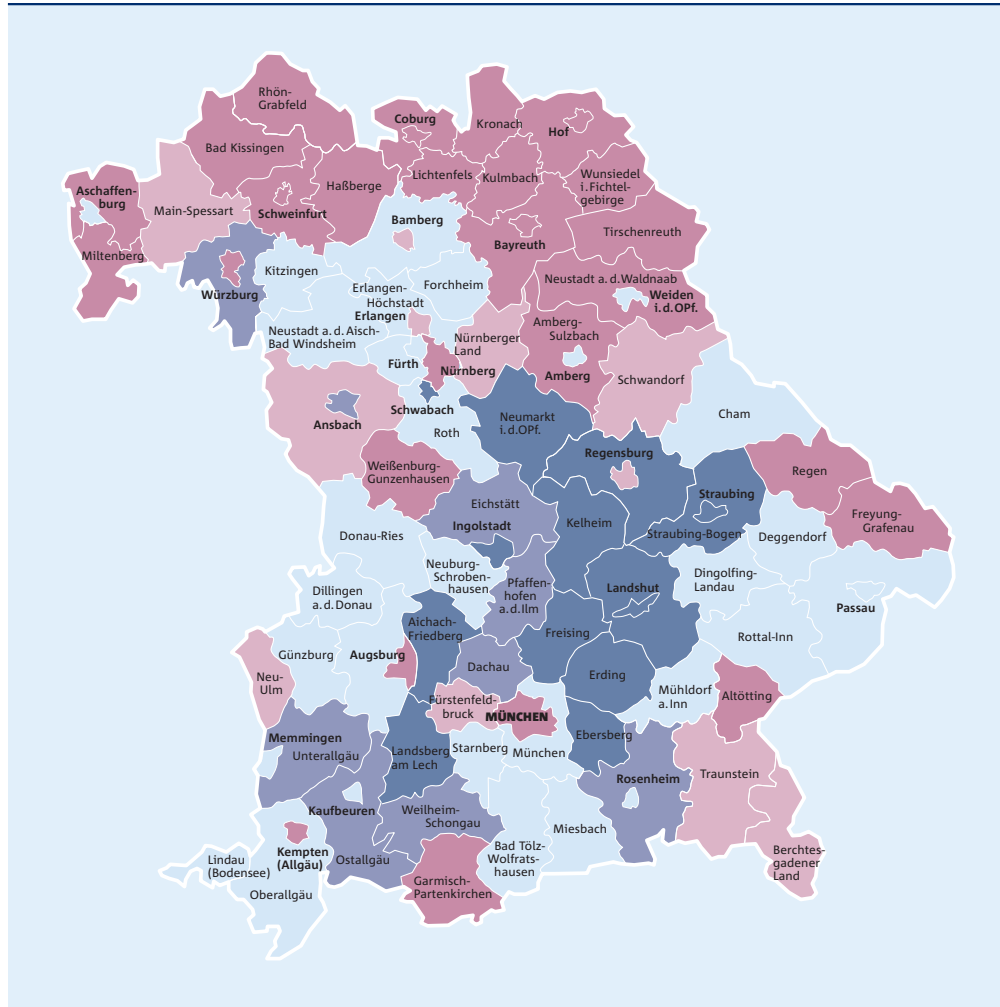


Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Abb. 68: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2007 bis 2027 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2007



Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner (EZFH)	■ ≤ 17	Anmerkung: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassengrenzen so gewählt wie in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007“.
Prognosebasisjahr = 2007	■ > 17 bis 21	
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %	■ > 21 bis 26	
	■ > 26 bis 30	
	■ > 30	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Landsberg am Lech mit jährlich 43 Wohnungen pro 10.000 Einwohner am höchsten. In vier weiteren Kreisen liegt der Bedarf ebenfalls bei 35 und mehr Wohnungen pro 10.000 Einwohner: Landkreis Erding (41), Landkreis Regensburg (40), Landkreis Landshut (39) und Landkreis Schwabach (37). Der geringste Neubaubedarf besteht in der kreisfreien Stadt Hof (9). In den Landkreisen Fürstentfeldbruck, Weiden/Oberpfalz, Schwandorf, Fürth, Augsburg sowie in den kreisfreien Städten Rosenheim und Passau liegt der Zusatzbedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern mit rund 22 Wohnungen pro 10.000 Einwohner genau im Landesdurchschnitt.

In 35 von 96 Kreisen (in 10 von 71 Landkreisen und in allen kreisfreien Städten) liegen die jährlichen Fertigstellungen der letzten fünf Jahre von 2003 bis 2007 mehr als 10 % unter dem prognostizierten jährlichen Neubaubedarf der kommenden Jahre. In den kreisfreien Städten Bamberg, Fürth, Schwabach und Aschaffenburg klafft sogar eine Differenz von mehr als 100 %. Wenn das Neubauvolumen in diesen Ballungsgebieten nicht ansteigt, werden jüngere Haushalte dort auch künftig ins Umland abwandern müssen, wenn sie ihre Wohnwünsche erfüllen wollen.

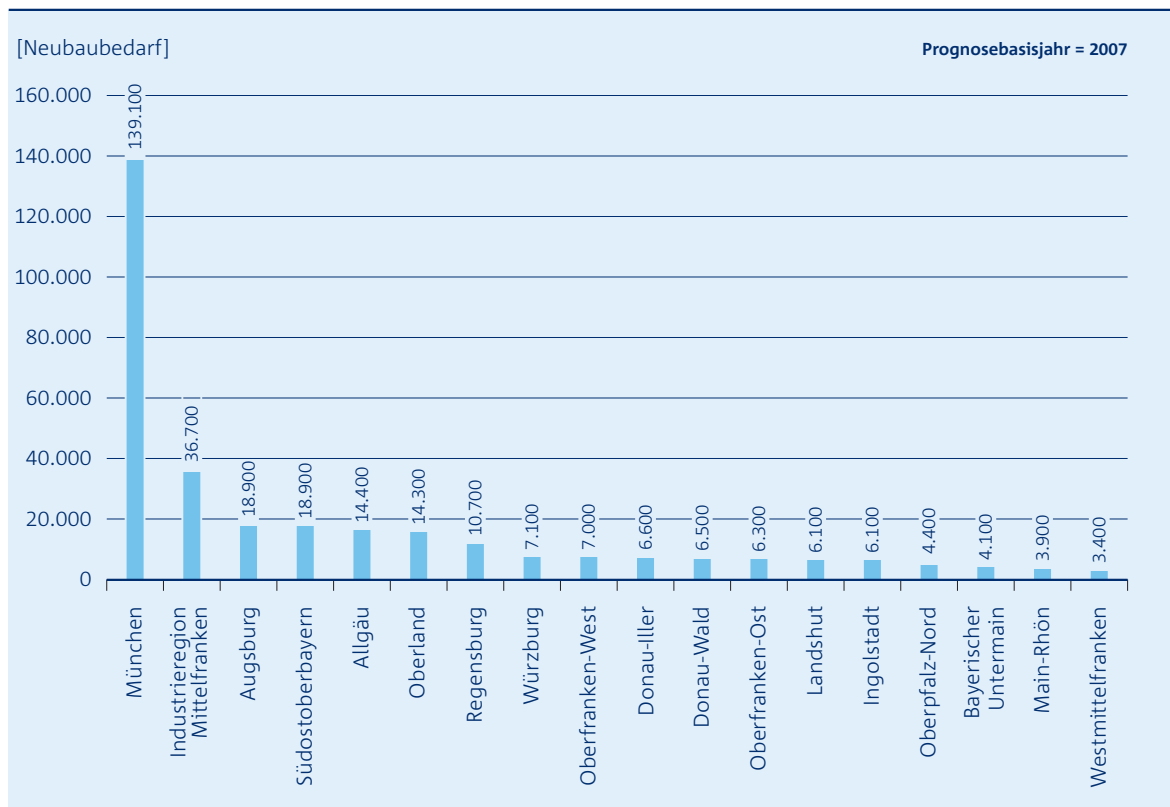
Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern

Von den prognostizierten 883 Tsd. Wohnungen, die in den Jahren 2007 bis 2027 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfallen 35 % oder rund 315 Tsd. auf Geschosswohnungen – das entspricht einem Zuwachs von 12 % des Bestandes Ende des Jahres 2007 oder knapp 15 Tsd. Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2003 bis 2007 von knapp 17 Tsd. jährlich liegt der künftige Neubaubedarf somit etwas niedriger.

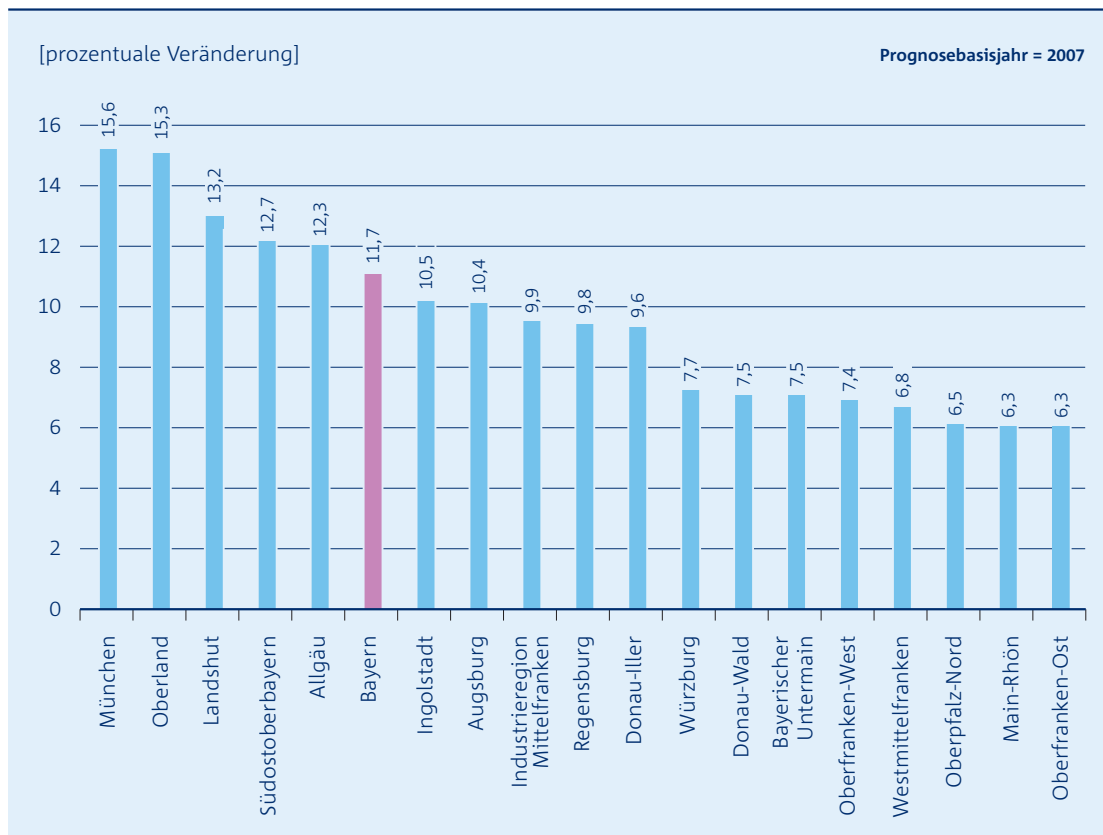
Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den Jahren bis 2027 werden insgesamt rund 139 Tsd. zusätzliche Geschosswohnungen gebraucht – das sind fast 7 Tsd. Wohnungen jährlich, davon mehr als 4 Tsd. in der Landeshauptstadt München.

Abb. 69: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2007 bis 2027

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2007



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

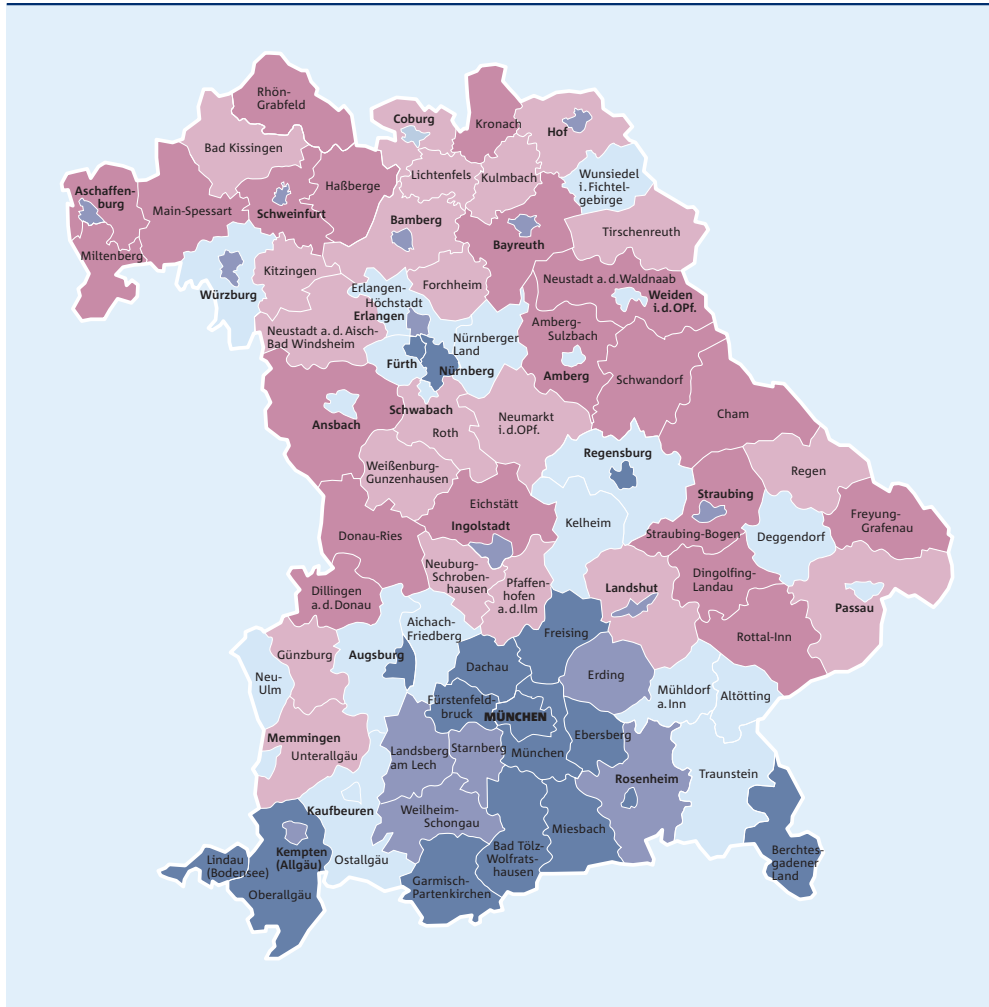
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2007 liegt der Neubaubedarf nur in den Regionen München und Oberland bei über 15 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. In drei weiteren Regionen (Südostoberbayern, Allgäu und Landshut) liegt er ebenfalls über dem Landesdurchschnitt von 11,7 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. Weniger als sieben Geschosswohnungen pro 100 Bestandswohnungen werden nur in den strukturschwächeren Regionen Westmittelfranken, Oberpfalz-Nord, Main-Rhön und Oberfranken-Ost benötigt.

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser – gemessen an der Einwohnerzahl – liegt in der Landeshauptstadt München mit jährlich 32 Wohnungen pro 10.000 Einwohner am höchsten. Nur im Landkreis München (26) sowie in den kreisfreien Städten Regensburg (23), Fürth (22) und Augsburg (20) liegt der Bedarf ebenfalls bei 20 oder mehr Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Der geringste Neubaubedarf wird für den Landkreis Straubing-Bogen mit rund zwei Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner prognostiziert. Ein Bedarf von weniger als drei Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner besteht zudem in den Landkreisen Freyung-Grafenau, Straubing-Bogen, Dingolfing-Landau, Cham, Amberg-Weilburg, Neustadt/Waldnaab, Schwandorf, Kronach, Ansbach,

Abb. 70: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2007 bis 2027 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2007



Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner (MFH)
Prognosebasisjahr = 2007
 Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf MFH 0,3 %

<ul style="list-style-type: none"> ≤ 3 > 3 bis 5 > 5 bis 10 > 10 bis 15 > 15 	Anmerkung: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Klassengrenzen so gewählt wie in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007“.
--	--

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

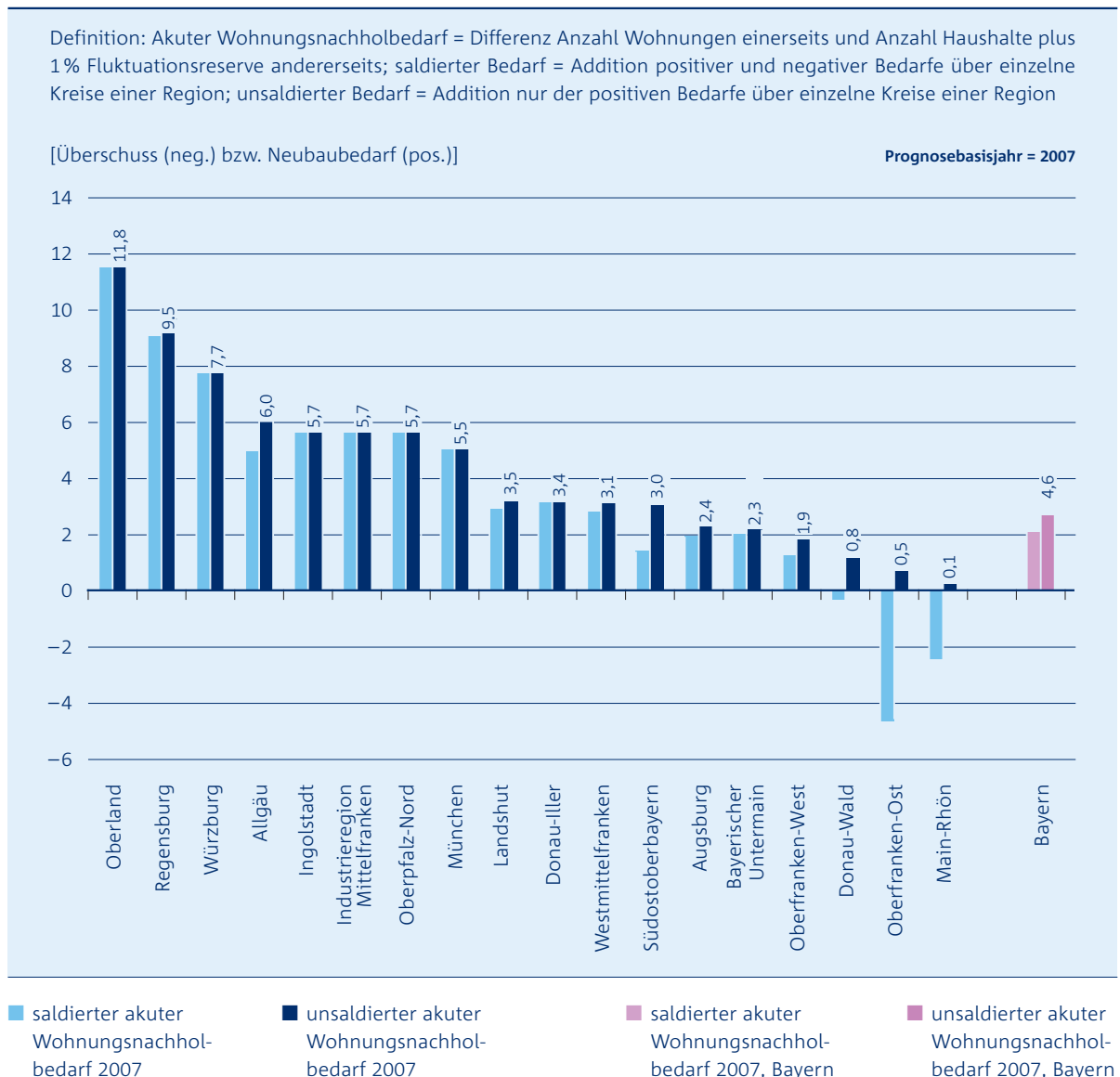
Rhön-Grabfeld, Haßberge, Main-Spessart und Schweinfurt. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 12 Wohnungen. Der Bedarf in den Landkreisen Landsberg/Lech, Rosenheim, Weilheim-Schongau und Straubing, sowie in der kreisfreien Stadt Würzburg entspricht genau diesem Mittelwert.

In 36 von 96 Kreisen (in 25 von 71 Landkreisen und in 11 von 25 kreisfreien Städten) liegen die jährlichen Fertigstellungen der letzten fünf Jahre von 2003 bis 2007 mehr als 10 % unter dem prognostizierten jährlichen Neubaubedarf der kommenden Jahre. Hier kann es zu Wohnungsengpässen kommen, wenn das Neubauvolumen nicht ansteigt. Das gilt besonders für Städte wie München, in denen der Wohnungsmarkt bereits jetzt angespannt ist.

Nachholbedarf und Gesamtbedarf

Die vorgestellten Prognosen für den Neubaubedarf in den kommenden Jahren sind als Zielkorridor und nicht als punktgenaue Prognosen zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntem und strittigen Ausmaßes des Ersatzbedarfs. Aber auch darüber hinaus ist am Wohnungsmarkt nicht zu jedem Zeitpunkt und in jeder Region der Marktgleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sichergestellt. Das Angebot reagiert in der kurzen Frist teils zeitverzögert, teils überzogen auf Nachfrageentwicklungen (Einkommenserwartungen, Preiserwartungen, Gesetzesänderungen etc.). Aus demselben Grund hat sich auch in den letzten Jahren ein Nachholbedarf aufgestaut, der in den kommen-

Abb. 71: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2007 in % bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2007

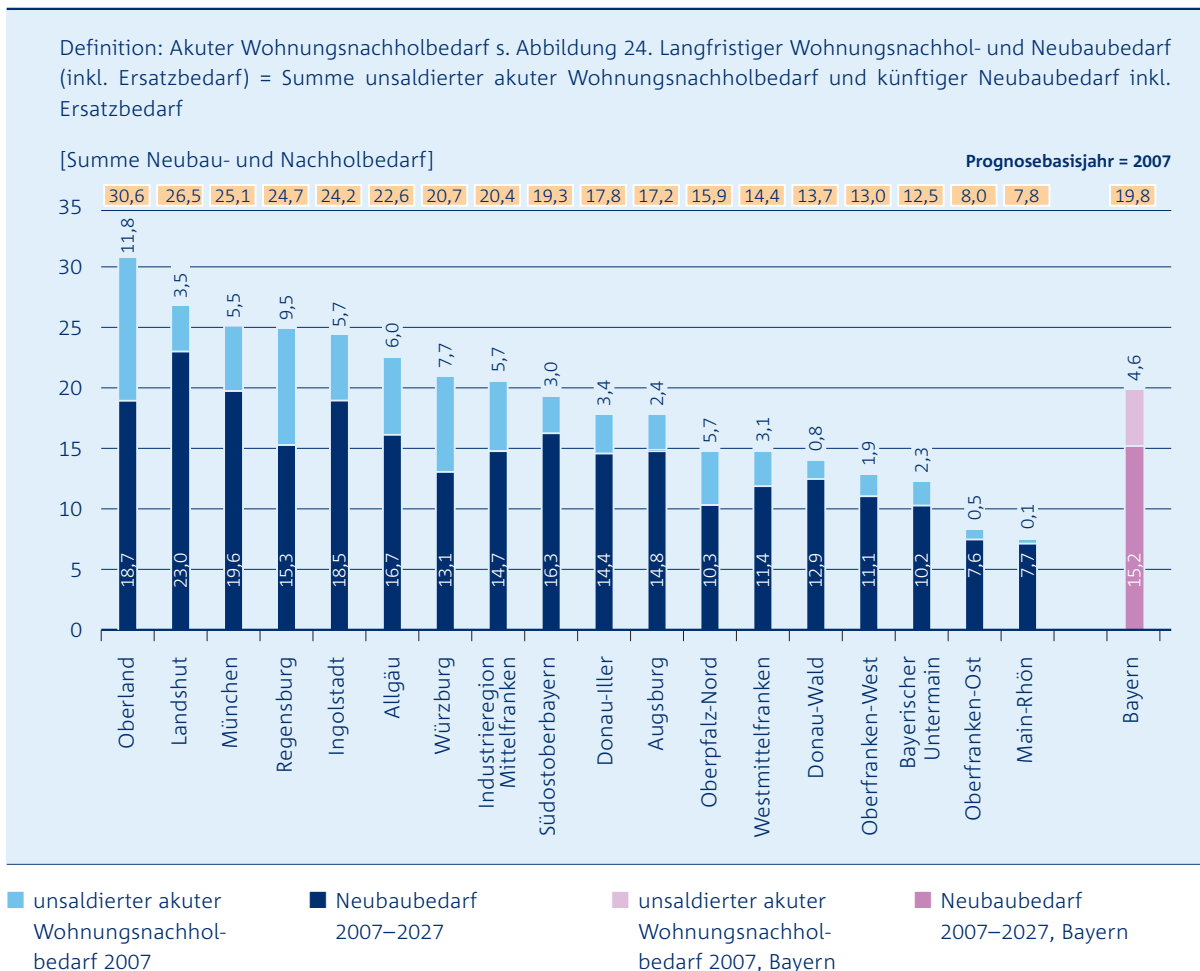


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

den Jahren – neben dem künftigen Neubaubedarf – befriedigt werden muss. Das derzeitige Defizit bzw. der Überhang wird im Folgenden quantifiziert. Dazu wird hilfsweise¹⁰ die Differenz ermittelt zwischen der Anzahl bestehender Wohnungen einerseits und der Anzahl Haushalte (plus 1 % Fluktuationsreserve) andererseits.

Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei rd. 4 % des derzeitigen Wohnungsbestandes zu liegen (vgl. hellblaue Säulen in Abbildung 71). 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 Wohnungsüber-

Abb. 72: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns bis 2027 in % bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2007



Wohnungsbedarfsprognose

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

¹⁰ 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).

schüsse 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 höher bei derzeit knapp 5 %. Vor zwei Jahren lag dieser Wert noch bei 3,8 %. Größere Unterschiede zwischen saldiertem und unsaldiertem Nachholbedarf sind vor allem in den Schrumpfungsregionen festzustellen. Selbst in Oberfranken-Ost und Main-Rhön gibt es demnach Nachholbedarf, obwohl regionenweit Überschüsse bestehen.

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf rund 20 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. Aufgrund des weit überdurchschnittlichen Nachholbedarfs steht damit auch die Region Oberland (30 %) deutlich abgesetzt von den Regionen Landshut, München, Regensburg und Ingolstadt (je rd. 25 %) an der Spitze. In Oberfranken-Ost und Main-Rhön ändert sich dagegen wenig, hier sind sowohl Nachhol- als auch Neubaubedarf mit zusammen je rund 8 % gemessen am Bestand des Jahres 2007 weit unterdurchschnittlich.

Resümee

Die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt, dass im Freistaat Bayern trotz ungünstiger werdender Bevölkerungsprognosen und nach 2020 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 baye-rische Bevölkerungswachstum zum Erliegen kommt. Damit existiert in Bayern selbst auf lange Sicht ein hoher Bedarf an Wohnungsneubau.

Tab. 11: Zentrale Ergebnisse Demographie und Neubaubedarf in Bayern bis 2027

a) Demographische Entwicklung 2007, 2020, 2027					Veränd. in %
		2007	2020	2027	2007–27
Einwohner	Tsd.	12.520	12.691	12.645	1,0
Haushalte	Tsd.	5.971	6.360	6.397	7,1
Haushaltsgröße		2,10	2,00	1,98	-5,7
b) Neubaubedarf* in den Jahren 2007–27					
Anzahl Wohnungen		Zusatzbedarf	Ersatzbedarf**	Summe	... p. a.
in EZFH	Tsd.	360	209	569	27
in MFH	Tsd.	139	176	315	15
insgesamt	Tsd.	499	384	883	42
nachrichtl.: Nachholbedarf				Tsd.	266

* Obergrenze bei konstanter Zahl leer stehender Wohnungen

** 0,3 % Ersatzquote p. a.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Auf der anderen Seite bleibt der Neubau seit Jahren hinter der Nachfrageentwicklung zurück. Der aufgestaute Nachholbedarf wird von Jahr zu Jahr größer. Hinter der Zurückhaltung potenzieller Investoren liegen zum Teil Ängste, ob die Immobilien angesichts der demographischen Entwicklung langfristig vermietbar bleiben. Diese Ängste stellen sich durch die Prognoseergebnisse der vorliegenden Studie zumindest für weite Teile Bayerns als unbegründet heraus.

Methodik

Die Methodik der Wohnungsbedarfsprognose Bayern basiert auf den Vorarbeiten der empirica-Studie von Simons und Braun (2005).¹¹ Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2007 – Beobachtung und Ausblick“ lag weitgehend dasselbe Prognosemodell von empirica zugrunde. Einziger Unterschied in der vorliegenden Studie ist eine differenziertere Vorgehensweise bei der Haushaltsprognose.

Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe von altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung berechnet.¹² Haushaltsvorstandsquoten liegen für zwei Regionaltypen vor: Großstädte (West) und Kleinstädte (West)¹³ und sind unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt so kalibriert, dass für das Jahr 2006 die Gesamtzahl der Haushalte mit ein/zwei bzw. drei und mehr Personen der Zahl aus dem Mikrozensus 2006 entspricht.¹⁴ Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre konstant gehalten.

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1997 bis 2007 in Fünfjahresschritten fortgeschrieben. Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0 % auf etwa 60 % an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90 % anzusteigen (Tod des Ehe-/Lebenspartners). Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt

11 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.

12 Altersspezifische Haushaltsvorstandsquoten drücken aus, wie viel Prozent der Personen einer Altersgruppe Haupteinkommensbezieher eines Privathaushaltes sind (Quelle: Mikrozensus).

13 Kleinstädte hier: Kommunen unter 100.000 Einwohnern.

14 Kalibrierungsfaktoren werden nur für Anpassungsschichten, nicht für einzelne Kreise berechnet, weil aus dem Mikrozensus nur die Zahl der Haushalte für Anpassungsschichten vorliegt.

auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten zehn Jahre zeigt eine starke Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten der mittleren Jahrgänge: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahre, d. h. die Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen – in Großstädten und im Osten stärker als im Westen – und lässt die Wohnungsnachfrage ceteris paribus ansteigen.

In der Prognose wird trotz dieser jüngsten Veränderungen keine weitere Erhöhung unterstellt, sondern die Quoten für die mittleren Altersgruppen werden je Kohorte bis zum altersbedingten Ansteigen im Seniorenalter auf dem heutigen (gestiegenen) Niveau konstant gehalten. Dahinter steht die Vorstellung, dass es sich in der Verschiebung der letzten Jahre um einen Einmaleffekt¹⁵ gehandelt hat. Wenn heute in den deutschen Stadtstaaten 70 % aller 40- bis 45-jährigen Haushaltsvorstand sind, bedeutet dies, dass hier inzwischen schon 40 % dieser – eigentlich familientypischen – Altersgruppe ohne (gleichaltrigen) Partner zusammenleben. Es ist nicht denkbar, dass es zu einer totalen Versingelung der Gesellschaft kommt, aber wo genau die natürliche Grenze liegt, ist schwer vorhersehbar. Ein Konstanthalten der heutigen Quoten entspricht im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage einer vorsichtigen Schätzung.¹⁶

Zusätzlich ist auch die Haushaltsgröße der Haushalte gesunken: In den Stadtstaaten beispielsweise haben von den Haushalten mit 35- bis 40-jährigen Vorständen nur noch 33 % mehr als zwei Personen. Die Zahl der Haushalte mit Kindern (bzw. mit Alleinerziehenden mit mehr als einem Kind) ist merklich gesunken. Aber auch hier ist keine ungebremste Fortsetzung dieses Trends denkbar. Die Haushaltsprognose hält daher den Anteil der Haushalte mit mehr als zwei Personen auch für die zukünftigen Kohorten auf dem heutigen altersspezifischen Niveau konstant.¹⁷

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.¹⁸ Aber auch dann ergibt sich rechnerisch immer noch keine Identität zwischen der Anzahl 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.¹⁹ Wir wollen die Fachdiskussion an

¹⁵ Stärkere Erwerbsorientierung und finanzielle Unabhängigkeit der Frauen, mehr Alleinerziehende, verstärkte arbeitsmarktorientierte Zuwanderung in Großstädte mit Zunahme der Fernbeziehungen.

¹⁶ Eine Erhöhung der Quoten würde zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage führen.

¹⁷ Eine weitere Erhöhung würde bedeuten, dass sich die in der Bevölkerungsprognose errechnete zukünftige Kinderzahl auf weniger, dann entsprechend größere Haushalte verteilen würde.

¹⁸ Diese Quoten werden in Abhängigkeit vom Alter (Altersklassen in Fünfjahresschritten), von der Haushaltsgröße (Ein-/Zwei- vs. Mehrpersonenhaushalte) und von Ost-West-Unterschieden modelliert. Darüber hinaus unterstellen wir, dass diese Quoten im Zeitablauf konstant bleiben.

¹⁹ Vgl. Ulbrich, R., Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung in historischer Perspektive (bisher unveröffentlichtes Arbeitspapier).

dieser Stelle nicht vertiefen und machen lediglich darauf aufmerksam, dass wir alle nachfolgenden Berechnungen auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert haben.²⁰ Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte. Insbesondere für die künftige Entwicklung von Leerständen und Neubaubedarfen sind die alters- und verhaltensbedingten Veränderungen der Nachfrage und nicht die absoluten Niveaus der heutigen Nachfrage relevant.

Ein-/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 sogenannte Kohorteneffekt wird jedoch mit dem „Aussterben“ der entsprechenden Geburtsjahrgänge immer weiter verschwinden.

Es wird jedoch nicht die absolute Höhe der EZFH-Quote modelliert, sondern lediglich die Altersstruktur der EZFH-Quote (und deren relative Verschiebung im Zeitverlauf). Das endgültige Niveau der EZFH-Quote wird dagegen in jeder Region anhand der tatsächlichen, empirisch im Mikrozensus 2006 gemessenen EZFH-Quote im Basisjahr der Prognose bestimmt. Dabei kommt ein regionsspezifischer Kalibrierungsfaktor ins Spiel. Der Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosen konstant gehalten. Somit ergibt sich für jede Region die Entwicklung 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. Denn die EVS-Analysen haben gezeigt, dass die EZFH-Quoten in Großstädten später im Lebenszyklus und dafür steiler ansteigen. Darüber hinaus wird ein exogener Anstieg der EZFH-Quote unterstellt. Konkret nehmen wir an, dass die EZFH-Quote in kreisfreien Städten²¹ um 0,2 Prozentpunkte und in allen Landkreisen um 0,1 Prozent-

20 Das bedeutet nicht, dass alle vorhergehenden Strukturschätzungen umsonst waren, vielmehr werden die Strukturen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie die Strukturen der Zweitwohnungs- und Untermieterquoten beibehalten und lediglich das absolute Niveau der Zahl der (wohnungsnachfragenden) Haushalte mittels eines Kalibrierungsfaktors für jeden Kreis auf die Zahl der bewohnten Wohnungen 2006 getrimmt. Die Zahl der bewohnten Wohnungen stammt aus der Wohnungsfortschreibung, korrigiert um Leerstände lt. Mikrozensus 2006.

21 Die kreisfreien Städte werden als Proxy (also näherungsweise) für Großstädte ausgewertet. Da nur Daten auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten vorliegen, können spezielle Effekte in Großstädten nicht direkt modelliert werden.

punkte jährlich ansteigt. Dieser Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den Daten der EVS noch nicht ausreichend niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann im früheren Bundesgebiet seit kurzem beobachtet werden, dass einige Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben.

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),
- d) durch einen exogenen Anstieg der EZFH-Quote, der mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet wird.

Literatur

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG. (2009), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2007–2027: Methodik, Parameter und Annahmen.
- BRAUN, R. (2007), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2025 der empirica ag, in: Bayern-Labo, Wohnungsmarkt Bayern 2007 – Beobachtung und Ausblick, München.
- 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>).
- BRAUN, R., und PFEIFFER, U. (2005), Wohnflächennachfrage in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Berlin.
- 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).

5 Primärerhebung zur Akzeptanz energetischer Gebäudesanierung und Wohnraummodernisierung in der Landeshauptstadt München

• Befragung von Mietern	126
Untersuchungsziel	126
Durchführung der Befragung von 251 Mietern in München	126
Gebäude- und Mietpreisstruktur der untersuchten Standorte	128
• Sozioökonomische Profile der befragten Mieter	129
Zusammenstellung von Mieterprofilen	129
Sozioökonomische Merkmale der Mieter	132
• Wohnzufriedenheit und Sanierungsbedarf	135
• Grundrissqualität der Wohnung: Wohnsituation und Wohnansprüche	138
• Vertiefte Untersuchung ausgewählter Wohnungsaspekte: Bad, Fenster, Balkone	141
• Ausstattungsqualität der Wohnanlage und der Wohnung: Bewertung und Zahlungsbereitschaften	146
• Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung	147
Grundsätzliche Bereitschaft der Mieter für energetische Sanierungsmaßnahmen	148
Akzeptanz unterschiedlicher Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung	150
Bewertung von Sanierungspaketen – Energetische Sanierung und sonstige Modernisierungsmaßnahmen als „Sanierungspakete“ im Vergleich	151
• Vertiefte Untersuchung unterschiedlicher Mietergruppen (Mieterprofile)	155
Haushaltsstruktur: Singles, Familien, Paare	155
Generation 60+	158
Die „umweltbewusste Einstellung“ der Mieter	162
• Resümee	165

Primärerhebung zur Akzeptanz energetischer Gebäudesanierung und Wohnraummodernisierung in der Landeshauptstadt München

Befragung von Mietern

Untersuchungsziel

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, Präferenzen von Mietern gegenüber unterschiedlichen Maßnahmen der Gebäudemodernisierung unter besonderer Berücksichtigung der energetischen Sanierung zu ermitteln.

Modernisierungsmaßnahmen zum Erhalt und zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes sichern die langfristige Vermietbarkeit von Wohnraum und damit den Werterhalt des Gebäudes für den Vermieter. Einen wesentlichen Aspekt stellt in diesem Zusammenhang die Einsparung von Energie dar. Die im Mietwohnungsbau hauptsächlich vorhandenen Gebäudetypen weisen in Deutschland aufgrund ihres hohen Alters einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf. Die CO₂-Minderungsziele der Bundesrepublik Deutschland können jedoch nicht ohne verstärkte Altbausanierung erreicht werden, da der Altbaubestand rund 95 % der Gebäudeenergie in Deutschland beansprucht.¹ Energetische Sanierungsmaßnahmen werden national durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beziehungsweise in Bayern durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) in Form von zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen gefördert.

Energetische Sanierungsmaßnahmen werden meist im Zusammenhang mit notwendigen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die vorliegende Untersuchung greift diesen Zusammenhang auf und stellt zunächst die Akzeptanz und Zahlungsbereitschaften zu gängigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vor. Im Anschluss werden die Attraktivität einzelner energetischer Sanierungsmaßnahmen aus Sicht der Mieter sowie die Zahlungsbereitschaften der Mieter beleuchtet.

Durchführung der Befragung von 251 Mietern in München

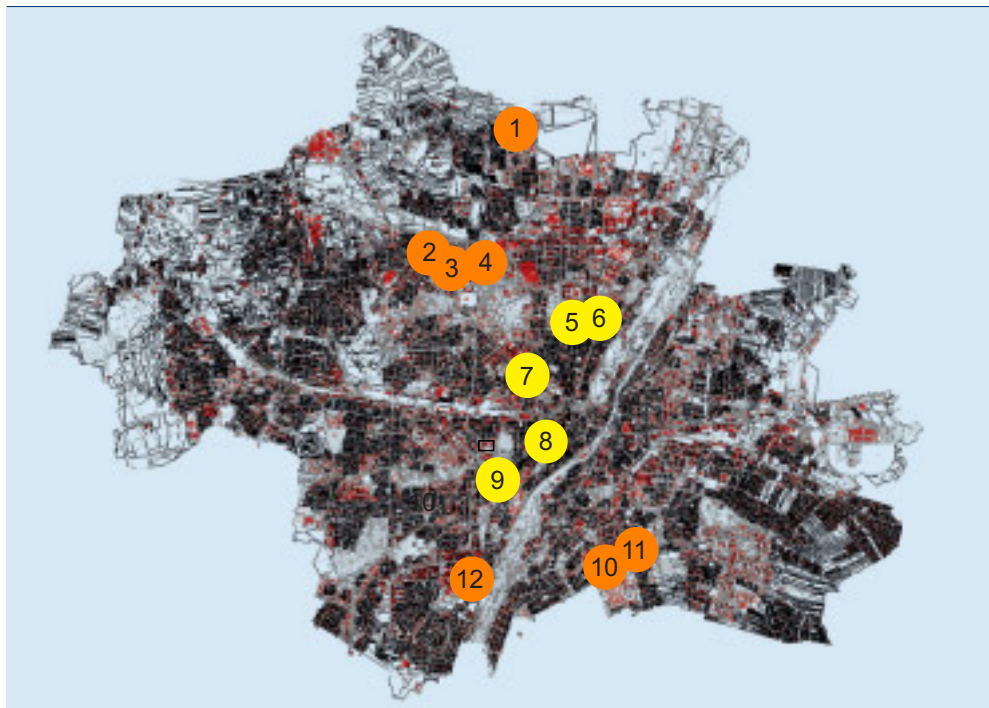
Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden 251 Mieter befragt, die innerhalb des Stadtgebietes München im Geschosswohnungsbau zur Miete wohnen. Die Befragungen wurden in persönlichen Interviews durchgeführt, die durchschnittlich 20 bis 30 Minuten in Anspruch nahmen. Die Befragten wurden innerhalb der Gebäude zufällig ausgewählt, die Befragung und Datenanalyse wurden anonym durchgeführt.

¹ Gertis, K.: Altbausanierung – äußerst dringend, GREinform, Berlin, Februar 2000.

Um eine größere Akzeptanz der Interviews zu erreichen, wurden die Bewohner von ihren Vermietern im Vorfeld der Interviews über die Durchführung und den Zeitraum der Befragungen informiert. Folgende Vermieter stellten ein oder mehrere Mietwohngebäude aus ihrem Bestand für die Befragungen zur Verfügung: GBW AG, GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, Südhausbau KG (SHB) und WOGENO München e. G. Dadurch konnte eine hohe Bereitschaft zur Teilnahme erreicht werden, nur rund 5 % der angesprochenen Mieter verweigerten die Teilnahme an den Interviews.

Insgesamt wurden die Befragungen an zwölf Standorten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings im Stadtgebiet München durchgeführt (s. Abbildung 1).

Abb. 1: Standorte der Mieterbefragung in München



● innerhalb des Mittleren Rings ● außerhalb des Mittleren Rings

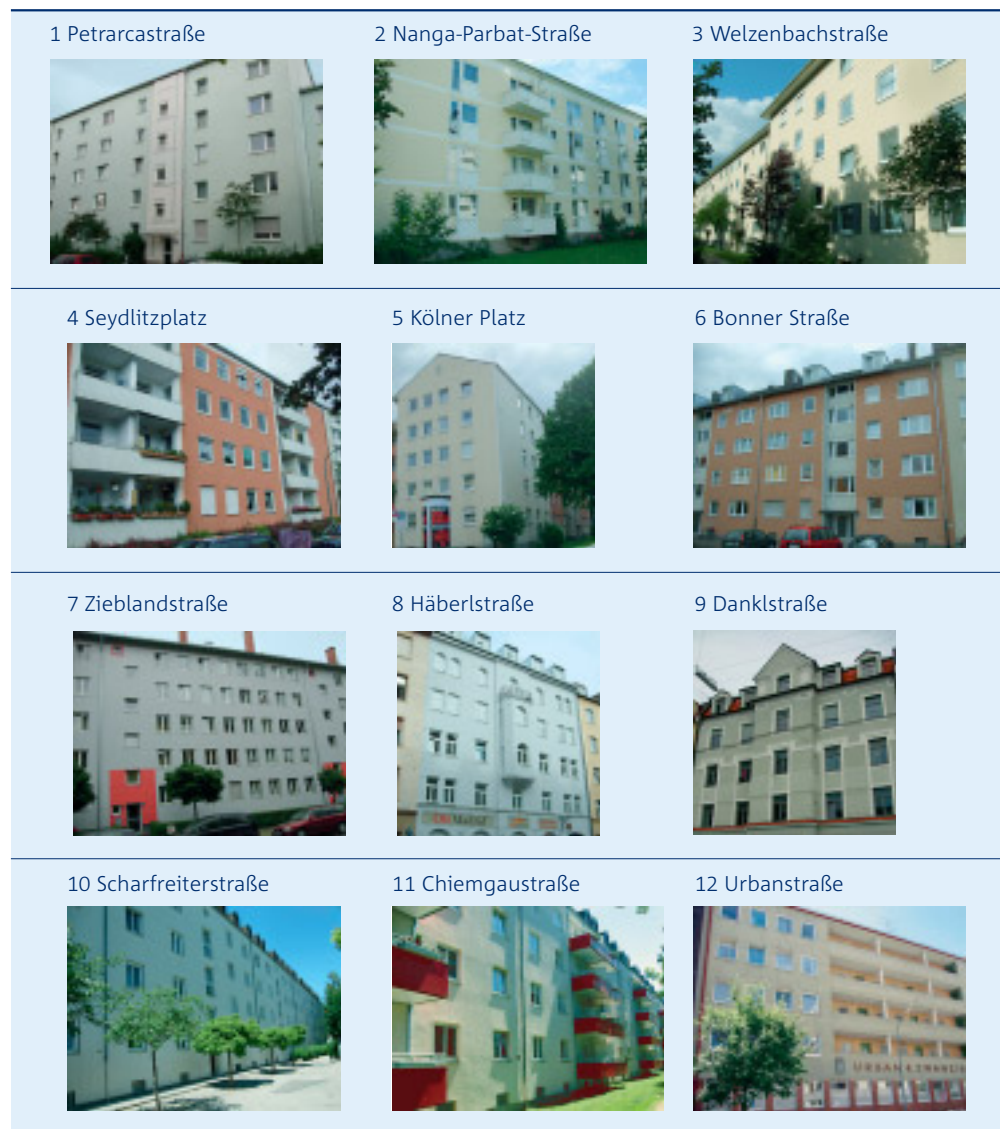
- | | | |
|------------------------------------|--|--|
| 1 Petrarcastraße
(Hasenbergl) | 5 Kölner Platz
(Schwabing-West) | 9 Danklstraße
(Sendling) |
| 2 Nanga-Parbat-Straße
(Moosach) | 6 Bonner Straße
(Schwabing-West) | 10 Scharfreiterstraße
(Obergiesing) |
| 3 Welzenbachstraße
(Moosach) | 7 Zieblandstraße
(Schwabing) | 11 Chiemgaustraße
(Obergiesing) |
| 4 Seydlitzplatz
(Moosach) | 8 Häberlstraße
(Ludwigsvorstadt-
Isarvorstadt) | 12 Urbanstraße
(Obersendling) |

Gebäude- und Mietpreisstruktur der untersuchten Standorte

Um dem Untersuchungsziel gerecht zu werden, wurden für die Befragung solche Gebäude ausgewählt, die aufgrund des Gebäudealters beziehungsweise -typologie für Modernisierungs- und (energetische) Sanierungsmaßnahmen geeignet sind. Die Gebäude, in denen die Befragungen stattfanden, sind überwiegend dem 1960er- und 1970er-Jahre-Gebäudetypus zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp weist beispielsweise das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) den höchsten Sanierungsbedarf im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Deutschland aus.²

Folgende Abbildung stellt die Gebäudestruktur an unterschiedlichen Befragungsstandorten im Überblick zusammen.

Abb. 2: Gebäudestruktur an den Befragungsstandorten



² Institut für Wohnen und Umwelt (IWU): Grundlage zur Entwicklung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand, Darmstadt 2007

Die Analyse der Mietpreisniveaus in den unterschiedlichen Befragungsstandorten zeigt ein relativ heterogenes Bild, das die unterschiedlichen Lagequalitäten der Standorte sowie die Gebäudestruktur wiedergibt (s. Abbildung 1 und 2). Die Nettokaltmieten reichen von einem Minimum von 3,27 Euro/m² bis zum Maximum von 10,21 Euro/m² (Durchschnittsmieten pro Gebäude). Der Hauptanteil der Nettokaltmieten liegt im Intervall von 6,00 bis 8,00 Euro/m². Der durchschnittliche Mietpreis für Bestandswohnungen in München lag im Vergleich dazu im Jahr 2008 bei 11,12 Euro/m² Nettokaltmiete.³

Sozioökonomische Profile der befragten Mieter

Zusammenstellung von Mieterprofilen

Da die Präferenzstrukturen von Mietern hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen untersucht werden, erschien es sinnvoll, die „Mieterprofile“ (Haushaltsgröße und Alter) um den Aspekt „Umweltbewusste Einstellung“ der Mieter zu erweitern. Somit wird sichergestellt, dass die Ergebnisse zielgruppenspezifisch aufbereitet werden und insbesondere Lebensstil-Einstellungen hinsichtlich der „Umweltbewussten Einstellung“ in die Analyse einfließen können.

Folgende Mietergruppen werden daher für eine detaillierte Überprüfung signifikant unterschiedlicher Antwortmuster in den Befragungsdaten vertieft untersucht: ^{4, 5}

(1) „Singles“: Personen, die in einem Einpersonenhaushalt leben – dazu zählen etwa 36 % der bundesdeutschen Haushalte beziehungsweise 52,2 % der Münchner 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 beziehungsweise 30,9 % der Münchner Haushalte.

(3) „Familien“: Die Gruppe der Haushalte mit mindestens einem Kind – dazu zählen etwa 21,5 % der bundesdeutschen Haushalte und 15,7 % der Münchner Haushalte.

(4) „Generation 60+“: Alle Personen über 60 Jahre. Dieses Marktsegment ist von hoher Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da es eine stark wachsende Gruppe bei sowohl Mietern als auch Wohnungskäufern repräsentiert, die sehr spezifische Wohnansprüche aufweisen. Im Jahr 2008 gehörten 23,3 % aller Münchner der Gruppe der über 60-Jährigen an.

³ empirica (Hrsg.): empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten), Berlin 2008

⁴ Opaschowski, H. W.: Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, Bonn 2005

⁵ 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.

(5) „Umweltbewusste Einstellung“ der Mieter: Die Befragten wurden gebeten, sieben unterschiedliche Statements zu ihrer Einstellung gegenüber unterschiedlichen Umweltthemen auf einer Skala von 1 („Ich stimme diesem Statement nicht zu“) bis 7 („Ich stimme diesem Statement zu“) zu bewerten. Die Ergebnisse der Einzelbewertungen wurden zu einem Index „Umweltbewusste Einstellung“ aufsummiert, der die Bewertungen aller Skalen jedes einzelnen Befragten wiedergibt.

Die folgenden Grafiken geben einen kurzen Überblick über die Verteilung der oben genannten Gruppen in den Befragungsdaten.

Die Gruppe der „Paare“ (Zweipersonenhaushalte ohne Kinder) stellt den größten Teil der befragten Mieter in München dar. Unter den befragten Haushalten waren zu gleichen Teilen Singles und Familien vertreten.

Abb. 3: Gliederung der Mietergruppen nach Haushaltsgröße

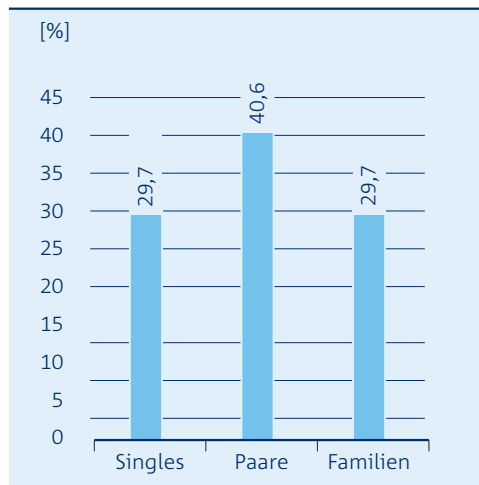


Abb. 4: Gliederung der Mietergruppen nach Altersstruktur

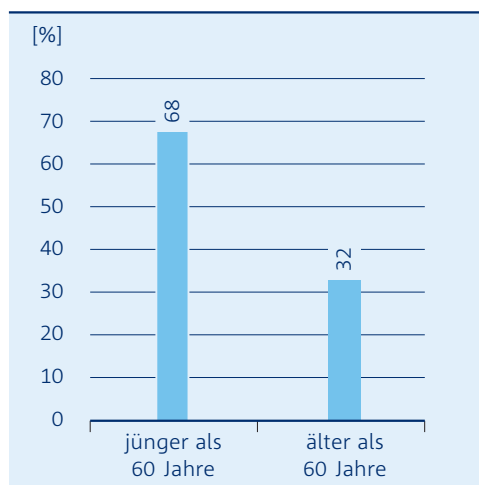
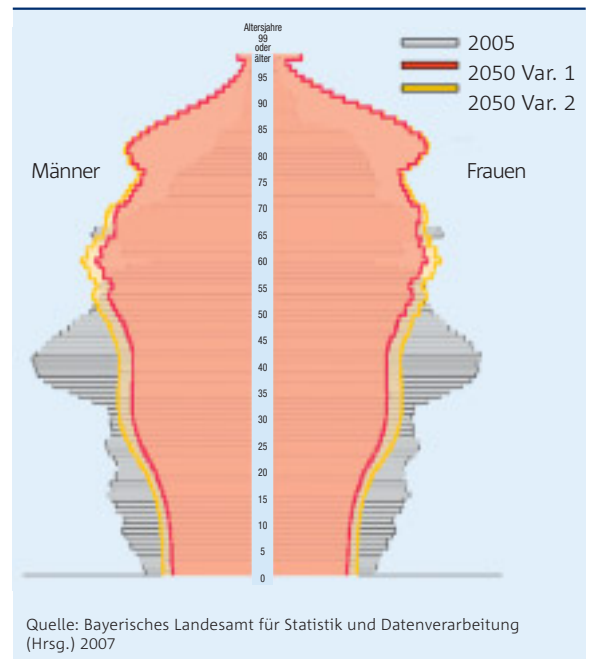


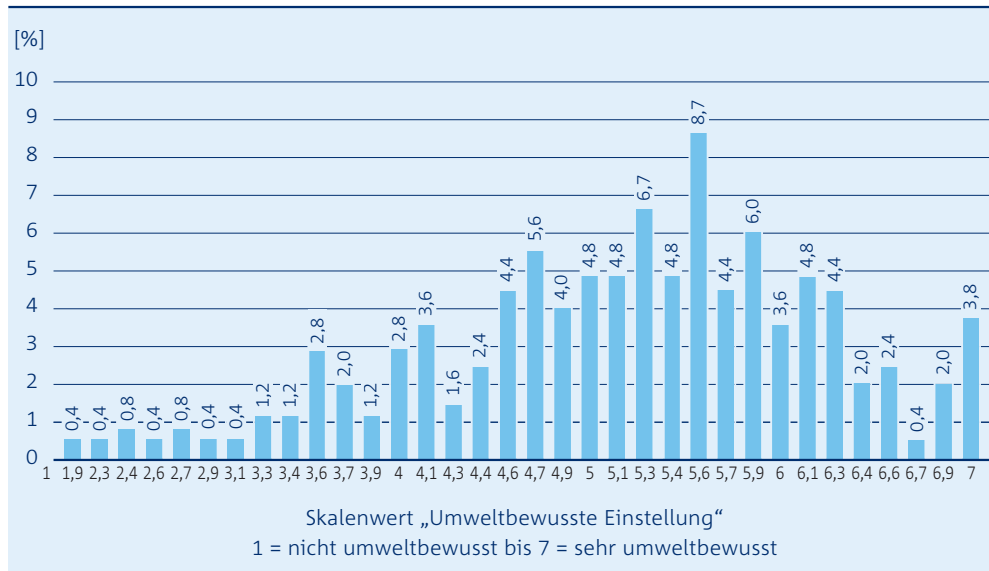
Abb. 5: Bevölkerungspyramide Bayern 2005 und 2050 (nach Geschlecht)



Die Gruppe der Befragten über 60 Jahre stellt mit rund 30 % einen hohen Anteil an Befragten dar. Prognosen gehen davon aus, dass die „Generation 60+“ in Zukunft das am stärksten wachsende Segment des Wohnungsmarktes sein wird. Die Abbildung der Altersverteilung in der bayerischen Bevölkerung zeigt, dass derzeit die Altersgruppe zwischen 35 und 60 Jahren den größten Teil ausmacht. Die Jahrgänge unter 35 Jahren sind dagegen weitaus schwächer vertreten. Dies bedeutet ein zukünftig verstärktes Wachstum des Bevölkerungsanteils an über 60-Jährigen in Deutschland.

Diese Altersgruppe wird aufgrund seiner spezifischen Wohnansprüche in der vorliegenden Untersuchung gesondert analysiert.

Abb. 6: Die „Umweltbewusste Einstellung“ der Mieter



Die Mieter wurden im Rahmen der Befragung gebeten, sieben Statements zum Thema Umwelt auf einer Skala von 1 („Ich stimme diesem Statement nicht zu“) bis 7 („Ich stimme diesem Statement zu“) zu bewerten. Die Formulierungen der Statements sind sozialpsychologischen Forschungsarbeiten zu diesem Thema entnommen.⁶

Die Bewertungen zu den einzelnen Statements wurden aufsummiert und zu dem Index „Umweltbewusste Einstellung“ zusammengefasst. Wie in Abbildung 6 dargestellt, gibt ein Wert von 7 eine hohe umweltbewusste Einstellung wieder, ein Wert von 1 auf der Skala steht dagegen für eine sehr niedrige umweltbewusste Einstellung. Die Ergebnisse zeigen, dass die befragten Mieter eine sehr positive Haltung gegenüber den vorgelegten Statements zeigen, was auf eine hohe „umweltbewusste Einstellung“ der befragten Mieter schließen lässt.

Dieses Ergebnis spiegelt die Resultate anderer Untersuchungen zum Umweltbewusstsein wider, wie etwa die Ergebnisse der repräsentativen Bevölkerungsumfrage „Umweltbewusstsein in Deutschland“, die im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in regelmäßigen Zweijahresabständen durchgeführt wird. In der aktuellen Studie von 2008 wurde festgestellt, dass über 80 % der befragten Bundesbürger der Meinung waren, selber mit umweltbewusstem Alltagsverhalten sowie mit ihrem Kaufverhalten wesentlich zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen zu

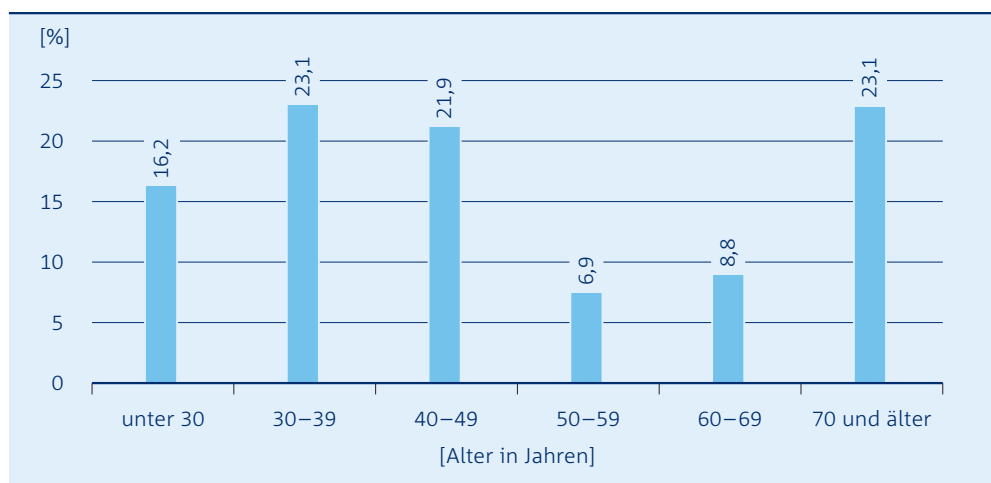
⁶ Schahn, J. et al.: Konstruktion und Evaluation der dritten Version des Skalensystems zur Erfassung des Umweltbewusstseins (SEU-3). In: Bericht aus dem Psychologischen Institut der Universität Heidelberg, Diskussionspapier (84), Heidelberg 1999.

können. Nach einem starken Rückgang des Umweltbewusstseins der Deutschen in den 1990er-Jahren, stellt diese regelmäßige Untersuchung eine seit dem Jahr 2006 stabil hohe umweltbewusste Einstellung der Deutschen fest.⁷

Sozioökonomische Merkmale der Mieter

Alter

Abb. 7: Altersverteilung der Befragten



Den Hauptanteil der befragten Mieter stellen die 30- bis 49-jährigen Personen. Die Altersgruppe der über 60-Jährigen stellt zwar einen zahlenmäßig geringeren Anteil der befragten Mieter, ist jedoch die am stärksten wachsende Altersgruppe und daher für den zukünftigen Wohnungsbau von hoher Bedeutung. Auf signifikante Unterschiede in der Einschätzung unterschiedlicher Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zwischen den Altersgruppen wird in den folgenden Kapiteln jeweils gesondert hingewiesen.

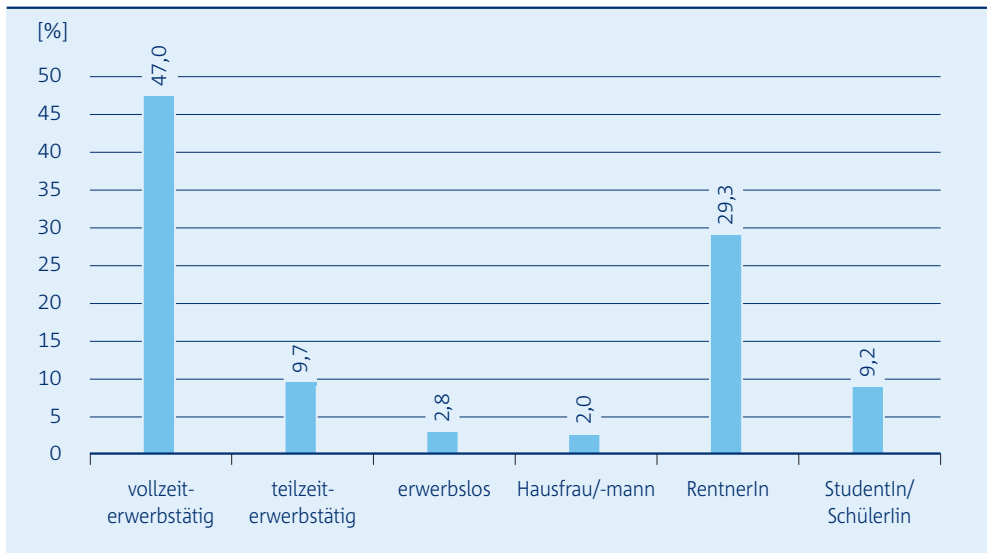
Das durchschnittliche Alter der befragten Mieter liegt bei 42,7 Jahren. Dies ist etwas höher als das Durchschnittsalter der Münchener Bevölkerung, das vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung mit 41,7 Jahren ausgewiesen wird⁸. Die hohe Anzahl der befragten Mieter über 70 Jahre ist eventuell auf den hohen Anteil an Befragten zurückzuführen, die eine Mietwohnung aus Beständen städtischer Wohnungsbauunternehmen bewohnen. Dies zeigt auch der hohe Anteil an Rentnern unter den befragten Mietern (s. Abbildung 8).

⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2008 – Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage, Berlin 2008.

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Daten und Fakten über Bayern. In (URL): <http://www.statistik.bayern.de/daten/bayern/bevoelkerung>, Abrufdatum: 20.03.2009

Berufliche Tätigkeit

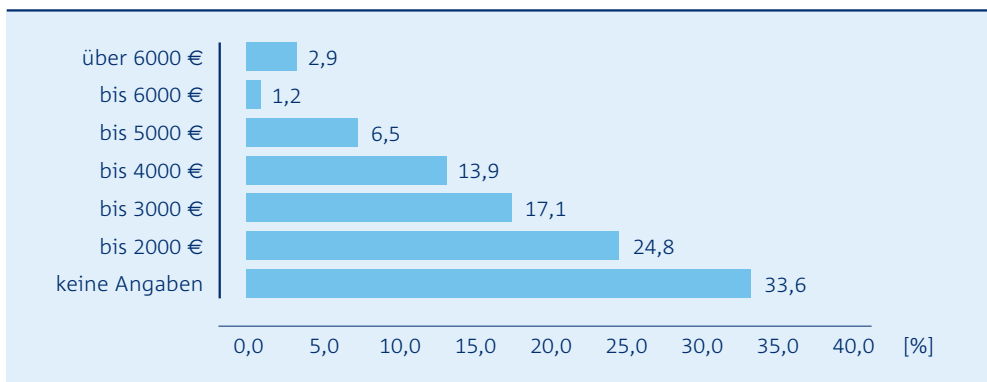
Abb. 8: Berufliche Tätigkeit der Mieterhaushalte (Haushaltsvorstand)



Bei knapp der Hälfte aller befragten Haushalte war der Haushaltsvorstand in Vollzeit beschäftigt, bei rund 10 % der Haushalte in Teilzeit.⁹ Ein hoher Anteil von rund 30 % der Haushaltsvorstände unter den Befragten gehörte der Gruppe der Rentner an, ein im bundesdeutschen und bayerischen Vergleich geringer Anteil von 2,8 % gab an, erwerbslos zu sein.

Einkommensstruktur

Abb. 9: Einkommensstruktur der Mieterhaushalte (Monatseinkommen brutto in €)



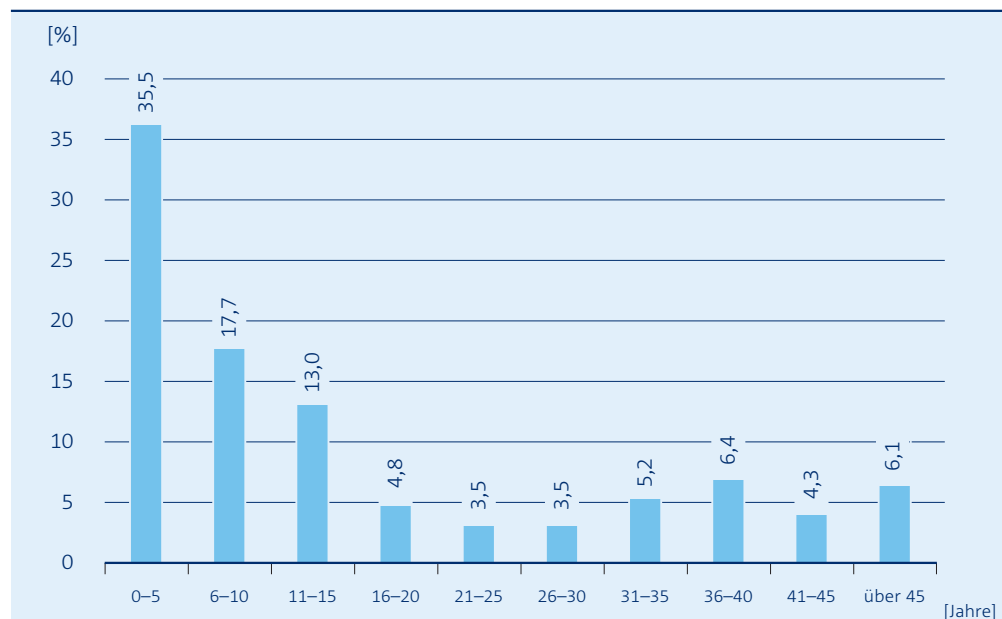
⁹ Als „Haushaltsvorstand“ wird in der vorliegenden Untersuchung das Haushaltsmitglied bezeichnet, das den größten finanziellen Beitrag zum Haushalts- beziehungsweise Familieneinkommen leistet. Alleinstehende (Singles) gelten stets als Haushaltsvorstand.

Obwohl rund 34 % der Befragten nicht bereit waren, über das verfügbare Bruttomonatseinkommen ihres Haushaltes Auskunft zu geben, zeigt Abbildung 9, dass die befragten Mieter überwiegend den Gruppen mit geringerem Einkommen zuzuordnen sind. Rund ein Viertel der Befragten verfügt über weniger als 2.000 Euro brutto pro Monat, höhere Einkommensklassen mit einem Monatseinkommen von über 5.000 Euro brutto waren nur zu rund 10 % vertreten.

Betrachtet man als Vergleich dazu die bayerischen Haushalte im Durchschnitt, beziehen die bayerischen Haushalte ein monatliches Haushaltsbruttoeinkommen von 3.960 Euro. Dieser Wert liegt um etwa 6 % über dem Durchschnitt der alten Länder (3.729 Euro). Damit verfügen die bayerischen Haushalte über eines der höchsten Bruttoeinkommen in Deutschland. Nur in Baden-Württemberg ist das durchschnittliche Bruttomonatseinkommen eines Haushalts höher (4.027 Euro).¹⁰

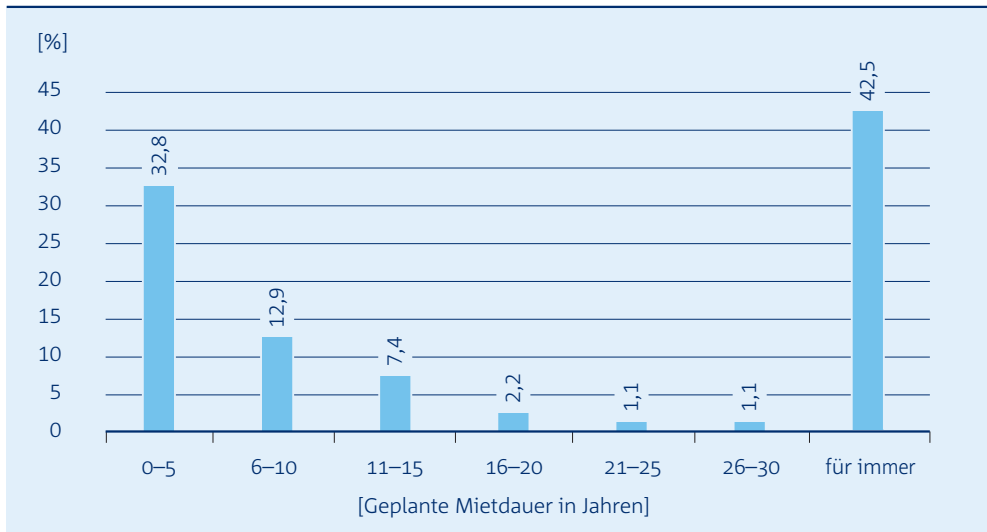
Bisherige Wohndauer und geplante Mietzeit

Abb. 10: Bisherige Wohndauer: Wie lange wohnen Sie bereits in dieser Wohnung?



Rund 53 % der befragten Mieter wohnten nicht länger als zehn Jahre in ihrer Wohnung. Dennoch liegt die durchschnittliche bisherige Wohndauer bei 16,4 Jahren, da immerhin knapp 11 % der Befragten bereits seit 30 bis 40 Jahren und rund 10 % der Befragten über 40 Jahre in ihrer Wohnung gewohnt haben. Diese Daten belegen einen hohen Grad an Verankerung der Bewohner an ihren Wohnstandorten und machen deutlich, dass sich auch Mieter (nicht nur Wohnungskäufer) über lange Zeiträume an ihre Wohnung binden. Dies wird umso deutlicher, wenn nach der für die Zukunft geplanten Mietdauer gefragt wird, wie Abbildung 11 darstellt.

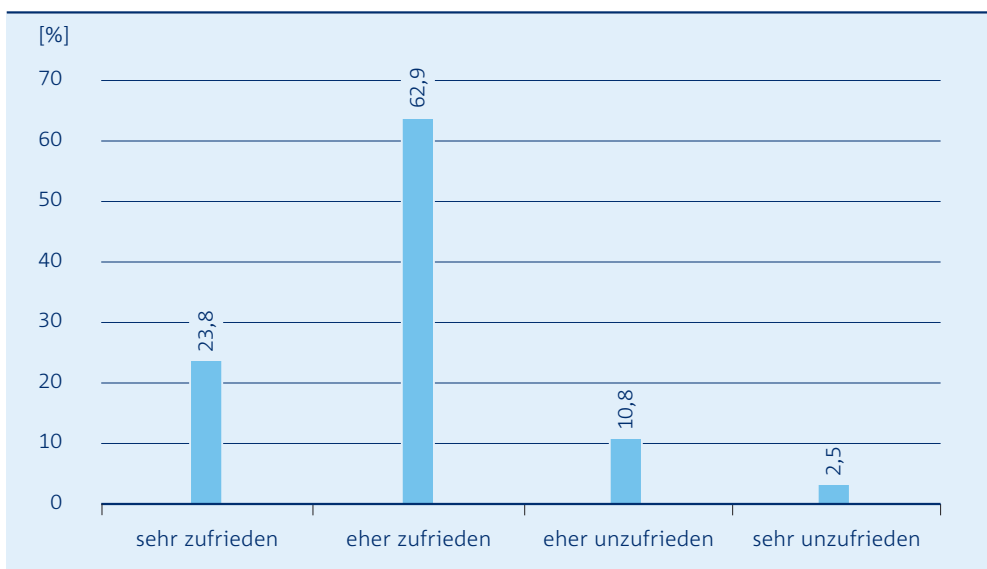
¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte in Bayern, Bayern in Zahlen, 8/2006. In (URL): <http://www.statistik.bayern.de/imperia/md/content/lfstad/evs2003.pdf>, Abrufdatum 20.05.2009

Abb. 11: Geplante Mietzeit: Wie lange haben Sie vor, in dieser Wohnung zu bleiben?

Ein sehr hoher Anteil der Befragten (42,5 %) gab an, „für immer“ in der aktuell bewohnten Wohnung verbleiben zu wollen. Im Gegensatz dazu planen jedoch rund 33 % der Befragten, innerhalb der nächsten fünf Jahre aus der Wohnung auszuziehen. Dieser Gegensatz verdeutlicht die sehr heterogene Einstellung der Nutzer auf dem Wohnungsmarkt, über die in den Vorläuferuntersuchungen zu Wohnungskäufern in den Jahren 2005 und 2007 berichtet wurde.

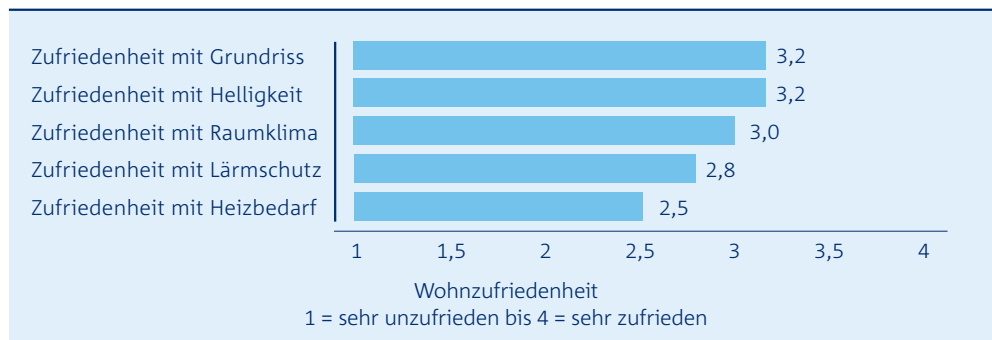
Wohnzufriedenheit und Sanierungsbedarf

Wohnzufriedenheit

Abb. 12: Generelle Wohnzufriedenheit: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit Ihrer Wohnung?

Die überwiegende Mehrheit der Befragten gab an, „relativ zufrieden“ mit ihrer Wohnung zu sein. Die Tatsache, dass dagegen nur rund ein Viertel der Befragten „sehr zufrieden“ und rund 13 % aller Befragten „eher unzufrieden“ oder gar „sehr unzufrieden“ mit ihrer Wohnung sind, lässt auf einiges Verbesserungspotential im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen schließen.

Abb. 13: Ausgewählte Aspekte der Wohnzufriedenheit



Um zu untersuchen, in welchen Bereichen die Hauptansatzpunkte für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bestehen, wurden die Befragten detaillierter im Hinblick auf oben dargestellte Wohnungseigenschaften befragt. Wie in Abbildung 13 zu erkennen, sind die den Befragten vorgelegten Wohnungseigenschaften durchaus unterschiedlich bewertet worden: Während die Befragten mit der Helligkeit, dem Raumklima und den Grundrisseigenschaften der Wohnungen offenbar eher zufrieden sind, weisen die Daten im Hinblick auf den Lärmschutz und vor allem auf den Heizbedarf der Wohnungen höhere Wohnunzufriedenheit der Mieter aus. Dies deutet auf erhöhten Sanierungsbedarf – vor allem im Hinblick auf die energetische Sanierung – der Mietwohnungen hin.

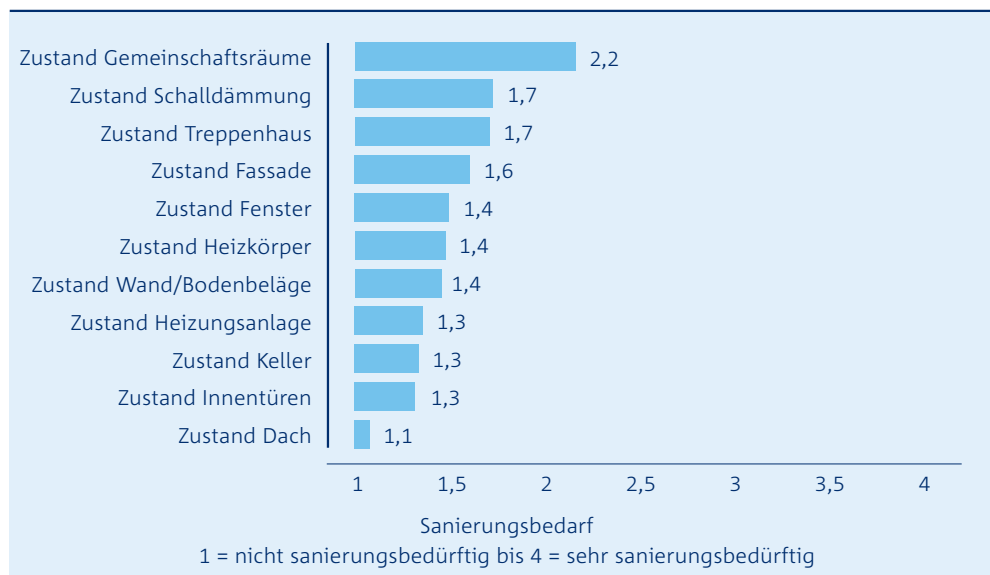
Zusätzlich zu den oben dargestellten Aspekten wurde den Befragten die Möglichkeit gegeben, in einer offenen Frage zusätzliche Faktoren zu nennen, die ihre Wohnzufriedenheit negativ beeinflussen („Mit welchen Aspekten Ihrer Wohnung sind Sie – zusätzlich zu den oben genannten – speziell unzufrieden? Warum?“). Die von den Befragten genannten Themen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zusätzliche Themen der Wohnunzufriedenheit	Grund/Kommentar
Aufzug:	fehlt
Bad:	zu klein; keine Fenster
Balkon:	fehlt; zu klein
Böden:	zu alt; billige Materialien
Fenster:	undicht; schließen nicht gut
Isolierung:	schlecht beziehungsweise zu wenig isoliert; schlechte Heizeffizienz
Küche:	zu klein; Küche ohne Fenster
Lärm:	Haus sehr hellhörig; zum Nachbarn hin zu laut
Schimmel:	Schimmelbildung; Schimmel aufgrund Kältebrücken

Wie bereits andere Untersuchungen gezeigt haben, entsprechen die hier von den Befragten genannten Themen den wichtigsten Themen für Wohnungsnutzer im Allgemeinen:¹¹ Die hauptsächlichen Wohnwünsche beziehen sich sowohl bei Wohnungskäufern als auch bei Mietern auf die Bereiche „Küche mit Essplatz“, „Bad mit Fenster“, „privater Freibereich/Balkon“, „hochwertige Oberflächen/Parkett“, „Lärmschutz“ sowie „gute Beleuchtung/Fenster“ und „gute Wärmedämmung“. Diese Aspekte werden aufgrund ihrer hohen Bedeutung für den Wohnungsnutzer weiter unten gesondert untersucht. Die Wohnunzufriedenheit geht hier aber auch in den Bereich der massiven Wohnungsmängel, da von den Befragten mehrfach die „Schimmelbildung“ in der Wohnung beklagt wurde.

Sanierungsbedarf

Abb. 14: Sanierungsbedarf hinsichtlich ausgewählter Aspekte des Wohngebäudes



In einem weiteren Untersuchungsschritt wurden die Befragten gebeten, den Zustand ihres Wohngebäudes hinsichtlich einiger gebäudespezifischer Aspekte zu beurteilen. Dadurch werden Schwerpunktsetzungen für zukünftige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen transparent gemacht.

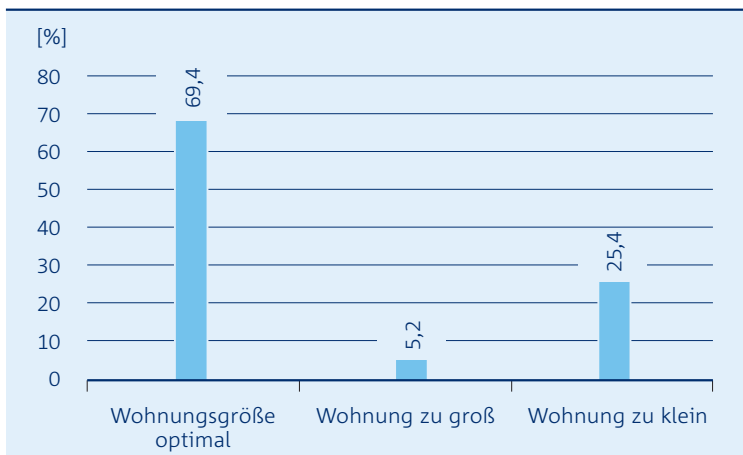
Die befragten Mieter haben diese Frage eher zurückhaltend beantwortet, der Sanierungsbedarf wird – wohl im Hinblick auf die damit verbundene Mieterhöhung – im Mittel nur sehr gering eingeschätzt. Dennoch zeigt sich in Abbildung 14 deutlich, wo die Mieter die Schwerpunkte einer möglichen Gebäudesanierung sehen: Während die Aspekte „Keller“, „Dach“ und „Innentüren“ als weniger sanierungsbedürftig eingeschätzt werden, spiegelt der Sanierungsbedarf hinsichtlich des „Zustands Schalldämmung“ die hohe Wohnunzufriedenheit im Bereich „Lärmschutz“ (s. Abbildung 13) wider. Einen relativ hohen Sanierungsbedarf sehen die Mieter vor allem in den Bereichen „Fassade“, „Treppenhaus“ und „Gemeinschaftsräume“.

¹¹ Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2005 – Beobachtung und Ausblick, München 2005, Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2007 – Beobachtung und Ausblick, München 2007.

Grundrissqualität der Wohnung: Wohnsituation und Wohnansprüche

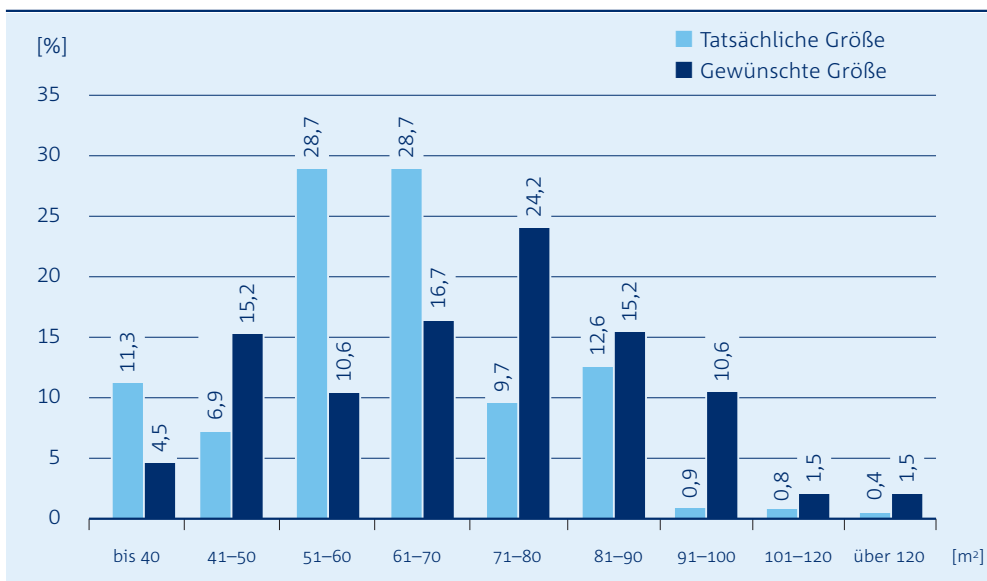
Wohnungsgröße und Zimmeranzahl

Abb. 15: Generelle Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße



Zunächst wurde auch hier – analog zum oben dargestellten Thema der Wohnzufriedenheit – nach der generellen Zufriedenheit der Befragten mit der Wohnungsgröße gefragt, um den grundsätzlichen Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße zu ermitteln: Grundsätzlich sind rund 70 % der Befragten mit der zur Verfügung stehenden Wohnfläche zufrieden. Nur rund 5 % der befragten Mieter befanden ihre Wohnung für zu groß. Dieses Segment an Befragten korreliert positiv mit dem Alter der Befragten, vor allem ältere Personen über 60 Jahre empfanden ihre Wohnung als zu groß. Der durch-

Abb. 16: Abgleich der „tatsächlichen Wohnungsgröße“ und der „optimalen Wohnungsgröße“

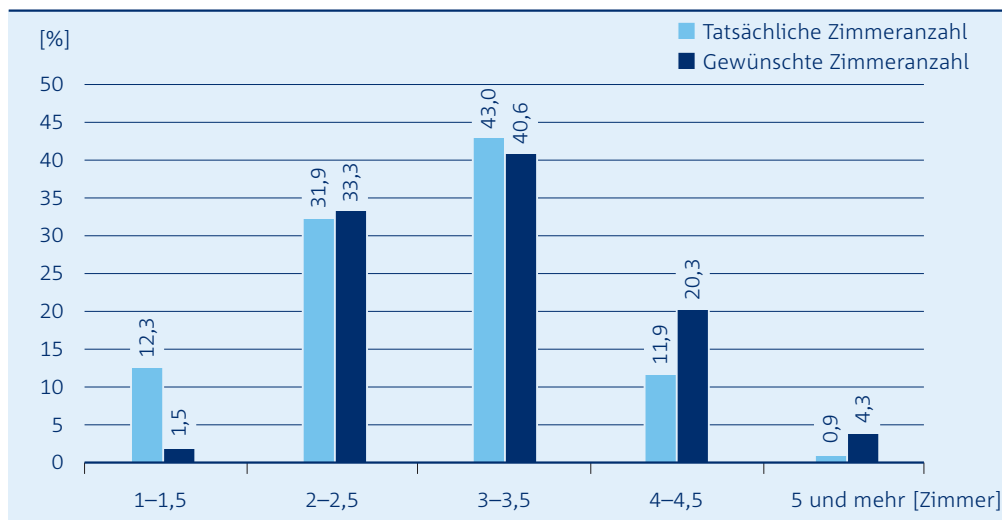


schnittliche Wohnflächenanspruch pro Einwohner steigt in München nach wie vor an und spiegelt sich in dem hohen Anteil der Befragten, die ihre Wohnung als zu klein empfinden.

Um den Aspekt der Wohnungsgröße detaillierter zu analysieren, wurden die Befragten sowohl nach ihrer tatsächlichen als auch nach ihrer gewünschten, optimalen Wohnungsgröße befragt. Abbildung 16 zeigt eine deutliche Differenz der beiden Verteilungen: Bei der tatsächlichen Wohnungsgröße liegt der Schwerpunkt auf den 50 bis 70 m² großen Wohnungen sowie bei den kleinsten Wohnungen unter 40 m².

Entsprechend des bereits erwähnten steigenden Wohnflächenanspruchs zeichnen die Wohnwünsche der befragten Mieter jedoch ein anderes Bild der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen: Demnach wäre das Segment der 50 bis 70 m² großen Wohnungen weit weniger nachgefragt, ebenso die sehr kleinen Wohnungsgrößen unter 40 m². Dagegen wünschen sich die befragten Mieter vor allem Wohnraum von 60 bis 80 m². Daneben erreichen sogar Wohnungsgrößen von 80 bis 100 m² hohe Zustimmung unter den Befragten.

Abb. 17: Abgleich der „tatsächlichen Zimmeranzahl“ und der „gewünschten Zimmeranzahl“

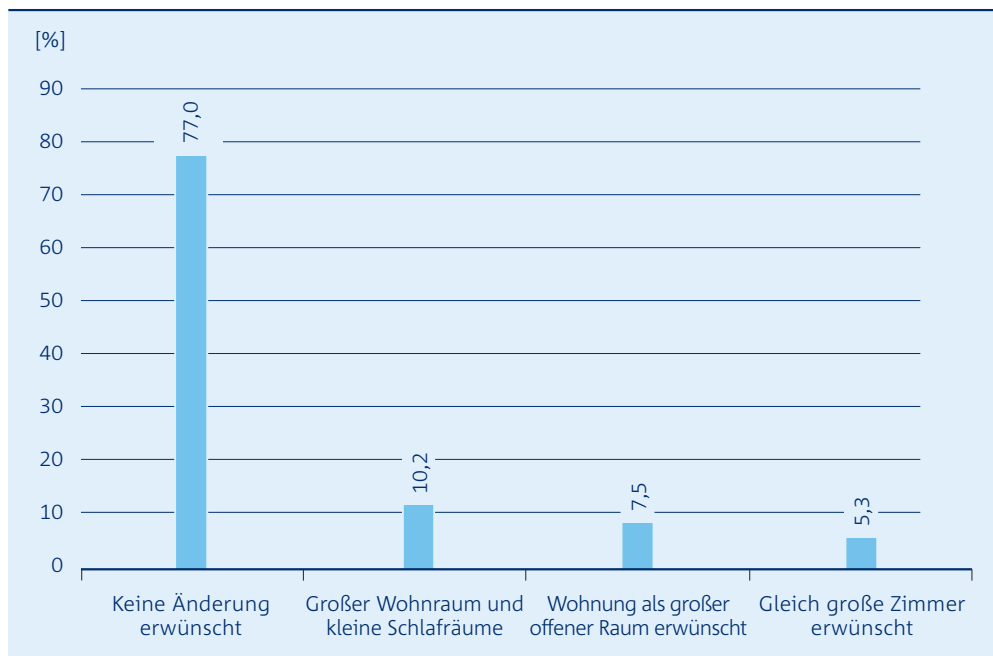


Die Befragten wurden ebenfalls nach der Anzahl der Zimmer in ihrer derzeitigen Wohnung sowie nach der gewünschten Anzahl an Zimmern gefragt. Abbildung 17 zeigt, dass hinsichtlich der Zimmeranzahl die Unterschiede etwas geringer sind als hinsichtlich der Wohnflächengröße (s. Abbildung 16): Am größten ist die Differenz zwischen tatsächlicher und gewünschter Anzahl der Zimmer im Bereich der Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern.

Wie oben bereits dargestellt, fragen Mieter in München Wohnflächen unter 40 m² kaum nach, analog dazu werden 1- oder 1,5-Zimmer-Wohnungen von den befragten Mietern abgelehnt. Das Segment der 4- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen wird dagegen sehr viel stärker nachgefragt als bisher auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten.

Grundrissänderungen

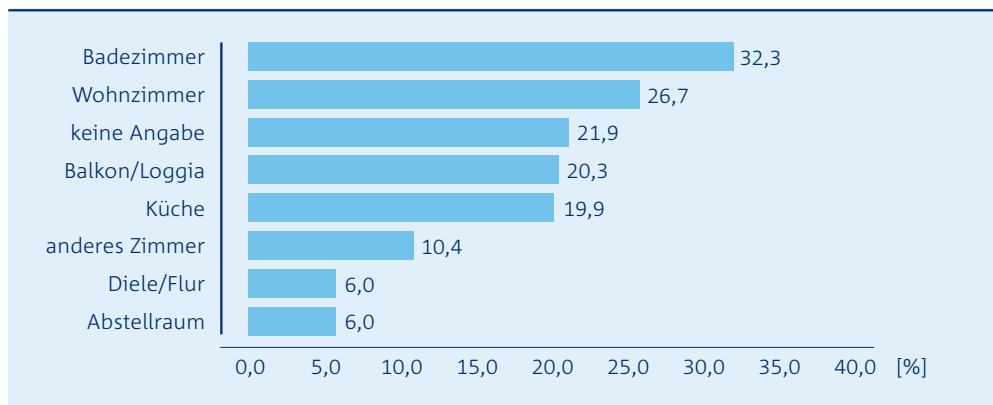
Abb. 18: Grundrissänderungen



Der überwiegende Anteil der Befragten wünscht – wohl auch aufgrund entsprechend resultierender Mieterhöhungen – keine Änderungen des Wohnungsgrundrisses. Daneben sind die Wünsche nach sehr unterschiedlichen Grundrisseaufteilungen sehr heterogen verteilt: Sowohl der Grundrisstyp „großer Wohnraum und kleine Schlafräume“, als auch „gleich große Zimmer“ und „Wohnung als ein großer Raum“ erhalten ungefähr gleich hohe Zustimmung von Seiten der Befragten.

Weitere Analysen zeigten, dass die Befragten bei Wunsch nach einem großen Wohnraum und kleinen Schlafräumen den Wohnraum mit durchschnittlich 24,1 m² bevorzugten und die Schlafräume mit einer Größe von durchschnittlich 14,8 m². Befragte, die den Grundrisstyp „gleich große, flexibel nutzbare Zimmer“ favorisierten, gaben für die gewünschte Größe der Zimmer durchschnittlich 17 m² an.

Abb. 19: Erweiterung vorhandener Räume in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Die oben diskutierte hohe Nachfrage nach größerem Wohnraum wird in der Betrachtung der Nachfragewünsche nach Grundrissänderungen beziehungsweise Erweiterung einzelner Räume einer Wohnung im Detail deutlich: Der Wunsch nach Erweiterung der Wohnung betrifft die unterschiedlichen Räume einer Wohnung unterschiedlich stark.

Die Befragten betonen ihren Wunsch nach mehr Wohnraum vor allem im Hinblick auf das Bad, die Küche, das Wohnzimmer und den Balkon. Eine Erweiterung des Flures oder des Abstellraumes wird dagegen als nicht notwendig erachtet.

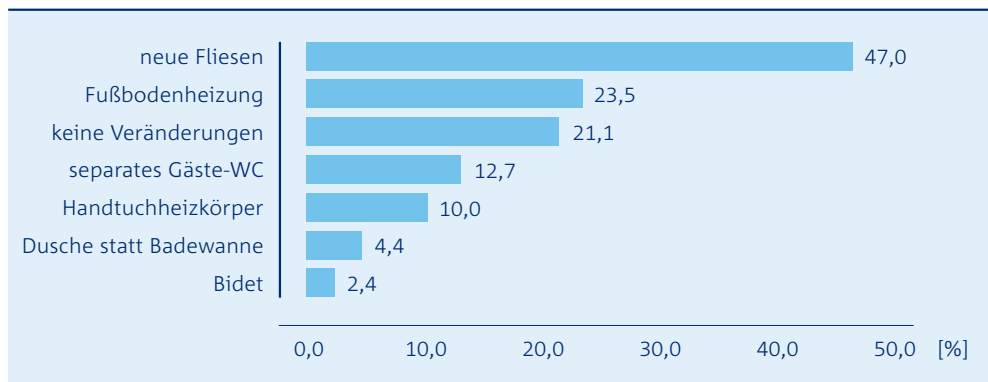
Weitere Analysen zeigten, dass der Wunsch nach einem Abstellraum sehr hoch ist: Nur rund 20 % der Befragten gaben an, auf einen Abstellraum verzichten zu können. Die mittlere Größe des gewünschten Abstellraumes wurde dabei mit 4,4 m² angegeben. Der Abstellraum sollte dabei unbedingt in der Wohnung sein, Abstellräume im Keller oder im Dachboden wurden klar abgelehnt.

Vertiefte Untersuchung ausgewählter Wohnungsaspekte: Bad, Fenster, Balkone

Um weitere Anhaltspunkte für die aus Sicht der Mieter wichtigsten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, wurden die Themenbereiche „Bad“, „Fenster“ und „Balkon“ detaillierter untersucht.

Bad

Abb. 20: Veränderung am Bad (Mehrfachnennungen möglich)







Mit großem Abstand bewerteten die Befragten neue Fliesen im Badezimmer als wichtigste gewünschte Veränderung bei Bad-Renovierungen. Hohe Bedeutung hat daneben der Einbau einer Fußbodenheizung, die Themen separates Gäste-WC und Handtuchheizkörper wurden dagegen weniger stark gewichtet. Fast ohne Bedeutung ist die Ausstattung des Badezimmers mit Bidet oder mit einer Dusche anstelle einer Badewanne.

Fenster

Um den Themenbereich „Fenster“ zu untersuchen, wurden den Befragten zunächst folgende unterschiedliche Fensterformen zur Bewertung vorgelegt.

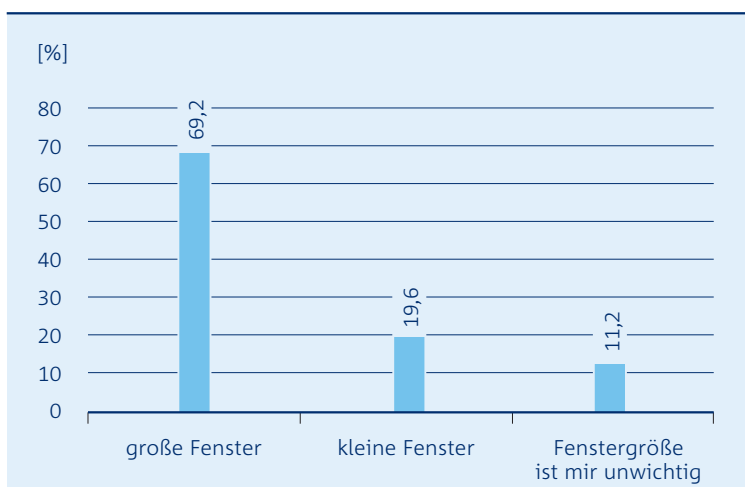
Abb. 21: Bewertung unterschiedlicher Fensterformen

Fensterformen	Bewertung Anteil Befragter
<p>Klassisches Fenster, Brüstungshöhe ca. 90 cm</p> 	<p>53,3 %</p>
<p>Tiefes Fenster, Brüstungshöhe ca. 50 cm</p> 	<p>17,9 %</p>
<p>Fenstertür, nur oberer Teil zu öffnen</p> 	<p>4,9 %</p>
<p>Fenstertür mit Geländer</p> 	<p>17,5 %</p>
<p>Fensterformen sind mir unwichtig</p>	<p>6,4 %</p>

Während nur 6,4 % der Befragten angaben, Fensterformen wären ihnen generell unwichtig, wurde die klassische Fensterform vom Hauptteil der Befragten klar bevorzugt. Dagegen wurde die Fenstertür (mit nur einem zu öffnenden oberen Fensterteil) klar abgelehnt. Jeweils ca. 17 % der Befragten entschieden sich für die „Fenstertür mit Geländer (französischer Balkon)“ beziehungsweise für das „tiefe Fenster (mit Brüstungshöhe von ca. 50 cm)“.

Die Fensterformen haben indirekt Einfluss auf die energetische Sanierung, da bei vergleichbarem Materialaufwand (und damit finanziellem Aufwand) die „klassische“ Fensterform weniger Wärmeverlust bedeutet als beispielsweise die Fenstertüre. Die Befragten wurden gebeten, eine Abwägungsentscheidung zwischen großen Fenstern und kleinen Fensterformen zu treffen. Dabei sollten sie besonders beachten, dass kleinere Fenster geringere Belichtung der Wohnung, aber bessere Energieeffizienz, große Fensterformen eine bessere Belichtung der Wohnung, aber schlechtere Energieeffizienz bedeuten.¹²

Abb. 22: Bewertung unterschiedlicher Fenstergrößen




Ebenso wie bei der Analyse der Fensterformen ist den Befragten auch das Thema der Fenstergrößen sehr wichtig: Nur rund 11 % der Befragten gaben an, dass Fenstergrößen unwichtig sind. Die Befragten bevorzugten eindeutig die großen Fenster und gaben damit einer guten Beleuchtung gegenüber einer hohen Energieeffizienz klar den Vorzug.

¹² Anm. d. Verf.: Dies ist eine Vereinfachung und gilt unter der Voraussetzung vereinfachter Modellannahmen.

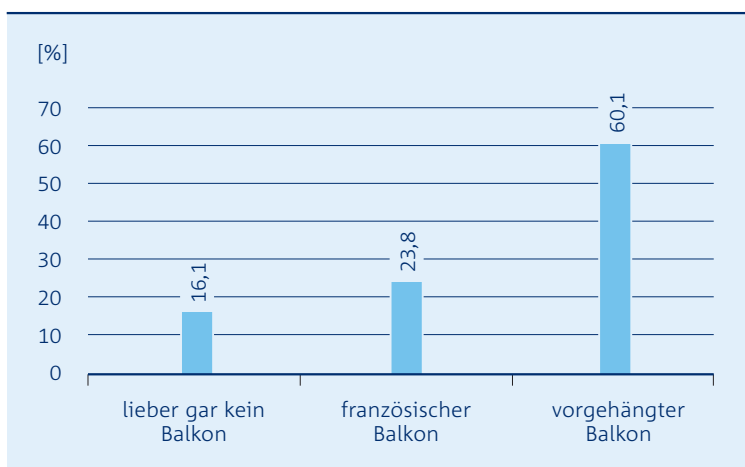
Privater Freibereich/Balkone

Abb. 23: Bewertung unterschiedlicher Balkonformen

Balkonformen	Bewertung Anteil Befragter
<p>Vorgehängter Balkon (zwei Beispiele)</p> 	<p>41,6 %</p>
<p>Durchlaufender Balkon mit Sonnenschutz</p> 	<p>6,4 %</p>
<p>Loggia mit Sonnenschutz</p> 	<p>29,9 %</p>
<p>Wintergarten (zwei Beispiele)</p> 	<p>17,1 %</p>
<p>Französischer Balkon (zwei Beispiele)</p> 	<p>3,2 %</p>
<p>keines der gezeigten Beispiele</p>	<p>1,8 %</p>

Die Analyse unterschiedlicher Balkonformen zeigt – analog zu der Analyse der Fensterformen –, dass die Befragten die „klassische“ Form des vorgehängten Balkons klar bevorzugen. Allerdings bewerten die Befragten auch die „Loggia mit Sonnenschutz“ (29,9 % der Befragten) sehr hoch, der „Wintergarten“ (17,1 %) wird ebenfalls positiv eingeschätzt. Aufgrund der hohen Bedeutung der Größe eines privaten Freibereichs (s. oben) wird der französische Balkon klar abgelehnt, ebenso wird der „durchlaufende Balkon mit Sonnenschutz“ als ungeeignet empfunden.

Abb. 24: Bevorzugte Balkonformen bei straßenseitiger Anbringung



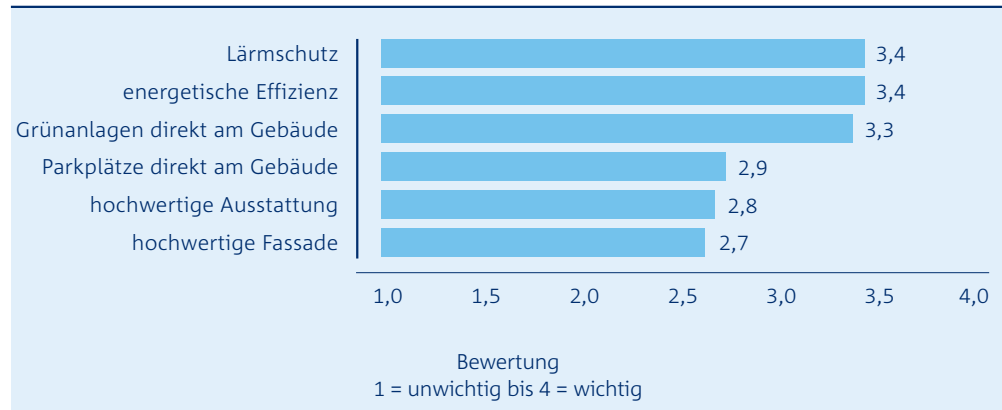
Im Zuge einer Gebäudesanierung tritt häufig das Problem auf, dass nachträglich ein Balkon nur straßenseitig angebracht werden kann. Daher wurden die Befragten gebeten zu beurteilen, welche Balkonform sie bevorzugen würden, wenn die Anbringung eines Balkons nur straßenseitig möglich wäre.

Wie in Abbildung 24 dargestellt, erhöht sich unter der Bedingung, dass ein Balkon nur straßenseitig angebracht werden kann, die Zustimmung für einen französischen Balkon erheblich (im Vergleich zur „Bewertung unterschiedlicher Balkonformen“ – s. Abbildung 23). Knapp ein Viertel der Befragten würde sich unter diesen Umständen für einen französischen Balkon entscheiden. Allerdings steigt ebenfalls die Anzahl der Befragten, die lieber auf einen Balkon verzichten würden, als einen straßenseitigen Balkon akzeptieren zu müssen. Dennoch entscheiden sich rund 60 % der Befragten für einen „klassischen“ vorgehängten Balkon, selbst wenn dieser nur zur Straßenseite hin angebracht werden kann.

Ausstattungsqualität der Wohnanlage und der Wohnung: Bewertung und Zahlungsbereitschaften

Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage

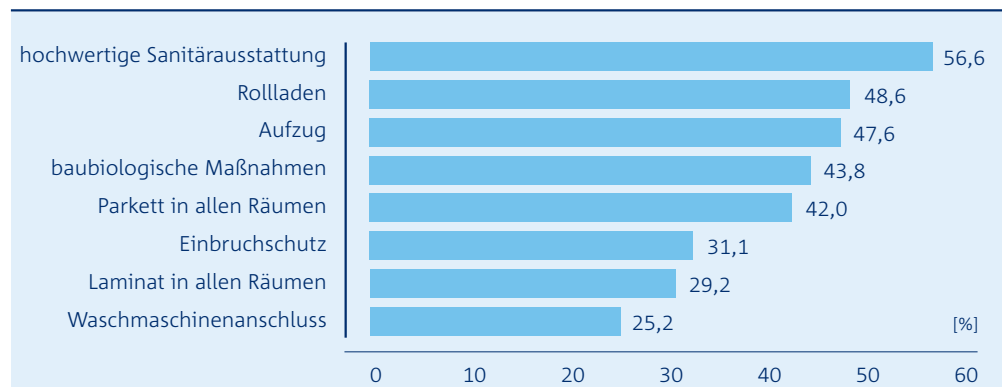
Abb. 25: Unterschiedliche Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage



Die Befragten wurden gebeten, die Bedeutung unterschiedlicher Merkmale ihrer Wohnanlage zu bewerten: Wie in Abbildung 25 zu erkennen, betonen die befragten Mieter vor allem die energetische Effizienz des Gebäudes sowie einen guten Lärmschutz und hochwertige Grünanlagen direkt am Gebäude. Die Themen Parkplätze, hochwertige Ausstattung der Wohnung und ein hochwertiges Erscheinungsbild der Fassade genießen dagegen keine ganz so hohe Priorität.

Ausstattungsmerkmale der Wohnung und Zahlungsbereitschaften

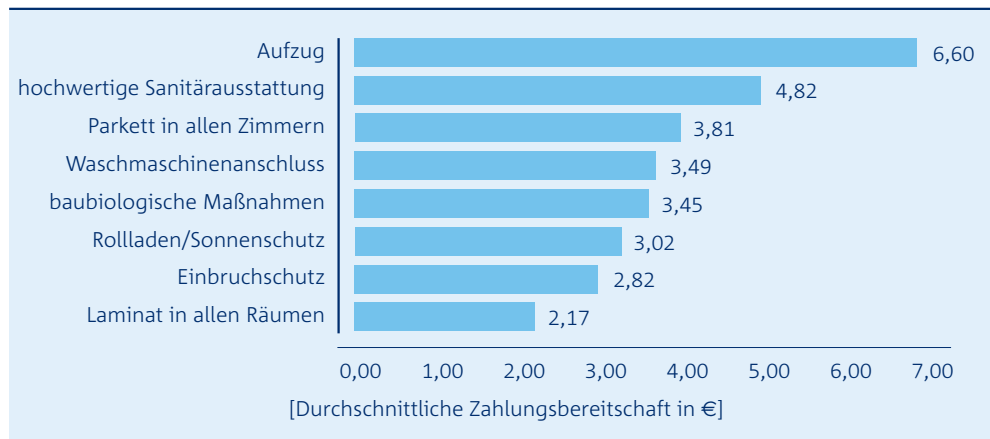
Abb. 26: Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Zunächst wurden die Befragten gebeten, zu beurteilen, welche der in Abbildung 26 genannten Ausstattungsmerkmale sie bevorzugen würden und auf welche sie eher verzichten könnten: Von hoher Bedeutung ist dabei die hochwertige Sanitärausstattung (vgl. Analyse zum Thema Bad). Daneben wollten die Befragten am wenigsten auf Rollläden und einen Aufzug verzichten. Parkettböden werden gegenüber Laminatböden klar bevorzugt. Baubiologische Materialien werden zudem stark positiv bewertet.

Um den Zusammenhang zu Kosten von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen herzustellen, wurden für die oben dargestellten Ausstattungsmerkmale die Zahlungsbereitschaften ermittelt.

Abb. 27: Zahlungsbereitschaften für weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung (zusätzliche Miete pro Monat)



Im Hinblick auf die Zahlungsbereitschaften ergibt sich ein deutlicheres Bild der gewünschten Ausstattungsmerkmale: Die mit großem Abstand höchste Zahlungsbereitschaft von durchschnittlich 6,60 Euro zusätzlicher Miete pro Monat besteht für die Installation eines Aufzuges im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Daneben weisen die Mieter relativ hohe zusätzliche Zahlungsbereitschaften für hochwertige Sanitärausstattungen auf (4,82 Euro/Monat). Eine zusätzliche Miete von 3,81 Euro/Monat würden die Befragten für Parkettböden ausgeben, 3,49 Euro/Monat für einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung und 3,45 Euro/Monat für baubiologische Maßnahmen. Kaum Zahlungsbereitschaften bestehen für Laminatböden und Einbruchschutz.

Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung

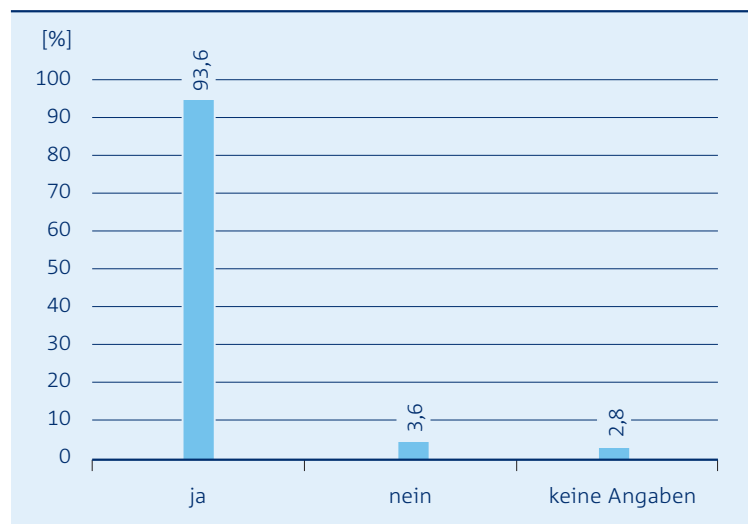
In der Bundesrepublik Deutschland werden genau definierte Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung durch zinsgünstige Kredite oder Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziell gefördert. In Bayern werden diese Maßnahmen über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zusätzlich gefördert.

Zum 1. April 2009 traten die neuen Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm in Kraft. Die Neufassung war aufgrund der Neuordnung der wohnungswirtschaftlichen KfW-Förderprogramme sowie zur Aufrechterhaltung der Zulässigkeit einer staatlichen Beihilfe erforderlich. Im Bereich der energetischen Gebäudesanierung gibt es keine fest definierten Förderpakete mehr, sondern das neue Programm „Energieeffizient Sanieren“ umfasst nun die Teile „Sanierung zum Effizienzhaus“ sowie „Sanierung durch energiesparende Einzelmaßnahmen“.

Energetische Sanierungsmaßnahmen werden meist ökonomisch sinnvoll im Zusammenhang mit den oben diskutierten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die ebenfalls im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms gefördert werden können. Die vorliegende Untersuchung greift diesen Zusammenhang auf und beleuchtet im Folgenden die Attraktivität einzelner energetischer Sanierungsmaßnahmen aus Sicht der Mieter.

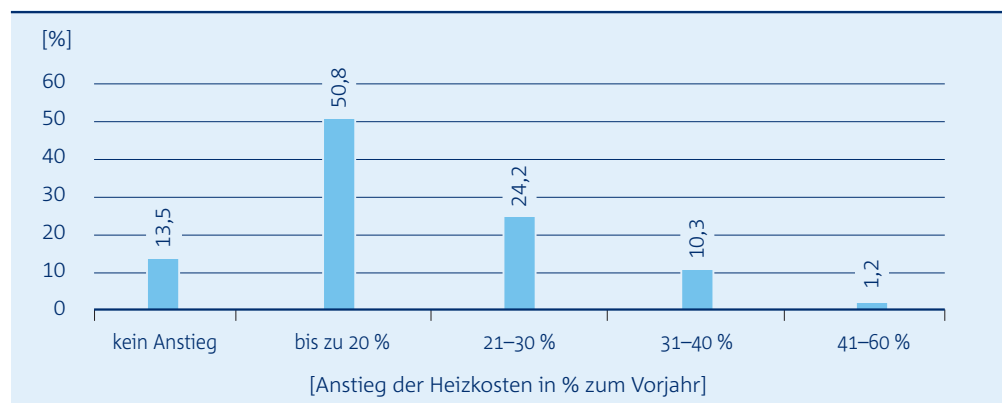
Grundsätzliche Bereitschaft der Mieter für energetische Sanierungsmaßnahmen

Abb. 28: Bereitschaft für energetische Sanierung seitens der Mieter



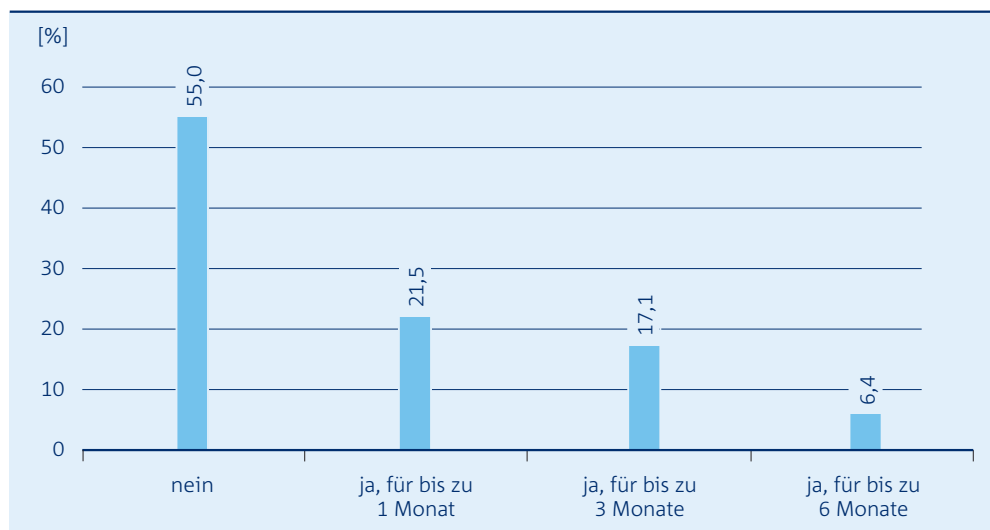
Die Analyse der „Umweltbewussten Einstellung“ der Mieter (s. Kapitel Zusammenstellung von „Mieterprofilen“) hat bereits gezeigt, dass die befragten Mieter eine sehr positive Umwelteinstellung haben. Dies zeigt sich auch in der Frage nach dem Einverständnis für eine energetische Sanierung: Fast alle Mieter würden einer energetischen Sanierung zustimmen.

Abb. 29: Einschätzung zukünftiger Heizkostensteigerungen



Die hohe Zustimmung für eine energetische Sanierung ist vor allem auf die Einschätzungen der Mieter hinsichtlich des Heizkostenentwicklung (bis Ende des Jahres 2009) zurückzuführen: Nur ein geringer Anteil von 13,5 % der befragten Mieter ist der Meinung, die Heizkosten werden innerhalb des Jahres 2009 nicht ansteigen, die überwiegende Mehrheit der Befragten hält dagegen einen Heizkostenanstieg von 20 bis 30 % für wahrscheinlich.

Abb. 30: Bereitschaft, für die Sanierungsmaßnahme temporär auszuziehen

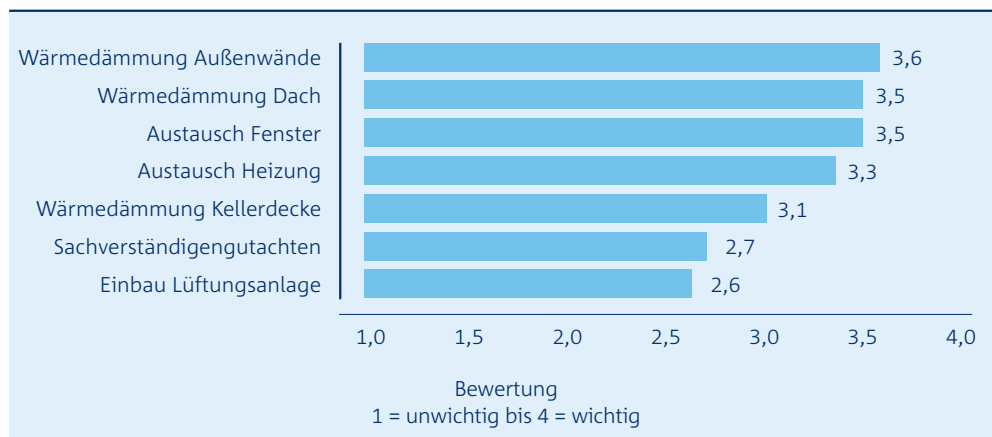


Im Hinblick auf die Bereitschaft der Mieter, für (energetische) Sanierungsmaßnahmen temporär auszuziehen, ergibt sich ein sehr heterogenes Bild: Über die Hälfte der Mieter (55 %) ist nicht bereit, für eine Sanierungsmaßnahme temporär aus ihrer Wohnung auszuziehen. Knapp 22 % der Mieter erklärt, für bis zu einem Monat aus der Wohnung ausziehen zu können, rund 17 % würden für bis zu drei Monate aus ihrer Wohnung ausziehen und rund 6 % der Mieter könnte sich sogar vorstellen, für bis zu sechs Monate die Wohnung zu verlassen.

Die Bereitschaft, für eine Sanierungsmaßnahme aus der Wohnung auszuziehen, ist signifikant vom Alter der Befragten abhängig: Rund die Hälfte der Befragten (51 %), die jünger sind als 60 Jahre, würden für eine Sanierungsmaßnahme aus ihrer Wohnung ausziehen. Dagegen weisen bei den über 60-jährigen Befragten nur 33 % eine Bereitschaft zum temporären Auszug aus der Wohnung auf.

Akzeptanz unterschiedlicher Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung

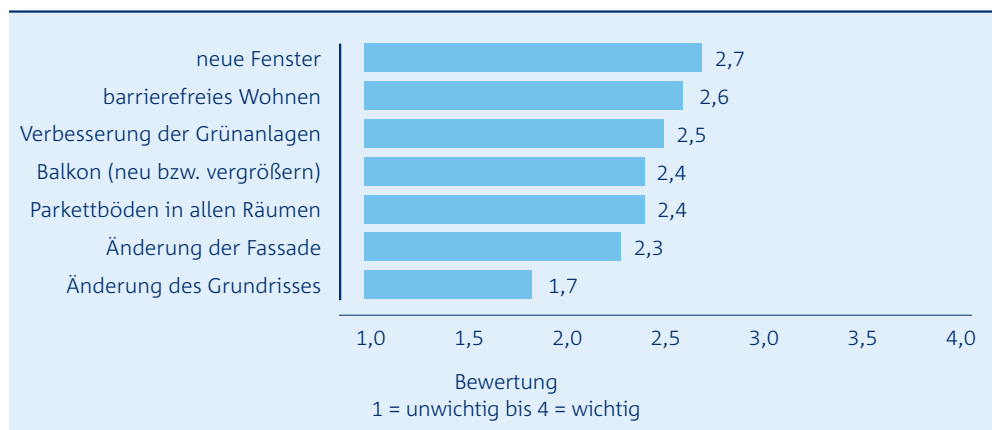
Abb. 31: Bewertung ausgewählter Maßnahmen der energetischen Sanierung



Um zu untersuchen, wie einzelne Maßnahmen der energetischen Sanierung aus Sicht der Wohnungsnutzer beziehungsweise Mieter bewertet werden, wurden die Maßnahmen aus den (bis 31.03.2009 geltenden) Förderpaketen der KfW beziehungsweise der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt den Befragten zur Beurteilung vorgelegt: Wie in Abbildung 31 zu erkennen, legen die Mieter den höchsten Wert auf Maßnahmen „Wärmedämmung Dach“, „Wärmedämmung Außenwände“ sowie den „Austausch der Fenster“.

Haustechnische Aspekte, wie etwa der Austausch der Heizung und der Einbau einer Lüftungsanlage werden weniger hoch bewertet. Auch die Beauftragung eines Sachverständigengutachtens sehen die Befragten als weniger notwendig an. Maßnahmen der Wärmedämmung werden aus Sicht der Mieter also den Maßnahmen zur Erhöhung der technischen Energieeffizienz klar vorgezogen.

Abb. 32: Bewertung ausgewählter Modernisierungsmaßnahmen im Verbund mit energetischer Sanierung



Wie bereits erwähnt, werden energetische Sanierungsmaßnahmen meist im Verbund mit anderen Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Mieter wurden daher dahingehend befragt, welche weiteren baulichen Maßnahmen sie bevorzugen, die ergänzend im Zuge einer energetischen Sanierungsmaßnahme durchgeführt würden. Wie in Abbildung 32 dargestellt, werden die Zusatzmaßnahmen im Allgemeinen relativ zurückhaltend bewertet. Keine der genannten Maßnahmen wurde im Durchschnitt über einen Wert von 3,0 (= relativ wichtig) bewertet. Die höchste Bedeutung haben für die Befragten auch im Rahmen einer energetischen Sanierung die Aspekte „neue Fenster“, der Umbau der Wohnung in eine „barrierefreie Wohnung“ sowie die „Verbesserung der Grünanlagen“. Die hochwertigere Ausstattung der Wohnung mit Parkettböden im Zuge der Sanierung wird ebenso wie die Vergrößerung beziehungsweise das neue Anbringen eines Balkons als relativ wichtig eingestuft, während eine Änderung des Grundrisses oder der Fassade als weniger wichtig erachtet werden.

Bewertung von Sanierungspaketen – Energetische Sanierung und sonstige Modernisierungsmaßnahmen als „Sanierungspakete“ im Vergleich

Energetische Sanierungsmaßnahmen werden in der wohnungswirtschaftlichen Praxis vor allem dann vorgenommen, wenn auch sonstige Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude notwendig werden. Dieser Zusammenhang wurde in der vorliegenden Untersuchung methodisch aufgegriffen und in Form eines „Discrete Choice“-Ansatzes umgesetzt. Bei Verwendung dieser Methodik werden den Befragten die zu bewertenden Eigenschaften eines Produktes oder einer Dienstleistung nicht einzeln zur Bewertung vorgelegt, sondern in Form kompletter Alternativen, die aus einem Bündel an Produkteigenschaften zusammengesetzt werden.¹³

Die Mieter wurden gebeten, einige Sanierungsmaßnahmen als Ganzes zu bewerten. Die Sanierungspakete unterscheiden sich hinsichtlich folgender Eigenschaften:

Energieeinsparung:	Der Grad der Energieeinsparung in Prozent
Erhöhung der Kaltmiete:	Die Erhöhung der Kaltmiete infolge der Sanierungsmaßnahme (in Euro pro Monat und m ²)
Dauer der Sanierungsmaßnahmen:	Die Zeitdauer bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme
Umfang der Sanierung:	Die Sanierung ist entweder so angelegt, dass sie auch in der Wohnung der Mieter stattfindet (das heißt, die Mieter müssen vorübergehend ausziehen und es wird eine Ersatzwohnung gestellt), oder die Sanierungsmaßnahme betrifft nur das Gebäude, nicht die Wohnung des Mieters.
Zusatzmaßnahmen:	Zusätzlich zu den energetischen Sanierungsmaßnahmen (z. B. Wärmedämmung etc.) wird die Wohnung auch in anderer Hinsicht saniert/modernisiert, z. B. mit neuen Fenstern ausgestattet oder der Wohnungsgrundriss gemäß den Wünschen des Mieters verändert.

¹³ Hensher, D. A., Rose, J. M. und Greene, W. H.: Applied Choice Analysis: A Primer, Cambridge 2005

Um die Befragung mit diesem methodischen Ansatz durchführen zu können, muss eine geeignete grafische Form gewählt werden, in der den Befragten die Sanierungspakete zur Bewertung vorgelegt werden. Den Mietern wurden jeweils zwei komplette Sanierungspakete gegenübergestellt („Paarvergleich“). Sie wurden gebeten, sich entweder für das „Sanierungspaket A“ (Option A) oder das „Sanierungspaket B“ (Option B) zu entscheiden. Falls ihnen keines der gezeigten Sanierungspakete akzeptabel erschien, hatten sie zudem die Möglichkeit, die Auswahl „Weder Option A noch Option B erscheint attraktiv“ zu wählen. Jedem Befragten wurden insgesamt acht Paarvergleiche vorgelegt, die jeweils unterschiedliche Zusammenstellungen von Sanierungspaketen darstellten.

Abb. 33: Beispiel eines Paarvergleichs zur Bewertung von Sanierungspaketen

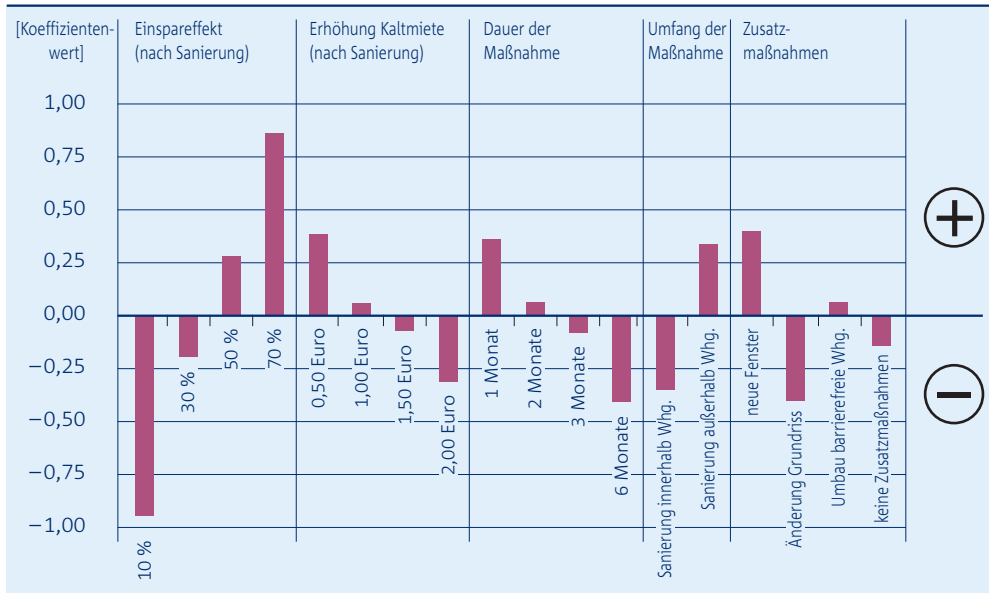
Bitte entscheiden Sie sich für eine der beiden Optionen oder für „Weder/Noch“:			
	Option A	Option B	Weder/Noch
Energieeinsparung	30 %	10 %	Weder Option A noch Option B erscheint attraktiv
Erhöhung der Kaltmiete	2,00 Euro	0,50 Euro	
Dauer der Sanierungsmaßnahmen	3 Monate	2 Monate	
Umfang der Maßnahme	Innerhalb der eigenen Wohnung	Innerhalb der eigenen Wohnung	
Zusatzmaßnahmen	Umbau barrierefreies Wohnen	Änderung Wohnungsgrundriss	
Bitte treffen Sie Ihre Wahl:	O ¹	O ²	O ⁰

Der Vorteil dieser methodischen Vorgehensweise besteht darin, dass sie realitätsnäher ist: Um die Paarvergleiche zu beantworten, müssen sich die Befragten für Kompromisse entscheiden, da aus Sicht der Befragten keine der dargestellten Sanierungsalternativen ausschließlich positive Aspekte bietet. Jeder befragte Mieter musste sich daher für diejenige Option entscheiden, die für ihn den besten Kompromiss darstellte. Dies entspricht einer realen Entscheidungssituation, in der eine Wahlentscheidung meist zwischen mehr oder weniger akzeptablen (Produkt-)Alternativen getroffen werden muss.

Im anschließenden Analyseverfahren wurden aus den Bewertungen der Paarvergleiche die Gewichtungen für die einzelnen Aspekte herausgerechnet. Im Ergebnis liefert die statistische Analyse Koeffizientenwerte für die Attribute

- ✓ „Energieeinsparung“,
- ✓ „Erhöhung Kaltmiete“
- ✓ „Dauer der Maßnahme“
- ✓ „Umfang der Maßnahme“
- ✓ „Zusatzmaßnahmen“

Abb. 34: Ergebnis der Bewertung von Sanierungspaketen („Paarvergleiche“)



In Abbildung 34 werden die Koeffizientenwerte dargestellt, die wiedergeben, wie die Befragten die einzelnen Aspekte bewertet haben, die ihnen in den Paarvergleichen vorgelegt wurden.¹⁴ Positive Koeffizientenwerte geben eine positive Haltung der Befragten gegenüber dem betreffenden Aspekt der Sanierungsmaßnahme wieder, ein negativer Koeffizientenwert gibt eine negative Haltung der Befragten gegenüber diesem Sanierungsaspekt wieder.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1) Einspareffekt

Die Befragungsdaten zeigen deutlich, dass die Mieter eine energetische Sanierungsmaßnahme erst dann positiv bewerten, wenn die Maßnahme eine Energieeinsparung von mehr als 50 % erzielt. Sanierungsmaßnahmen, die eine Energieeinsparung von nur 10 % bewirken, werden extrem negativ bewertet, Maßnahmen mit einer Einsparung von 30 % werden leicht negativ bewertet.

2) Zahlungsbereitschaft/Erhöhung der Kaltmiete

Die Zahlungsbereitschaft für energetische Sanierungsmaßnahmen besteht bei den befragten Mietern vor allem bis zu einer Kaltmieteerhöhung von 0,50 Euro/m²/Monat. Sanierungsmaßnahmen, die eine Erhöhung der Kaltmiete von 1,00 Euro/m²/Monat zur Folge haben, werden durchschnittlich noch toleriert, höhere Kosten infolge der Sanierungsmaßnahmen werden ab einer Grenze von 1,50 Euro/m²/Monat klar abgelehnt.

¹⁴ Zur Discrete Choice-Analyse wurde ein Multinomial Logit Modell (MNL) verwendet. Alle Koeffizientenwerte waren statistisch signifikant, bei einer Fehlerwahrscheinlichkeit von $p < 0,01$.

3) Dauer der Sanierungsmaßnahme

Sanierungsmaßnahmen werden nur dann deutlich positiv bewertet, wenn sie nicht länger als einen Monat in Anspruch nehmen. Eine Dauer von zwei bis drei Monaten wirkt sich – aufgrund des geringen Koeffizientenwertes – kaum auf die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahme aus. Ab einer Dauer von sechs Monaten werden Sanierungsmaßnahmen dagegen deutlich negativ bewertet.

4) Umfang der Sanierungsmaßnahme

Die befragten Mieter lehnen Sanierungsmaßnahmen deutlich ab, wenn die Maßnahme ihre eigene Wohnung betrifft beziehungsweise wenn sie zur Durchführung der Maßnahme temporär aus ihrer Wohnung ausziehen müssen. Betrifft die Sanierungsmaßnahme dagegen nur Baumaßnahmen außerhalb der eigenen Wohnung, wird sie von den Befragten deutlich positiver bewertet.

5) Zusatzmaßnahmen im Zuge der energetischen Sanierung

Aus dem negativen Koeffizientenwert des Aspektes „es werden keine Zusatzmaßnahmen durchgeführt“ lässt sich folgern, dass energetische Sanierungsmaßnahmen von den Mietern deutlich positiver eingeschätzt werden, wenn sie durch zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen begleitet werden. Dabei schätzen die Mieter vor allem das Einsetzen von neuen Fenstern als positiv ein. Der Umbau in eine barrierefreie Wohnung wird durchschnittlich nur mit einem sehr geringen Koeffizienten bewertet, besitzt also kaum positiven Einfluss auf die Akzeptanz der gesamten Sanierungsmaßnahme. Deutlich abgelehnt wird dagegen eine Veränderung des Wohnungsgrundrisses als Begleitmaßnahme einer energetischen Sanierung.

Ein weiterer Vorteil der Methodik der „Paarvergleiche“ besteht darin, dass die Ergebnisse kompensatorisch interpretiert werden können. Dadurch dass die Befragten gezwungen werden, Abwägungsentscheidungen zu treffen und ihre Wahlentscheidung zwischen ganzen Alternativen zu treffen (an Stelle der Bewertung einzelner Attribute), können die Koeffizientenwerte auch im Verbund interpretiert werden.¹⁵ Das bedeutet, dass eine Sanierungsalternative bei Integration eines sehr hoch positiv bewerteten Kriteriums auch einige moderat negativ bewertete Kriterien enthalten kann, ohne von den Befragten insgesamt abgelehnt zu werden.

Obige Ergebnisse erlauben somit die Zustimmung der Befragten zu neuen, hypothetischen Sanierungspaketen einzuschätzen. So könnte beispielsweise durchaus eine Sanierungsmaßnahme mit höheren Kosten einhergehen (2,00 Euro/m²/Monat), wenn sie dafür ein Höchstmaß an Einsparpotential bieten würde (50 bis 70 %), von kurzer Dauer wäre (bis zu einem Monat) sowie im Zuge der energetischen Maßnahmen neue Fenster eingebaut werden würden.

Ein anderes denkbare Szenario wäre, eine nur langsamer durchführbare und auch die Räume der Mieter betreffende Sanierungsmaßnahme dadurch zu kompensieren, dass sie erhebliches Energieeinsparpotential aufweist und durch zusätzliche Maßnahmen, z.B. den Einbau von neuen Fenstern und den Umbau in eine barrierefreie Wohnung, begleitet wird.

¹⁵ Vgl. Hensher, D. A. et al. (2005), S. 453–475

Vertiefte Untersuchung unterschiedlicher Mietergruppen (Mieterprofile)

Im Folgenden werden einige Segmente von Mietern vertieft untersucht, denen aufgrund ihrer spezifischen Wohnansprüche eine besondere wohnungswirtschaftliche Bedeutung zukommt. Die Mieterprofile sind bereits weiter im Kapitel „Sozioökonomische Profile der Mieter“ beschrieben worden, um die Stichprobe in der vorliegenden Untersuchung näher zu beschreiben. Folgende Mietergruppen werden vertieft untersucht:

- ✓ Haushaltsstruktur: Singles, Familien, Paare
- ✓ Generation 60+
- ✓ Mieter mit hoher beziehungsweise niedriger „Umweltbewusster Einstellung“

Haushaltsstruktur: Singles, Familien, Paare

Einige Wohnansprüche der hier befragten Mieter weisen statistisch signifikante Unterschiede aufgrund der Haushaltsstruktur auf. Diese Unterschiede betreffen den Bereich der Wohnflächenansprüche, einige Bereiche der Wohnqualität sowie die Bewertung unterschiedlicher energetischer Sanierungsmaßnahmen.

Wohnflächenanspruch

Abb. 35: Singles, Familien und Paare – Gewünschte Wohnflächengröße

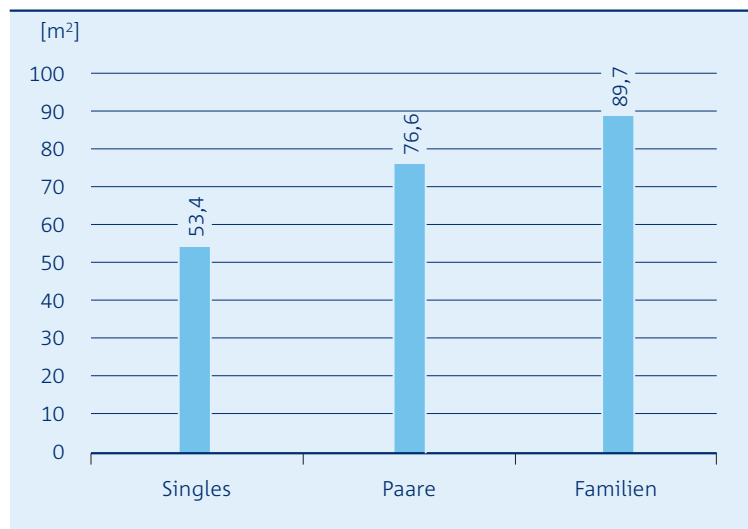
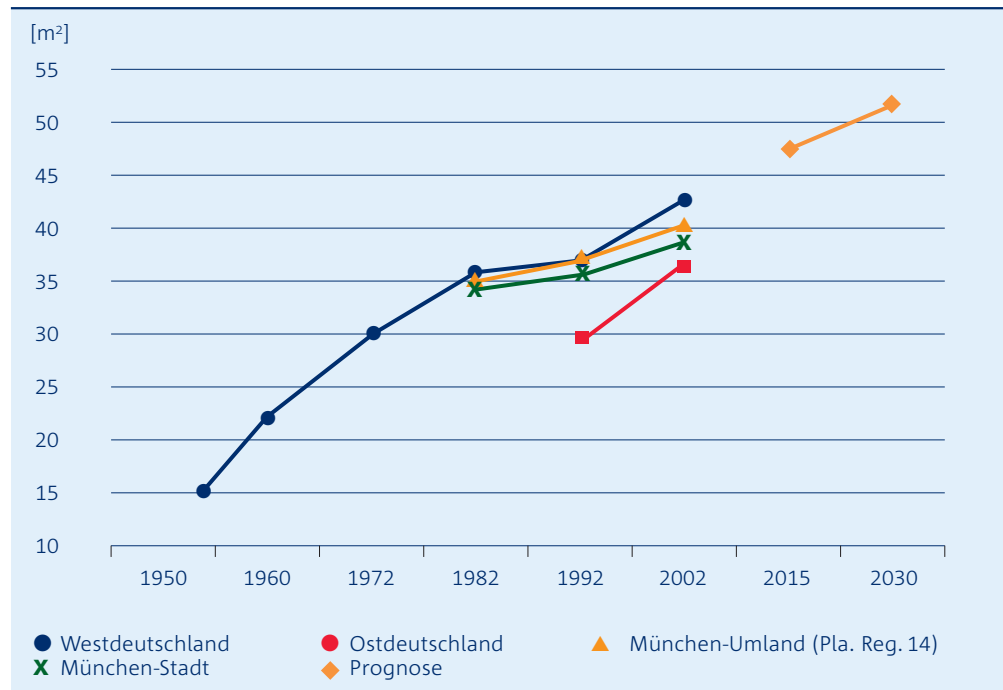


Abbildung 35 verdeutlicht die Zunahme der Wohnflächenansprüche mit der Haushaltsgröße: Singles halten im Durchschnitt rund 53 m² für eine optimale Wohngröße, Zweipersonenhaushalte („Paare“) wünschen sich durchschnittlich rund 77 m² und Familien rund 90 m² Wohnfläche. Der Vergleich dieser Zahlen mit der vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten Datenreihen (s. Abbildung 36) zeigt einen deutlichen Überhang der Wohnflächenansprüche der Befragten zu den tatsächlichen Durchschnittswerten. Dies ist ein Hinweis auf eine weiter steigende Wohnflächennachfrage in München.

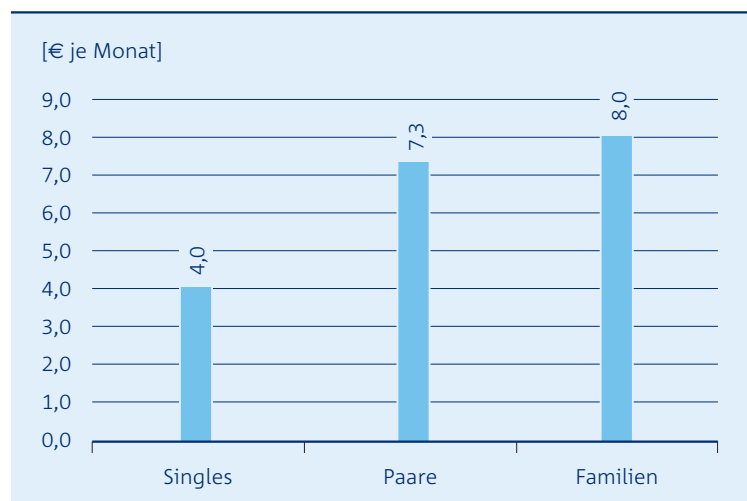
Abb. 36: Prognosen: Steigender Wohnflächenanspruch in München



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München 2007.

Zahlungsbereitschaft

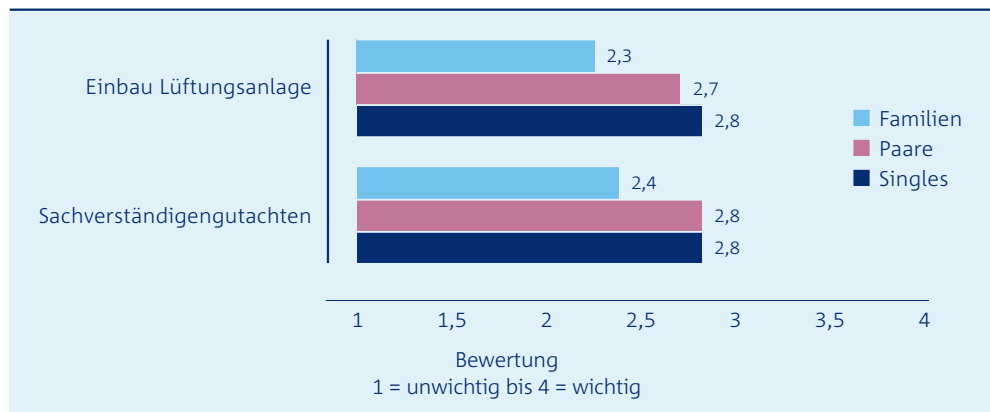
Abb. 37: Singles, Familien und Paare – Zahlungsbereitschaften (zusätzliche Nettokaltmiete pro Monat) für einen Aufzug



Wie die Analysen in Kapitel „Ausstattungsqualität der Wohnanlage und der Wohnung“ bereits gezeigt haben, gehört der „Aufzug“ zu den am meisten favorisierten Modernisierungsmaßnahmen. Die Analyse in Abbildung 37 zeigt zusätzlich, dass dieser Wunsch signifikant abhängig ist von der Haushaltsform der befragten Mieter: Familien und Paare weisen gleichermaßen eine wesentlich höhere Zahlungsbereitschaft für einen

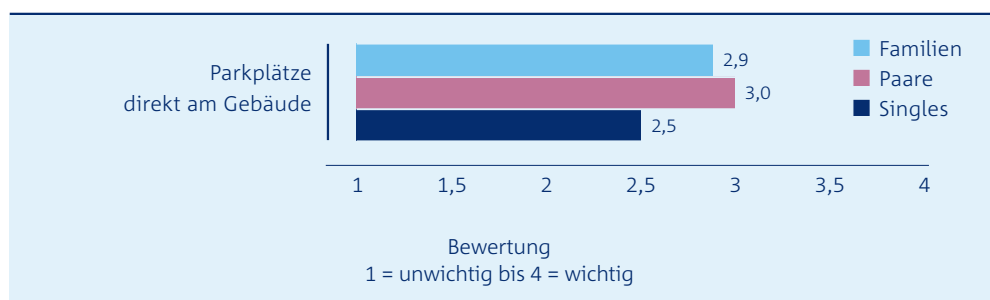
Aufzug auf als die Einpersonenhaushalte: Die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft für einen Aufzug betrug im Mittel für alle Befragten 6,60 Euro. Familien und Paare weisen im Gegensatz zu den Single-Haushalten eine überdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft von 7,30 Euro beziehungsweise 8,00 Euro auf.

Abb. 38: Singles, Familien und Paare – Bewertung energetischer Maßnahmen



Hinsichtlich der energetischen Maßnahmen ergaben sich zwei statistisch signifikant unterschiedliche Bewertungen unter den drei Haushaltsgruppen. Die Einpersonenhaushalte lehnten es eher ab, im Rahmen einer energetischen Sanierung ein Sachverständigengutachten einzuholen als die Zweipersonenhaushalte und die Familien. Zudem schätzten die Singles den Einbau einer Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung als weniger wichtig ein als die beiden anderen Haushaltsgruppen.

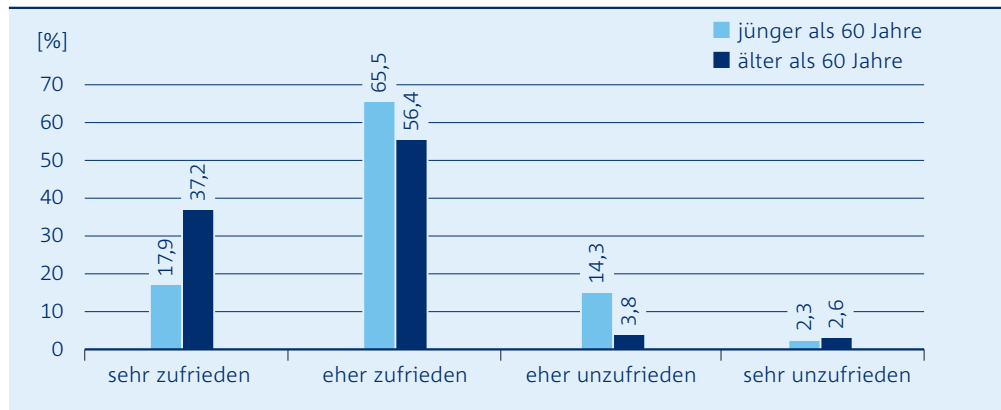
Abb. 39: Singles, Familien und Paare – Bewertung Parkplätze



Eine weitere statistisch signifikant unterschiedliche Bewertung zwischen den Haushaltsgruppen betrifft den Aspekt „Parkplatz“: Mehrpersonenhaushalte erachten einen Parkplatz direkt am Gebäude für wesentlich wichtiger als Einpersonenhaushalte.

Generation 60+

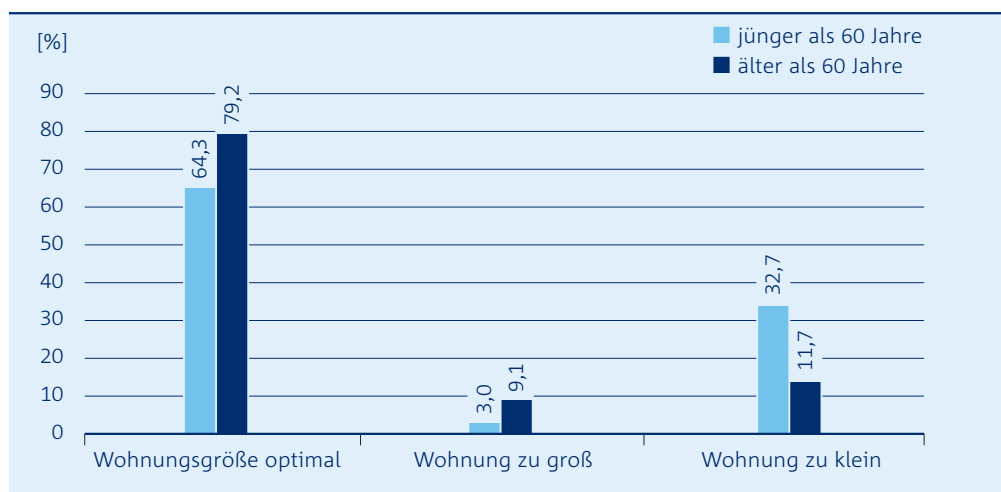
Abb. 40: Generation 60+ – Wohnzufriedenheit



Hinsichtlich der generellen Wohnzufriedenheit der Befragten ist festzustellen, dass die Generation 60+ im Vergleich zu den Befragten unter 60 Jahren weitaus zufriedener mit ihrer derzeitigen Wohnsituation ist. Es könnte vermutet werden, dass dies daran liegt, dass ältere Mieter durchschnittlich mehr Wohnfläche zur Verfügung haben als jüngere Mieter. Die Analyse ergab jedoch hinsichtlich dieses Aspektes keine statistisch signifikanten Unterschiede: Den älteren Mietern über 60 Jahren standen durchschnittlich 60,6 m² zur Verfügung, während die unter 60-Jährigen in Wohnungen von durchschnittlich 62,8 m² Wohnfläche wohnten.

Da die quantitative Analyse der Wohnflächengröße keine signifikanten Unterschiede ergab, wurde die generelle Einschätzung der Mieter zur individuellen Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße für jüngere und ältere Befragte getrennt analysiert (s. Abbildung 41).

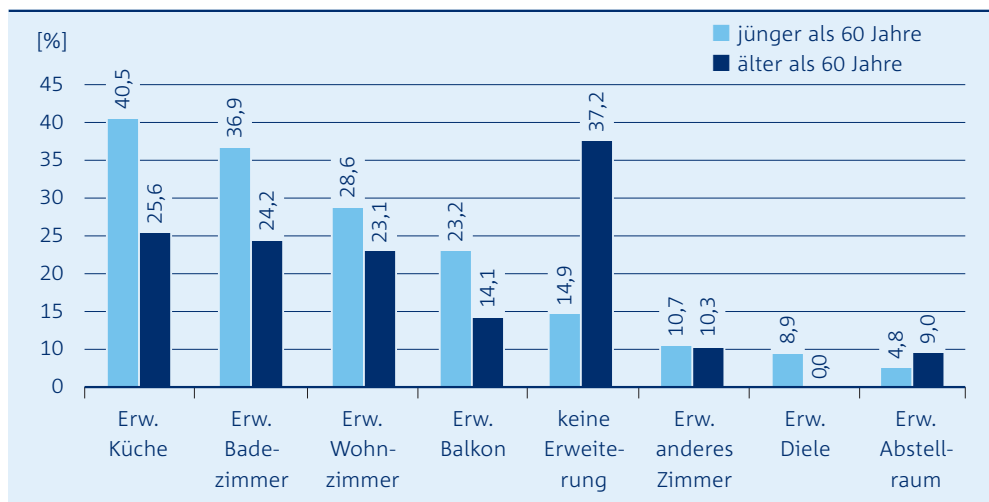
Abb. 41: Generation 60+ – Bewertung Wohnungsgröße



Einen deutlichen statistisch signifikanten Unterschied zwischen den älteren und jüngeren Befragten ergab die Analyse hinsichtlich der Wohnungsgrößen: Ältere Befragte über 60 Jahre waren mit ihrer derzeitigen Wohnungsgröße eher zufrieden als die jüngeren Befragten. Über 60-Jährige empfanden ihre Wohnung sogar eher als zu groß als die Gruppe der unter 60-Jährigen, die deutlich mehr Wohnraum wünschten, als ihnen derzeit zur Verfügung steht.

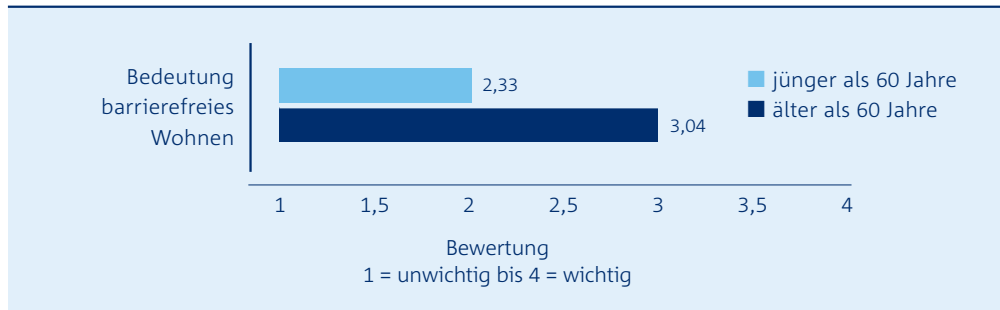
Im Zusammenhang mit der beschriebenen Zunahme des Bevölkerungsanteils der über 60-Jährigen könnte aus diesen Ergebnissen eine Tendenz zur Abschwächung einer steigenden Wohnflächennachfrage – bei Eintreffen der Prognosen zur Altersentwicklung – abgelesen werden.

Abb. 42: Generation 60+ – Grundrissänderung/Erweiterung von Räumen



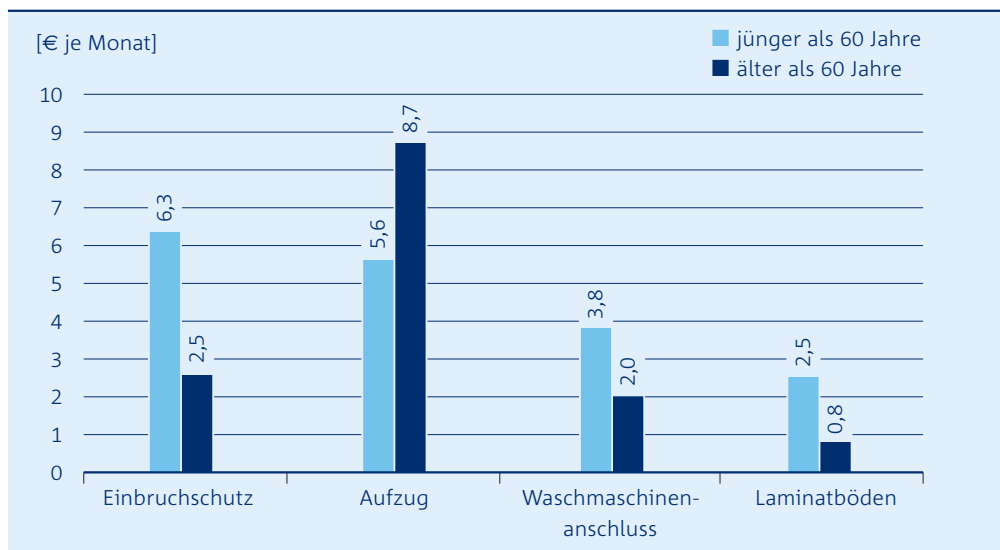
In ihren Vorstellungen zu Grundrissänderungen der Wohnung unterschieden sich die beiden Altersgruppen signifikant voneinander: Die über 60-Jährigen lehnten die Erweiterung einzelner Räume ihrer Wohnung sehr viel stärker ab (rund 37 %) als die unter 60-Jährigen (rund 15 %). Der Wunsch nach Erweiterung einzelner Wohnräume wird fast ausschließlich von der Gruppe der jüngeren Befragten getragen. Der Wunsch nach Vergrößerung des Abstellraumes ist davon ausgenommen. Die unter 60-Jährigen wünschten sich dabei vor allem eine Vergrößerung der Küche, des Balkons sowie des Badezimmers.

Abb. 43: Generation 60+ – Bewertung barrierefreies Wohnen



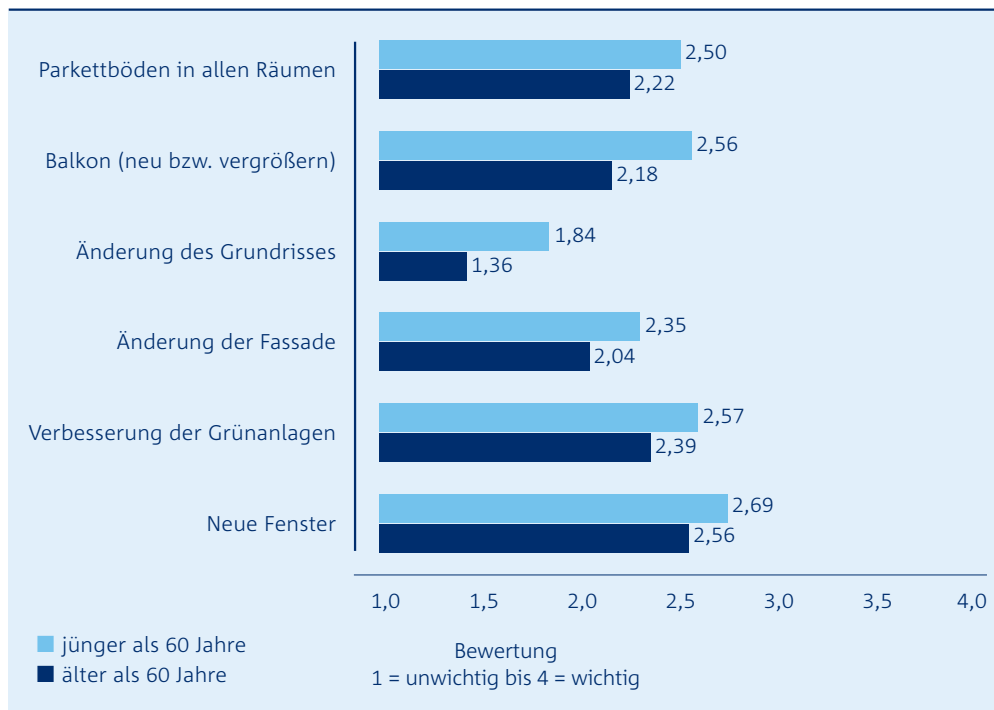
Wie in Abbildung 43 dargestellt, betreffen die Wohnwünsche der über 60-Jährigen vor allem den Umbau der Wohnung in eine barrierefreie Wohnung sowie die Installation eines Aufzuges (s. Abbildung 44).

Abb. 44: Generation 60+ – Wohnungsqualitäten und Zahlungsbereitschaften



Für die Installation eines Aufzuges weisen die Mieter über 60 Jahre eine weitaus höhere Zahlungsbereitschaft auf als die unter 60-Jährigen. Dagegen sind die Zahlungsbereitschaften der „Generation 60+“ hinsichtlich zusätzlicher Wohnungsausstattungen statistisch signifikant geringer, beispielsweise hinsichtlich für Einbruchschutzmaßnahmen, Waschmaschinenanschluss in der Wohnung oder Laminatböden in allen Räumen.

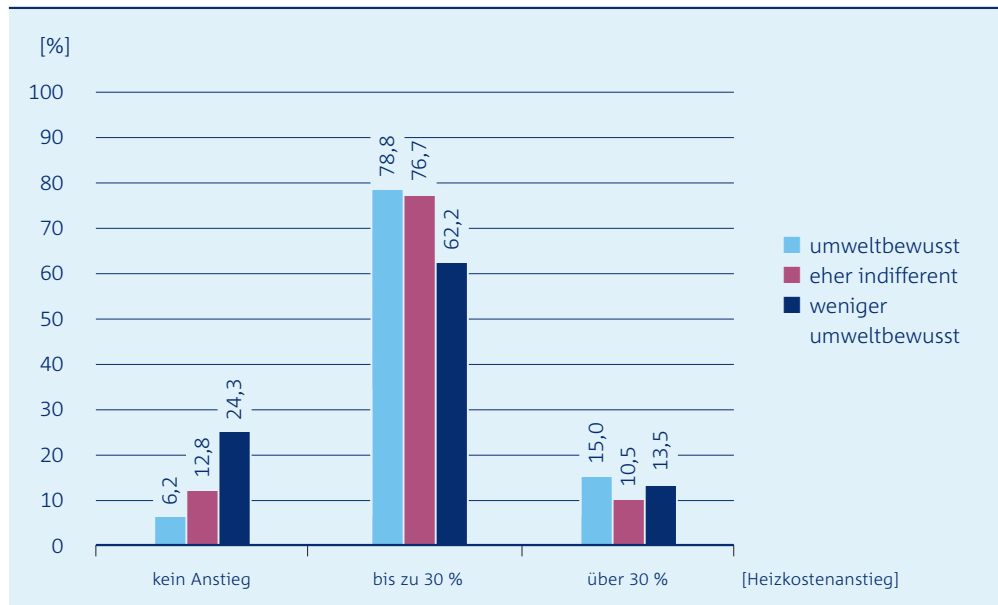
Abb. 45: Generation 60+ – Bewertung ausgewählter Modernisierungsmaßnahmen im Verbund mit energetischer Sanierung



In der vorliegenden Untersuchung wird die energetische Sanierung immer im Zusammenhang mit sonstigen Maßnahmen der Wohnungsmodernisierung untersucht. Die Mieter wurden dahingehend befragt, welche sonstigen Modernisierungsmaßnahmen sie im Zuge einer energetischen Sanierung bevorzugen würden. Hier ergaben sich einige statistisch signifikante Unterschiede zwischen den beiden Altersgruppen: Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen entsprechen durchweg den Wünschen der jüngeren Befragten, die älteren Mieter über 60 Jahre erachten zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen als eher unwichtig.

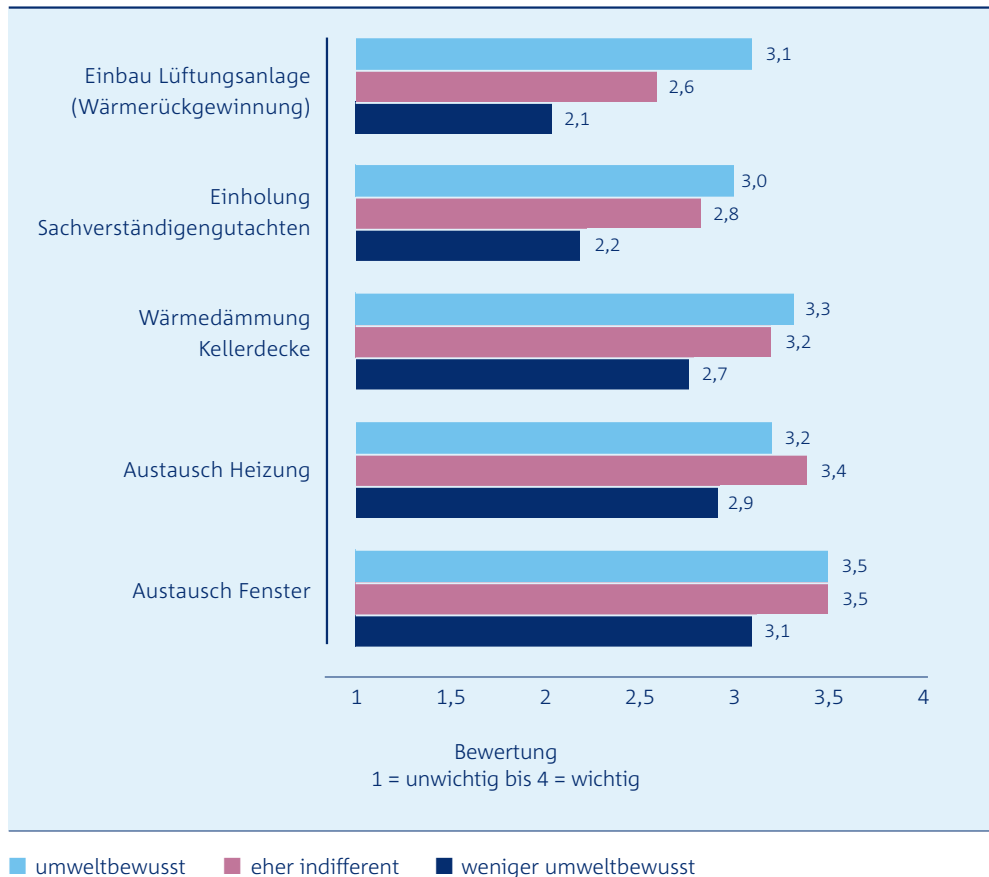
Die „umweltbewusste Einstellung“ der Mieter

Abb. 46: Umweltbewusstsein – Beurteilung des zukünftigen Heizkostenanstiegs



Die Mieter wurden hinsichtlich ihrer Einschätzung befragt, um wie viel Prozent die Heizkosten im kommenden Jahr ansteigen werden. In der Analyse zeigte sich, dass die Einschätzung des zukünftigen Anstiegs der Heizkosten statistisch signifikant vom Umweltbewusstsein der Befragten abhängig ist: Die weniger umweltbewussten Befragten schätzten die Zukunft weitaus positiver ein, sie waren eher der Meinung, dass im kommenden Jahr kein Ansteigen der Heizkosten zu erwarten sei. Dagegen waren die Umweltbewussten der Ansicht, dass ein Anstieg der Heizkosten bis zu 30 % oder sogar über 30 % zu erwarten sei. Wie im Kapitel „Sozioökonomische Profile der befragten Mieter“ dargestellt wurde, besitzt die Mehrheit der Befragten eine umweltbewusste Grundeinstellung. Die Analyse in Abbildung 46 zeigt darüber hinaus, dass die „Umweltbewussten“ einen hohen Preisanstieg in der Energieversorgung befürchten. Da die Gruppe der „umweltbewussten“ Befragten einen Großteil der Stichprobe ausmacht, kann daher auf eine hohe Bereitschaft einer Mehrheit der Mieter für energetische Sanierung geschlossen werden.

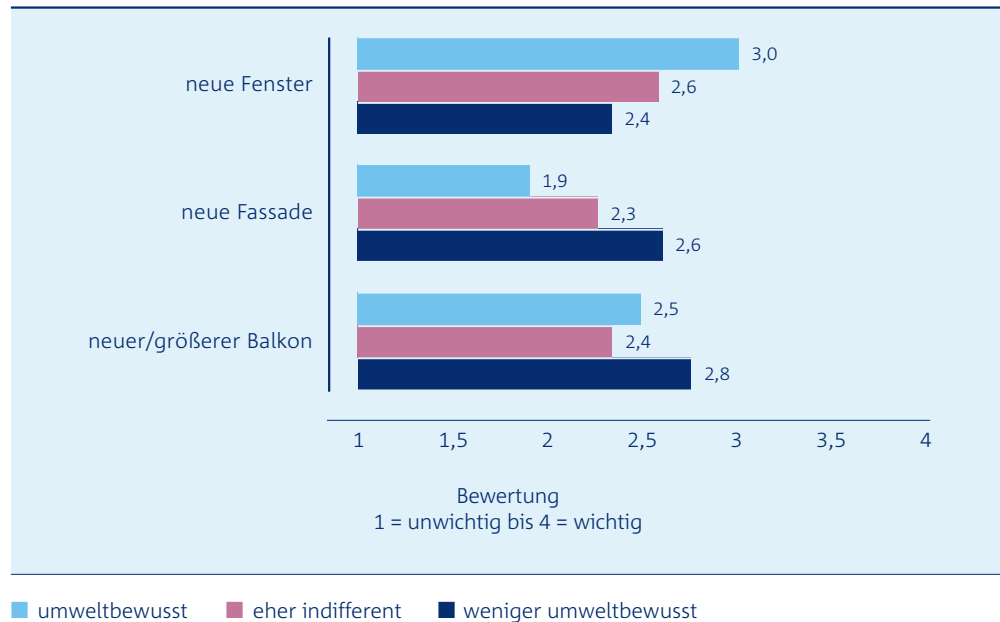
Abb. 47: Umweltbewusstsein – Bewertung energetischer Sanierungsmaßnahmen



Die Bewertung einzelner Maßnahmen der energetischen Sanierung ist zwischen den Gruppen mit hohem, eher indifferentem oder niedrigem „Umweltbewusstsein“ statistisch signifikant unterschiedlich ausgeprägt. Zunächst ist Abbildung 47 zu entnehmen, dass die weniger umweltbewussten Befragten – wie zu erwarten – energetische Sanierungsmaßnahmen eher ablehnen als die umweltbewussten Befragten.

Die Ablehnung betrifft dabei vor allem den Einbau einer Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung sowie das Einholen eines Sachverständigengutachtens im Rahmen der energetischen Sanierung. Dagegen trifft der Austausch der Heizung und der Fenster sowie die Dämmung der Kellerdecke auf eine höhere Zustimmung – auch von Seiten der Gruppe der weniger umweltbewussten Mieter. Die umweltbewussten Mieter sind zudem auch gegenüber den Maßnahmen „Einbau einer Lüftungsanlage“ und „Sachverständigengutachten“ positiv eingestellt.

Abb. 48: Umweltbewusstsein – Zusatzmaßnahmen im Rahmen der energetischen Sanierung



Auf die Frage, welche Zusatzmaßnahmen im Rahmen einer energetischen Sanierung aus Sicht der Mieter am ehesten ergriffen werden sollten, ergaben sich statistisch signifikante Unterschiede zwischen den „Umweltbewussten“, den „Indifferenten“ sowie den weniger „Umweltbewussten“: Die Befragten mit höherem Umweltbewusstsein gaben an, dass im Zuge energetischer Sanierungsmaßnahmen vor allem neue Fenster eingebaut werden sollten. Die weniger umweltbewussten Mieter stuften dagegen die Maßnahmen „neuer beziehungsweise größerer Balkon“ sowie „neue Fassade“ als wichtig im Rahmen einer energetischen Sanierungsmaßnahme ein.

Resümee

Bauliche Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung und energetischen Sanierung sind unerlässlich, um die langfristige Vermietbarkeit eines Mietwohngebäudes zu sichern. Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass insbesondere den Maßnahmen zur energetischen Sanierung eine hohe Bedeutung für die positive Bewertung von Wohnraum durch die Mieter zukommt. Hier geht es nicht mehr allein darum, politisch gesetzte Klimaziele zu erfüllen. Die Steigerung der energetischen Effizienz von Wohnungen ist beim „Verbraucher“ – dem Mieter – bereits als Konsumwunsch fest verankert: Mieter weisen für Wohnungen mit höherer Energieeffizienz eine signifikant höhere Zahlungsbereitschaft auf. Die positive Bewertung von energetischen Sanierungsmaßnahmen wird durch die Analyse der „umweltbewussten Einstellung“ der Befragten bestätigt: Obgleich sich die Stichprobe für die vorliegende Untersuchung aus zufällig ausgewählten Mietern aus unterschiedlichen Standorten, Mietpreiskategorien sowie unterschiedlichen Haushalts- und Altersstrukturen zusammensetzt, konnte eine hohe durchschnittliche „umweltbewusste Einstellung“ für alle befragten Mieter in München festgestellt werden.

Zunächst wurde in der vorliegenden Untersuchung die Wohnzufriedenheit der Befragten ermittelt: Die überwiegende Mehrheit der Befragten gab an, „relativ zufrieden“ mit ihrer Wohnung zu sein. Die Tatsache, dass dagegen nur rund ein Viertel der Befragten „sehr zufrieden“ und rund 13 % aller Befragten „eher unzufrieden“ oder gar „sehr unzufrieden“ mit ihrer Wohnung sind, lässt auf einiges Potential für Modernisierungs- und (energetische) Sanierungsmaßnahmen schließen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen werden in der wohnungswirtschaftlichen Praxis vor allem dann vorgenommen, wenn auch sonstige Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude notwendig werden. Um zu untersuchen, in welchen Bereichen die Hauptansatzpunkte für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bestehen, wurden die Befragten detaillierter im Hinblick auf einige „gängige“ Modernisierungsmaßnahmen befragt. Die Resultate deuten auch hier auf hohen energetischen Sanierungsbedarf hin: Während die Befragten mit der Helligkeit, dem Raumklima und den Grundrisseigenschaften der Wohnungen eher zufrieden sind, weisen die Daten im Hinblick auf den Lärmschutz sowie insbesondere im Hinblick auf den Heizbedarf der Wohnungen hohe Wohnunzufriedenheit der Mieter aus.

Während die Wohnungswirtschaft durchaus bereit ist, ihren Beitrag zur Einhaltung der Klimaziele zu erbringen, werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung oft dadurch unattraktiv, dass die Kosten durch eine Deckelung nur unzureichend auf die Kaltmiete umgelegt werden können. Die Bewertung der Sanierungspakete („Paarvergleiche“) hat gezeigt, dass für energetische Sanierungsmaßnahmen Zahlungsbereitschaften von bis zu 2,00 Euro/m² zusätzlicher Monatskaltmiete seitens der Mieter bestehen. Dieses Ergebnis ist nicht signifikant von der Lage des Mietobjektes abhängig, sondern konnte für die gesamte Stichprobe Münchener Mieter ermittelt werden. Negativ auf die Zahlungsbereitschaft wirken sich dagegen sehr lange Sanierungszeiträume aus beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen, bei denen der Mieter für einen längeren Zeitraum (mehr als einen Monat) aus seiner Wohnung ausziehen muss.

Die Zahlungsbereitschaft wird dagegen signifikant positiv von zusätzlichen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude beeinflusst, die im Zuge der energetischen Sanierung durchgeführt werden. Hier zeigte sich, dass insbesondere der Einbau neuer Fenster sowie – in eingeschränktem Maße – der Umbau in eine barrierefreie Wohnung positiv wahrgenommen werden. Grundrissänderungen werden dagegen von den Befragten nicht nur abgelehnt, sondern würden auch die Zahlungsbereitschaft für die Sanierungsmaßnahme deutlich schmälern.

Ein weiteres Argument, das energetischen Sanierungsmaßnahmen in Mietwohngebäuden eventuell entgegensteht, betrifft den zeitlichen Planungshorizont der Mieter: Mieter, die nur sehr kurzfristig in einer Wohnung verbleiben wollen, hätten vermutlich eine geringere Bereitschaft, beispielsweise für Sanierungsmaßnahmen aus ihrer Wohnung auszuziehen oder eine Mieterhöhung für energetische Sanierungsmaßnahmen in Kauf zu nehmen. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass sich die Befragten in zwei etwa gleich große Gruppen von Mietern einteilen lassen: Rund 35 % der Befragten wohnen erst seit maximal fünf Jahren in ihrer jetzigen Wohnung und rund 33 % wollen bereits in den kommenden fünf Jahren wieder aus ihrer Wohnung ausziehen. Zudem gibt es aber mit rund 30 % Anteil eine fast ebenso große Gruppe an Mietern, die seit mehr als 20 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung leben. Zudem gaben über 40 % der Befragten an, „für immer“ in ihrer derzeitigen Wohnung verbleiben zu wollen. Der hohe Anteil an Mietern, die einen langfristigen Verbleib in ihrer Wohnung planen, lässt auf positive Einstellungen und Zahlungsbereitschaften im Hinblick auf (energetische) Sanierungsmaßnahmen schließen.

Zudem wurden unterschiedliche Mietergruppen („Mieterprofile“) gesondert untersucht. Die zahlreichen statistisch signifikanten Unterschiede in den Bewertungen von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zwischen den Gruppen bestätigen die Bedeutung von empirischen Untersuchungen für die wohnungswirtschaftliche Praxis: Vermieter, die die sozioökonomische Struktur ihrer Mieter kennen oder darüber hinaus Daten zu deren Lebensstil-Einstellungen erhoben haben, können die Akzeptanz geplanter Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der dargestellten Ergebnisse im Vorfeld der Maßnahme abschätzen.

Impressum

Technische Universität München
Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft
Univ. Prof. Peter Ebner, Dr.-Ing. Wolfgang Rid

Studentische Hilfskräfte:

Karin Euba, Daniel Genée, Manuela Högl, Frederic Klein, Vroni Korn, Daniela Michalak, Manuela Ott, Birgit Scheitler, Dheban Srirangan, Julian Stecher

Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte in Bayern, Bayern in Zahlen, 8/2006. In (URL): <http://www.statistik.bayern.de/imperia/md/content/lfstad/evs2003.pdf>, Abrufdatum 20.05.2009
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in Bayern bis 2050 – Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, München 2007
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Daten und Fakten über Bayern. In (URL): <http://www.statistik.bayern.de/daten/bayern/bevoelkerung>, Abrufdatum: 20.03.2009
- Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2005 – Beobachtung und Ausblick, München 2005
- Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2007 – Beobachtung und Ausblick, München 2007
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2008 – Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage, Berlin 2008
- empirica (Hrsg.): empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten), Berlin 2008
- Gertis, K.: Altbausanierung – äußerst dringend, GREinform, Berlin, Februar 2000
- Hensher, D. A., Rose, J. M. und Greene, W. H.: Applied Choice Analysis: A Primer, Cambridge 2005
- Institut für Wohnen und Umwelt (IWU): Grundlage zur Entwicklung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand, Darmstadt 2007
- Landeshauptstadt München – Statistisches Amt: Die Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2008. In (URL): http://www.mstatistik-muenchen.de/themen/bevoelkerung/jahreszahlen/jahreszahlen_2008/p_jt090102.pdf, Abrufdatum: 20.04.2009
- LBS (Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen) (Hrsg.): Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, Berlin 2006
- Opaschowski, H. W.: Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, Bonn 2005
- Rid, W.: Analyse von Präferenzstrukturen privater Bauherren im Hinblick auf nachhaltige Siedlungskonzepte unter Verwendung eines discrete choice experiment, München 2008
- Schahn, J. et al.: Konstruktion und Evaluation der dritten Version des Skalensystems zur Erfassung des Umweltbewusstseins (SEU-3). In: Bericht aus dem Psychologischen Institut der Universität Heidelberg, Diskussionspapier (84), Heidelberg 1999
- Sozialreferat der Landeshauptstadt München (Hrsg.): Mietspiegel München 2009, München 2009

Anhang

● Tabellen

Tabelle 1: Angebotspreise für Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	170
Tabelle 2: Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	172
Tabelle 3: Angebotspreise für Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	174
Tabelle 4: Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	176
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	178
Tabelle 6: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	182
Tabelle 7: Rechnerischer Neubaubedarf (inklusive Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	186
Tabelle 8: Rechnerischer Neubaubedarf (inklusive Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	190
Tabelle 9: Rechnerischer Neubaubedarf (inklusive Ersatzbedarf) an Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	194
Tabelle 10: Akuter Wohnungsmangel in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	198

● Quellen

200

Tab. 1: Angebotspreise für Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Preis 2004 EUR/m ²	Preis 2008 EUR/m ²	Veränd. 2004–2008 in %	Fallzahl 2008
9161	Ingolstadt (KS)	301	301	0	373
9162	München (KS)	515	556	8	1.025
9163	Rosenheim (KS)	378	279	-26	467
9171	Altötting	132	143	9	438
9172	Berchtesgadener Land	238	219	-8	305
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen	336	347	3	458
9174	Dachau	309	319	3	940
9175	Ebersberg	448	421	-6	683
9176	Eichstätt	226	219	-3	840
9177	Erding	250	228	-9	711
9178	Freising	236	238	1	1.046
9179	Fürstenfeldbruck	381	362	-5	1.025
9180	Garmisch-Partenkirchen	350	340	-3	575
9181	Landsberg a. Lech	253	230	-9	1.013
9182	Miesbach	397	375	-6	734
9183	Mühldorf a. Inn	159	145	-9	833
9184	München	494	585	18	1.102
9185	Neuburg-Schrobenhausen	146	137	-7	565
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	207	176	-15	1.330
9187	Rosenheim	286	240	-16	2.368
9188	Starnberg	442	478	8	935
9189	Traunstein	210	189	-10	978
9190	Weilheim-Schongau	284	273	-4	761
9261	Landshut (KS)	258	256	-1	336
9262	Passau (KS)	122	123	1	145
9263	Straubing (KS)	186	184	-1	210
9271	Deggendorf	117	130	11	844
9272	Freyung-Grafenau	73	74	1	1.025
9273	Kelheim	144	129	-11	1.060
9274	Landshut	167	147	-12	1.327
9275	Passau	69	72	4	956
9276	Regen	72	59	-18	521
9277	Rottal-Inn	96	105	9	597
9278	Straubing-Bogen	126	137	8	507
9279	Dingolfing-Landau	101	104	3	380
9361	Amberg (KS)	192	199	4	71
9362	Regensburg (KS)	372	377	1	213
9363	Weiden i. d. OPf. (KS)	156	118	-24	252
9371	Amberg-Sulzbach	154	92	-40	379
9372	Cham	88	86	-2	737
9373	Neumarkt i. d. OPf.	122	120	-2	720
9374	Neustadt a. d. Waldnaab	91	78	-15	376
9375	Regensburg	180	172	-4	1.268
9376	Schwandorf	108	104	-4	626
9377	Tirschenreuth	85	71	-17	453
9461	Bamberg (KS)	225	181	-20	92
9462	Bayreuth (KS)	154	159	3	144
9463	Coburg (KS)	113	101	-11	92
9464	Hof (KS)	167	90	-46	112

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Preis 2004 EUR/m ²	Preis 2008 EUR/m ²	Veränd. 2004–2008 in %	Fallzahl 2008
9471	Bamberg	145	148	2	849
9472	Bayreuth	100	93	-7	858
9473	Coburg	85	96	14	338
9474	Forchheim	167	155	-8	905
9475	Hof	71	75	6	734
9476	Kronach	94	98	4	216
9477	Kulmbach	101	124	22	482
9478	Lichtenfels	95	79	-17	215
9479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	73	65	-12	515
9561	Ansbach (KS)	159	156	-2	176
9562	Erlangen (KS)	344	272	-21	105
9563	Fürth (KS)	318	278	-13	291
9564	Nürnberg (KS)	400	384	-4	561
9565	Schwabach (KS)	248	235	-5	172
9571	Ansbach	86	92	7	561
9572	Erlangen-Höchststadt	236	216	-8	952
9573	Fürth	220	210	-5	676
9574	Nürnberger Land	208	199	-4	1.166
9575	Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim	94	93	-2	514
9576	Roth	187	179	-4	1.135
9577	Weißenburg-Gunzenhsn.	142	139	-3	561
9661	Aschaffenburg (KS)	326	310	-5	346
9662	Schweinfurt (KS)	146	160	9	75
9663	Würzburg (KS)	267	233	-12	466
9671	Aschaffenburg	240	221	-8	2.433
9672	Bad Kissingen	122	102	-17	696
9673	Rhön-Grabfeld	69	90	30	375
9674	Haßberge	157	149	-5	273
9675	Kitzingen	104	116	11	523
9676	Miltenberg	198	175	-12	1.335
9677	Main-Spessart	118	118	0	814
9678	Schweinfurt	139	119	-14	1.026
9679	Würzburg	217	182	-16	2.290
9761	Augsburg (KS)	308	318	3	341
9762	Kaufbeuren (KS)	222	204	-8	47
9763	Kempten (Allgäu) (KS)	331	245	-26	36
9764	Memmingen (KS)	156	202	29	64
9771	Aichach-Friedberg	221	186	-16	851
9772	Augsburg	205	193	-6	1.527
9773	Dillingen a. d. Donau	110	114	4	493
9774	Günzburg	104	108	4	706
9775	Neu-Ulm	171	167	-2	774
9776	Lindau (Bodensee)	246	248	1	372
9777	Ostallgäu	208	185	-11	865
9778	Unterallgäu	136	139	2	579
9779	Donau-Ries	103	141	38	450
9780	Oberallgäu	238	207	-13	633

Tab. 2: Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Neubau* 2008 EUR/m ²	Bestand* 2008 EUR/m ²	Fallzahl** 2008	
9161	Ingolstadt (KS)	8,17	7,06	1.207	
9162	München (KS)	12,01	11,11	43.332	
9163	Rosenheim (KS)	8,47	7,15	2.687	
9171	Altötting	5,59	4,62	404	
9172	Berchtesgadener Land	7,16	6,36	1.867	
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen	9,26	8,43	2.305	
9174	Dachau	9,27	8,15	2.704	
9175	Ebersberg	9,53	8,56	3.373	
9176	Eichstätt	6,41	6,06	610	
9177	Erding	8,18	7,56	3.998	
9178	Freising	9,03	8,18	4.639	
9179	Fürstenfeldbruck	9,42	8,84	4.519	
9180	Garmisch-Partenkirchen	9,31	7,83	1.763	
9181	Landsberg a. Lech	8,56	7,26	1.626	
9182	Miesbach	9,67	8,89	1.686	
9183	Mühlendorf a. Inn	6,30	5,30	1.804	
9184	München	11,10	10,09	8.525	
9185	Neuburg-Schrobenhausen	6,21	5,76	516	
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	6,72	6,00	940	
9187	Rosenheim	7,66	6,55	5.774	
9188	Starnberg	11,01	9,88	4.123	
9189	Traunstein	6,69	5,97	1.877	
9190	Weilheim-Schongau	8,41	7,45	1.109	
9261	Landshut (KS)	7,60	6,59	1.009	
9262	Passau (KS)	6,66	5,25	386	
9263	Straubing (KS)	6,08	5,20	475	
9271	Deggendorf	5,83	5,00	678	
9272	Freyung-Grafenau	5,39	5,28	174	
9273	Kelheim	6,15	5,21	966	
9274	Landshut	6,02	5,29	1.512	
9275	Passau	5,70	4,96	582	
9276	Regen	4,61	4,14	197	
9277	Rottal-Inn	5,62	5,04	186	
9278	Straubing-Bogen	6,02	5,31	551	
9279	Dingolfing-Landau	5,56	4,80	415	
9361	Amberg (KS)	6,36	4,98	193	
9362	Regensburg (KS)	8,48	7,04	5.037	
9363	Weiden i. d. OPf. (KS)	6,00	5,10	293	
9371	Amberg-Sulzbach	5,39	5,20	346	
9372	Cham	5,54	4,74	406	
9373	Neumarkt i. d. OPf.	6,57	5,39	581	
9374	Neustadt a. d. Waldnaab	4,69	4,24	219	
9375	Regensburg	6,46	5,79	1.963	
9376	Schwandorf	5,89	5,17	907	
9377	Tirschenreuth	5,05	4,69	155	
9461	Bamberg (KS)	6,22	5,47	524	
9462	Bayreuth (KS)	6,86	5,61	886	
9463	Coburg (KS)	5,78	4,94	456	
9464	Hof (KS)	5,96	4,30	619	

* 60 – 80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise)

** insgesamt für Regressionsrechnung

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Neubau* 2008 EUR/m ²	Bestand* 2008 EUR/m ²	Fallzahl** 2008
9471	Bamberg	5,80	5,17	1.194
9472	Bayreuth	6,58	5,16	823
9473	Coburg	5,77	4,58	555
9474	Forchheim	6,38	5,34	812
9475	Hof	6,16	4,81	682
9476	Kronach	5,51	5,01	96
9477	Kulmbach	9,02	4,59	343
9478	Lichtenfels	5,02	4,34	222
9479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	6,80	5,52	660
9561	Ansbach (KS)	5,47	5,15	318
9562	Erlangen (KS)	7,94	7,49	894
9563	Fürth (KS)	7,49	6,41	2.207
9564	Nürnberg (KS)	8,61	6,60	12.545
9565	Schwabach (KS)	8,19	5,53	176
9571	Ansbach	5,56	5,02	493
9572	Erlangen-Höchstadt	7,86	6,66	1.714
9573	Fürth	6,46	6,14	1.549
9574	Nürnberger Land	6,72	6,00	1.562
9575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim	5,06	4,91	444
9576	Roth	6,30	5,60	1.285
9577	Weißenburg-Gunzenhausen	5,59	4,37	369
9661	Aschaffenburg (KS)	7,44	6,42	1.579
9662	Schweinfurt (KS)	6,08	5,41	616
9663	Würzburg (KS)	7,68	6,30	2.910
9671	Aschaffenburg	6,90	5,98	2.328
9672	Bad Kissingen	6,11	4,74	1.111
9673	Rhön-Grabfeld	5,40	5,38	513
9674	Haßberge	6,68	5,66	395
9675	Kitzingen	5,77	4,89	1.135
9676	Miltenberg	6,53	5,11	867
9677	Main-Spessart	5,52	5,08	554
9678	Schweinfurt	5,88	4,87	1.531
9679	Würzburg	7,07	5,66	3.628
9761	Augsburg (KS)	7,37	6,33	4.291
9762	Kaufbeuren (KS)	6,87	5,25	529
9763	Kempten (Allgäu) (KS)	6,33	5,75	258
9764	Memmingen (KS)	6,79	5,24	139
9771	Aichach-Friedberg	6,72	5,91	966
9772	Augsburg	6,72	6,09	2.240
9773	Dillingen a. d. Donau	7,01	6,13	321
9774	Günzburg	6,55	5,31	744
9775	Neu-Ulm	7,74	6,30	1.474
9776	Lindau (Bodensee)	7,58	6,50	646
9777	Ostallgäu	6,82	5,92	1.084
9778	Unterallgäu	6,09	5,51	500
9779	Donau-Ries	7,08	6,50	335
9780	Oberallgäu	7,93	5,91	1.414

Tab. 3: Angebotspreise für Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Eigentums- wohnungen*, **, *** 2008 EUR/m ²	Fallzahl** 2008	Eigen- heime*** 2008 EUR/m ²	Fallzahl** 2008
9161	Ingolstadt (KS)	1.893	4.447	2.271	1.218
9162	München (KS)	2.921	86.828	2.937	14.091
9163	Rosenheim (KS)	1.965	4.292	1.729	2.737
9171	Altötting	1.380	1.612	1.469	864
9172	Berchtesgadener Land	2.026	2.877	2.054	793
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen	2.201	3.163	2.571	1.570
9174	Dachau	2.337	3.864	2.394	2.376
9175	Ebersberg	2.256	3.626	2.668	2.539
9176	Eichstätt	1.799	982	1.809	1.280
9177	Erding	2.003	3.445	2.156	1.940
9178	Freising	2.257	3.840	2.233	2.366
9179	Fürstenfeldbruck	2.379	8.037	2.653	3.880
9180	Garmisch-Partenkirchen	2.528	3.399	2.660	1.013
9181	Landsberg a. Lech	1.924	2.393	2.137	2.640
9182	Miesbach	2.562	3.678	2.887	1.431
9183	Mühldorf a. Inn	1.372	3.127	1.526	2.457
9184	München	2.642	14.562	3.299	6.479
9185	Neuburg-Schrobenhausen	1.615	1.175	1.733	791
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	1.760	1.750	1.856	1.556
9187	Rosenheim	1.971	8.647	1.898	6.886
9188	Starnberg	2.811	4.381	3.289	3.441
9189	Traunstein	1.823	4.662	1.900	2.377
9190	Weilheim-Schongau	1.996	2.603	2.146	1.504
9261	Landshut (KS)	1.816	2.138	1.924	899
9262	Passau (KS)	1.359	1.244	1.357	398
9263	Straubing (KS)	1.531	1.445	1.486	681
9271	Deggendorf	1.444	2.528	1.384	2.155
9272	Freyung-Grafenau	937	1.244	964	1.408
9273	Kelheim	1.511	1.888	1.542	1.712
9274	Landshut	1.563	2.346	1.652	3.042
9275	Passau	1.348	3.209	1.167	2.653
9276	Regen	1.135	1.417	1.026	901
9277	Rottal-Inn	1.268	1.358	1.222	1.184
9278	Straubing-Bogen	1.282	806	1.407	1.584
9279	Dingolfing-Landau	1.355	808	1.322	1.101
9361	Amberg (KS)	1.505	811	1.584	284
9362	Regensburg (KS)	2.105	6.547	2.070	845
9363	Weiden i. d. OPf. (KS)	1.309	699	1.402	272
9371	Amberg-Sulzbach	1.405	797	1.347	1.067
9372	Cham	1.131	1.062	1.260	1.568
9373	Neumarkt i. d. OPf.	1.570	1.605	1.506	1.658
9374	Neustadt a. d. Waldnaab	1.061	413	1.365	848
9375	Regensburg	1.511	2.375	1.768	3.441
9376	Schwandorf	1.313	1.066	1.330	1.090
9377	Tirschenreuth	1.123	717	986	642
9461	Bamberg (KS)	1.777	1.100	1.830	293
9462	Bayreuth (KS)	1.288	1.291	1.655	423
9463	Coburg (KS)	1.354	627	1.327	465

* 60 – 80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise);** insgesamt für Regressionsrechnung; *** alle Baujahre; **** 120 – 140 m², alle Baujahre.

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Eigentums- wohnungen*, **, *** 2008 EUR/m ²	Fallzahl** 2008	Eigen- heime*** 2008 EUR/m ²	Fallzahl** 2008
9464	Hof (KS)	1.220	502	1.316	266
9471	Bamberg	1.439	1.138	1.623	1.431
9472	Bayreuth	1.287	1.747	1.349	1.547
9473	Coburg	1.439	780	1.225	1.123
9474	Forchheim	1.497	1.046	1.789	1.456
9475	Hof	1.133	1.320	1.053	1.815
9476	Kronach	1.232	241	946	476
9477	Kulmbach	1.529	659	1.188	976
9478	Lichtenfels	1.224	364	1.185	540
9479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	1.143	1.364	935	1.064
9561	Ansbach (KS)	1.510	896	1.629	505
9562	Erlangen (KS)	1.899	2.258	2.242	565
9563	Fürth (KS)	1.561	3.227	2.000	1.119
9564	Nürnberg (KS)	1.760	16.800	2.100	3.144
9565	Schwabach (KS)	1.544	464	1.964	431
9571	Ansbach	1.416	1.026	1.321	2.907
9572	Erlangen-Höchstadt	1.855	2.899	2.035	2.552
9573	Fürth	1.601	2.400	1.912	2.359
9574	Nürnberger Land	1.534	2.868	1.872	3.171
9575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	1.387	618	1.385	1.606
9576	Roth	1.497	2.333	1.726	2.657
9577	Weißenburg-Gunzenhsn.	1.400	1.315	1.368	1.331
9661	Aschaffenburg (KS)	1.743	2.235	1.860	775
9662	Schweinfurt (KS)	1.258	773	1.374	244
9663	Würzburg (KS)	1.756	3.107	1.918	1.450
9671	Aschaffenburg	1.580	2.551	1.725	3.326
9672	Bad Kissingen	1.317	1.516	1.174	1.396
9673	Rhön-Grabfeld	1.358	807	1.155	1.144
9674	Haßberge	1.283	639	1.331	1.127
9675	Kitzingen	1.339	758	1.471	1.217
9676	Miltenberg	1.532	1.261	1.560	2.066
9677	Main-Spessart	1.526	1.235	1.369	1.505
9678	Schweinfurt	1.241	2.446	1.363	2.073
9679	Würzburg	1.634	3.108	1.681	3.820
9761	Augsburg (KS)	1.700	8.982	2.000	2.007
9762	Kaufbeuren (KS)	1.402	1.251	1.644	437
9763	Kempten (Allgäu) (KS)	1.569	685	1.838	204
9764	Memmingen (KS)	1.665	821	1.672	457
9771	Aichach-Friedberg	1.711	2.150	1.849	2.846
9772	Augsburg	1.622	5.871	1.864	6.424
9773	Dillingen a. d. Donau	1.278	941	1.388	1.224
9774	Günzburg	1.475	2.124	1.483	2.193
9775	Neu-Ulm	1.612	6.045	1.732	2.856
9776	Lindau (Bodensee)	1.972	2.632	2.075	1.100
9777	Ostallgäu	1.817	4.089	1.682	1.950
9778	Unterallgäu	1.512	1.919	1.548	1.731
9779	Donau-Ries	1.612	972	1.320	1.552
9780	Oberallgäu	1.853	9.528	1.833	2.539

Tab. 4: Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend								
		2005			2006			2007		
		EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum
09161	Ingolstadt (KS)	24	31	56	24	32	56	25	32	57
09162	München (KS)	89	621	710	91	634	725	91	637	729
09163	Rosenheim (KS)	8	21	30	8	21	30	9	22	30
09171	Altötting	30	18	48	31	18	48	31	18	49
09172	Berchtesgadener Land	22	26	49	22	26	49	23	26	49
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	27	24	51	27	24	52	27	25	52
09174	Dachau	32	24	56	32	24	56	32	24	57
09175	Ebersberg	30	21	51	31	21	51	31	21	52
09176	Eichstätt	40	7	47	40	7	48	41	7	48
09177	Erding	32	15	46	32	15	47	32	15	48
09178	Freising	38	27	65	38	28	66	39	28	66
09179	Fürstenfeldbruck	45	45	90	46	45	91	46	46	92
09180	Garmisch-Partenkirchen	18	27	45	18	27	45	18	27	46
09181	Landsberg a. Lech	31	13	45	32	13	45	32	14	46
09182	Miesbach	22	20	42	22	21	43	22	21	43
09183	Mühlendorf a. Inn	31	16	47	31	16	47	32	16	48
09184	München	60	79	139	61	80	140	61	81	142
09185	Neuburg-Schrobenhausen	29	9	38	29	9	38	29	9	38
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	35	10	45	36	10	45	36	10	46
09187	Rosenheim	62	36	98	62	36	99	63	37	100
09188	Starnberg	32	25	56	32	25	57	32	25	57
09189	Traunstein	48	30	78	48	30	78	49	30	79
09190	Weilheim-Schongau	35	21	56	36	21	57	36	21	57
09261	Landshut (KS)	11	20	32	12	20	32	12	20	32
09262	Passau (KS)	9	17	26	9	17	26	9	17	26
09263	Straubing (KS)	9	14	23	9	14	23	9	14	23
09271	Deggendorf	36	15	51	37	15	52	37	15	52
09272	Freyung-Grafenau	29	7	36	29	7	36	29	7	36
09273	Kelheim	36	12	48	36	12	48	37	12	49
09274	Landshut	49	11	60	50	11	60	50	11	61
09275	Passau	63	20	82	63	20	82	63	20	83
09276	Regen	28	10	38	28	10	38	28	10	38
09277	Rottal-Inn	41	10	51	41	10	51	42	10	51
09278	Straubing-Bogen	35	5	39	35	5	40	36	5	40
09279	Dingolfing-Landau	31	5	36	31	5	37	31	5	37
09361	Amberg (KS)	8	13	22	8	13	22	8	14	22
09362	Regensburg (KS)	15	58	74	16	59	74	16	59	75
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	8	14	22	9	14	23	9	14	23
09371	Amberg-Sulzbach	35	10	45	36	10	46	36	10	46
09372	Cham	47	11	57	47	11	58	48	11	58
09373	Neumarkt i. d. OPf.	42	10	52	42	11	53	43	11	53
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	34	9	43	34	9	44	35	9	45
09375	Regensburg	58	17	75	59	17	76	59	17	76
09376	Schwandorf	49	12	61	49	12	61	49	12	61
09377	Tirschenreuth	26	9	35	26	9	35	26	9	36
09461	Bamberg (KS)	10	26	36	10	26	36	10	26	37
09462	Bayreuth (KS)	11	27	38	11	27	38	11	27	38
09463	Coburg (KS)	9	14	22	9	14	23	9	14	23

	Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend								
			2005			2006			2007		
			EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum
09464	Hof (KS)	8	19	27	8	18	27	8	18	27	
09471	Bamberg	46	14	59	46	14	60	46	14	60	
09472	Bayreuth	36	11	47	36	11	47	36	11	48	
09473	Coburg	28	13	41	28	13	42	29	13	42	
09474	Forchheim	35	13	48	36	13	49	36	13	49	
09475	Hof	37	16	52	37	16	52	37	16	53	
09476	Kronach	27	7	33	27	7	34	27	7	34	
09477	Kulmbach	25	10	36	25	11	36	25	11	36	
09478	Lichtenfels	23	8	31	23	8	31	23	8	31	
09479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	25	18	43	25	17	43	25	17	43	
09561	Ansbach (KS)	9	12	21	9	12	21	9	12	21	
09562	Erlangen (KS)	15	37	52	15	38	53	15	38	53	
09563	Fürth (KS)	14	43	57	15	43	57	15	43	58	
09564	Nürnberg (KS)	52	204	256	52	205	257	53	206	258	
09565	Schwabach (KS)	9	9	19	9	9	19	9	10	19	
09571	Ansbach	59	15	75	60	15	75	60	16	76	
09572	Erlangen-Höchststadt	40	16	55	40	16	56	40	16	56	
09573	Fürth	31	20	52	32	20	52	32	20	52	
09574	Nürnberger Land	48	26	74	49	26	75	49	26	75	
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	33	9	43	33	9	43	33	10	43	
09576	Roth	39	12	51	39	12	52	39	12	52	
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	30	12	42	30	12	42	30	12	42	
09661	Aschaffenburg (KS)	11	23	34	11	23	34	11	24	34	
09662	Schweinfurt (KS)	7	21	28	7	21	28	7	20	28	
09663	Würzburg (KS)	16	51	68	17	51	68	17	51	68	
09671	Aschaffenburg	56	17	73	56	17	73	57	17	74	
09672	Bad Kissingen	35	14	49	35	14	49	36	14	50	
09673	Rhön-Grabfeld	29	8	37	29	8	37	29	8	37	
09674	Haßberge	29	7	36	30	7	37	30	7	37	
09675	Kitzingen	28	10	37	28	10	38	28	10	38	
09676	Miltenberg	41	13	54	41	13	55	42	14	55	
09677	Main-Spessart	45	12	57	45	12	57	46	12	57	
09678	Schweinfurt	38	11	49	38	11	50	39	11	50	
09679	Würzburg	52	19	71	52	19	71	53	19	72	
09761	Augsburg (KS)	27	110	137	28	111	138	28	111	139	
09762	Kaufbeuren (KS)	8	13	21	8	13	21	8	13	21	
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	8	23	31	8	23	31	8	23	31	
09764	Memmingen (KS)	8	12	20	8	12	20	8	12	20	
09771	Aichach-Friedberg	39	13	53	39	14	53	40	14	54	
09772	Augsburg	67	36	104	68	36	104	69	37	105	
09773	Dillingen a. d. Donau	31	8	39	31	8	39	32	8	40	
09774	Günzburg	38	13	51	39	13	52	39	13	52	
09775	Neu-Ulm	42	30	72	43	30	72	43	30	73	
09776	Lindau (Bodensee)	17	20	37	17	20	37	18	20	38	
09777	Ostallgäu	39	20	59	40	20	60	40	20	60	
09778	Unterallgäu	43	14	57	44	14	57	44	14	58	
09779	Donau-Ries	44	12	56	44	12	56	45	12	56	
09780	Oberallgäu	35	41	76	35	41	76	35	41	77	

Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend							
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09161	Ingolstadt (KS)	122	123	124	124	125	126	127	127
09162	München (KS)	1.295	1.312	1.314	1.317	1.322	1.328	1.335	1.341
09163	Rosenheim (KS)	60	61	61	61	61	62	62	62
09171	Altötting	109	109	109	109	109	109	109	109
09172	Berchtesgadener Land	102	102	103	103	103	103	104	104
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	120	121	121	122	122	123	123	124
09174	Dachau	135	136	137	138	139	140	140	141
09175	Ebersberg	125	126	127	128	129	130	131	132
09176	Eichstätt	124	124	125	125	126	126	127	127
09177	Erding	124	125	126	127	128	129	130	131
09178	Freising	162	165	166	167	168	170	171	172
09179	Fürstenfeldbruck	200	201	202	203	204	205	205	206
09180	Garmisch-Partenkirchen	87	87	87	87	87	87	87	87
09181	Landsberg a. Lech	112	113	114	115	116	116	117	118
09182	Miesbach	95	95	96	96	96	97	97	97
09183	Mühldorf a. Inn	111	111	111	111	112	112	112	112
09184	München	311	315	318	320	322	325	327	329
09185	Neuburg-Schrobenhausen	91	91	91	92	92	92	93	93
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	116	116	117	118	118	119	119	120
09187	Rosenheim	247	248	249	251	252	253	255	256
09188	Starnberg	129	130	130	131	131	132	133	133
09189	Traunstein	170	171	171	171	171	171	172	172
09190	Weilheim-Schongau	131	131	132	132	133	133	134	134
09261	Landshut (KS)	62	63	63	63	63	64	64	64
09262	Passau (KS)	51	51	51	51	51	51	51	51
09263	Straubing (KS)	45	45	45	45	45	45	45	46
09271	Deggendorf	118	118	118	118	118	118	118	119
09272	Freyung-Grafenau	81	80	80	80	80	79	79	79
09273	Kelheim	113	113	114	114	115	115	116	116
09274	Landshut	148	148	149	150	151	152	152	153
09275	Passau	188	188	189	189	189	189	189	189
09276	Regen	81	80	80	80	80	79	79	79
09277	Rottal-Inn	119	119	119	119	119	119	120	120
09278	Straubing-Bogen	98	98	98	98	99	99	99	100
09279	Dingolfing-Landau	92	91	92	92	92	92	92	92
09361	Amberg (KS)	44	44	44	44	44	44	44	44
09362	Regensburg (KS)	131	132	133	133	133	134	134	135
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42
09371	Amberg-Weizsach	108	107	107	107	106	106	106	106
09372	Cham	130	130	130	129	129	129	129	129
09373	Neumarkt i. d. OPf.	129	128	129	129	129	129	129	130
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	99	99	99	99	98	98	98	97
09375	Regensburg	182	183	184	185	186	186	187	188
09376	Schwandorf	144	144	144	144	144	144	144	144
09377	Tirschenreuth	77	77	76	76	75	75	74	74
09461	Bamberg (KS)	70	70	70	70	70	70	70	70
09462	Bayreuth (KS)	74	73	73	72	72	72	72	72
09463	Coburg (KS)	42	41	41	41	41	40	40	40

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
128	129	129	130	131	131	132	132	132	133	133	133	133	134
1.347	1.352	1.357	1.362	1.366	1.369	1.372	1.374	1.376	1.378	1.379	1.379	1.380	1.380
62	62	63	63	63	63	63	63	63	63	64	64	64	64
109	109	109	109	109	109	108	108	108	108	108	108	107	107
104	104	105	105	105	105	105	105	105	106	106	106	106	106
124	125	125	125	126	126	126	127	127	127	127	127	128	128
142	142	143	144	144	145	145	146	146	147	147	148	148	148
132	133	134	135	135	136	136	137	137	138	138	139	139	139
128	128	129	129	130	130	130	131	131	131	132	132	132	133
132	133	134	135	136	136	137	138	139	140	140	141	142	143
173	174	175	176	177	178	179	180	181	181	182	183	183	184
207	207	208	209	209	209	210	210	210	210	210	211	211	211
87	87	87	87	86	86	86	86	86	86	85	85	85	85
119	119	120	121	121	122	122	123	123	124	124	125	126	126
98	98	98	98	99	99	99	99	99	99	99	100	100	100
113	113	113	113	114	114	114	114	114	114	115	115	115	115
331	333	335	337	339	340	341	343	344	345	346	347	348	348
93	94	94	94	94	94	95	95	95	95	95	95	95	96
120	121	121	122	122	123	123	123	124	124	124	125	125	125
257	258	259	261	262	263	263	264	265	266	267	268	268	269
134	134	135	135	136	136	136	136	137	137	137	137	137	138
172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	171	171
134	135	135	135	135	136	136	136	136	136	136	137	137	137
64	65	65	65	65	66	66	66	66	66	67	67	67	67
51	51	51	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
46	46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	47	47	47
119	119	119	119	119	119	120	120	120	120	120	120	120	120
79	78	78	78	77	77	76	76	76	75	75	74	74	73
117	117	118	118	119	119	119	120	120	120	121	121	121	121
154	155	155	156	157	157	158	159	159	160	160	161	161	162
189	189	189	189	189	189	189	189	189	188	188	188	188	187
78	78	78	77	77	77	76	76	76	75	75	74	74	73
120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
100	100	100	101	101	101	101	101	101	101	102	102	102	102
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	43
135	136	136	136	137	137	137	137	137	138	138	138	138	138
42	42	42	42	42	41	41	41	41	41	41	41	40	40
105	105	104	104	104	103	103	103	102	102	101	101	100	100
129	128	128	128	127	127	127	126	126	126	125	125	125	124
130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
97	97	96	96	96	95	95	95	94	94	93	93	93	92
189	190	190	191	192	192	193	193	194	194	195	195	196	196
144	144	144	144	144	144	144	143	143	143	143	142	142	142
73	73	72	72	71	71	70	70	69	69	68	67	67	66
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	70	70	70	69	69	69	68	68	68	68
40	40	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	37	37

Tab. 5 (Fortsetzung): Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend							
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09464	Hof (KS)	48	48	47	47	47	46	46	46
09471	Bamberg	145	145	145	145	145	146	146	146
09472	Bayreuth	108	108	107	107	107	107	106	106
09473	Coburg	91	90	90	90	89	89	89	89
09474	Forchheim	113	113	114	114	114	114	114	114
09475	Hof	105	104	103	102	101	101	100	99
09476	Kronach	73	72	72	71	71	71	70	70
09477	Kulmbach	77	76	76	75	75	75	74	74
09478	Lichtenfels	70	69	69	69	68	68	68	68
09479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	81	79	79	78	77	77	76	75
09561	Ansbach (KS)	40	40	40	40	40	40	40	40
09562	Erlangen (KS)	104	105	105	105	105	105	105	105
09563	Fürth (KS)	114	114	115	115	115	116	116	117
09564	Nürnberg (KS)	501	503	504	505	505	507	508	509
09565	Schwabach (KS)	39	39	39	39	39	39	39	39
09571	Ansbach	183	182	182	182	182	181	181	181
09572	Erlangen-Höchstadt	131	131	131	131	131	131	131	131
09573	Fürth	114	114	114	114	114	114	114	114
09574	Nürnberger Land	168	167	167	167	167	167	167	167
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	99	99	99	99	99	99	99	99
09576	Roth	125	125	125	125	125	125	125	125
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	94	94	94	93	93	93	93	93
09661	Aschaffenburg (KS)	69	69	69	69	69	69	70	70
09662	Schweinfurt (KS)	54	54	54	53	53	53	53	53
09663	Würzburg (KS)	135	135	135	134	134	134	134	134
09671	Aschaffenburg	175	174	174	174	173	173	172	172
09672	Bad Kissingen	107	107	106	106	105	105	104	104
09673	Rhön-Grabfeld	85	85	84	84	84	83	83	83
09674	Haßberge	87	86	86	86	86	86	85	85
09675	Kitzingen	89	89	89	89	89	89	89	89
09676	Miltenberg	131	130	130	130	130	129	129	129
09677	Main-Spessart	131	130	130	129	129	129	128	128
09678	Schweinfurt	115	115	114	114	114	113	113	112
09679	Würzburg	160	161	161	161	161	161	161	161
09761	Augsburg (KS)	263	263	263	264	264	265	266	266
09762	Kaufbeuren (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	61	62	62	62	62	61	61	61
09764	Memmingen (KS)	41	41	41	41	41	41	41	41
09771	Aichach-Friedberg	128	128	128	129	129	130	130	131
09772	Augsburg	241	241	242	242	242	243	243	243
09773	Dillingen a. d. Donau	95	95	95	95	95	95	95	95
09774	Günzburg	122	122	122	122	122	122	122	122
09775	Neu-Ulm	163	164	164	165	165	165	165	166
09776	Lindau (Bodensee)	80	80	80	81	81	81	81	82
09777	Ostallgäu	135	134	135	135	135	135	136	136
09778	Unterallgäu	136	136	136	136	136	137	137	137
09779	Donau-Ries	130	130	130	130	130	130	130	130
09780	Oberallgäu	150	151	151	151	151	152	152	152

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
45	45	45	44	44	44	43	43	43	42	42	42	41	41
146	146	146	146	146	146	146	145	145	145	145	145	145	144
106	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101	100	100
88	88	87	87	87	86	86	85	85	84	84	84	83	83
114	114	114	114	114	114	114	114	113	113	113	113	113	113
98	97	96	96	95	94	93	92	91	90	89	89	88	87
69	69	68	68	67	67	66	65	65	64	64	63	63	62
74	73	73	72	72	72	71	71	70	70	69	69	68	68
67	67	67	66	66	66	65	65	65	64	64	63	63	63
74	73	73	72	71	70	70	69	68	67	66	66	65	64
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	39
105	105	106	106	106	106	106	105	105	105	105	105	105	105
117	117	118	118	118	118	119	119	119	119	119	119	119	120
510	511	512	513	514	514	514	515	515	515	514	514	514	513
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
181	180	180	179	179	179	178	178	177	177	176	176	175	175
131	132	132	132	131	131	131	131	131	131	131	131	131	130
114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	113
167	167	166	166	166	165	165	165	164	164	164	163	163	162
99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	98	98	98
125	125	125	125	125	125	125	124	124	124	124	124	123	123
92	92	92	92	91	91	91	91	90	90	90	89	89	89
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
53	53	53	52	52	52	52	52	51	51	51	51	51	50
134	134	134	134	134	133	133	133	133	132	132	132	131	131
172	171	170	170	169	169	168	168	167	166	166	165	164	164
104	103	103	102	102	101	101	100	100	99	98	98	97	97
82	82	82	81	81	80	80	79	79	79	78	78	77	77
85	85	84	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81	80
89	89	89	89	89	89	89	89	89	88	88	88	88	88
128	128	128	127	127	126	126	125	125	124	124	123	123	122
127	127	126	126	125	124	124	123	123	122	122	121	120	120
112	111	111	110	110	109	109	108	108	107	107	106	106	105
161	161	161	161	161	161	161	161	161	160	160	160	160	160
267	268	268	269	269	269	269	270	270	270	270	270	270	270
42	42	42	42	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41
61	61	61	61	61	61	61	61	61	60	60	60	60	60
41	41	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40
131	132	132	132	133	133	133	134	134	134	135	135	135	135
244	244	244	244	244	245	245	245	245	245	245	245	245	245
95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
122	122	122	122	122	122	121	121	121	121	121	120	120	120
166	166	166	166	166	166	165	165	165	165	164	164	164	164
82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
136	136	136	136	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137
137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137
130	130	130	130	130	130	130	130	129	129	129	129	129	128
152	152	152	152	152	152	152	152	151	151	151	151	151	151

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
62	62	63	63	63	64	64	64	64	65	65	65	65	65
790	795	799	802	806	809	813	814	815	817	818	820	820	820
32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33	33
49	49	49	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
48	48	48	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50
65	65	66	66	67	67	68	68	68	68	69	69	69	69
66	67	67	68	68	69	69	70	70	70	71	71	71	71
62	62	63	63	64	64	65	65	65	66	66	66	67	67
54	55	55	55	55	56	56	56	56	56	56	57	57	57
60	61	62	62	63	64	64	65	65	66	66	67	67	68
79	80	81	82	82	83	84	84	85	85	86	86	87	87
99	99	100	100	101	101	102	102	102	102	103	103	103	103
47	47	47	47	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
55	56	56	57	57	58	59	59	59	60	60	61	61	61
52	52	53	53	53	54	54	54	54	54	55	55	55	55
50	51	51	51	51	52	52	52	52	52	52	53	53	53
157	159	160	161	162	163	164	165	166	166	167	168	168	168
40	40	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42
52	52	53	53	53	54	54	54	54	54	55	55	55	55
115	116	117	118	118	119	120	121	121	122	122	123	123	124
64	65	65	65	66	66	67	67	67	67	67	68	68	68
78	78	78	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	80
69	70	70	71	71	71	72	72	72	73	73	73	73	74
33	33	33	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	35
26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27	27	26	26
24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25
53	54	54	54	54	54	55	55	55	55	55	55	55	55
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	34	34	34
51	51	52	52	52	53	53	53	53	53	54	54	54	54
67	68	68	69	69	70	70	71	71	71	72	72	72	73
85	86	86	86	86	86	87	87	87	87	87	87	87	87
36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	35	34
53	54	54	54	54	54	54	54	54	55	55	55	55	55
44	44	45	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	46
41	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42
24	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	24	24
81	81	81	82	82	82	83	83	83	83	83	84	84	84
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	49	49
66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
65	65	65	66	66	66	67	67	67	67	68	68	68	68
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	45	45	45
95	96	96	97	98	98	99	100	100	101	101	102	102	102
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	70
35	35	35	35	35	35	35	35	34	34	34	34	34	33
37	37	37	37	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38
38	38	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	37	37
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	20	20	20

Tab. 6 (Fortsetzung): Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien St

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend							
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09464	Hof (KS)	25	25	25	25	24	24	24	24
09471	Bamberg	62	63	63	64	64	65	65	65
09472	Bayreuth	48	48	48	48	48	48	48	49
09473	Coburg	41	41	41	41	41	41	41	41
09474	Forchheim	49	50	50	50	51	51	51	52
09475	Hof	48	48	48	47	47	47	47	47
09476	Kronach	33	33	33	33	33	33	33	33
09477	Kulmbach	35	35	35	35	35	35	35	35
09478	Lichtenfels	31	31	31	31	31	32	32	32
09479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	37	37	37	37	37	36	36	36
09561	Ansbach (KS)	20	20	21	21	21	21	21	21
09562	Erlangen (KS)	56	56	57	57	57	58	58	58
09563	Fürth (KS)	60	61	61	62	63	63	64	64
09564	Nürnberg (KS)	263	265	267	268	270	271	273	274
09565	Schwabach (KS)	21	21	21	21	21	21	21	22
09571	Ansbach	79	79	80	80	80	81	81	81
09572	Erlangen-Höchstadt	59	60	60	61	61	62	62	62
09573	Fürth	54	54	54	55	55	55	56	56
09574	Nürnberger Land	79	79	79	80	80	81	81	81
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	43	44	44	44	44	45	45	45
09576	Roth	57	57	58	58	59	59	59	60
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	41	41	42	42	42	42	42	42
09661	Aschaffenburg (KS)	34	34	34	34	35	35	35	35
09662	Schweinfurt (KS)	26	26	26	26	26	26	26	26
09663	Würzburg (KS)	75	75	75	76	76	76	76	76
09671	Aschaffenburg	76	76	76	76	77	77	77	77
09672	Bad Kissingen	46	46	46	46	46	46	46	46
09673	Rhön-Grabfeld	36	36	36	36	36	36	36	36
09674	Haßberge	37	37	37	37	37	37	37	37
09675	Kitzingen	41	41	41	41	42	42	42	42
09676	Miltenberg	56	56	56	56	57	57	57	57
09677	Main-Spessart	60	61	61	61	61	61	62	62
09678	Schweinfurt	49	49	49	49	49	49	49	49
09679	Würzburg	73	74	75	75	76	76	77	77
09761	Augsburg (KS)	144	145	146	147	148	148	149	150
09762	Kaufbeuren (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	35	35	35	35	36	36	36	36
09764	Memmingen (KS)	21	21	21	21	21	21	21	22
09771	Aichach-Friedberg	54	54	55	55	56	56	57	57
09772	Augsburg	102	103	104	104	105	106	106	107
09773	Dillingen a. d. Donau	39	40	40	40	40	41	41	41
09774	Günzburg	53	53	54	54	54	55	55	55
09775	Neu-Ulm	73	73	74	74	75	75	76	76
09776	Lindau(Bodensee)	39	39	39	40	40	41	41	41
09777	Ostallgäu	64	64	65	65	66	66	67	67
09778	Unterallgäu	59	60	60	61	61	61	62	62
09779	Donau-Ries	55	55	55	56	56	56	56	57
09780	Oberallgäu	72	73	74	74	75	76	76	77

ädten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	24	24	24	24	24	24	23	23	23	23	23	23	22	22
	66	66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	67	67	67
	49	49	49	49	49	49	49	48	48	48	48	48	48	48
	41	41	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40
	52	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53	53	53	53
	46	46	46	46	45	45	45	45	44	44	43	43	43	42
	33	33	32	32	32	32	32	32	31	31	31	31	31	30
	35	35	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	33	33
	32	32	32	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	30
	36	35	35	35	35	34	34	34	33	33	33	32	32	32
	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	58	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
	64	65	65	66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	67
	275	276	277	278	279	279	280	280	280	281	281	281	281	281
	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	81	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
	63	63	63	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	65
	56	57	57	57	57	57	57	57	58	58	58	58	58	58
	82	82	82	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83	82
	45	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
	60	60	60	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	25
	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	76	76	76	76
	77	77	77	77	77	77	77	77	77	76	76	76	76	76
	46	46	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	45	44
	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35
	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	36	36	36
	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	44	44
	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	56	56	56	56
	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	61	61	61	61
	49	49	49	49	49	49	49	49	48	48	48	48	48	47
	78	78	78	79	79	79	79	79	80	80	80	80	80	80
	151	151	152	152	153	153	154	154	154	154	154	154	155	155
	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	57	58	58	59	59	59	59	60	60	60	60	60	61	61
	107	108	108	109	109	109	110	110	110	110	110	110	110	110
	41	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	43
	56	56	56	56	56	56	57	57	57	57	57	57	57	57
	76	77	77	77	77	77	78	78	78	78	78	78	78	78
	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43
	68	68	68	69	69	70	70	70	70	71	71	71	71	71
	63	63	63	63	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65
	57	57	57	57	57	58	58	58	58	58	58	58	58	58
	77	78	78	79	79	79	80	80	80	80	80	80	80	80

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und empirica-Prognosen

Tab. 7: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestandes sowie eine konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend						
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09161	Ingolstadt (KS)	703	705	706	708	586	588	589
09162	München (KS)	8.480	8.499	8.518	8.537	6.865	6.879	6.893
09163	Rosenheim (KS)	288	288	289	290	270	271	271
09171	Altötting	388	389	390	390	319	319	320
09172	Berchtesgadener Land	421	422	422	423	423	424	425
09173	Bad Tölz-Wolfratshsn.	658	660	661	663	622	623	624
09174	Dachau	815	817	819	821	728	729	731
09175	Ebersberg	792	794	796	798	706	708	709
09176	Eichstätt	561	562	563	564	455	456	457
09177	Erding	795	797	799	801	751	753	755
09178	Freising	1.110	1.112	1.115	1.118	982	985	987
09179	Fürstenfeldbruck	1.055	1.058	1.060	1.062	966	968	970
09180	Garmisch-Partenkirchen	366	367	367	368	371	372	373
09181	Landsberg a. Lech	733	735	737	739	693	695	697
09182	Miesbach	528	529	531	532	507	508	509
09183	Mühldorf a. Inn	443	444	445	446	435	435	436
09184	München	2.048	2.053	2.058	2.063	1.818	1.822	1.826
09185	Neuburg-Schrobenhausen	364	365	365	366	330	330	331
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	526	527	528	529	460	461	462
09187	Rosenheim	1.266	1.269	1.272	1.275	1.207	1.210	1.212
09188	Starnberg	643	645	646	648	634	635	637
09189	Traunstein	663	664	665	667	589	590	591
09190	Weilheim-Schongau	716	717	719	721	655	656	658
09261	Landshut (KS)	363	364	365	366	302	303	304
09262	Passau (KS)	182	183	183	183	164	164	165
09263	Straubing (KS)	228	229	229	230	212	213	213
09271	Deggendorf	454	455	456	457	416	416	417
09272	Freyung-Grafenau	228	228	229	229	137	137	137
09273	Kelheim	564	565	566	568	520	521	522
09274	Landshut	757	758	760	762	723	724	726
09275	Passau	717	719	720	721	587	588	589
09276	Regen	217	218	218	218	142	142	142
09277	Rottal-Inn	440	441	442	443	393	393	394
09278	Straubing-Bogen	435	435	436	437	361	362	363
09279	Dingolfing-Landau	324	325	325	326	278	278	279
09361	Amberg (KS)	173	173	174	174	149	149	149
09362	Regensburg (KS)	738	739	741	742	635	636	637
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	166	167	167	167	141	141	141
09371	Amberg-Weizsach	322	323	324	324	229	230	230
09372	Cham	535	536	537	538	427	428	429
09373	Neumarkt i. d. OPf.	599	601	602	603	556	557	558
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	306	306	307	307	214	214	214
09375	Regensburg	1.057	1.059	1.062	1.064	970	972	974
09376	Schwandorf	485	486	487	488	388	388	389
09377	Tirschenreuth	162	162	162	162	108	108	108
09461	Bamberg (KS)	291	291	292	293	228	228	229
09462	Bayreuth (KS)	205	205	206	206	192	192	193
09463	Coburg (KS)	127	128	128	128	111	111	111

Landkreisen und kreisfreien Städten

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	590	591	490	491	492	493	494	472	473	474	475	476	481	481
	6.906	6.920	5.610	5.620	5.630	5.640	5.650	3.616	3.620	3.623	3.627	3.631	3.402	3.405
	272	272	227	227	228	228	229	188	188	189	189	189	185	186
	320	321	232	232	232	233	233	182	182	182	182	183	180	180
	426	427	353	354	354	355	356	241	241	242	242	242	220	221
	626	627	523	524	525	526	527	377	378	378	379	380	326	327
	733	734	616	618	619	620	621	474	474	475	476	477	432	432
	711	712	597	598	599	601	602	452	452	453	454	455	407	407
	457	458	362	363	364	364	365	325	326	326	327	327	343	343
	757	759	685	687	688	690	691	590	591	592	594	595	557	559
	989	992	850	852	854	855	857	684	685	687	688	690	623	624
	972	974	759	761	762	763	765	470	470	471	471	472	406	407
	373	374	282	282	283	283	283	173	173	173	173	173	165	165
	698	700	625	626	627	629	630	498	499	500	501	502	453	454
	510	511	411	412	413	414	414	281	281	281	282	282	230	230
	437	438	365	365	366	367	367	283	283	284	284	285	283	284
	1.830	1.834	1.510	1.513	1.516	1.519	1.523	1.077	1.079	1.081	1.083	1.085	895	896
	332	332	270	271	271	272	272	223	223	223	224	224	227	227
	463	464	384	385	385	386	387	321	322	322	323	323	330	330
	1.215	1.218	1.036	1.038	1.041	1.043	1.045	812	814	815	817	818	721	723
	638	640	538	539	540	541	542	366	367	367	368	368	297	297
	592	593	462	463	463	464	465	343	343	343	344	344	333	333
	659	661	545	546	547	548	550	397	398	398	399	400	363	363
	304	305	275	276	276	277	277	255	256	256	257	257	262	262
	165	165	156	156	156	156	157	147	147	147	148	148	148	149
	214	214	177	177	177	178	178	172	172	173	173	173	178	179
	418	419	331	331	332	332	333	280	281	281	281	282	284	284
	137	137	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	523	524	440	441	442	443	444	363	364	365	365	366	375	375
	727	729	621	622	623	625	626	533	534	535	536	537	537	538
	590	591	451	452	452	453	453	380	381	381	381	382	369	370
	142	143	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
	395	395	306	306	306	307	307	267	267	268	268	268	272	273
	363	364	297	297	298	298	299	269	270	270	271	271	278	279
	279	280	216	217	217	217	217	187	187	187	188	188	196	196
	150	150	137	138	138	138	138	131	131	132	132	132	137	137
	638	640	532	533	534	535	536	426	426	427	428	428	432	432
	142	142	126	127	127	127	127	116	116	116	116	116	120	120
	230	230	153	153	153	153	153	141	141	141	141	141	141	141
	430	430	326	326	327	327	328	257	257	257	257	257	251	251
	559	560	451	452	453	454	455	375	375	376	376	377	376	377
	215	215	146	146	147	147	147	137	137	137	137	137	137	137
	976	978	829	831	833	834	836	675	676	678	679	680	665	667
	389	390	301	302	302	302	303	262	262	262	262	263	278	278
	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
	229	229	209	209	209	210	210	206	206	207	207	207	213	213
	193	193	180	180	181	181	181	167	167	167	167	167	168	168
	111	111	102	102	102	102	102	93	94	94	94	94	98	98

Tab. 7 (Fortsetzung): Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt in den

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestandes sowie eine konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend						
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09464	Hof (KS)	118	118	118	119	102	102	102
09471	Bamberg	603	605	606	607	475	476	476
09472	Bayreuth	299	299	300	300	218	218	219
09473	Coburg	242	242	242	243	166	166	166
09474	Forchheim	490	491	492	493	396	396	397
09475	Hof	158	158	158	158	158	158	158
09476	Kronach	116	116	116	116	101	101	101
09477	Kulmbach	164	165	165	165	109	109	109
09478	Lichtenfels	184	184	184	185	125	125	125
09479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	128	128	128	128	128	128	128
09561	Ansbach (KS)	169	170	170	170	151	151	151
09562	Erlangen (KS)	494	495	496	497	376	377	378
09563	Fürth (KS)	712	714	715	717	586	587	588
09564	Nürnberg (KS)	2.415	2.420	2.425	2.430	1.989	1.992	1.996
09565	Schwabach (KS)	196	196	197	197	178	178	178
09571	Ansbach	574	575	576	577	455	456	456
09572	Erlangen-Höchstadt	618	619	621	622	514	515	516
09573	Fürth	507	508	509	510	431	431	432
09574	Nürnberger Land	614	615	616	617	544	545	546
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	343	343	344	345	305	306	306
09576	Roth	518	519	520	521	451	452	453
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	261	261	262	262	217	218	218
09661	Aschaffenburg (KS)	343	343	344	345	288	288	289
09662	Schweinfurt (KS)	142	142	142	143	126	126	126
09663	Würzburg (KS)	461	462	462	463	374	375	375
09671	Aschaffenburg	485	485	486	487	340	340	341
09672	Bad Kissingen	234	234	235	235	154	154	154
09673	Rhön-Grabfeld	193	193	193	194	113	113	113
09674	Haßberge	218	219	219	219	153	154	154
09675	Kitzingen	357	358	359	360	320	321	321
09676	Miltenberg	377	377	378	378	264	264	265
09677	Main-Spessart	435	436	437	437	310	310	310
09678	Schweinfurt	271	271	272	272	163	163	163
09679	Würzburg	797	798	800	802	627	628	629
09761	Augsburg (KS)	1.250	1.253	1.255	1.258	1.084	1.086	1.088
09762	Kaufbeuren (KS)	163	164	164	164	139	139	139
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	253	253	253	254	176	176	176
09764	Memmingen (KS)	155	156	156	156	141	142	142
09771	Aichach-Friedberg	639	640	642	643	572	573	574
09772	Augsburg	1.014	1.016	1.018	1.020	883	884	886
09773	Dillingen a. d. Donau	352	352	353	354	331	332	332
09774	Günzburg	462	463	464	465	412	413	413
09775	Neu-Ulm	745	747	748	750	566	567	568
09776	Lindau (Bodensee)	482	483	484	485	410	411	412
09777	Ostallgäu	649	650	652	653	619	620	621
09778	Unterallgäu	584	585	587	588	516	517	518
09779	Donau-Ries	462	462	463	464	390	391	392
09780	Oberallgäu	896	898	900	902	786	788	790

bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
102	102	92	92	92	92	92	84	84	84	84	84	86	86
477	478	345	345	346	346	347	289	290	290	290	290	301	301
219	219	152	152	152	152	152	146	146	146	146	146	146	146
166	166	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127
398	399	273	274	274	274	275	221	221	222	222	222	228	229
158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158
101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
125	125	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
151	152	141	141	141	141	142	131	131	131	131	132	134	134
378	379	324	325	325	326	326	307	307	307	308	308	311	311
590	591	458	459	460	461	462	367	368	368	369	369	369	370
2.000	2.003	1.519	1.521	1.523	1.526	1.528	1.333	1.335	1.337	1.338	1.340	1.341	1.342
179	179	166	167	167	167	168	154	154	154	154	155	154	154
457	458	340	340	340	341	341	277	277	277	277	277	301	301
517	518	385	385	386	387	387	291	291	292	292	292	273	273
433	434	323	323	324	324	325	235	236	236	236	236	235	235
547	548	385	386	386	386	387	277	277	277	277	277	259	259
307	307	233	234	234	234	234	203	203	203	204	204	215	216
454	454	337	338	338	339	339	257	257	257	257	258	249	249
218	218	151	151	151	151	151	130	130	130	130	130	130	130
289	290	222	222	223	223	223	209	209	209	210	210	209	209
126	126	119	119	119	119	119	114	114	114	114	114	116	116
376	376	358	359	359	360	360	346	346	347	347	347	358	358
341	341	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227
154	154	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
154	154	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
322	322	239	240	240	240	241	201	201	202	202	202	212	212
265	265	181	181	181	181	181	170	170	170	170	170	170	170
311	311	215	216	216	216	216	178	178	178	178	178	178	178
163	163	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
630	631	475	476	476	477	478	384	384	385	385	386	385	385
1.090	1.092	860	861	862	863	865	731	732	733	734	735	736	736
139	139	135	135	135	136	136	129	129	129	130	130	130	130
177	177	165	165	165	166	166	153	153	153	153	153	151	151
142	142	132	132	132	132	133	120	120	120	120	121	121	121
576	577	470	471	472	472	473	361	361	362	363	363	361	362
888	889	666	667	668	669	670	497	498	498	499	499	476	477
333	334	246	246	247	247	247	211	211	211	211	212	208	209
414	415	300	300	301	301	302	238	238	238	238	238	232	232
569	570	408	408	409	409	410	296	296	296	296	297	287	287
413	414	319	320	321	321	322	208	208	208	209	209	181	181
623	624	520	521	522	523	524	384	384	385	385	386	361	362
519	520	415	415	416	417	417	329	329	330	330	331	318	319
392	393	292	292	292	293	293	240	240	241	241	241	238	238
791	793	606	607	608	609	610	361	361	361	362	362	332	333

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und empirica-Prognosen

Tab. 8: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestandes sowie eine konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09161	Ingolstadt (KS)	463	464	465	466	419	420	421
09162	München (KS)	1.794	1.799	1.803	1.808	1.646	1.650	1.654
09163	Rosenheim (KS)	143	144	144	144	135	135	135
09171	Altötting	288	289	290	290	219	219	219
09172	Berchtesgadener Land	227	227	228	228	211	211	212
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	394	395	396	397	349	349	350
09174	Dachau	503	504	505	507	431	432	433
09175	Ebersberg	512	513	514	515	434	435	436
09176	Eichstätt	512	513	514	515	400	401	402
09177	Erding	592	593	595	596	533	534	535
09178	Freising	690	692	694	696	600	601	603
09179	Fürstenfeldbruck	588	589	591	592	506	507	508
09180	Garmisch-Partenkirchen	185	186	186	187	165	165	166
09181	Landsberg a. Lech	576	578	579	580	516	518	519
09182	Miesbach	312	313	314	315	279	280	280
09183	Mühldorf a. Inn	340	340	341	342	304	304	305
09184	München	957	959	961	964	816	818	820
09185	Neuburg-Schrobenhausen	315	316	316	317	262	262	263
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	448	449	450	451	370	371	372
09187	Rosenheim	891	893	895	897	797	798	800
09188	Starnberg	414	415	415	416	373	373	374
09189	Traunstein	480	481	482	483	386	387	387
09190	Weilheim-Schongau	506	507	508	509	438	439	440
09261	Landshut (KS)	224	224	225	226	193	194	194
09262	Passau (KS)	132	132	133	133	114	114	114
09263	Straubing (KS)	156	157	157	157	145	145	146
09271	Deggendorf	377	378	379	380	320	321	321
09272	Freyung-Grafenau	208	208	208	209	117	117	117
09273	Kelheim	477	478	479	480	412	413	414
09274	Landshut	685	687	688	690	617	618	620
09275	Passau	652	653	655	656	494	495	496
09276	Regen	187	187	188	188	112	112	112
09277	Rottal-Inn	411	412	413	413	340	340	341
09278	Straubing-Bogen	421	422	423	423	339	340	340
09279	Dingolfing-Landau	308	309	309	310	252	253	253
09361	Amberg (KS)	124	124	124	124	108	109	109
09362	Regensburg (KS)	278	279	279	280	252	253	253
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	124	125	125	125	99	99	99
09371	Amberg-Sulzbach	292	293	293	294	197	198	198
09372	Cham	502	503	504	506	395	396	396
09373	Neumarkt i. d. OPf.	547	548	549	550	474	475	476
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	278	278	279	279	186	186	186
09375	Regensburg	910	912	915	917	797	799	800
09376	Schwandorf	448	449	450	451	337	338	338
09377	Tirschenreuth	133	134	134	134	80	80	80
09461	Bamberg (KS)	156	157	157	157	137	138	138
09462	Bayreuth (KS)	125	125	126	126	112	112	113

den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
422	423	391	392	393	394	395	373	374	375	376	377	382	383
1.658	1.662	1.556	1.559	1.563	1.567	1.570	1.401	1.404	1.407	1.410	1.414	1.352	1.355
136	136	130	130	130	131	131	121	121	121	122	122	118	118
220	220	166	166	167	167	167	127	127	127	127	128	125	125
212	212	180	180	181	181	181	142	142	142	142	142	136	136
351	352	303	304	305	305	306	245	245	246	246	247	230	231
434	435	378	379	380	380	381	322	323	323	324	325	312	313
437	438	376	377	378	379	379	315	316	316	317	318	303	304
403	403	330	330	331	331	332	302	303	303	304	304	320	320
536	538	497	498	499	500	501	463	464	465	466	467	462	463
604	606	535	536	537	539	540	473	474	475	476	477	457	458
509	510	411	412	413	413	414	295	296	296	297	297	257	257
166	166	132	132	132	132	133	87	87	88	88	88	80	80
520	521	473	474	475	476	477	411	412	413	414	415	395	396
281	282	235	236	236	237	237	181	182	182	182	182	161	162
306	306	264	264	264	265	265	233	233	234	234	235	233	234
822	823	697	699	700	701	703	552	553	554	555	556	500	500
263	264	219	220	220	220	221	195	195	195	196	196	199	199
373	374	317	317	318	318	319	289	290	290	291	292	298	298
802	804	702	703	705	706	708	607	608	609	610	611	577	578
375	376	325	326	327	327	328	250	250	251	251	252	214	215
388	389	314	315	315	316	316	248	249	249	249	249	238	238
441	442	380	381	382	382	383	314	314	315	316	316	294	294
195	195	192	193	193	194	194	192	192	193	193	194	199	199
115	115	106	106	106	106	107	97	97	97	97	98	98	98
146	146	135	135	135	136	136	130	130	131	131	131	136	136
322	323	262	262	263	263	264	234	234	235	235	235	238	238
117	117	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
415	416	356	357	358	358	359	325	325	326	327	327	336	337
621	623	542	543	545	546	547	498	499	500	501	502	502	503
497	497	390	391	391	392	392	320	321	321	321	322	309	310
112	112	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
342	342	272	273	273	274	274	237	238	238	238	238	243	243
341	342	283	283	284	284	285	255	256	256	256	257	264	265
254	254	200	200	201	201	201	171	171	171	171	172	179	180
109	109	97	97	97	97	98	91	91	91	91	91	97	97
254	254	246	247	247	248	248	240	240	241	242	242	246	246
100	100	84	84	85	85	85	74	74	74	74	74	78	78
198	198	123	123	123	123	123	111	111	111	111	111	111	111
397	398	294	294	294	295	295	224	224	224	225	225	218	219
478	479	404	405	406	407	407	341	342	342	343	344	343	344
187	187	118	118	118	119	119	109	109	109	109	109	109	109
802	804	702	704	705	707	708	620	621	623	624	625	610	612
339	339	265	265	266	266	266	225	225	226	226	226	241	242
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
138	139	129	129	130	130	130	126	127	127	127	127	133	133
113	113	100	100	101	101	101	87	87	87	87	87	88	88

Tab. 8 (Fortsetzung): Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein- und

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestandes sowie eine konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09463	Coburg (KS)	86	86	87	87	70	70	70
09464	Hof (KS)	63	63	63	63	46	46	46
09471	Bamberg	531	532	534	535	396	397	397
09472	Bayreuth	264	265	265	266	184	184	184
09473	Coburg	202	202	203	203	126	126	126
09474	Forchheim	403	404	405	406	310	311	311
09475	Hof	110	110	110	110	110	110	110
09476	Kronach	96	96	96	97	81	81	81
09477	Kulmbach	133	133	133	133	77	77	77
09478	Lichtenfels	159	160	160	160	101	101	101
09479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	76	76	76	76	76	76	76
09561	Ansbach (KS)	134	134	134	135	115	115	115
09562	Erlangen (KS)	268	269	269	270	227	228	228
09563	Fürth (KS)	292	293	294	294	262	262	263
09564	Nürnberg (KS)	904	906	909	911	816	818	820
09565	Schwabach (KS)	167	168	168	169	149	150	150
09571	Ansbach	528	529	530	531	398	399	400
09572	Erlangen-Höchstadt	498	499	500	501	400	401	401
09573	Fürth	358	359	360	361	286	286	287
09574	Nürnberger Land	481	482	483	484	390	391	392
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	310	311	312	312	254	255	255
09576	Roth	452	453	454	455	371	372	373
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	224	224	225	225	169	169	169
09661	Aschaffenburg (KS)	187	187	188	188	166	166	167
09662	Schweinfurt (KS)	81	81	81	81	64	64	64
09663	Würzburg (KS)	246	247	248	248	219	220	220
09671	Aschaffenburg	432	433	434	435	286	286	286
09672	Bad Kissingen	192	193	193	193	112	112	112
09673	Rhön-Grabfeld	168	168	168	169	88	88	88
09674	Haßberge	197	197	197	198	132	132	132
09675	Kitzingen	308	308	309	310	258	258	259
09676	Miltenberg	336	336	337	338	223	223	224
09677	Main-Spessart	399	400	401	402	274	274	275
09678	Schweinfurt	237	238	238	238	130	130	130
09679	Würzburg	654	655	657	658	499	500	501
09761	Augsburg (KS)	463	465	466	467	425	426	427
09762	Kaufbeuren (KS)	118	118	118	119	99	99	99
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	122	122	122	123	103	103	103
09764	Memmingen (KS)	121	121	121	122	107	107	107
09771	Aichach-Friedberg	525	526	527	529	441	442	443
09772	Augsburg	744	745	747	748	596	597	598
09773	Dillingen a. d. Donau	322	323	324	324	278	279	279
09774	Günzburg	403	404	405	406	332	333	334
09775	Neu-Ulm	496	497	498	499	364	365	366
09776	Lindau (Bodensee)	254	255	255	256	206	206	207
09777	Ostallgäu	503	504	506	507	446	447	448
09778	Unterallgäu	515	516	518	519	422	423	424
09779	Donau-Ries	427	428	428	429	335	336	336
09780	Oberallgäu	475	476	477	478	394	395	396

Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
70	70	60	61	61	61	61	52	52	52	53	53	57	57
46	46	37	37	37	37	37	29	29	29	29	29	30	30
398	399	303	303	304	304	304	247	247	248	248	248	259	259
185	185	117	117	117	117	117	112	112	112	112	112	112	112
127	127	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
312	312	229	229	229	230	230	181	181	182	182	182	188	189
110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
101	101	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
116	116	105	105	105	106	106	95	95	96	96	96	98	98
229	229	209	210	210	210	211	191	192	192	193	193	196	196
264	264	245	246	246	247	247	230	231	231	232	232	232	233
822	824	756	758	760	761	763	696	698	699	701	702	703	705
150	151	138	138	139	139	139	125	125	126	126	126	125	125
400	401	293	293	294	294	294	230	230	230	230	230	254	254
402	403	315	315	316	317	317	241	241	241	242	242	223	223
287	288	224	224	225	225	225	172	172	172	172	173	171	172
392	393	293	294	294	295	295	196	196	196	197	197	179	179
255	256	204	205	205	205	205	174	174	175	175	175	187	187
374	374	294	294	295	295	296	218	218	219	219	219	210	211
169	170	114	114	114	114	114	93	93	93	93	93	93	93
167	168	150	150	150	151	151	136	137	137	137	138	136	137
64	65	57	57	57	57	58	52	53	53	53	53	54	54
221	221	203	204	204	205	205	191	191	191	192	192	203	203
287	287	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
112	112	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
132	132	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
259	260	208	208	209	209	210	171	171	172	172	172	182	182
224	224	140	140	140	140	140	129	129	129	129	129	129	129
275	276	180	180	180	180	180	142	142	142	142	142	142	142
130	130	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
502	503	404	405	405	406	407	325	325	325	326	326	325	326
428	429	406	407	408	409	410	387	387	388	389	390	391	392
99	100	95	95	95	96	96	89	89	90	90	90	90	90
104	104	95	95	95	96	96	83	83	83	83	83	81	81
108	108	97	97	98	98	98	85	86	86	86	86	86	86
444	445	372	373	374	375	375	317	317	318	318	319	317	318
599	600	474	474	475	476	477	382	382	383	383	383	360	361
280	281	220	220	221	221	221	186	186	187	187	187	184	184
334	335	255	256	256	257	257	197	198	198	198	198	191	192
366	367	276	276	277	277	278	201	201	202	202	202	192	192
207	208	167	167	167	168	168	126	127	127	127	127	115	115
449	450	389	390	391	392	392	320	321	321	322	323	298	298
424	425	351	352	352	353	354	286	287	287	288	288	276	276
337	337	257	257	257	258	258	205	205	205	206	206	203	203
396	397	317	317	318	318	319	226	226	227	227	227	198	198

Tab. 9: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Geschosswohnungen in den bayerischen

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestandes sowie eine konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09161	Ingolstadt (KS)	240	241	241	242	167	168	168
09162	München (KS)	6.686	6.700	6.715	6.729	5.219	5.229	5.239
09163	Rosenheim (KS)	145	145	145	145	136	136	136
09171	Altötting	100	100	100	100	100	101	101
09172	Berchtesgadener Land	194	194	195	195	213	213	214
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	265	265	266	266	273	274	274
09174	Dachau	312	313	313	314	296	297	298
09175	Ebersberg	280	281	282	282	272	272	273
09176	Eichstätt	49	49	49	49	55	55	55
09177	Erding	204	204	205	205	219	219	220
09178	Freising	419	420	421	422	382	383	384
09179	Fürstenfeldbruck	467	468	469	470	460	461	462
09180	Garmisch-Partenkirchen	181	181	181	181	206	207	207
09181	Landsberg a. Lech	157	157	158	158	177	177	178
09182	Miesbach	216	216	217	217	228	228	229
09183	Mühldorf a. Inn	104	104	104	104	131	131	131
09184	München	1.091	1.094	1.096	1.099	1.002	1.004	1.006
09185	Neuburg-Schrobenhausen	49	49	49	49	68	68	68
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	78	78	78	78	89	89	90
09187	Rosenheim	375	376	377	378	410	411	412
09188	Starnberg	230	230	231	231	261	262	262
09189	Traunstein	183	184	184	184	203	203	203
09190	Weilheim-Schongau	210	210	211	211	217	217	218
09261	Landshut (KS)	140	140	140	140	109	109	110
09262	Passau (KS)	50	50	50	50	50	50	50
09263	Straubing (KS)	72	72	72	72	67	67	67
09271	Deggendorf	77	77	77	77	96	96	96
09272	Freyung-Grafenau	20	20	20	20	20	20	20
09273	Kelheim	87	87	88	88	108	108	108
09274	Landshut	72	72	72	72	106	106	106
09275	Passau	65	65	65	66	93	93	93
09276	Regen	30	30	30	30	30	30	30
09277	Rottal-Inn	29	29	29	29	53	53	53
09278	Straubing-Bogen	14	14	14	14	22	22	22
09279	Dingolfing-Landau	16	16	16	16	26	26	26
09361	Amberg (KS)	50	50	50	50	41	41	41
09362	Regensburg (KS)	460	461	461	462	383	383	384
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	42	42	42	42	42	42	42
09371	Amberg-Sulzbach	30	30	30	30	32	32	32
09372	Cham	32	32	32	32	32	32	32
09373	Neumarkt i. d. OPf.	53	53	53	53	81	81	82
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	28	28	28	28	28	28	28
09375	Regensburg	146	147	147	147	173	173	174
09376	Schwandorf	36	36	36	36	51	51	51
09377	Tirschenreuth	28	28	28	28	28	28	28
09461	Bamberg (KS)	135	135	135	135	90	91	91
09462	Bayreuth (KS)	80	80	80	80	80	80	80

Tab. 9 (Fortsetzung): Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Geschosswohnungen in den

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestandes sowie eine konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
09463	Coburg (KS)	41	41	41	41	41	41	41
09464	Hof (KS)	55	55	55	55	55	55	55
09471	Bamberg	72	72	72	73	79	79	79
09472	Bayreuth	34	34	34	34	34	34	34
09473	Coburg	40	40	40	40	40	40	40
09474	Forchheim	86	86	87	87	86	86	86
09475	Hof	47	47	47	47	47	47	47
09476	Kronach	20	20	20	20	20	20	20
09477	Kulmbach	32	32	32	32	32	32	32
09478	Lichtenfels	24	24	24	24	24	24	24
09479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	52	52	52	52	52	52	52
09561	Ansbach (KS)	36	36	36	36	36	36	36
09562	Erlangen (KS)	226	227	227	227	149	149	149
09563	Fürth (KS)	420	421	422	423	324	325	325
09564	Nürnberg (KS)	1.511	1.513	1.516	1.519	1.173	1.174	1.176
09565	Schwabach (KS)	29	29	29	29	29	29	29
09571	Ansbach	47	47	47	47	57	57	57
09572	Erlangen-Höchstadt	120	120	121	121	115	115	115
09573	Fürth	148	149	149	149	145	145	145
09574	Nürnberger Land	133	133	133	133	154	154	154
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	32	32	32	32	51	51	51
09576	Roth	66	66	66	66	80	80	80
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	37	37	37	37	49	49	49
09661	Aschaffenburg (KS)	156	156	156	157	122	122	122
09662	Schweinfurt (KS)	61	61	61	61	61	61	61
09663	Würzburg (KS)	214	215	215	215	155	155	155
09671	Aschaffenburg	52	52	52	52	54	54	54
09672	Bad Kissingen	42	42	42	42	42	42	42
09673	Rhön-Grabfeld	25	25	25	25	25	25	25
09674	Haßberge	22	22	22	22	22	22	22
09675	Kitzingen	50	50	50	50	62	62	62
09676	Miltenberg	41	41	41	41	41	41	41
09677	Main-Spessart	36	36	36	36	36	36	36
09678	Schweinfurt	34	34	34	34	34	34	34
09679	Würzburg	143	143	144	144	127	127	127
09761	Augsburg (KS)	787	788	790	791	660	661	662
09762	Kaufbeuren (KS)	46	46	46	46	40	40	40
09763	Kempton (Allgäu) (KS)	131	131	131	131	73	73	73
09764	Memmingen (KS)	35	35	35	35	35	35	35
09771	Aichach-Friedberg	114	114	114	114	131	131	132
09772	Augsburg	271	271	271	272	287	287	288
09773	Dillingen a. d. Donau	29	29	29	29	53	53	53
09774	Günzburg	59	59	59	59	79	80	80
09775	Neu-Ulm	249	250	250	251	201	202	202
09776	Lindau (Bodensee)	228	228	229	229	204	205	205
09777	Ostallgäu	146	146	146	147	173	173	173
09778	Unterallgäu	69	69	69	69	94	94	94
09779	Donau-Ries	35	35	35	35	55	55	55
09780	Oberallgäu	421	422	423	424	393	393	394

bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
79	79	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
86	86	45	45	45	45	45	40	40	40	40	40	40	40
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
150	150	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
326	327	213	213	214	214	214	137	137	137	137	137	137	137
1.178	1.179	763	763	764	764	765	637	637	637	637	637	637	637
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
57	57	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
115	115	70	70	70	70	70	50	50	50	50	50	50	50
146	146	99	99	99	99	99	64	64	64	64	64	64	64
154	155	92	92	92	92	92	80	80	80	80	80	80	80
51	51	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
80	80	43	43	43	43	43	38	38	38	38	38	38	38
49	49	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
122	122	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155
54	54	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
62	63	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	30	30
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
128	128	71	71	71	71	71	59	59	59	59	59	59	59
662	663	454	454	454	455	455	344	344	344	344	344	344	344
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
73	73	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
132	132	97	98	98	98	98	44	44	44	44	44	44	44
288	289	192	192	193	193	193	116	116	116	116	116	116	116
53	53	26	26	26	26	26	25	25	25	25	25	25	25
80	80	45	45	45	45	45	40	40	40	40	40	40	40
202	203	132	132	132	132	132	95	95	95	95	95	95	95
206	206	153	153	153	153	154	81	81	82	82	82	66	66
174	174	131	131	131	131	132	63	63	63	63	63	63	63
94	94	63	64	64	64	64	43	43	43	43	43	43	43
56	56	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
395	396	289	289	290	290	291	135	135	135	135	135	134	134

Tab. 10: Akuter Wohnungsmangel in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	2007 saldiert		2007 unsaldiert		Mangel in %
		Absolut	in %	Mangel	Überschuss	
09161	Ingolstadt (KS)	2	4	2	0	4
09162	München (KS)	29	4	29	0	4
09163	Rosenheim (KS)	0	2	0	0	2
09171	Altötting	-0	-1	0	-0	0
09172	Berchtesgadener Land	-3	-5	0	-3	0
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	9	18	9	0	18
09174	Dachau	5	9	5	0	9
09175	Ebersberg	6	11	6	0	11
09176	Eichstätt	4	8	4	0	8
09177	Erding	8	16	8	0	16
09178	Freising	7	10	7	0	10
09179	Fürstenfeldbruck	3	3	3	0	3
09180	Garmisch-Partenkirchen	-0	-0	0	-0	0
09181	Landsberg a. Lech	5	11	5	0	11
09182	Miesbach	6	14	6	0	14
09183	Mühldorf a. Inn	1	2	1	0	2
09184	München	5	4	5	0	4
09185	Neuburg-Schrobenhausen	1	2	1	0	2
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	4	9	4	0	9
09187	Rosenheim	9	9	9	0	9
09188	Starnberg	4	7	4	0	7
09189	Traunstein	-3	-4	0	-3	0
09190	Weilheim-Schongau	8	14	8	0	14
09261	Landshut (KS)	-0	-2	0	-0	0
09262	Passau (KS)	0	0	0	0	0
09263	Straubing (KS)	-0	-0	0	-0	0
09271	Deggendorf	-0	-0	0	-0	0
09272	Freyung-Grafenau	-1	-2	0	-1	0
09273	Kelheim	-0	-0	0	-0	0
09274	Landshut	3	5	3	0	5
09275	Passau	-0	-0	0	-0	0
09276	Regen	-2	-6	0	-2	0
09277	Rottal-Inn	1	1	1	0	1
09278	Straubing-Bogen	2	5	2	0	5
09279	Dingolfing-Landau	3	8	3	0	8
09361	Amberg (KS)	2	9	2	0	9
09362	Regensburg (KS)	3	4	3	0	4
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	0	0	0	0	0
09371	Amberg-Sulzbach	4	8	4	0	8
09372	Cham	6	10	6	0	10
09373	Neumarkt i. d. OPf.	8	16	8	0	16
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	1	2	1	0	2
09375	Regensburg	12	16	12	0	16
09376	Schwandorf	6	10	6	0	10
09377	Tirschenreuth	0	1	0	0	1
09461	Bamberg (KS)	-0	-1	0	-0	0
09462	Bayreuth (KS)	0	1	0	0	1
09463	Coburg (KS)	-1	-4	0	-1	0

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	2007 saldiert		2007 unsaldiert		Mangel in %
		Absolut	in %	Mangel	Überschuss	
09464	Hof (KS)	-2	-7	0	-2	0
09471	Bamberg	3	6	3	0	6
09472	Bayreuth	1	2	1	0	2
09473	Coburg	-1	-2	0	-1	0
09474	Forchheim	1	3	1	0	3
09475	Hof	-4	-9	0	-4	0
09476	Kronach	0	0	0	0	0
09477	Kulmbach	-1	-3	0	-1	0
09478	Lichtenfels	0	2	0	0	2
09479	Wunsiedel i. Fichtelgeb.	-5	-12	0	-5	0
09561	Ansbach (KS)	-0	-2	0	-0	0
09562	Erlangen (KS)	4	7	4	0	7
09563	Fürth (KS)	4	6	4	0	6
09564	Nürnberg (KS)	9	4	9	0	4
09565	Schwabach (KS)	2	11	2	0	11
09571	Ansbach	4	6	4	0	6
09572	Erlangen-Höchstadt	4	7	4	0	7
09573	Fürth	2	4	2	0	4
09574	Nürnberger Land	5	6	5	0	6
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	1	3	1	0	3
09576	Roth	6	11	6	0	11
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	-0	-1	0	-0	0
09661	Aschaffenburg (KS)	-0	-0	0	-0	0
09662	Schweinfurt (KS)	-1	-4	0	-1	0
09663	Würzburg (KS)	8	11	8	0	11
09671	Aschaffenburg	2	3	2	0	3
09672	Bad Kissingen	-3	-6	0	-3	0
09673	Rhön-Grabfeld	-1	-2	0	-1	0
09674	Haßberge	0	0	0	0	0
09675	Kitzingen	4	9	4	0	9
09676	Miltenberg	1	2	1	0	2
09677	Main-Spessart	4	7	4	0	7
09678	Schweinfurt	-0	-1	0	-0	0
09679	Würzburg	3	4	3	0	4
09761	Augsburg (KS)	8	6	8	0	6
09762	Kaufbeuren (KS)	3	14	3	0	14
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	4	14	4	0	14
09764	Memmingen (KS)	1	7	1	0	7
09771	Aichach-Friedberg	1	2	1	0	2
09772	Augsburg	-1	-1	0	-1	0
09773	Dillingen a. d. Donau	0	1	0	0	1
09774	Günzburg	2	4	2	0	4
09775	Neu-Ulm	1	1	1	0	1
09776	Lindau (Bodensee)	2	4	2	0	4
09777	Ostallgäu	5	8	5	0	8
09778	Unterallgäu	3	4	3	0	4
09779	Donau-Ries	-1	-1	0	-1	0
09780	Oberallgäu	-3	-4	0	-3	0

● Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

Deutsche Bundesbank

empirica ag, Berlin

GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg

Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der Technischen Universität München

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

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

Impressum

Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Kapellenstraße 4
80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
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, Dezember 2009

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB

www.bayernlabo.de

