



# Wohnungsmarkt Bayern 2011

Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**



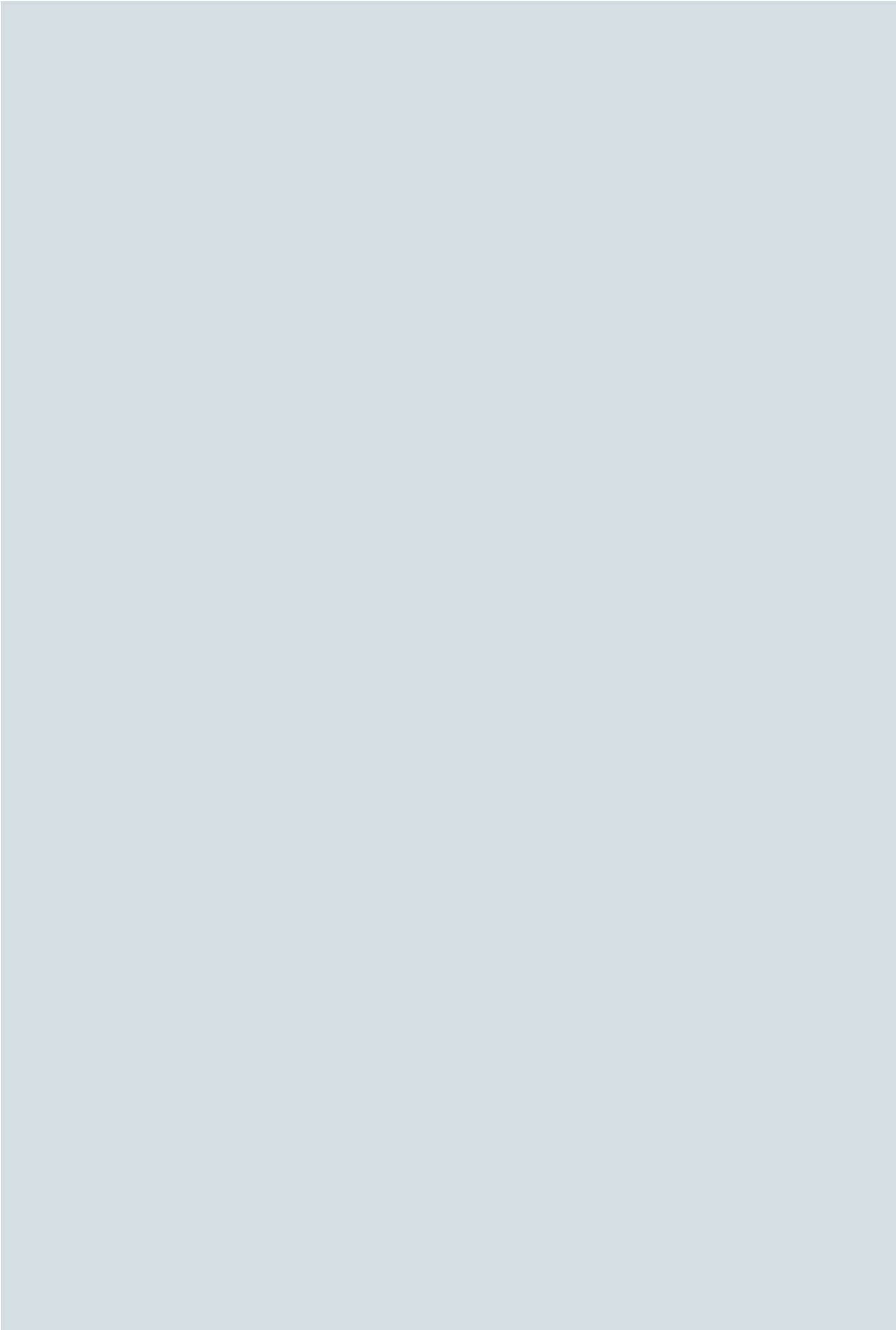


# Wohnungsmarkt Bayern 2011

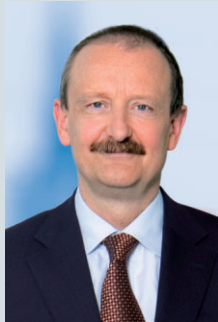
Beobachtung und Ausblick

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**



# Vorwort



Dr. Edgar Zoller

Die Bereitstellung angemessenen Wohnraums für die Bevölkerung zählt seit jeher zu den besonders wichtigen Aufgaben der Gesellschaft. Auch wenn der Brennpunkt der Politik derzeit auf andere Themen gerichtet ist, genießt eine stabile 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 Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen in Bayern hat sich im Jahr 2010 offenbar aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs im zweiten Jahr in Folge nach dem historischen Tiefstand im Jahr 2008 erhöht. Nach den bisherigen Zahlen hat sich dieser positive Trend im bisherigen Jahresverlauf 2011 fortgesetzt. Trotz dieser erfreulichen Entwicklung ist die Wohnraumförderung durch den Freistaat Bayern und die BayernLabo nach wie vor notwendig, um erschwinglichen Mietwohnraum vor allem für Familien zur langfristigen Sicherung der Prosperität in den Wachstumsregionen Bayerns zu schaffen. Bayern ist eine Zuzugsregion mit wachsendem Wohnungsbedarf.

Ein weiteres Handlungsfeld der Wohnraumförderung stellen Bau und Erwerb selbst genutzter Wohnungen dar. Während der aktuellen Schwankungen an den Finanzmärkten betrachten viele Bürgerinnen und Bürger Investitionen in Sachwerte wie Wohnimmobilien als sicheren Hafen. Die eigene Immobilie ist ein wesentliches Element einer stabilen Altersvorsorge.

Auch vor diesem Hintergrund bleibt die Eigenwohnraumförderung des Freistaats Bayern und der BayernLabo in der Form von Zuschüssen und zinsverbilligten Darlehen wichtig. Die Steigerung der im europäischen Vergleich niedrigen Wohneigentumsquote bleibt ein wichtiges Thema in der Wohnungspolitik.

Aber nicht nur neue Wohnungen werden gebraucht. Um die infolge der Energiewende notwendigen Einsparziele zu verwirklichen, muss mehr denn je der Fokus auf der Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden liegen. Gemeinsam mit der infolge des demographischen Wandels notwendigen altersgerechten Anpassung von Wohnungen besteht damit weiterhin ein hoher Modernisierungsbedarf. Hier unterstützt die BayernLabo mit zinsgünstigen Darlehen die energetische Sanierung und Anpassung von Mietwohnraum an die Belange ihrer Bewohner bei sozialverträglichen Mieten.

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 2029 des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung den künftigen Wohnungsbedarf untersucht. Eine Expertengruppe unter Führung von Professor Peter Ebner hat im Rahmen einer Studie Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien aufgezeigt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und hoffe, dass die Studie der Politik und der Immobilienwirtschaft wertvolle Hinweise für weitere Überlegungen zur Ausgestaltung der Wohnungspolitik und für die Planung neuer Investitionen gibt.

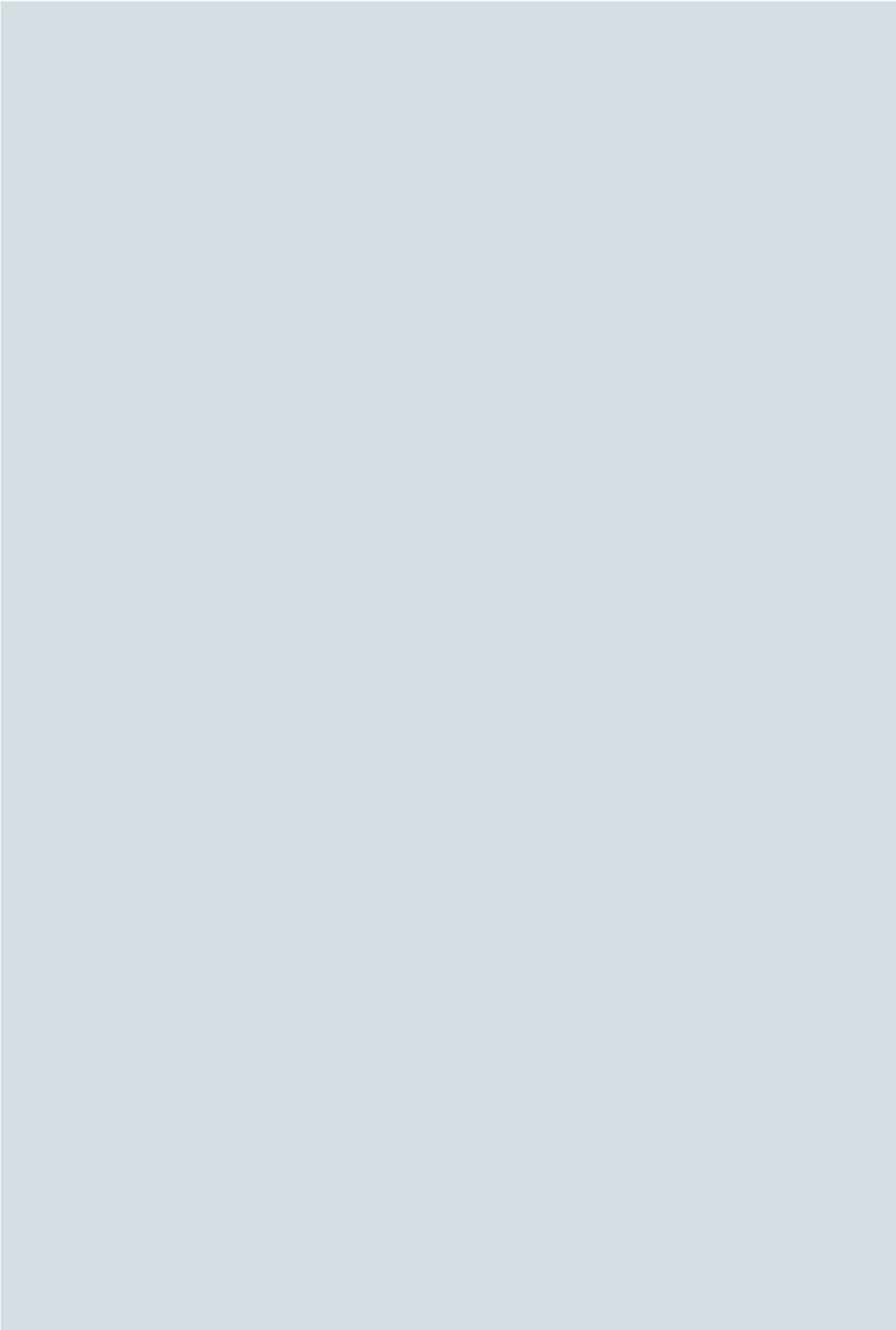


Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender  
des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

## Entwicklung/Status quo/Tendenzen

Im Wohnungsmarktbericht 2011 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). Der Spezialteil ist das Management Summary der Studie „Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien“, die die BayernLabo in Kooperation der LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH (LBImmoWert), der Bayerischen Landesbank (BayernLB), der GBW AG sowie der GEWOFAG Holding GmbH bei Herrn Professor Peter Ebner beauftragt hat (Teil 5).





<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau</b>	
1.1	Wirtschaftswachstum	10
1.2	Arbeitsmarktentwicklung	12
1.3	Kapitalmarktentwicklung	15
1.4	Sonstige Rahmenbedingungen	17
<b>2.</b>	<b>Wohnungsangebot</b>	
2.1	Baulandpreise	24
2.2	Baukosten	28
2.3	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	30
2.4	Wohnungsbestand	39
2.5	Wohnungsleerstand	45
2.6	Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen	51
<b>3.</b>	<b>Wohnungsnachfrage</b>	
3.1	Bevölkerungsentwicklung	58
3.2	Haushaltsentwicklung	62
3.3	Haushaltskaufkraft	67
3.4	Mietpreisentwicklung	72
3.5	Entwicklung der Immobilienpreise	80
<b>4.</b>	<b>Ausblick: Wohnungsprognose Bayern bis 2029 der empirica ag</b>	
4.1	Bevölkerungsprognose	88
4.2	Haushaltsprognose	98
4.3	Wohnungsprognose	104
4.4	Resümee	138
4.5	Literatur	139
<b>5.</b>	<b>Management Summary – Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien</b>	
5.1	Einleitung	142
5.2	Der Begriff der Nachhaltigkeit und seine Anwendbarkeit auf Wohnimmobilien	143
5.3	Grundkonzeption eines alternativen Instruments zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien	147
5.4	Fazit	153
5.5	Literatur	155

**ANHANG**

<b>1. Annahmen zur Bevölkerungsprognose</b>	<b>160</b>
<b>2. Tabellenanhang</b>	<b>162</b>
Tabelle 1    Angebotspreise für Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	162
Tabelle 2    Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	164
Tabelle 3    Angebotspreise für Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	166
Tabelle 4    Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	168
Tabelle 5    Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	170
Tabelle 6    Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfrager insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	174
Tabelle 7    Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	178
Tabelle 8    Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	182
Tabelle 9    Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	186
Tabelle 10   Akuter Wohnungsmangel in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	190
Tabelle 11   Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	192
<b>3. Quellen</b>	<b>196</b>

<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau</b>	
<b>1.1</b>	<b>Wirtschaftswachstum</b>	<b>10</b>
1.1.1	Bruttoinlandsprodukt	10
1.1.2	Bauinvestitionen	11
1.1.3	Tendenzen	11
<b>1.2</b>	<b>Arbeitsmarktentwicklung</b>	<b>12</b>
1.2.1	Erwerbstätigkeit und Arbeitslosenquote	12
1.2.2	Tendenzen	15
<b>1.3</b>	<b>Kapitalmarktentwicklung</b>	<b>15</b>
1.3.1	Hypothekenzinsen	15
1.3.2	Tendenzen	16
<b>1.4</b>	<b>Sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>17</b>
1.4.1	Wohnraumförderung	17
1.4.2	Energieeinsparverordnung	18
1.4.3	Steuerrecht	18
1.4.4	Mietrechtsreform	19
1.4.5	Grundsteuerreform	19
1.4.6	Novellierung der Bayerischen Bauordnung	20
1.4.7	Wachstumsbeschleunigungsgesetz	20
1.4.8	Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie	21
1.4.9	Tendenzen	21

# 1. Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

## 1.1 Wirtschaftswachstum

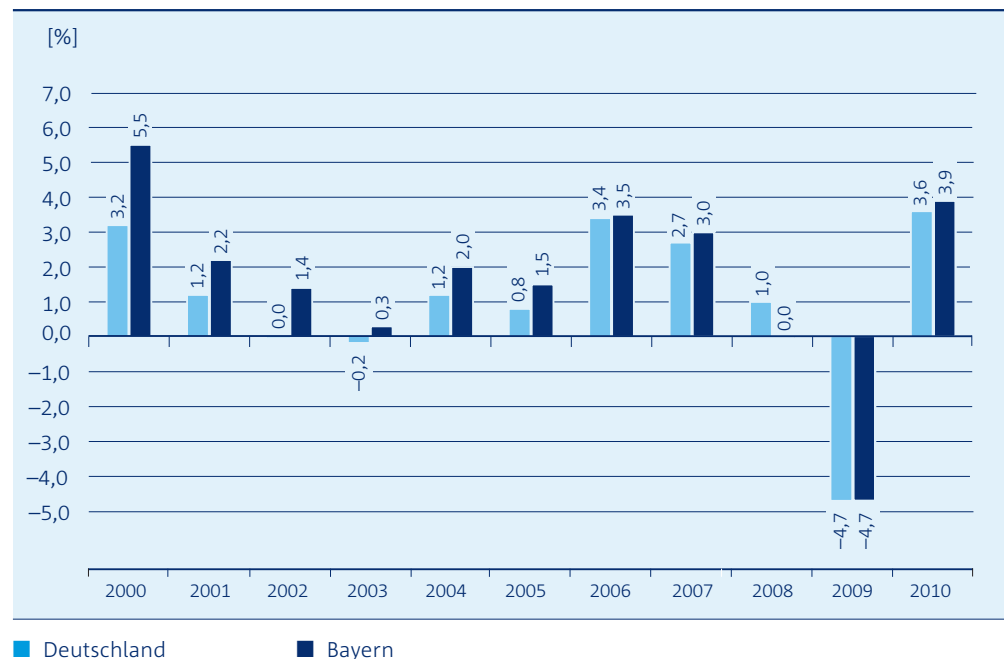
Die konjunkturelle Entwicklung hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Bei einem gegebenen Wirtschaftswachstum investieren die Firmen in neue Anlagen, erhöhen die Arbeitszeiten und stellen zusätzliche Mitarbeiter ein. Dadurch steigen die Arbeitnehmereinkommen und der Arbeitsmarkt wird entlastet, was die Anschaffungsneigung der privaten Haushalte fördert und somit auch dem Wohnungsbau spürbare Impulse verleiht.

### 1.1.1 Bruttoinlandsprodukt

Wirtschaft im  
Aufschwung

Nach dem kräftigen Einbruch der Weltwirtschaft vor allem im Winterhalbjahr 2008/2009 kam es anschließend zu einer raschen und kräftigen konjunkturellen Gegenbewegung. In Bayern hat sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 um 3,9 % erhöht und wuchs damit so schnell wie seit 2000 nicht mehr. Der deutsche Wert von 3,6 % wurde leicht übertroffen. Trotz des deutlichen Anstiegs waren die Verluste des Rezessionsjahres 2009 noch nicht vollständig ausgeglichen. Wachstumstreiber war das stark exportorientierte verarbeitende Gewerbe, dessen Rückgang auch maßgeblich zur Abnahme des BIP um 4,7 % im Jahr 2009 beigetragen hat (s. Abbildung 1).

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



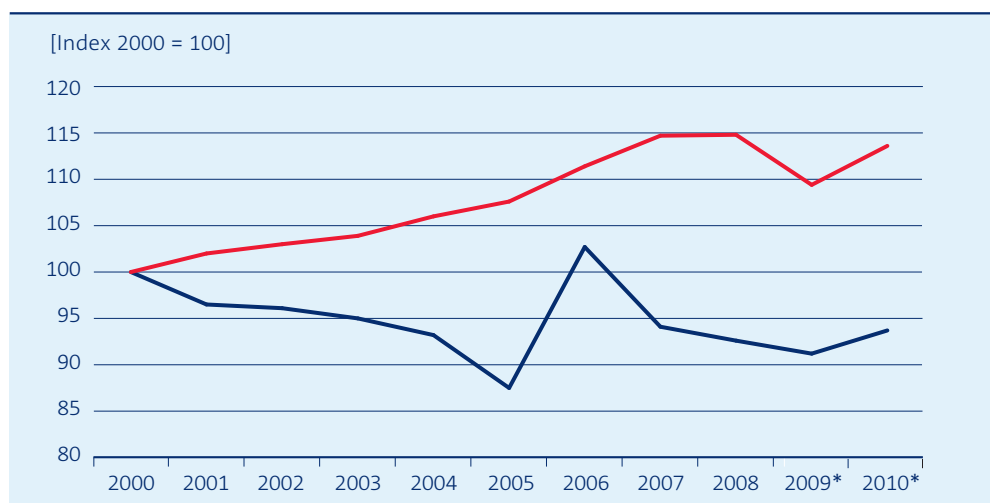
Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

### 1.1.2 Bauinvestitionen

Die Bauinvestitionen in Deutschland weisen für 2009 einen Rückgang von 1,5 % und für 2010 einen Anstieg von 2,8 % auf. Unterstellt man für Bayern die gleichen Raten für 2009 und 2010<sup>1</sup>, ergibt sich die in Abbildung 2 dargestellte Entwicklung der Bauinvestitionen. Dies entspräche einer Umkehr der seit 2007 rückläufigen Tendenz. Die Bauinvestitionen hätten den Wachstumsprozess im Herbst 2010 noch weiter unterstützt, wenn nicht der frühe Wintereinbruch die Produktion im Dezember erheblich beeinträchtigt hätte. Der Anteil der Bauinvestitionen in jeweiligen Preisen am BIP in jeweiligen Preisen betrug in Bayern im Jahr 2010 wie im Vorjahr 11,4 %. Nach wie vor stellen die Investitionen im Wohnungsbau das wichtigste Standbein der deutschen Bauwirtschaft dar. 2010 lag ihr Anteil an den Bauinvestitionen insgesamt bei 57 % und damit – nach einem leichten Rückgang in den Krisenjahren 2008 und 2009 (jeweils 56 %) – wieder auf dem Wert von 2007.

► **Trendumkehr bei Bauinvestitionen**

**Abb. 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bauinvestitionen in Bayern – preisbereinigt, verkettet**



■ Bauinvestitionen ■ BIP

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

### 1.1.3 Tendenzen

Die konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft hat sich im ersten Quartal 2011 fortgesetzt. Laut Statistischem Bundesamt<sup>2</sup> betrug der Anstieg des realen BIP im ersten Quartal 2011 saison- und kalenderbereinigt 1,3 % gegenüber dem Vorquartal. Die Dynamik der deutschen Wirtschaft kühlte sich jedoch im zweiten Quartal deutlich ab. Das Bruttoinlandsprodukt lag lediglich 0,1 % höher als im ersten Vierteljahr. Zwar ist unstrittig, dass die Konjunktur an Fahrt verloren hat, jedoch haben Sonderfaktoren, die das Baugewerbe (die günstige Witterung zu Jahresbeginn führte zu einer frühen Produktionsausweitung im Baugewerbe), den Außenhandel (das Atom-Moratorium führte

<sup>1</sup> Die Daten für Bauinvestitionen auf Länderebene stehen erst mit einer Verzögerung von zwei Jahren zur Verfügung.  
<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 297 vom 16.08.2011

zu einem Import der ausgefallenen Stromproduktion) und den Privaten Verbrauch (die deutlich gestiegenen Verbraucherpreise minderten die Kaufkraft der Verbraucher) betrafen, das zweite Vierteljahr belastet.

Angesichts der zunehmenden Rezessionsangst und der durch die Staatsschuldenkrise hervorgerufenen Verunsicherung an den Finanzmärkten und in der Bevölkerung ist mit einer Belastung der Investitionen und des Privaten Verbrauchs in den nächsten Quartalen zu rechnen. Gegen ein „scharfes Abbremsen“ der gesamtwirtschaftlichen Expansion im laufenden Jahr spricht allerdings der weiterhin hohe Auftragsbestand in der Industrie. Bei den Bauinvestitionen ist der Trend seit letztem Jahr im Zuge des freundlichen Arbeitsmarktes, niedriger Zinsen und der zeitweise verbreiteten Inflationsfurcht aufwärtsgerichtet.<sup>3</sup>

## 1.2 Arbeitsmarktentwicklung

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

### 1.2.1 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosenquote

**2010 Neue  
Rekordzahl an  
Erwerbstätigen** ◀

In Bayern kam es trotz der tiefen Rezession im Jahr 2009 im Jahresdurchschnitt zu keinem Beschäftigungsabbau. Im Jahr 2009 lag die vom Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“ (AK ETR) berechnete Zahl der Erwerbstätigen mit 6,65 Millionen Personen um 2.000 Personen über dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2010 stieg die Zahl der Erwerbstätigen um etwa 43.000 bzw. 0,6 % (s. Abbildung 3) an und erreichte den Rekordwert von 6,69 Millionen. Bayern lag damit knapp über dem deutschlandweiten Durchschnitt von 0,5 %. Mit der Zunahme in 2010 setzte sich der seit 2004 ununterbrochene Beschäftigungsaufbau in Bayern fort. Allerdings wurden die Zuwächse der Jahre 2006 bis 2008, die zwischen 1,0 % und 1,9 % lagen, nicht mehr erreicht.

Damit steht die Entwicklung der Erwerbstätigenzahl im Gegensatz zu früheren Rezessionen, die immer mit einem erheblichen Beschäftigungsabbau verbunden waren. Ursächlich dafür ist die starke Ausweitung der Kurzarbeit während und nach der Rezession. Abbildung 4 zeigt dies in einem Vergleich der Erwerbstätigenzahl mit dem Arbeits-

<sup>3</sup> BayernLB, Konjunktur- und Finanzmarktperspektiven, September 2011

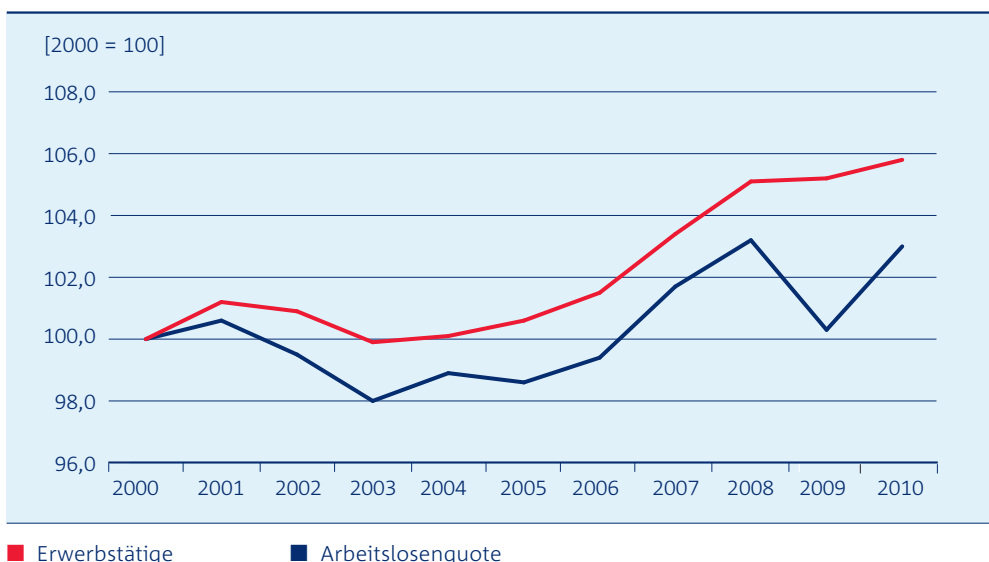
**Abb. 3: Prozentuale Änderung der Zahl der Erwerbstätigen in Bayern gegenüber dem jeweiligen Vorjahr**



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“; Berechnungsstand Februar 2011

volumen. Während es bei den Erwerbstätigen 2009 zu einer leichten Erhöhung kam, ging das Arbeitsvolumen um knapp 2,9 % zurück. Im Aufschwung stieg dann das Arbeitsvolumen mit 2,7 % deutlich stärker als die Zahl der Erwerbstätigen, da der zusätzliche Arbeitsbedarf zunächst über den Abbau der Kurzarbeit und erst dann über Neueinstellungen gedeckt wurde.<sup>4</sup>

**Abb. 4: Erwerbstätige und Arbeitsvolumen in Bayern**



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“; Berechnungsstand Februar 2010

<sup>4</sup> Vgl. Dr. von Roncador, Tilman: Starke wirtschaftliche Belebung in Bayern 2010 in: Bayern in Zahlen 5/2011, Bayerisches Landesamt für Statistik, S. 254

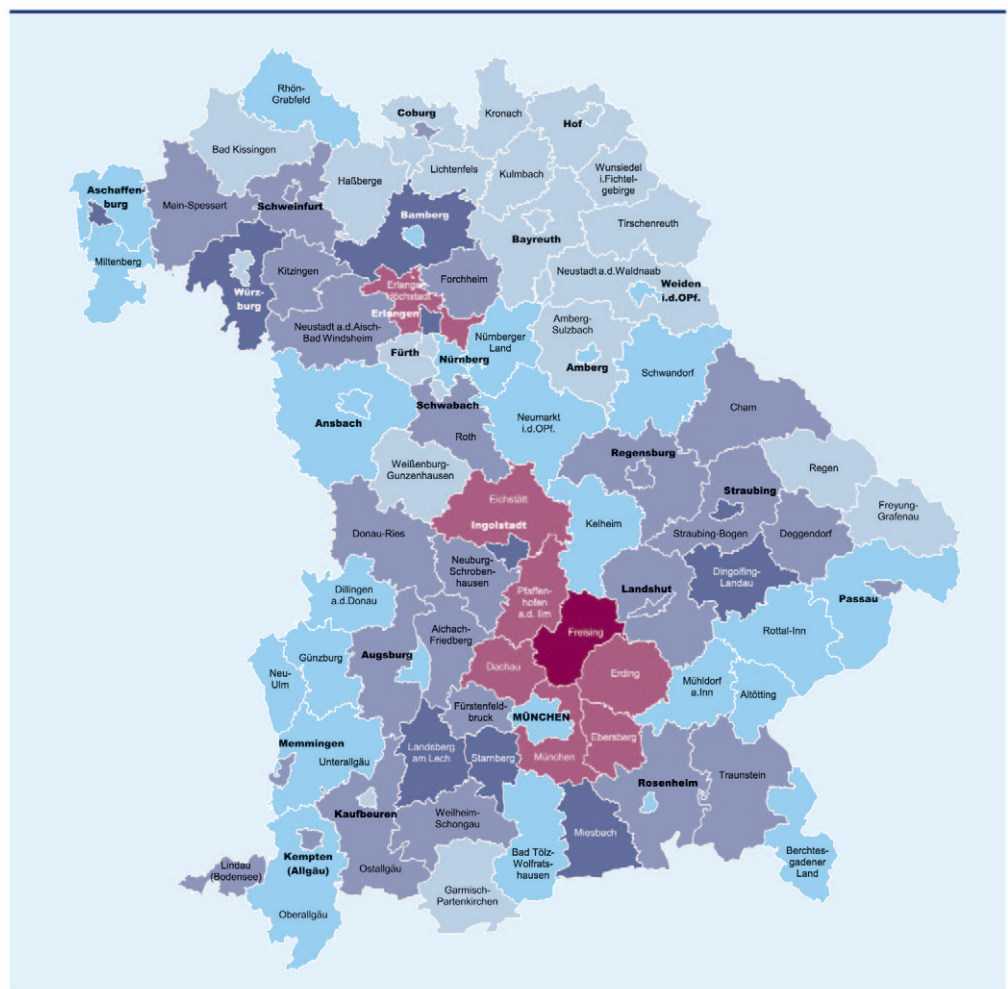
**Regionale Entwicklung seit 2000**

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Zeitraum 2000 bis 2009 im „Flughafen“-Landkreis Freising (20,6 %) und im Landkreis Erlangen-Höchstadt (20 %) am stärksten. Ebenfalls hohe Zuwachsraten zwischen 15 % und 20 % gab es in den oberbayerischen Landkreisen Ebersberg (17,9 %), Dachau (16,9 %), Ingolstadt (16 %), Pfaffenhofen a. d. Ilm und Erding (beide 15,8 %) sowie im Landkreis München (15,5 %). Geringe Zuwachsraten bzw. einen Rückgang an Erwerbstätigen hatten zumeist die Randgebiete Bayerns zu verzeichnen. Vor allem in Oberfranken standen 2009 weniger Menschen in Lohn und Brot als noch zehn Jahre zuvor. Besonders stark waren die Landkreise Coburg (– 12,4 %), Wunsiedel im Fichtelgebirge (– 10,3 %) sowie Hof und Kronach (beide – 8,4 %) betroffen (s. Abbildung 5).

**Arbeitslosenquote bei 4,5 %**

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Bayern lag 2010 bei 4,5 % und war die niedrigste von allen Bundesländern. Im Bundesdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote 7,7 %. Im Vergleich zum Krisenjahr 2009 (4,8 %) sank die Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte. Der Arbeitsmarkt in Bayern hat sich damit im Jahr 2010 besser entwickelt als erwartet.

**Abb. 5: Entwicklung der Erwerbstätigenzahl von 2000 bis 2009**



- weniger Erwerbstätige
- bis 5 % mehr Erwerbstätige
- zwischen 5 % und 10 % mehr Erwerbstätige
- zwischen 10 % und 15 % mehr Erwerbstätige
- zwischen 15 % und 20 % mehr Erwerbstätige
- über 20 % mehr Erwerbstätige

Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“



### 1.2.2 Tendenzen

Die Belegung des Arbeitsmarktes setzte sich im Frühjahr 2011 fort. Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung gab es im ersten Quartal 2011 im Durchschnitt rund 6,7 Millionen Erwerbstätige in Bayern. Gegenüber dem 1. Quartal 2010 stellt dies einen Anstieg um 1,9 Prozent dar. Damit wurde auch das Ergebnis aus der Vor-Rezessionszeit im ersten Quartal 2008 um mehr als 154.000 Personen übertroffen. Im Laufe des Jahres 2011 sank die Arbeitslosenquote in Bayern auf das Rekordtief von 3,4 % im September 2011. Wegen der verbesserten Beschäftigungssituation werden die arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen zurückgefahren. Laut Deutscher Bundesbank weisen die Frühindikatoren darauf hin, dass sich die günstige Arbeitsmarktentwicklung in näherer Zukunft fortsetzen wird, wenngleich eine etwas moderatere Gangart wahrscheinlich ist<sup>5</sup>.

## 1.3 Kapitalmarktentwicklung

### 1.3.1 Hypothekenzinsen

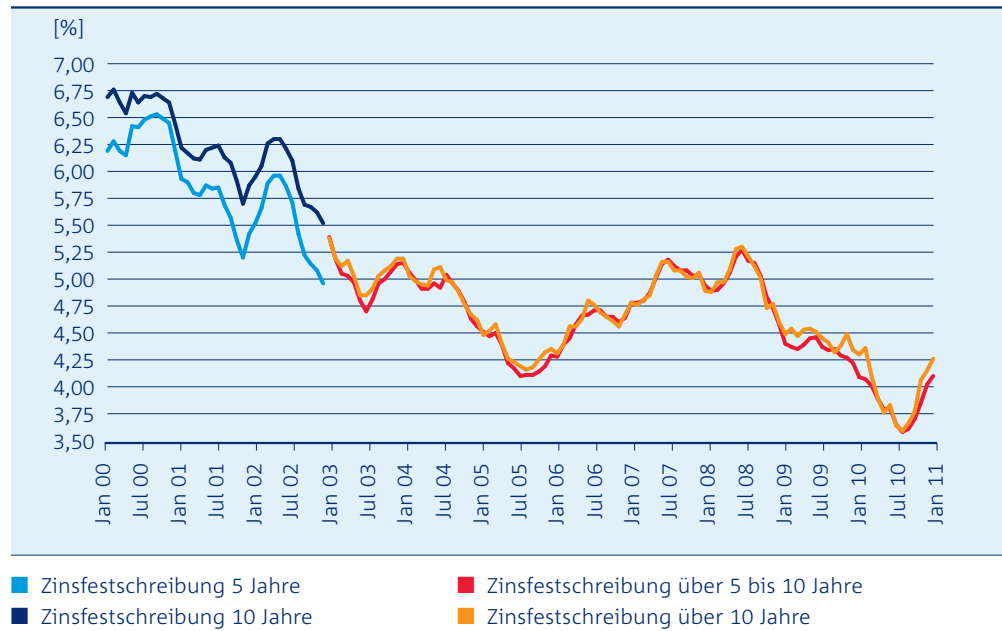
Entsprechend der positiven Konjunktorentwicklung 2006 begannen auch die Zinsen zu steigen. Der im August des Jahres 2008 erreichte Höhepunkt im Zinsgefüge im mittel- (über 5 bis 10 Jahre) bzw. langfristigen (über 10 Jahre) Bereich betrug effektiv 5,27 % bzw. 5,30 % p. a. Als Reaktion auf die Wirtschafts- und Finanzkrise senkte die Europäische Zentralbank (EZB) im Mai 2009 den Leitzins auf das Rekordtief von 1,00 % p. a. Die dadurch gewährleistete günstige Refinanzierungsmöglichkeit erlaubte es den Kreditinstituten, diesen Zinsvorteil an die Kreditnehmer in Form von niedrigen Hypothekenzinsen weiterzugeben. Ende 2009 lag der Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit einer 5- bis 10-jährigen Zinsbindung bei effektiv 4,29 % p. a. und für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über 10 Jahren bei effektiv 4,38 % p. a., ein Jahr später im Dezember 2010 bei historisch tiefen 3,70 % p. a. bzw. 3,77 % p. a. (s. Abbildung 6).

Die niedrigen Zinsen 2010 gaben Investoren und Immobilienkäufern einen Anreiz zum Bau oder Kauf einer eigen- oder fremd genutzten Immobilie. Die Baufertigstellungen 2010 stiegen in Bayern um 5,8 % im Vergleich zum Vorjahr und die Baugenehmigungen sogar um 19 % (s. Kapitel „Baufertigstellungen und Baugenehmigungen“).

► **Historisch tiefe Zinsen im Jahr 2010**

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2011

Abb. 6<sup>6</sup>: Entwicklung der Zinsen für Hypothekarkredite seit 2000



Quelle: Deutsche Bundesbank

### 1.3.2 Tendenzen

Um der steigenden Inflation in der Euro-Zone entgegenzutreten, hat die EZB im April 2011 erstmals seit Beginn der Finanzkrise den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 1,25 % und noch einmal im Juli auf 1,5 % angehoben. Die Inflation im Euro-Raum liegt über dem Zielwert von 2 %, daher kann man eine weitere Zinserhöhung nicht ausschließen. Auf der anderen Seite sprechen Unsicherheiten der wirtschaftlichen Entwicklung für eine Verstetigung oder Senkung der Zinsen. Bauherren können sich bei der Aufnahme von Krediten mit langfristigen Zinsfestschreibungen die derzeitigen Zinsen sichern.

<sup>6</sup> 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.

## 1.4 Sonstige Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Wohnraumförderung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 erhielten die Länder für den Bereich der Wohnraumförderung zum 01.09.2006 die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz, welche der Bayerische Landtag mit dem Erlass des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen und dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ausübte. Mit Inkrafttreten dieser Gesetze und der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts am 01.05.2007 wurde in Bayern die landesgesetzliche Grundlage für eine Wohnraumförderung mit staatlichen Mitteln und Mitteln der BayernLabo geschaffen.

Die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) wurden zum 1. April 2009 aufgrund der ab diesem Stichtag geltenden Neuordnung der wohnungswirtschaftlichen KfW-Förderprogramme unter Berücksichtigung der beihilferechtlichen Anforderungen neu gefasst.

Die BayModR wurden in folgenden Punkten wesentlich geändert:

- Gefördert werden alle in den KfW-Programmen förderfähigen Maßnahmen. Dabei gelten die technischen Anforderungen der KfW. Die BayModR enthalten deshalb keine Aufzählung der förderfähigen Maßnahmen mehr.
- Die BayModR basieren auf den beiden neugestalteten KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Wohnraum Modernisieren“.
- Die BayernLabo verbilligt die von der KfW im Hausbankenverfahren zugelassenen Endkreditnehmerzinssätze der Darlehen der KfW nochmals um 0,75 %. Soweit die KfW-Darlehen vom Bund im Zins verbilligt sind, zahlt die BayernLabo ferner einen Aufschlag auf den Refinanzierungszins und damit deutlich mehr als die KfW-Hausbanken. Dies beruht auf einer Forderung des Bundes zur Schonung seiner Mittel.
- Die einmaligen Bearbeitungskosten der BayernLabo in Höhe von 1 % entfallen. Der Auszahlungskurs beträgt – außer im Programmteil „Wohnraum Modernisieren – Standard“ – 100 %. Die Darlehen im Programmteil „Wohnraum Modernisieren – Standard“ werden nur mit 96 % ausgezahlt; der Auszahlungsverlust zählt zu den förderfähigen Baunebenkosten.
- Zur Erfüllung beihilferechtlicher Vorgaben der EU musste bei der Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern eine Belegungsbindung aufgenommen werden. Bei der Förderung von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen müssen die Darlehensempfänger EU-beihilferechtliche Vorgaben hinsichtlich des Umsatzes und der Höhe der erhaltenen Zuwendungen erfüllen. Eine Belegungsbindung ist somit hier entbehrlich.

Im Jahr 2009 konnten noch 4.859 Wohnungen gefördert werden. Durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.10.2009 ging die Zahl der geförderten Wohnungen in 2010 um fast 80 % zurück. Die vorhandenen Mittel wurden nicht abgerufen, da vor allem Wohnungsunternehmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit von

vielen Investitionsvorhaben absahen. Trotz Förderung rechneten sich Projekte aufgrund der hohen energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten nicht mehr. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, werden die Konditionen der einschlägigen KfW-Programme seit April 2011 um 1,25 % durch die BayernLabo verbilligt.

#### 1.4.2 Energieeinsparverordnung

Die Bundesregierung hat aufgrund des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 29. April 2009 erlassen (BGBl. I 2009, S. 954 ff.). Die geänderte Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 01.10.2009 in Kraft getreten. Sie beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- Erhöhung der Mindestanforderungen an die Energieeffizienz um durchschnittlich 30 %
- Erweiterung der Nachrüstverpflichtungen um die Dämmung begehbare oberster Geschossdecken sowie Wärmeverleitungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Aufnahme von Regelungen zu privaten Nachweisen (Unternehmererklärungen) und zur Beleihung von Bezirksschornsteinfegermeistern mit Vollzugsaufgaben.

Eine weitere Verschärfung der Anforderungen aufgrund des Energiekonzepts der Bundesregierung aus dem Jahr 2010 ist in Diskussion. Die energiebedingten Treibhausmissionen in Deutschland sollen bis zum Jahr 2050 um 80 % gegenüber dem Jahr 1990 reduziert werden. 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und ca. ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen derzeit auf den Gebäudebereich. Der Gebäudebestand soll bis 2050 klimaneutral sein. Die Bundesregierung plant daher umfangreiche Maßnahmen und Instrumente zum weiteren Vorantreiben dieser Ziele und arbeitet an deren Ausgestaltung.

#### 1.4.3 Steuerrecht

Ein weiterer Ansatzpunkt zum Erreichen der Klimaschutzziele wäre die steuerliche Absetzbarkeit der Kosten für energetische Sanierungen.

Vor diesem Hintergrund hat der Deutsche Bundestag am 30.06.2011 das Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden beschlossen. Ziel des Gesetzes war es, durch steuerliche Anreize die energetische Sanierung des Wohngebäudebestandes – sofern vor 1995 errichtet – zu beschleunigen, um auf diese Weise die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und im Zuge der Energiewende einen Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten. Dazu sollte für Herstellungskosten bei energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, soweit sie zur Erzielung von Einkünften dienen, eine erhöhte Abschreibung von bis zu 10 % p. a. eingeführt werden. Soweit Gebäude eigenen Wohnzwecken dienen, sollte sowohl für Herstellungskosten als auch für Erhaltungsaufwendungen bei Maßnahmen zur energetischen Sanierung ein linear über 10 Jahre verteilter Sonderausgabenabzug geschaffen werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der steuerlichen Begünstigung für energetische Sanierungsmaßnahmen war allerdings, dass das Gebäude 85 % des Jahres-Primärenergiebedarfs und 100 % des Transmissionswärmeverlusts, der nach der Energieeinsparverordnung für einen Neubau gefordert wird, nicht überschreitet.

Bei der Abstimmung im Bundesrat am 09.07.2011 hat dieser dem Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen nicht zugestimmt. Auch die Anrufung des Vermittlungsausschusses fand keine Mehrheit.

Derzeit hat nun noch die Bundesregierung die Möglichkeit, ihrerseits den Vermittlungsausschuss anzurufen. Sie ist hierin an keine Frist gebunden.

#### 1.4.4 Mietrechtsreform

In engem Zusammenhang mit der Verschärfung der EnEV und dem Steuerrecht muss auch die anstehende Reform des Mietrechts gesehen werden. In einem Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vom 11.05.2011 zur Änderung des Mietrechts wurden die Regelungen zur energetischen Gebäudesanierung grundlegend überarbeitet. Zudem wurde das Thema Energiecontracting eingefügt. Mit der Novelle sollen die Rahmenbedingungen für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei vermietetem Wohnraum verbessert werden. In größerem Umfang als bisher hat der Mieter künftig energetische Sanierungen zu dulden, es sei denn, es liegt einer der gesetzlich geregelten Härtefälle vor. Hierbei sind nun neben den Belangen von Mietern und Vermietern auch die Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Der Gesetzentwurf sieht ferner in Abweichung zur geltenden Rechtslage eine Zweiteilung der Härtefallprüfung vor. Aus der angekündigten Mieterhöhung resultierende wirtschaftliche Härten können nicht mehr im Rahmen der Duldungspflicht berücksichtigt werden, sondern erst im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens. Neu ist der Ausschluss der Mietminderung für drei Monate, was bedeutet, dass bei energetischen Modernisierungen eine Minderung der Tauglichkeit für die Dauer von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung führt. Nicht verändert wurde dagegen § 599 BGB, wonach bei Modernisierungen die Miete nach wie vor um jährlich 11 % der dafür aufgewendeten Kosten erhöht werden kann.

#### 1.4.5 Grundsteuerreform

Der Bundesrechnungshof hat bereits mehrmals eine gerechtere Neufassung der Grundsteuererhebung gefordert. Im Urteil vom 30.06.2010 (Aktenzeichen II R 60/08) erklärte der BFH, dass die Grundsteuerfestsetzung nach dem Einheitswert gegen Art. 3, I GG, den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz, verstößt.

In der Konferenz der Finanzminister der Länder am 01.02.2011 wurde beschlossen, folgende Reformansätze auf eine Umsetzbarkeit in der Praxis zu überprüfen und die zu erwartenden Kosten für die Einführung und Durchführung der Reform zu ermitteln:

Hessen, Baden-Württemberg und Bayern schlugen eine Berechnung auf Basis der Grundstücksfläche und der Gebäudehöhe vor; nach der Regierungsumbildung ist Baden-Württemberg aus dieser gemeinsamen Linie allerdings ausgeschert. Bremen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein möchten den Verkehrswert zugrunde legen. Thüringen hat zudem vorgeschlagen, sowohl den sich verändernden Wert von Grund und Boden als auch eine wertunabhängige Gebäude-Komponente zu berücksichtigen. Das Ergebnis dieser Überprüfung bleibt abzuwarten.

#### 1.4.6 Novellierung der Bayerischen Bauordnung

Die Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.01.2008 beinhaltete zahlreiche Vereinfachungen und Änderungen von staatlichen Bauvorschriften. Sowohl beim vereinfachten als auch beim herkömmlichen Genehmigungsverfahren muss grundsätzlich nur noch das Baurecht geprüft werden. Ein Jahr nach der umfangreichen Novellierung der Bayerischen Bauordnung wurde zum 01.01.2009 erneut eine Änderung vorgenommen. Damit wird die seither ergangene Rechtsprechung gesetzlich festgeschrieben und es werden Interpretationsfragen dadurch endgültig beantwortet.

#### 1.4.7 Wachstumsbeschleunigungsgesetz

Der Bundesrat hat am 18.12.2009 dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz zugestimmt, welches am 01.01.2010 in Kraft trat. Folgende Bestimmungen haben Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungswirtschaft und somit des Wohnungsmarktes:

##### **Änderungen der Zinsschranke (§ 4 h EStG H)**

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. Für Zinsaufwendungen bis zu einer Million Euro jährlich galt bisher eine Freigrenze, die sich jedoch als nicht adäquat und ausreichend z. B. für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft erwiesen hat. Mit Inkrafttreten des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes wurde für Unternehmen eine höhere Freigrenze von drei Millionen Euro festgesetzt.

##### **Vortragsfähigkeit des EBITDA**

EBITDA ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, die eine Angabe zur Rentabilität eines Unternehmens macht. Sie bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände)“. Rückwirkend ab dem Jahr 2007 wurde für einen Zeitraum von fünf Jahren die Einführung eines Vortrags des EBITDA beschlossen. Dies kommt vor allem Unternehmen zugute, die stark schwankende Ergebnisse und Zinsaufwendungen haben, wie im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor allem Bauträgerunternehmen und Projektentwickler.

#### 1.4.8 Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie

Die Neufassung der EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wurde am 18.05.2010 im Plenum des Europäischen Parlaments verabschiedet. Daraus ergibt sich, dass Mitte 2012 eine Novellierung der Energieeinsparverordnung zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie notwendig wird. Dies wird unabhängig von der Diskussion um eine Verschärfung der Anforderungen der EnEV geschehen. Umsetzungserfordernisse in Deutschland bestehen vor allem hinsichtlich der Energieausweise, z. B. Aushändigung der Energieausweise an Mieter und Käufer bzw. die Vorlage einer Kopie an potenzielle neue Mieter oder Käufer, Nennung des Indikators der Gesamtenergieeffizienz in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien, Einführung eines unabhängigen Kontrollsystems für neu erstellte Energieausweise. Die Wahlmöglichkeit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Energieausweis bleibt erhalten.

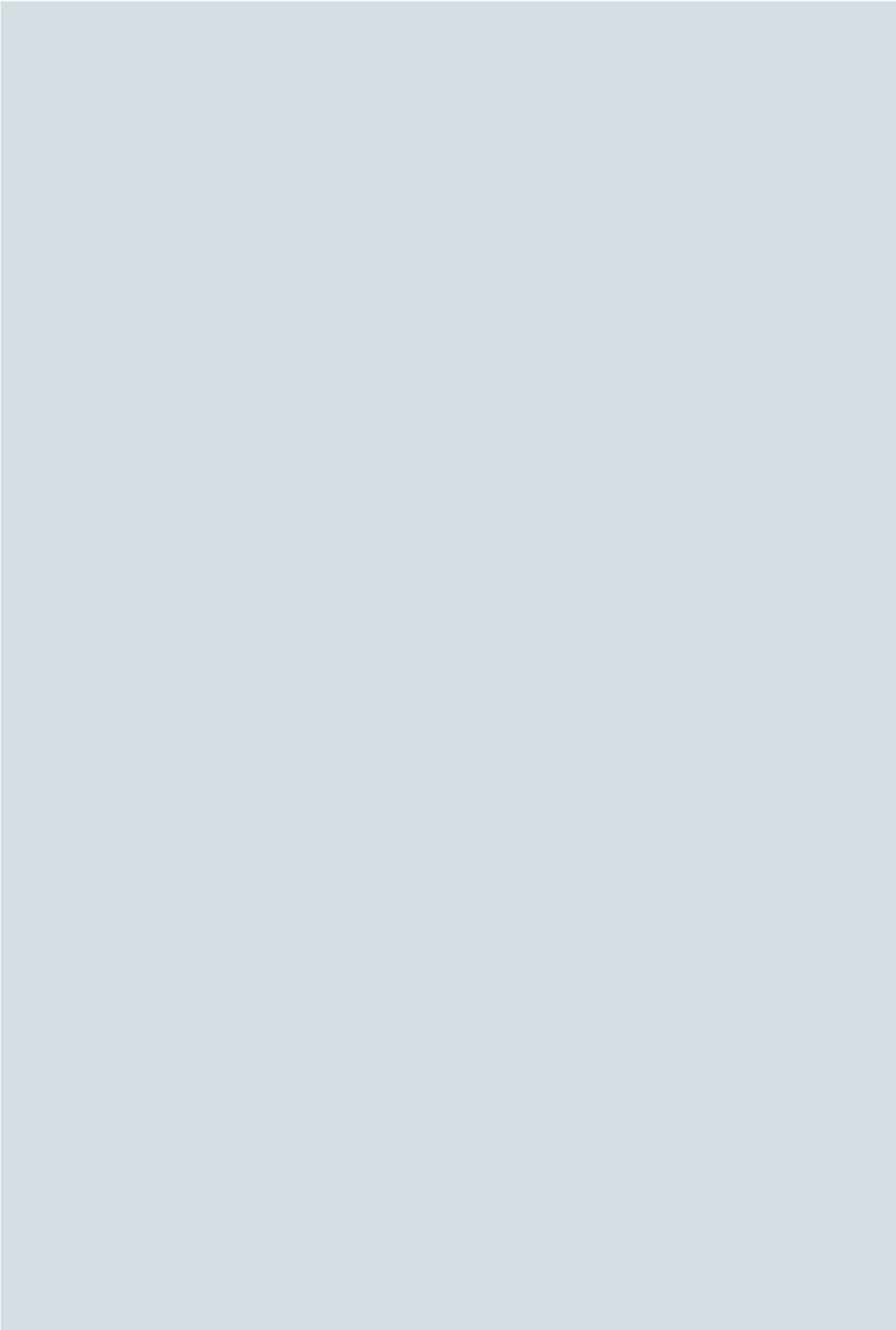
Des Weiteren muss in den Mitgliedsstaaten umgesetzt werden, dass nach dem 31.12.2020 alle neuen Gebäude nur noch als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Die genaue Definition des Niedrigstenergiegebäudes obliegt den Mitgliedsstaaten. Neue Behördengebäude müssen die Anforderung bereits zwei Jahre vorher, somit nach dem 31.12.2018 erfüllen. Die Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen soll zukünftig anhand einer Vergleichsmethode bestimmt werden, die von der EU-Kommission entwickelt werden soll. Die nationalen Standards sollen sich dann an dieser europaweiten Vergleichsmethode ausrichten. Diese Vergleichsmethode muss aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch für vermietete Gebäude geeignet sein.

In die Richtlinie wurde neu aufgenommen, dass Mitgliedsstaaten nicht verpflichtet sind, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, die über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer nicht kosteneffizient sind. Es bleibt abzuwarten, wie dies mit der Forderung nach Niedrigstenergiegebäuden in Übereinstimmung zu bringen sein wird.

#### 1.4.9 Tendenzen

Zur Erreichung der Klimaschutzziele wurde auf EU-Ebene erwogen, die öffentliche Hand zu verpflichten, in Zukunft jährlich 3 % ihres Gebäudebestandes zu sanieren. Dazu würden auch die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen gerechnet. Die tatsächliche jährliche Sanierungsquote liegt derzeit bei 1,5 %, die Klimaschutzziele der Bundesregierung basieren auf einer jährlichen Sanierungsquote von 2 %.

Investoren werden zusätzliche Investitionen auf dem Gebiet der energetischen Sanierung nur tätigen, wenn diese wirtschaftlich darstellbar sind.





<b>2.</b>	<b>Wohnungsangebot</b>	
<b>2.1</b>	<b>Baulandpreise</b>	<b>24</b>
2.1.1	Baulandpreise	24
2.1.2	Tendenzen	27
<b>2.2</b>	<b>Baukosten</b>	<b>28</b>
2.2.1	Veranschlagte Baukosten	28
2.2.2	Baupreisindex für Wohngebäude	29
2.2.3	Tendenzen	29
<b>2.3</b>	<b>Baufertigstellungen und Baugenehmigungen</b>	<b>30</b>
2.3.1	Baufertigstellungen	30
2.3.2	Baugenehmigungen	34
2.3.3	Tendenzen	37
<b>2.4</b>	<b>Wohnungsbestand</b>	<b>39</b>
2.4.1	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden	39
2.4.2	Raumstruktur	42
2.4.3	Wohnflächen	43
2.4.4	Tendenzen	45
<b>2.5</b>	<b>Wohnungslieferstand</b>	<b>45</b>
2.5.1	Vorbemerkungen	45
2.5.2	Leerstehende Geschosswohnungen	46
2.5.3	Tendenzen	50
<b>2.6</b>	<b>Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen</b>	<b>51</b>
2.6.1	Modernisierungsgrad	51
2.6.2	Investitionen der Wohnungsunternehmen des VdW Bayern	52
2.6.3	Tendenzen	54

## 2. Wohnungsangebot

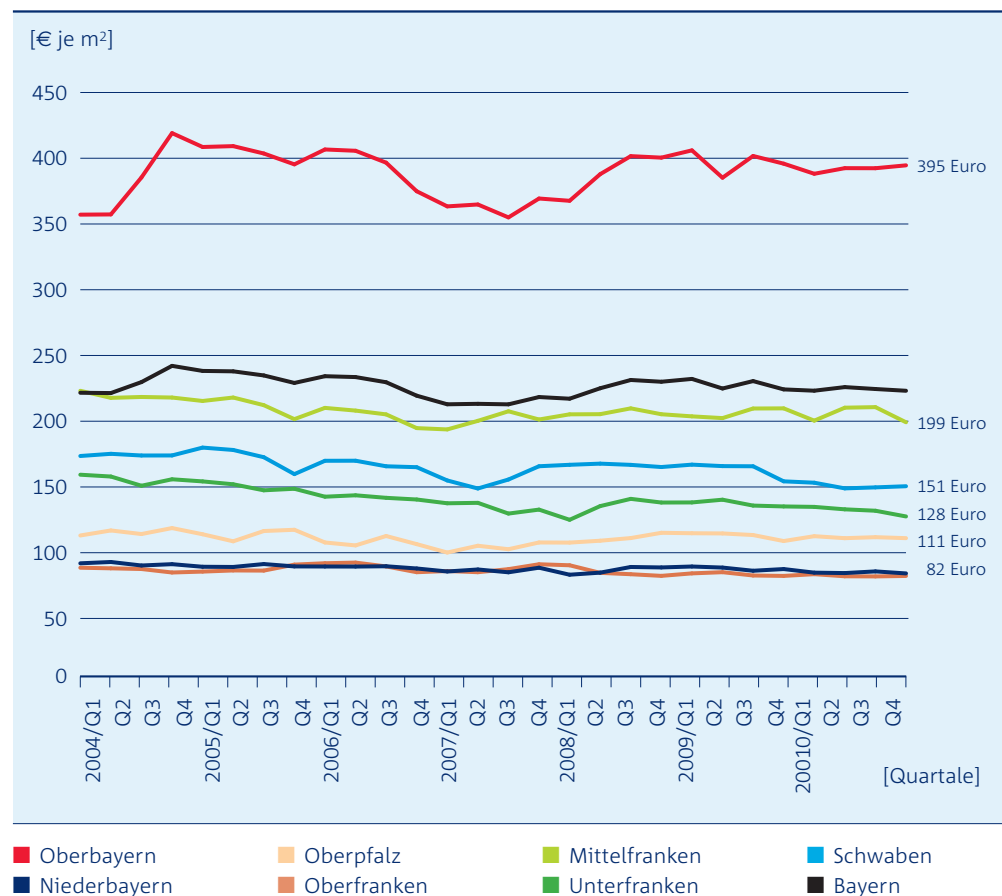
### 2.1 Baulandpreise

#### 2.1.1 Baulandpreise

Landesweit betrachtet halten sich die inserierten Baulandpreise seit Jahren auf einem vergleichsweise stabilen Niveau zwischen 200 und 250 Euro/m<sup>2</sup> im bayerischen Durchschnitt. Nach dem Maximum bei gut 240 Euro/m<sup>2</sup> Ende 2004 tendierten die Angebotspreise lange Zeit leicht nach unten und erreichten ihren Tiefpunkt drei Jahre später im dritten Quartal 2007 bei etwa 210 Euro/m<sup>2</sup>. Zuletzt lagen die inserierten Preise mit 223 Euro/m<sup>2</sup> knapp 1 % 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 und damit die Grundstückspreise.

Allerdings muss man befürchten, dass die relative Ruhe an der Preisfront für Bauland täuscht. Denn man muss davon ausgehen, dass attraktive Baugrundstücke mehr noch als attraktive Wohnungen nicht inseriert, sondern „unter der Hand“ oder über „Bezie-

**Abb. 7: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit 2004/Q1 nach Regierungsbezirken**  
Auswahl: Medianpreise (revidierte Zeitreihe)



Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

hungen“ 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.

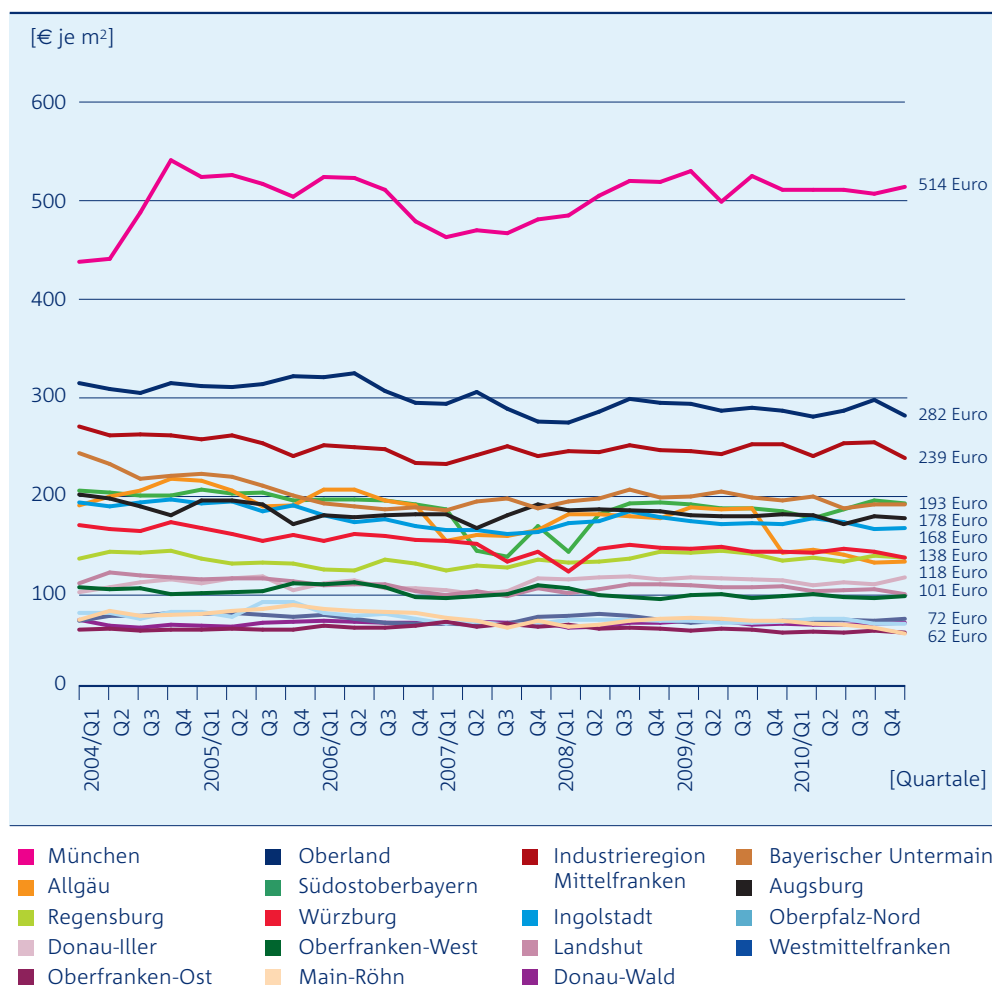
Bauland ist im Regierungsbezirk Oberbayern mit rund 400 Euro/m<sup>2</sup> etwa doppelt so teuer wie in Mittelfranken (rund 200 Euro/m<sup>2</sup>) und fast viermal so teuer wie in der Oberpfalz (rund 110 Euro/m<sup>2</sup>). Mittelfranken liegt mit knapp 200 Euro/m<sup>2</sup> in etwa auf dem Landesdurchschnitt. Die niedrigsten Preise werden in Niederbayern (rund 85 Euro/m<sup>2</sup>) und Oberfranken (rund 80 Euro/m<sup>2</sup>) verlangt. Die Schwankungen der Baulandpreise innerhalb der Regierungsbezirke reflektieren nicht nur unterschiedliche Knappheiten, sondern auch die große Bandbreite an Lageunterschieden. Je nach Zusammensetzung des jeweils aktuellen Baulandangebotes in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben (s. Abbildung 7).

Geht man eine Stufe tiefer auf die Ebene der Raumordnungsregionen zeigen sich einmal mehr deutliche Unterschiede innerhalb der Bezirke. Dann sind die Baulandpreise zuletzt

► Entwicklung in den Regierungsbezirken

► Entwicklung in den Raumordnungsregionen

**Abb. 8: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit 2004/Q1 nach Raumordnungsregionen**  
Auswahl: Medianpreise (revidierte Zeitreihe)



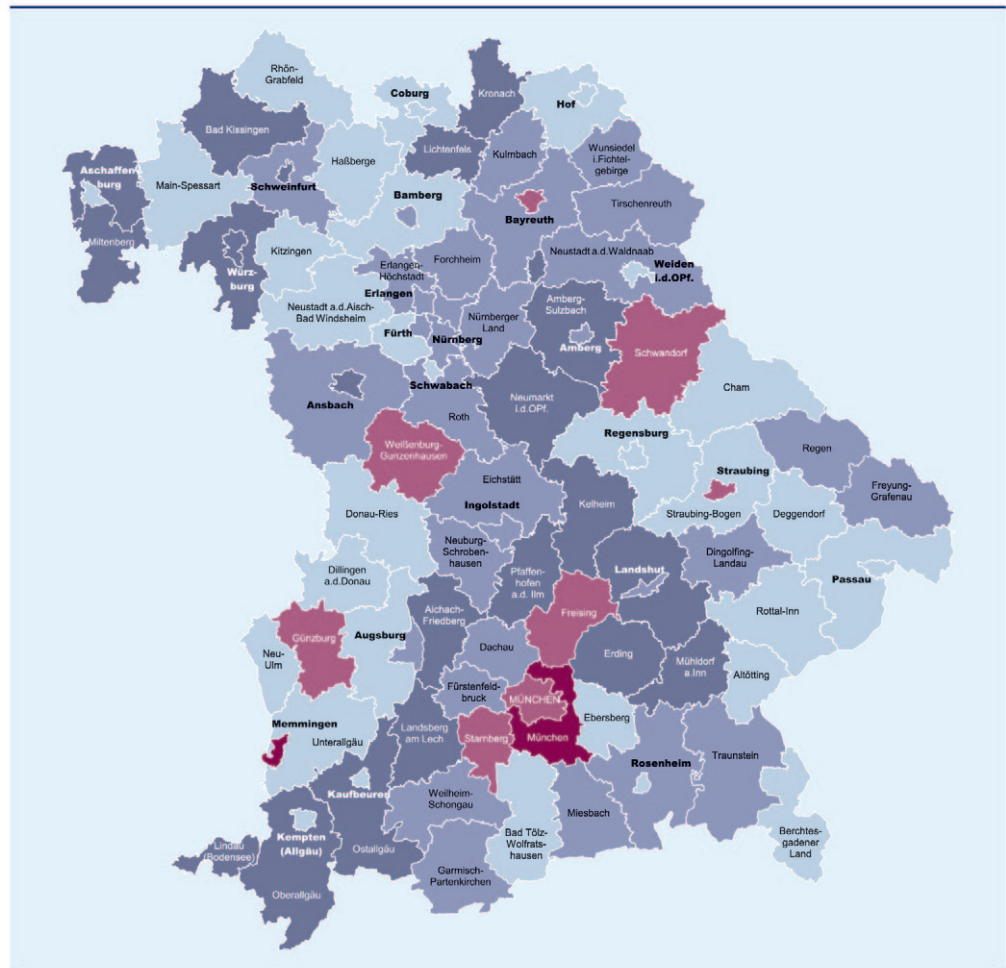
Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

in 3 der 18 Regionen gegenüber dem Jahr 2004 gestiegen: In der Region München auf hohem Niveau sowie in den Regionen Donau-Iller und Donau-Wald auf niedrigem Niveau. Am deutlichsten sind die Baulandpreise im Allgäu gesunken: Von 191 Euro/m<sup>2</sup> Anfang 2004 auf 134 Euro/m<sup>2</sup> Ende 2010 um knapp ein Drittel (s. Abbildung 8).

**Entwicklung auf Landkreisebene**

Noch eine Stufe tiefer, auf der Ebene von 71 Landkreisen und 25 kreisfreien Städten, sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2004 zu 2010 – in 26 Kreisen und Städten gestiegen und in 70 Kreisen und Städten gesunken. Einen Anstieg von mehr als 10 % gab es in der Stadt Memmingen sowie im Landkreis München. Auf der anderen Seite sind die inserierten Preise in 19 Kreisen und Städten um mehr als 15 % gesunken, darunter die Städte Ansbach, Schweinfurt und Würzburg. Dieser Preisvergleich auf Kreis- und Stadtebene ist mit großer Vorsicht zu interpretieren. Denn wie bereits disku-

**Abb. 9: Veränderung der Angebotspreise 2004–2010 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten**



Zeitvergleiche auf Kreisebene tendieren zu einer erheblichen Unterschätzung der Preissteigerungen: Attraktive Lagen werden eher ohne Inserate „unter der Hand“ verkauft, inserierte Baugrundstücke finden sich im Zeitablauf immer weiter im Umland in entsprechend preiswerteren Lagen.

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

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

tiert, ist die Gefahr groß, dass hier „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden, weil attraktive Lagen eher ohne Inserate „unter der Hand“ verkauft werden und weil Baugrundstücke im Zeitablauf immer weiter im Umland der Städte liegen (s. Abbildung 9).

### 2.1.2 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: Je näher ein Grundstück am Zentrum oder an wichtigen Infrastrukturen liegt, desto wertvoller wird es für einen Nutzer. Gleichwertige Lagen an verschiedenen Standorten können aber unterschiedlich teuer sein, abhängig vom Umfang des Angebots in Relation zur Nachfrage. An diesem Punkt kommt die kommunale Baulandpolitik ins Spiel, die neben natürlichen Begrenzungen (Seen, Berge, Flüsse, Strassen) entscheidenden Einfluss auf das Baulandangebot bzw. dessen Ausweitung hat. Prognosen für die künftige Entwicklung der Baulandpreise sind insofern schwierig. Soweit keine natürlichen Lagefaktoren verändert werden (z. B. durch Kanalbau, Autobahnbau, ICE-Streckenbau), hängt die Preisentwicklung von der Lokalpolitik ab. Diese sollte in Regionen mit entsprechend hoher Zusatznachfrage (vgl. Kapitel „Wohnungsprognose“) entsprechend mehr Bauland ausweisen. Dabei ist zu beachten, dass es nicht ausreicht, nur die jährlich nachgefragte Menge auszuweisen. Denn hohe Preise können nur gesenkt werden, wenn die Preissteigerungserwartungen gebrochen werden. Dazu aber muss den Landeigentümern ein klares Signal gesetzt werden, dass nachhaltig ausreichend Bauland zur Verfügung stehen wird. Auf keinen Fall sollte die in diesem Kapitel empirisch gemessene, vergleichsweise ruhige Preisentwicklung beim Bauland für Entwarnung sorgen. Zum einen spiegeln die inserierten Preise die tatsächliche Entwicklung nur unvollständig wider, weil mutmaßlich die besseren Lagen nicht inseriert, sondern „unter der Hand“ verkauft werden. Zum anderen zeigen schon die riesigen Unterschiede im Preisniveau der einzelnen Regionen, dass erhebliche regionale Engpässe im Baulandangebot bestehen.

#### Fazit für die Entwicklung der Baulandpreise in den Regierungsbezirken Bayerns

Die inserierten (!) Baulandpreise verändern sich im gesamten Beobachtungszeitraum nur wenig. Vermutlich reflektieren die inserierten Preise jedoch das tatsächliche Marktgeschehen nur unvollständig. Gleichwohl weisen die regionalen Preisunterschiede auf erhebliche Knappheiten in einzelnen Regionen hin.

Oberbayern:	Mit deutlichem Abstand höchstes Preisniveau, vor allem hier klare Tendenzen zur Preissteigerung
Mittelfranken:	Zweithöchstes Preisniveau, konstante Angebotspreise
Schwaben:	Mittleres Preisniveau, geringer Preisrückgang
Unterfranken:	Mittleres Preisniveau, Preisrückgang
Niederbayern, Oberpfalz, Oberfranken:	(Sehr) niedriges Preisniveau, eher konstante Preise

## 2.2 Baukosten

### 2.2.1 Veranschlagte Baukosten

Neben den Baulandpreisen stellen die Baukosten die zweite wesentliche Kostenkomponente im Wohnungsneubau dar.

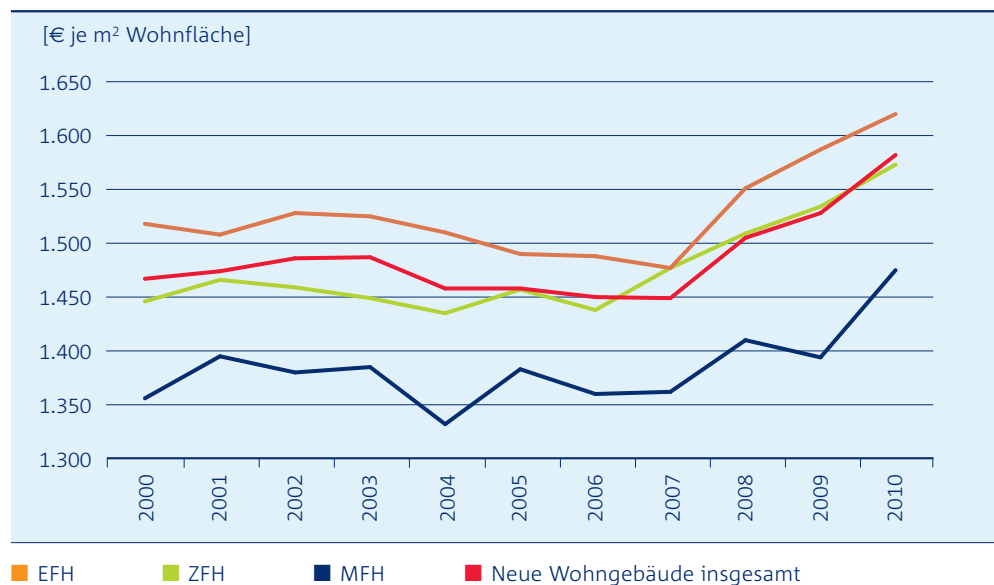
Informationen über erwartete Baukosten sind in den Anträgen auf Baugenehmigungen enthalten. Die in der Regel von Architekten veranschlagten Kosten werden nach der DIN 276 – Kosten von Hochbauten – ermittelt. Die „veranschlagten“ Baukosten sind Schätzwerte, da ein Abgleich nach Baufertigstellung mit den tatsächlichen Kosten nicht in der Statistik berücksichtigt ist.

Im Jahr 2010 lagen in Bayern die veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude im Durchschnitt bei 1.582 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 3,6 % über dem Vorjahreswert. Bereits in den beiden Jahren davor kalkulierten die Architekten mit höheren Baukosten nach Jahren relativ konstanter oder sogar rückläufiger Baukosten. Dazu trug sicherlich auch das Inkrafttreten der neu gefassten Energieeinsparverordnung zum 01.10.2009 bei, die strengere Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle stellt.

**Baukostenniveau so hoch wie in der Bauboomphase der 1990er Jahre**

Die Baukosten unterschieden sich je nach Gebäudeart im Jahr 2010 wie folgt: Einfamilienhäuser kosteten durchschnittlich 1.620 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, Zweifamilienhäuser 1.573 Euro je m<sup>2</sup> und Mehrfamilienhäuser 1.475 Euro je m<sup>2</sup> (s. Abbildung 10). Dies entspricht Anstiegen von 2,1 %, 2,5 % bzw. 5,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit wurde bei allen drei Gebäudearten wieder das hohe Baukostenniveau erreicht, das letztmals in der Bauboomphase Mitte der 1990er Jahre herrschte.

Abb. 10: Entwicklung der veranschlagten Baukosten in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

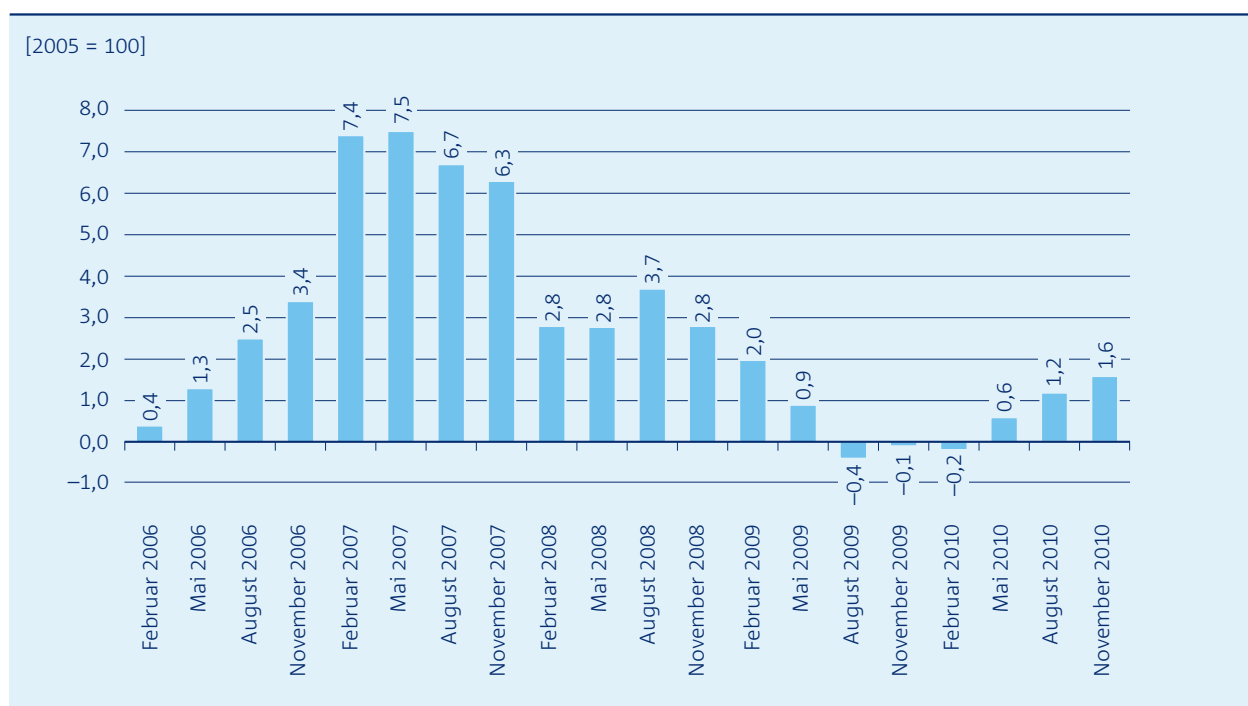
### 2.2.2 Baupreisindex für Wohngebäude

Auch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung berichtet im Jahr 2010 über gestiegene Baupreisindizes für Wohngebäude. Die Indexangaben beruhen auf den Ergebnissen der Preiserhebungen bei einer repräsentativen Auswahl von rund 500 bayerischen baugewerblichen Unternehmen und werden für die Monate Februar, Mai, August und November erhoben.

► **Baupreisindex für Wohngebäude wieder im Ansteigen**

Nach dem sprunghaften Anstieg im Jahr 2007 aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung und der guten konjunkturellen Lage, entspannte sich 2008 die Entwicklung der Bauleistungspreise spürbar. Im Jahr 2009 sanken die Baupreise erstmals seit vier Jahren wieder, was auf die schwierige gesamtwirtschaftliche Situation und die schwache Nachfrage nach Wohnungen zurückzuführen ist. Im Jahr 2010 begannen die Preise wieder zu steigen, im November zuletzt mit 1,6 % im Vergleich zum Vorjahr (s. Abbildung 11).

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen

### 2.2.3 Tendenzen

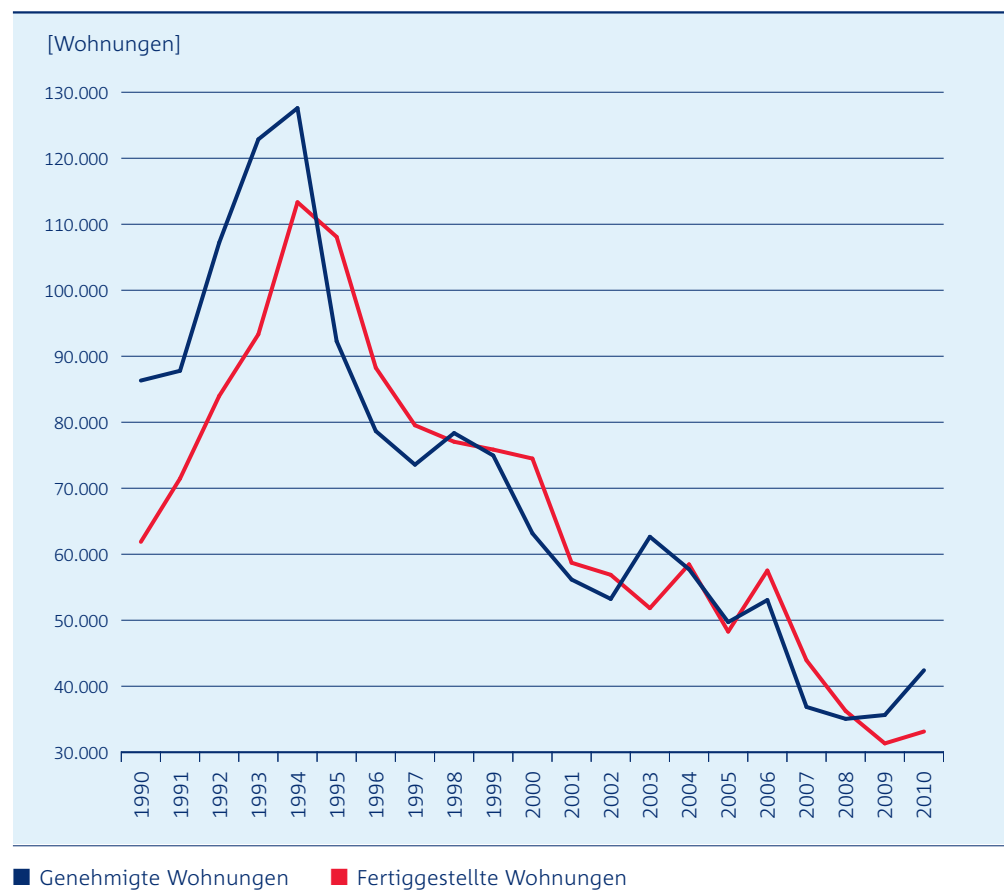
Die Baupreisindizes haben im Laufe des Jahres 2011 weiter angezogen. Nach Jahren der Bauzurückhaltung wurden und werden wieder mehr Wohnungen fertiggestellt (s. Kapitel Baufertigstellungen und Baugenehmigungen). Zusammen mit der erhöhten weltweiten Nachfrage nach Rohstoffen ist davon auszugehen, dass die Baupreise auch mittelfristig steigen werden.

## 2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

### 2.3.1 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

**Baufertigstellungen** ◀  
erstmals seit 2007  
wieder angestiegen

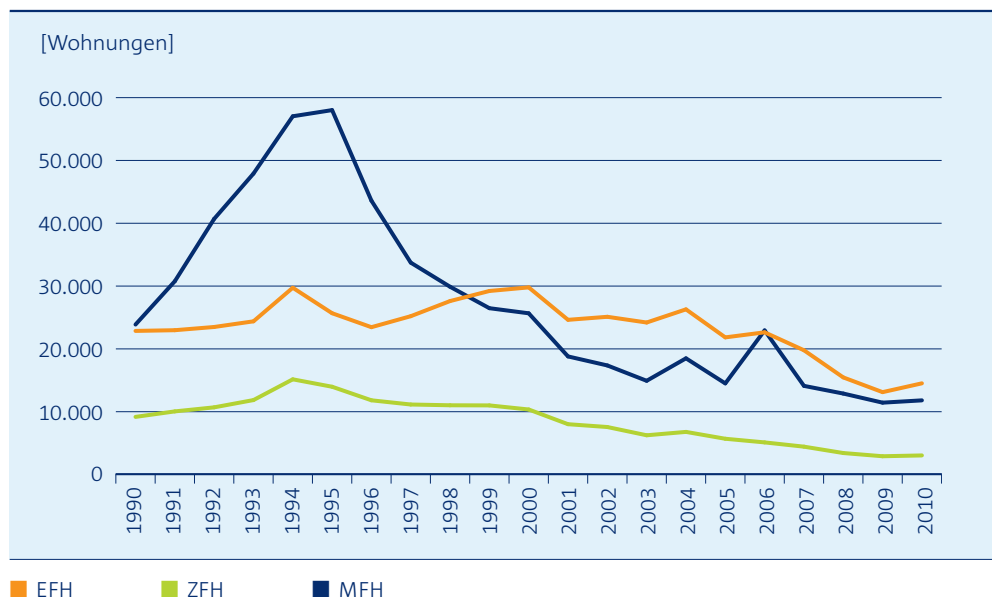
In Bayern wurden im Jahr 2010 33.137 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig gestellt. Das sind 5,8 % bzw. 1.802 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Damit sind die Baufertigstellungen nach einer längeren Phase rückläufiger Zahlen erstmals wieder angestiegen. Seit 2007 lagen die negativen Veränderungsdaten der Baufertigstellungen im zweistelligen Bereich, obwohl die Baugenehmigungszahlen bereits positivere Signale sendeten (s. Abbildung 12).

Von den 33.137 Wohnungen insgesamt entstanden 29.365 (+6,9 %) in neuen Wohngebäuden, 3.200 (-4,3 %) durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden und 572 (+9,2 %) in Nichtwohngebäuden.



In den Landkreisen wurden rund 23.000 und in den kreisfreien Städten rund 10.000 Wohnungen fertiggestellt. Das ist ein Plus von 3,8 % bzw. 10,4 %. Während in den kreisfreien Städten sowohl bei den Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ein Anstieg zu beobachten war, waren in den Landkreisen die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern leicht rückläufig.

**Abb. 13: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Zuwächse gab es vor allem im Einfamilienhausbau. Von den 29.365 Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden befanden sich 14.518 in Einfamilien-, 3.040 in Zweifamilien- und 11.807 in Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einem Anstieg von 10,7 % bzw. 4,5 % im Vergleich zum Vorjahr und bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einem Anstieg von 3,2 % (s. Abbildung 13).

► **Zuwächse vor allem im Einfamilienhausbau**

Damit hat sich der Anteil der Geschosswohnungen an den in neuen Wohngebäuden errichteten Wohnungen wieder leicht reduziert. Im Berichtsjahr 2010 betrug er 40 %. Ein Jahr zuvor lag das Verhältnis der neu geschaffenen Wohnungen bei 42 : 58. 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, war die Bautätigkeit in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. In der Oberpfalz gab es prozentual die größte Veränderung. Hier wurden ein Viertel mehr Wohnungen fertiggestellt als ein Jahr zuvor. Vor allem die enorme Zunahme der Geschosswohnungen um über 80 % im Vergleich zum Vorjahr trug zu diesem Ergebnis bei. Damit wurde der starke Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2009 in der Oberpfalz mehr als ausgeglichen.

► **Entwicklung der Baufertigstellungen in den Regierungsbezirken**

Auch in Oberfranken beruhte der überdurchschnittliche Anstieg von 10,2 % bei den Fertigstellungen auf der großen Zunahme (über 40 % mehr als im Vorjahr) an fertiggestellten Geschosswohnungen.

In Oberbayern wurden knapp 7 % mehr Wohnungen fertiggestellt als 2009. Das Verhältnis der neu entstandenen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (rund 6.700 Wohnungen) zu den Mehrfamilienhäusern (rund 6.600 Wohnungen) war nahezu ausgeglichen und resultierte aus einem Anstieg bei Familienheimen und einem Rückgang bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Baufertigstellungen in Schwaben betragen knapp 2 % mehr als im Vorjahr. Sie beruhten auf einem doppelt so hohen prozentualen Zuwachs der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (rund 14 %) wie der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (rund 7 %). Damit kam es erstmals seit 2004 wieder zu einem Anstieg der Baufertigstellungen in Schwaben.

2010 wurden nahezu gleich viele Wohnungen in Niederbayern fertiggestellt wie ein Jahr zuvor. Hierbei glichen die höheren Fertigstellungsraten in Ein- und Zweifamilienhäusern die niedrigeren Raten in Mehrfamilienhäusern mehr als aus.

In Mittelfranken kam es im Vergleich zu 2009 zu einem leichten Rückgang der Baufertigstellungen. Der Baufertigstellungsrückgang bei den Geschosswohnungen (-21 %) konnte u. a. nicht ganz durch die höheren Fertigstellungszahlen bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (16 %) wettgemacht werden.

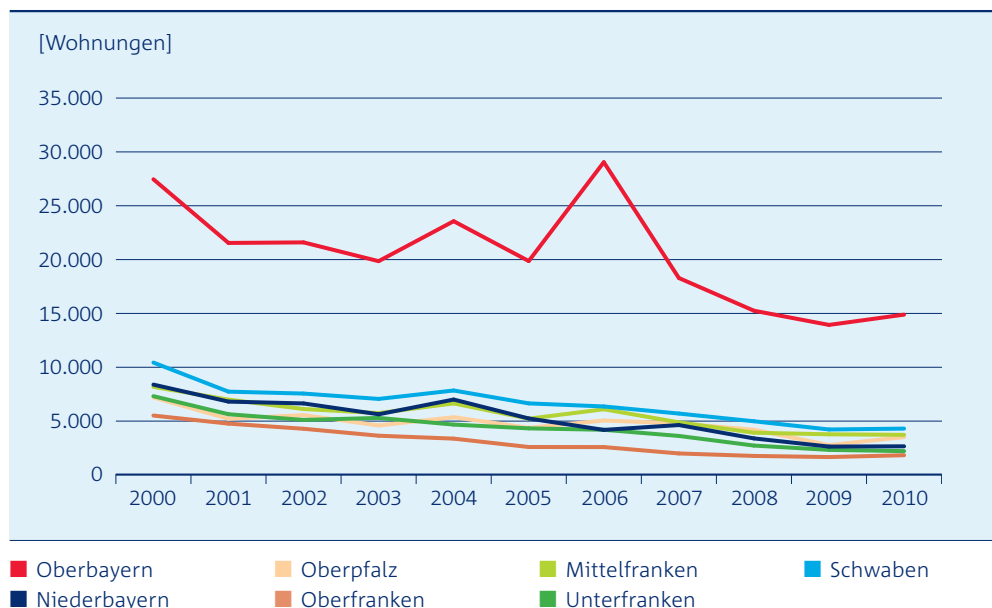
Mit 5 % weniger Baufertigstellungen als 2009 setzte sich die negative Entwicklung der Baufertigstellungen in Unterfranken fort. Dies basierte vor allem auf einem Rückgang der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbereich (rund -10 %).

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

	2008	2009	2010	Veränderung 2010 zu 2009 in %
Oberbayern	15.252	13.934	14.888	6,8
Niederbayern	3.393	2.635	2.659	0,9
Oberpfalz	4.198	2.778	3.515	26,5
Oberfranken	1.767	1.662	1.832	10,2
Mittelfranken	3.922	3.774	3.726	-1,3
Unterfranken	2.729	2.329	2.213	-5,0
Schwaben	4.985	4.223	4.304	1,9
<b>Bayern</b>	<b>36.246</b>	<b>31.335</b>	<b>33.137</b>	<b>5,8</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt, erhält man die Bauintensität (s. Tabelle 2). Diese lag im Jahr 2010 im Durchschnitt bei 2,6 bezugsfertigen Wohnungen je 1.000 Einwohner. Trotz des Anstiegs der Baufertigungszahlen in Bayern war die Bauintensität damit ein weiteres Mal rückläufig. Noch vor zwei Jahren wurden 2,9 Wohneinheiten, im Jahr 2006 4,6 Wohneinheiten und im Spitzenjahr 1994 sogar 9,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertiggestellt.

► **Bauintensität**

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

Oberbayern	3,4
Oberpfalz	3,3
<b>Bayern</b>	<b>2,6</b>
Schwaben	2,4
Niederbayern	2,2
Mittelfranken	2,2
Oberfranken	1,7
Unterfranken	1,7

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### 2.3.2 Baugenehmigungen

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

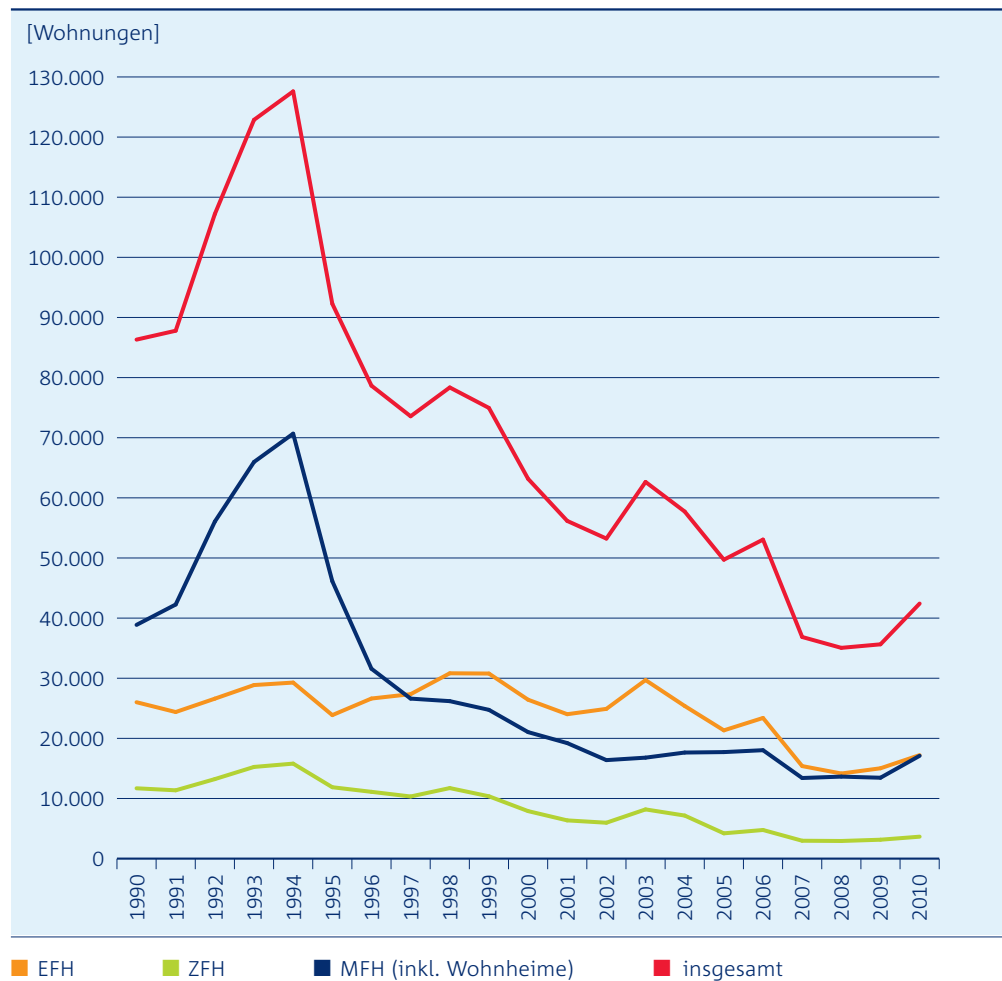
**Trendwende: ◀  
19 % mehr als  
im Vorjahr**

Im Jahr 2010 wurden in Bayern Baugenehmigungen für insgesamt 42.416 Wohnungen erteilt, 19 % bzw. 6.777 Wohnungen mehr als im Vorjahr (s. Abbildung 15). Nach dem leichten Anstieg (1,7 %) im Jahr zuvor, kann nun von einer Trendwende nach den jahrelangen Baugenehmigungsrückgängen gesprochen werden. Von den 42.416 genehmigten Wohnungen werden 37.962 Wohnungen in neuen Wohngebäuden, 683 Wohnungen in Nichtwohngebäuden und 3.771 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden entstehen.

Die Anzahl der für den Neubau genehmigten Einfamilienhäuser stieg um 14,6 % auf rund 17.200, der Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 16,1 % auf rund 3.700 und die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sogar um 27,1 % auf 17.100.

Fast zwei Drittel aller Baugenehmigungen wurde aus den Landkreisen (rund 27.600) gemeldet, ein Drittel aus den kreisfreien Städten (rund 14.800). In den kreisfreien Städten lag jedoch die Steigerungsrate mit 28,6 % doppelt so hoch wie in den Landkreisen (14,5 %).

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Erstmals seit 2003 kam es 2010 in allen Regierungsbezirken zu einem Anstieg der Baugenehmigungszahlen. Die meisten Wohnungsbaugenehmigungen wurden in Oberbayern, gefolgt von Schwaben und Mittelfranken erteilt, wobei in Schwaben (52,8 %) und Mittelfranken (38,6 %) auch die höchsten prozentualen Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen waren. Dies ist hier sowie in Oberfranken und Unterfranken, in denen ebenfalls die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr enorm gestiegen sind, auf die sprunghaft gestiegenen Baugenehmigungen für Geschosswohnungen zurückzuführen, so z. B. in Schwaben um 170 % von 991 auf 2.650 oder in Mittelfranken um 63 % von 1.599 auf 2.608 Wohneinheiten. Niederbayern und Oberpfalz sind die einzigen Regierungsbezirke, in denen 2010 weniger Baugenehmigungen in Mehrfamilienhäusern erteilt wurden als noch ein Jahr zuvor. Die Anstiege hier von 13 % bzw. 8 % resultieren ausschließlich aus einem Mehr an Wohnungsbaugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (s. Tabelle 3 und Abbildung 16).

► **Entwicklung der Baugenehmigungen in den Regierungsbezirken**

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

	2008	2009	2010	Veränderung 2010 zu 2009 in %
Oberbayern	16.430	16.408	17.755	8,2
Niederbayern	2.964	3.417	3.862	13,0
Oberpfalz	3.143	3.484	3.761	8,0
Oberfranken	1.912	1.838	2.380	29,5
Mittelfranken	3.709	3.957	5.486	38,6
Unterfranken	2.394	2.467	2.958	19,9
Schwaben	4.501	4.068	6.214	52,8
<b>Bayern</b>	<b>35.053</b>	<b>35.639</b>	<b>42.416</b>	<b>19,0</b>

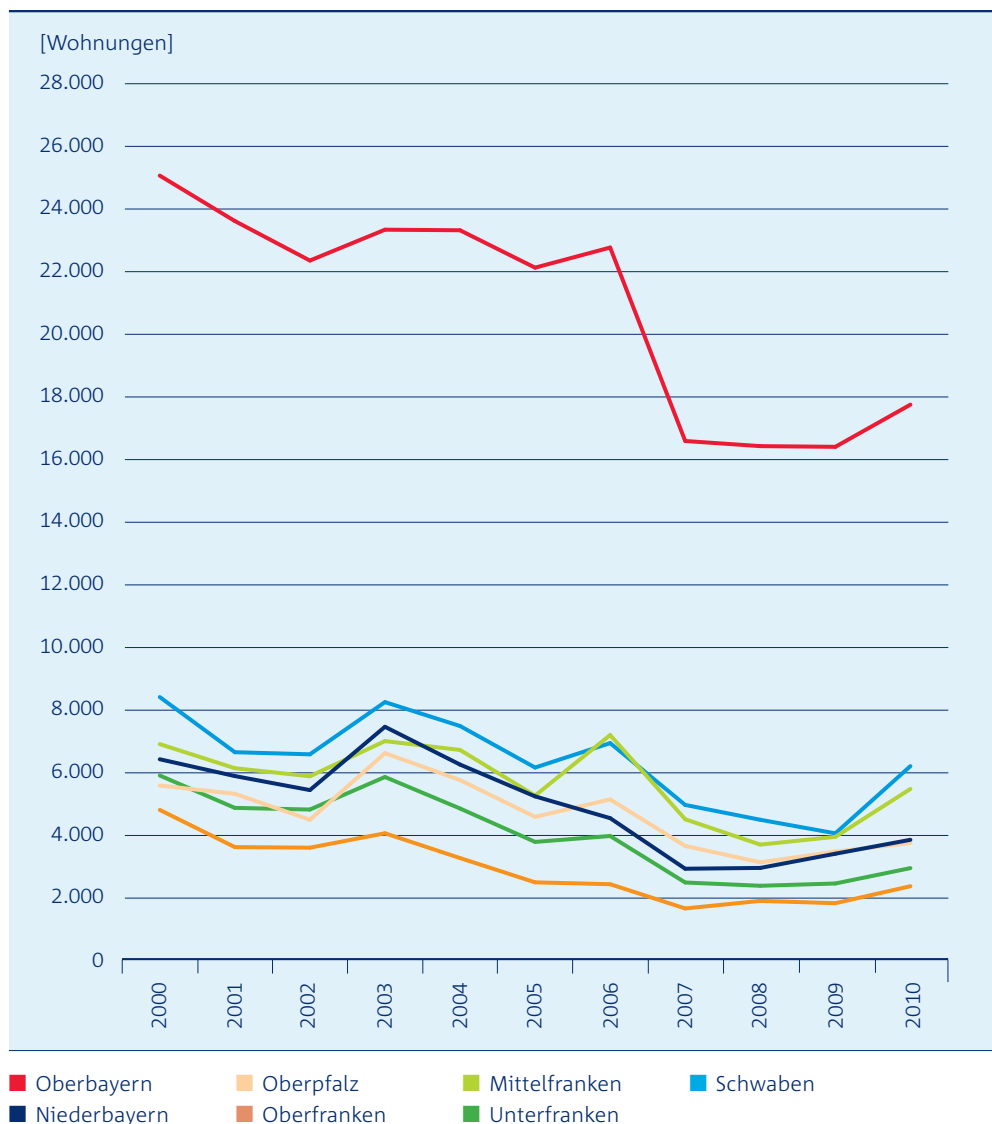
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Setzt man die Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl, erhält man die Baugenehmigungsdichte. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2010 in Bayern 3,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt. Nachdem im letzten Berichtsjahr 2008 die Dichte auf nur 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner zurückgegangen ist, hat sie 2010 nahezu das gleiche Niveau wie vor vier Jahren (3,7) erreicht.

► **Baugenehmigungsdichte in den Regierungsbezirken**

In Oberbayern wurde mit 4,1 Wohnungsbaugenehmigungen je 1.000 Einwohner die höchste Dichte erreicht. In Schwaben und in der Oberpfalz wurden mit 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner leicht mehr Wohnungen genehmigt als im bayerischen Durchschnitt. Während die Baugenehmigungsdichte in Niederbayern und Mittelfranken nur etwas unter dem Bayernschnitt lag, wurden in Unter- und Oberfranken etwa halb so viele Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt wie in Oberbayern.

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der starke Anstieg der Baugenehmigungen für Geschosswohnungen führte in fast allen Regierungsbezirken zu einer Erhöhung des Anteils der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Außer in Oberbayern (53 %) gab es nun auch in Mittelfranken (52 %) mehr Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbereich als im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. In den anderen Regierungsbezirken überwiegt der Anteil der Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, der in Unter- (von 69 % auf 70 %) und Oberfranken (von 66 % auf 68 %) 2010 sogar noch angestiegen ist (s. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Jahr 2010**

	Genehmigungsdichte	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %
Oberbayern	4,1	47 : 53
Schwaben	3,5	53 : 47
Oberpfalz	3,5	66 : 34
<b>Bayern</b>	<b>3,4</b>	<b>55 : 45</b>
Niederbayern	3,2	78 : 22
Mittelfranken	3,2	48 : 52
Unterfranken	2,2	70 : 30
Oberfranken	2,2	68 : 32

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Das Süd-Nord-Gefälle bei den Baugenehmigungen wird bei tieferer räumlicher Untergliederung besonders deutlich. Auch 2010 war die Baugenehmigungsdichte in den altbeziehungsweise südbayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten, insbesondere um den Raum München, wesentlich höher als im Norden Bayerns. In den kreisfreien Städten Regensburg, Erlangen und Landshut lag die Baugenehmigungsdichte mit 8,2 Wohnungen, 8,1 Wohnungen bzw. 7,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner am höchsten. In der kreisfreien Stadt Erlangen war auch der Mehrfamilienhaus-Anteil im Verhältnis zum Ein-/Zweifamilienhausanteil mit 87 % am höchsten von ganz Bayern. Quoten an genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über 80 % wiesen noch die Städte Augsburg (84 %), München (82 %) und Ansbach (81 %) aus, Quoten über 70 % die Städte Bayreuth (76 %), Fürth (75 %), Würzburg und Bamberg (beide 73 %) sowie Regensburg (71 %).

Von den insgesamt 96 Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 36 oder 38 % die Baugenehmigungsdichte unter dem bayerischen Durchschnitt von 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Weniger als 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden in acht Landkreisen bzw. kreisfreien Städten genehmigt, wovon fünf in Oberfranken, eine in Unterfranken und zwei in Schwaben liegen. Im Landkreis Wunsiedel wird statistisch gesehen weniger als eine Wohnung je 1.000 Einwohner gebaut werden (s. Abbildung 17).

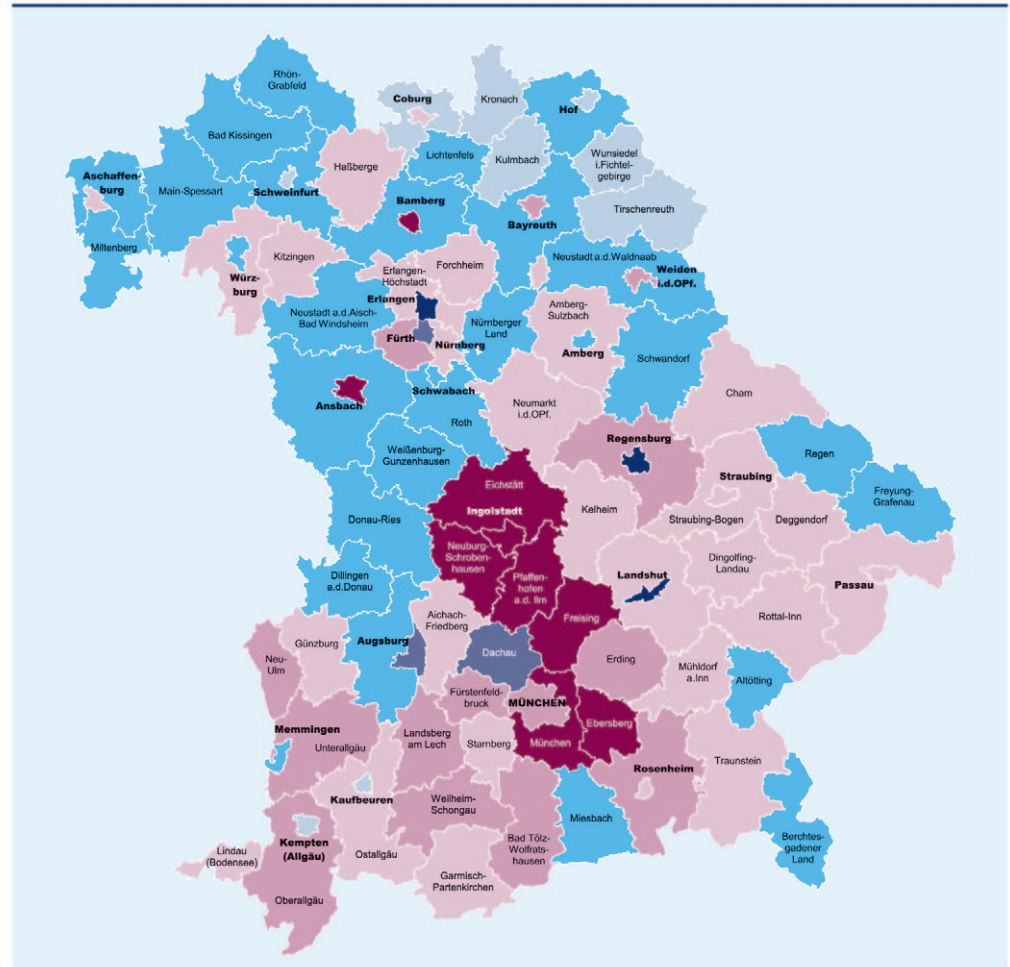
► **Baugenehmigungsdichte auf Landkreisebene**

### 2.3.3 Tendenzen

Die Trendwende im Jahr 2010 mit einem Anstieg der Baugenehmigungen um 19 % im Vergleich zum Vorjahr wird durch die bisherigen Baugenehmigungszahlen im Jahr 2011 bestätigt; im ersten Halbjahr 2011 wurden rund 31 % mehr Baugenehmigungen erteilt als 2010.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Bayern ist auch mittelfristig mit einer steigenden Bautätigkeit zu rechnen. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Bayern in den letzten Jahren nach wie vor positiv. Es bestehen jedoch regional erhebliche Unterschiede. Während an den Rändern Bayerns (vor allem in Oberfranken und in der Oberpfalz) die Bevölkerungszahlen rückläufig sind, wachsen sie vor allem in den größeren Städten und in den angrenzenden Landkreisen. Die Haushaltszahlen als wichtige Determinante bei der Wohnungsnachfrage sind in Bayern noch am Anwachsen.

Abb. 17: Genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern im Jahr 2010



**Genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner**

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



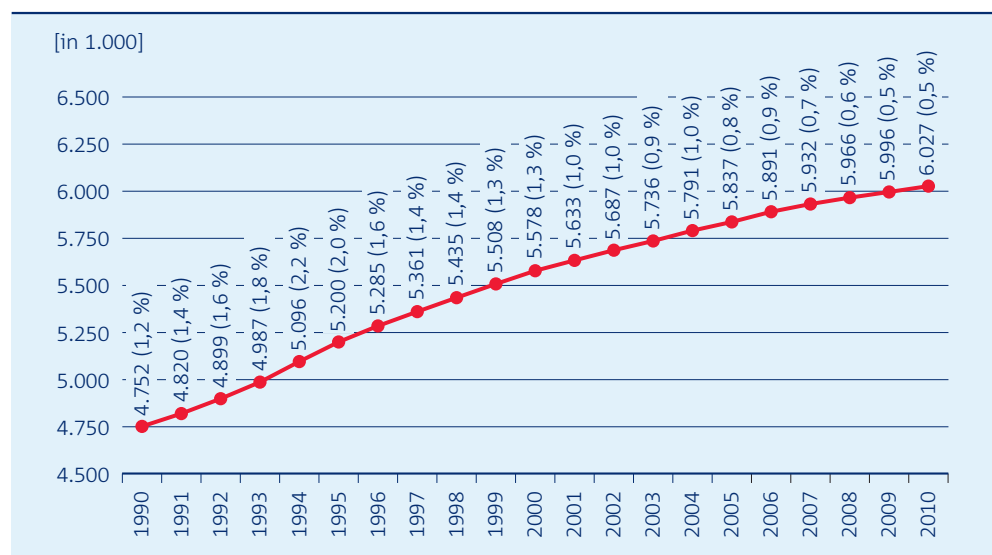
## 2.4 Wohnungsbestand

### 2.4.1 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands in Bayern mit Stichtag 31.12.2010 ergab einen Bestand von rund 6,027 Millionen Wohnungen. Das sind 0,5 % mehr als ein Jahr zuvor. Die Zuwachsrate, die in den letzten Jahren rückläufig war, hat sich aufgrund des Anstiegs der Baufertigstellungen nicht weiter reduziert (s. Abbildung 18). 5,894 Millionen Wohnungen bzw. 97,8 % befanden sich in Wohngebäuden und 0,133 Millionen Wohnungen bzw. 2,2 % in Nichtwohngebäuden.

► **6-Millionen-Marke erreicht**

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Von den 5,894 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden lagen am 31.12.2010 53,6 % (3.160.315 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 46,4 % (2.733.554 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Damit ist das Verhältnis seit 2007 unverändert.

► **Anteil Ein-/Zweifamilienhäuser weiterhin 53,6 %**

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 2010 in %

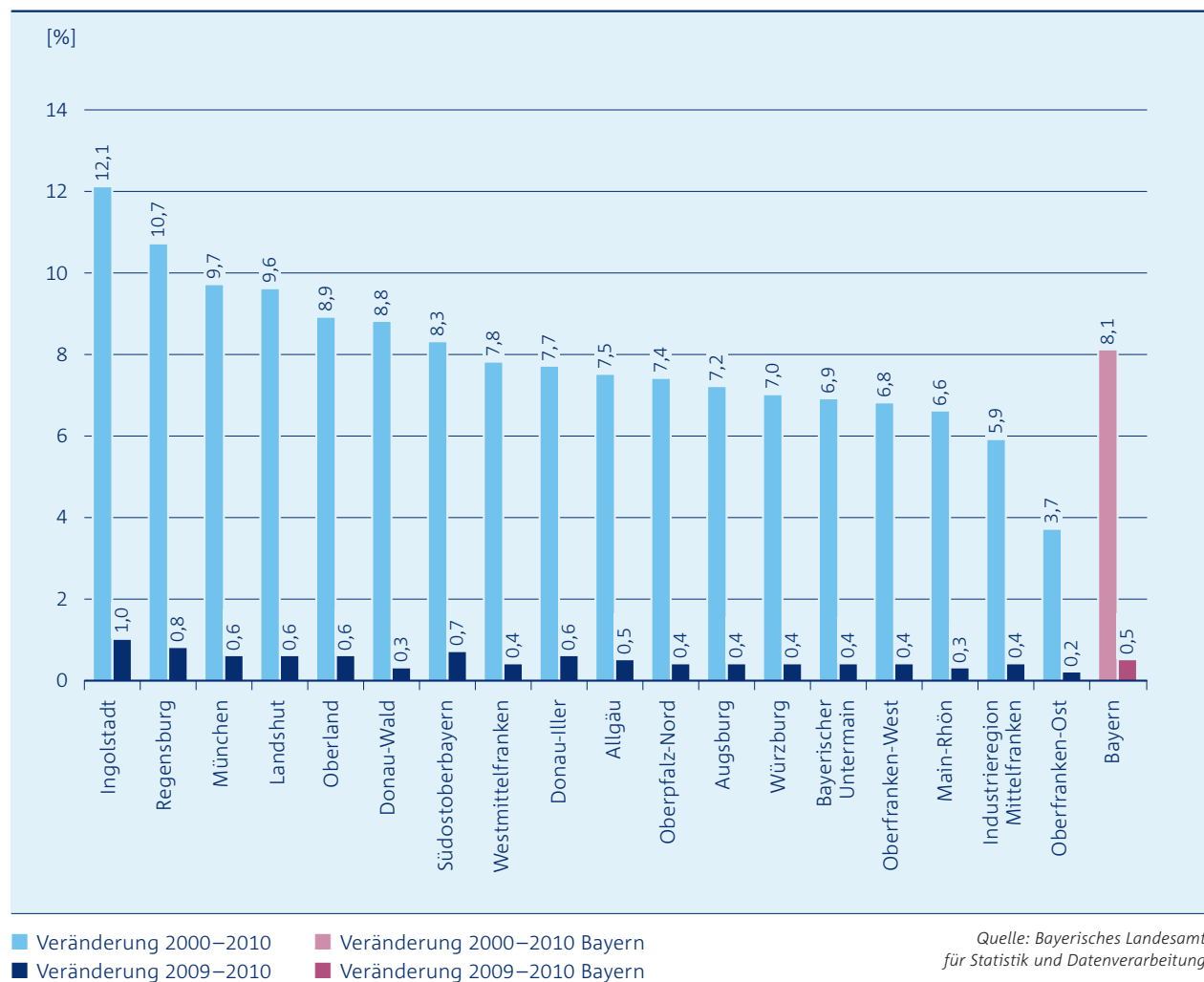
Regionen	EFH/ZFH %	MFH %
Landshut	74,5	25,5
Westmittelfranken	72,9	27,1
Donau-Wald	71,1	28,9
Oberpfalz-Nord	70,7	29,3
Main-Rhön	69,8	30,2
Ingolstadt	69,2	30,8
Bayerischer Untermain	66,7	33,3
Donau-Iller	66,2	33,8
Oberfranken-West	65,5	34,5
Regensburg	64,3	35,7
Würzburg	60,7	39,3
Oberfranken-Ost	59,0	41,0
Südostoberbayern	58,1	41,9
Augsburg	54,1	45,9
<b>Bayern</b>	<b>53,6</b>	<b>46,4</b>
Oberland	52,8	47,2
Allgäu	48,2	51,8
Industrieregion Mittelfranken	40,7	59,3
München	30,9	69,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

#### Entwicklung in den Raumord- nungsregionen

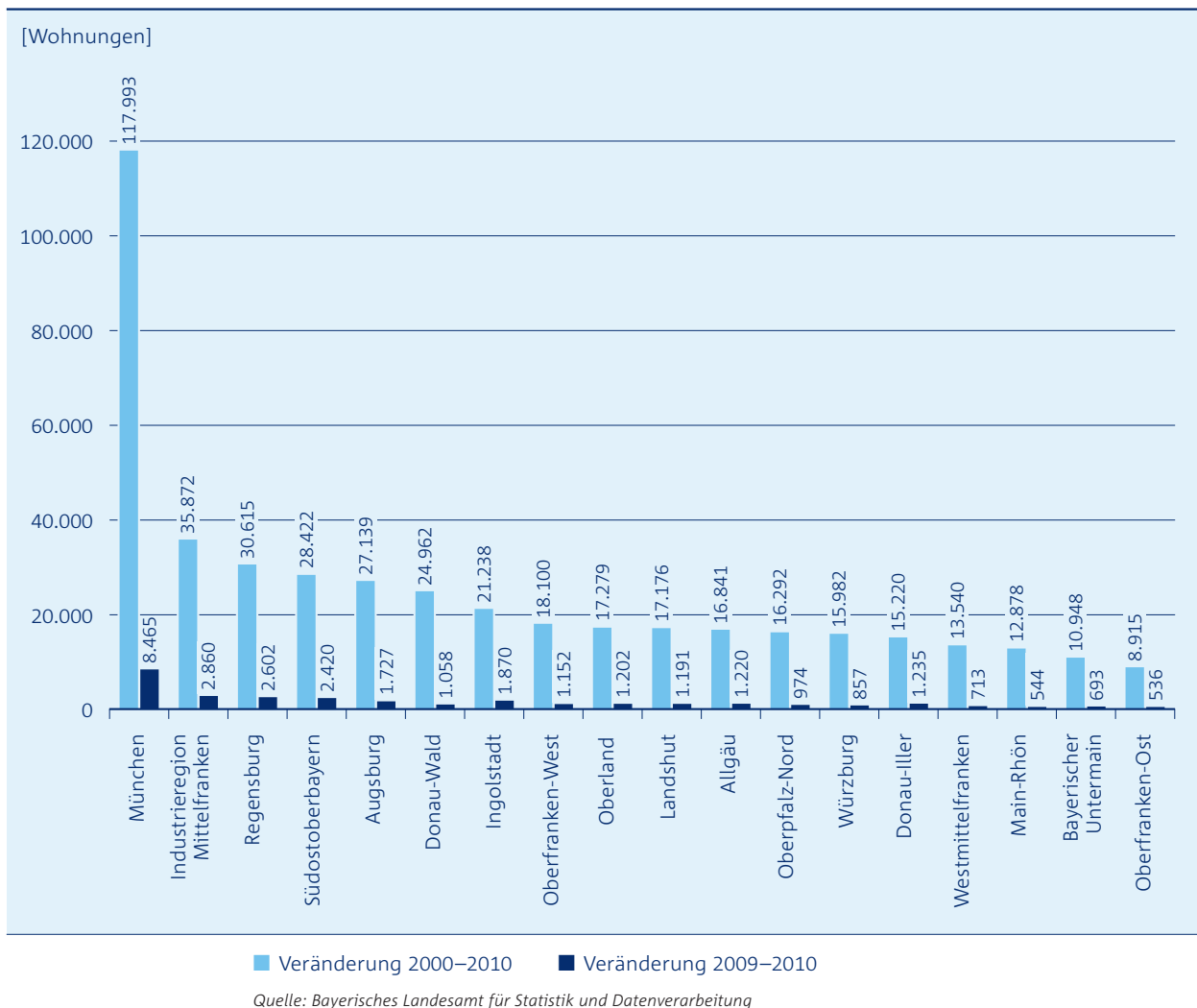
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2000 verlief in den bayerischen Regionen sehr unterschiedlich. In den Regionen Ingolstadt und Regensburg lag die prozentuale Steigerung über 10 %, in den Regionen München und Landshut knapp darunter. Mit Ausnahme von der Region München entstanden in diesen Regionen neue Wohnungen vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, wie die hohen Anteilswerte an Familienheimen in Tabelle 5 unterlegen. Ebenfalls über dem Bayerndurchschnitt lagen die Zuwachsraten der Regionen Oberland, Donau-Wald und Südostoberbayern. Bei mehr als der Hälfte der Raumordnungsregionen wuchs der Wohnungsbestand seit dem Jahr 2000 unterdurchschnittlich, vor allem in der Industrieregion Mittelfranken (5,9 %) und der Region Oberfranken-Ost (4,1 %) (s. Abbildung 19).

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



Die Zunahme des Wohnungsbestandes in absoluten Zahlen ergibt ein anderes Bild. Hier stehen die bevölkerungsreichsten Regionen München und Mittelfranken an erster Stelle, die auch den größten Wohnungsbestand Bayerns mit 22,2 % beziehungsweise 10,7 % aufweisen. Die Region Oberfranken-Ost bildet auch bei der Betrachtung der absoluten Zahlen das Schlusslicht (s. Abbildung 20 und Abbildung 21).

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

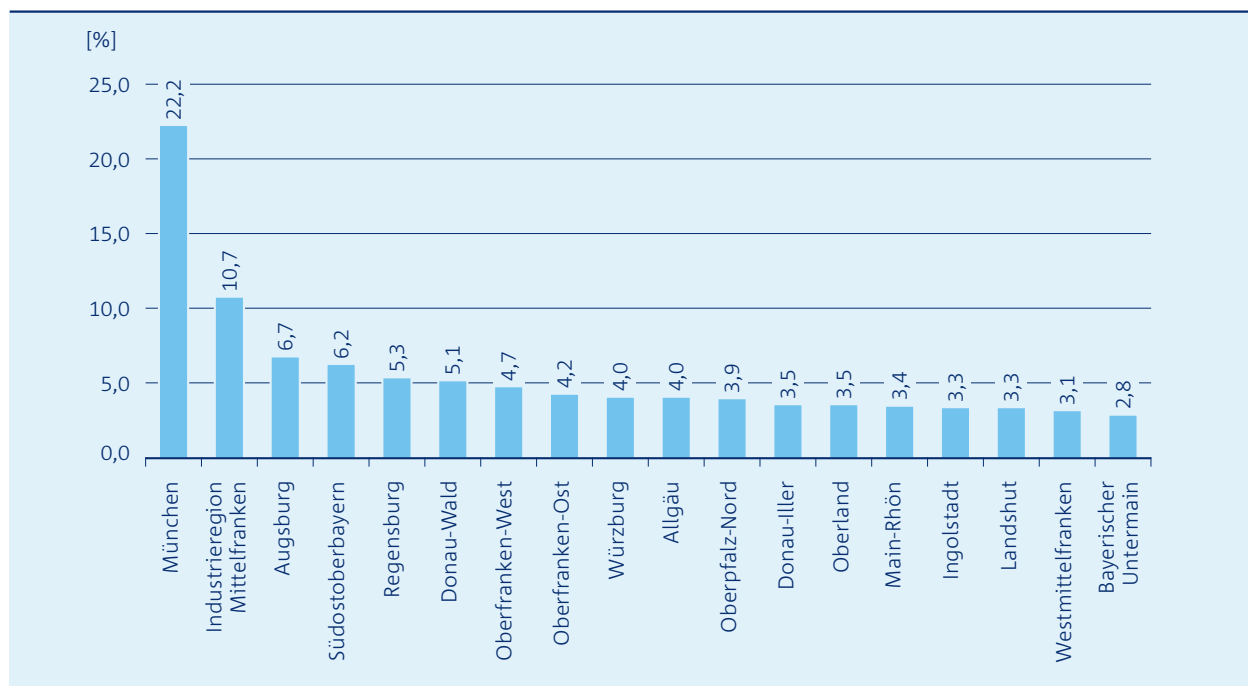


### 2.4.2 Raumstruktur

**Raumstruktur geprägt von Ein-/Zweifamilienhaus-Überhang**

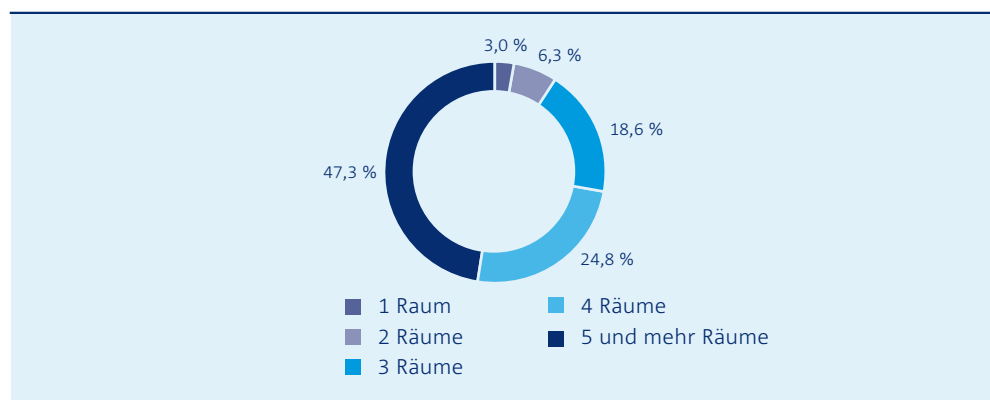
Die Raumstruktur des bayerischen Wohnungsbestandes war durch den Überhang an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Jahr 2010 wiesen mit 47,3 % fast die Hälfte aller Wohnungen fünf oder mehr Räume auf. Dieser Anteil ist aufgrund der vermehrten Fertigstellungszahlen im Ein-/Zweifamilienhausbau im Vergleich zum Mehrfamilienhausbau kontinuierlich angewachsen. Knapp ein Viertel der Wohnungen hatte vier Räume. Wohnungen mit drei Räumen machten knapp 19 % des Bestands aus, etwa jede elfte Wohnung in Bayern (9,3 %) war eine Ein- oder Zweizimmerwohnung (s. Abbildung 22). Der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen lag in den kreisfreien Städten bei durchschnittlich 15,4 % und somit deutlich über dem Anteil in den Landkreisen (6,4 %). Umgekehrt war die Quote großer Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen in den Landkreisen mehr als doppelt so hoch (56,7 %) wie in den kreisfreien Städten (27,4 %).

Abb. 21: Anteile des Wohnungsbestandes am bayerischen Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010 in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 22: Wohnraumstruktur des Wohnungsbestandes im Jahr 2010



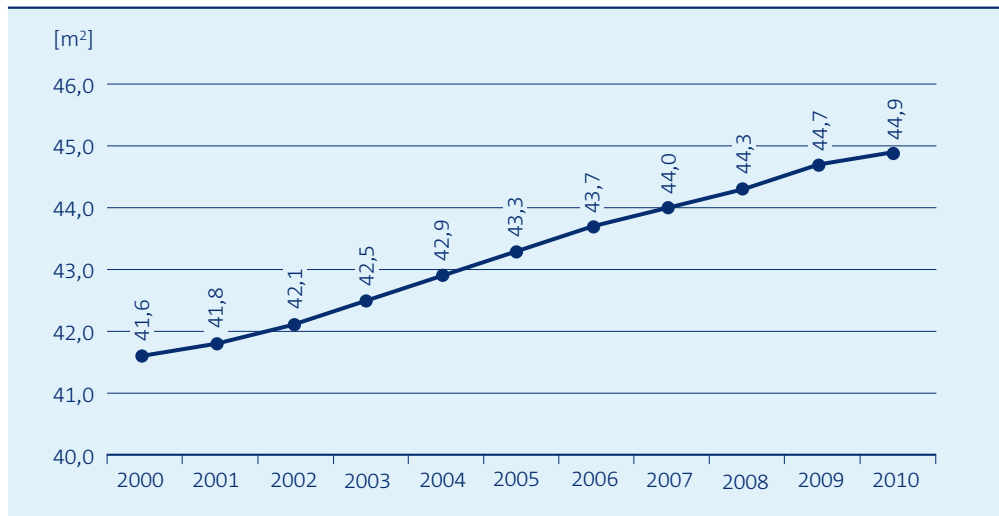
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen

### 2.4.3 Wohnflächen

Rein rechnerisch bewohnte Ende 2010 jeder Einwohner Bayerns im Durchschnitt 44,9 m<sup>2</sup>. Das sind 0,3 % mehr als im Vorjahr. Der Anstieg, der ein Jahr zuvor noch 0,8 % betrug, flachte damit etwas ab (s. Abbildung 23). Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche pro Wohnung in Bayern 93,3 m<sup>2</sup>. In den Landkreisen waren Wohnungen mit durchschnittlich 102,3 m<sup>2</sup> weitaus geräumiger als in den kreisfreien Städten. Hier lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 74,6 m<sup>2</sup>.

► **Durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung 93,3 m<sup>2</sup>; Pro-Kopf-Wohnfläche 44,9 m<sup>2</sup>**

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen

Tabelle 6 zeigt die durchschnittlichen Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den bayerischen Regierungsbezirken. In Niederbayern waren die Wohnfläche pro Kopf (49 m<sup>2</sup>) und die Wohnfläche je Wohnung (106,2 m<sup>2</sup>) vergleichsweise am größten, gefolgt von Oberfranken und der Oberpfalz. In Oberbayern dagegen fanden sich im Durchschnitt die kleinsten Wohnungen mit 42,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner bzw. 87,5 m<sup>2</sup> je Wohnung.

**Tabelle 6: Durchschnittliche Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den Regierungsbezirken im Jahr 2010**

Regierungsbezirke	Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Einwohner
Oberbayern	87,5	42,3
Niederbayern	106,2	49,0
Oberpfalz	98,8	47,1
Oberfranken	95,4	47,6
Mittelfranken	90,2	43,8
Unterfranken	98,2	46,2
Schwaben	94,2	45,3
<b>Bayern</b>	<b>93,3</b>	<b>44,9</b>

#### 2.4.4 Tendenzen

Der Wohnungsbestand wird von den Baufertigstellungen maßgeblich beeinflusst. Für diese wiederum sind die Baugenehmigungen der richtungsweisende Indikator. Da die Baugenehmigungen im Berichtsjahr 2010 um 19 % angestiegen sind und sich im laufenden Jahr im Vergleich zum Vorjahr um 31 % erhöht haben, wird sich dies in den nächsten Jahren entsprechend positiv auf den Wohnungsbestand auswirken.

Ausschlaggebend für weitere Baugenehmigungs- und somit in Folge auch Wohnungsbestandssteigerungen dürfte zum einen ein Nachholbedarf sein, der durch die niedrige Bautätigkeit in den letzten Jahren entstanden ist, und den es jetzt zu decken gilt. Zum anderen könnte die Finanzkrise stimulierend auf Investitionen im Immobiliensektor wirken, da diese als sicherer Hafen gelten.

## 2.5 Wohnungsleerstand

### 2.5.1 Vorbemerkungen

Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand werden im Rahmen des Mikrozensus erhoben, allerdings nicht jährlich, zuletzt in den Jahren 2002, 2006 und 2010.<sup>7</sup> Diese Informationen unterliegen erheblichen Restriktionen. Es gibt Anzeichen, dass im Mikrozensus der tatsächliche Leerstand überschätzt wird.<sup>8</sup> 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 auf Basis der bundesweit knapp 5 Millionen Wohnungen, für die die Firma Techem den Energie- und Wasserverbrauch erfasst, eine marktaktive Leerstandsquote entwickelt. Dabei werden nur solche Wohnungen als „leer“ eingestuft, für die derzeit keine Miete bezahlt wird – unabhängig davon, ob sie tatsächlich bewohnt ist oder nicht. Diese marktaktive Leerstandsquote ist zeitnah verfügbar und wird jedes Jahr ermittelt. Derzeit stehen die Jahrgänge 2001 bis 2009 zur Verfügung.

Da die Grundgesamtheit des empirica-Leerstandsindex die von Techem betreuten Wohnungen bilden, handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inkl. Fernwärme). Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bleiben außen vor. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung). Der empirica-Leerstandsindex misst die Leerstände über den Zeitraum von einem Jahr.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Wobei eine Auswertung der 2010er Daten derzeit noch nicht möglich ist.

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

<sup>9</sup> Im Unterschied zum Mikrozensus misst der 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.

## 2.5.2 Leerstehende Geschosswohnungen

### Neue Gewichtungsfaktoren zur Leerstandsmessung

In den bisherigen Veröffentlichungen des empirica-Leerstandsindex war die Stichprobe nur auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte exakt hochgerechnet. Diese Gewichtung wurde jetzt verfeinert. Ab sofort werden die Leerstandsdaten **auf der Ebene einzelner Wohnquartiere gewichtet**. Dadurch werden bei der Hochrechnung die unterschiedlichen Qualitäten der Mikrolagen innerhalb der Städte besser berücksichtigt. Diese neue Methode wurde auch auf ältere Jahrgänge unseres Leerstandsindex umgesetzt. Daher können sich jetzt gewisse Abweichungen im Vergleich zu früheren Veröffentlichungen ergeben. Die neu berechneten Leerstandsquoten haben jedoch eine höhere Repräsentativität als die älteren und sind deswegen vorzuziehen.

#### 2009: Leerstandsquote für Geschosswohnungen 2,1 %

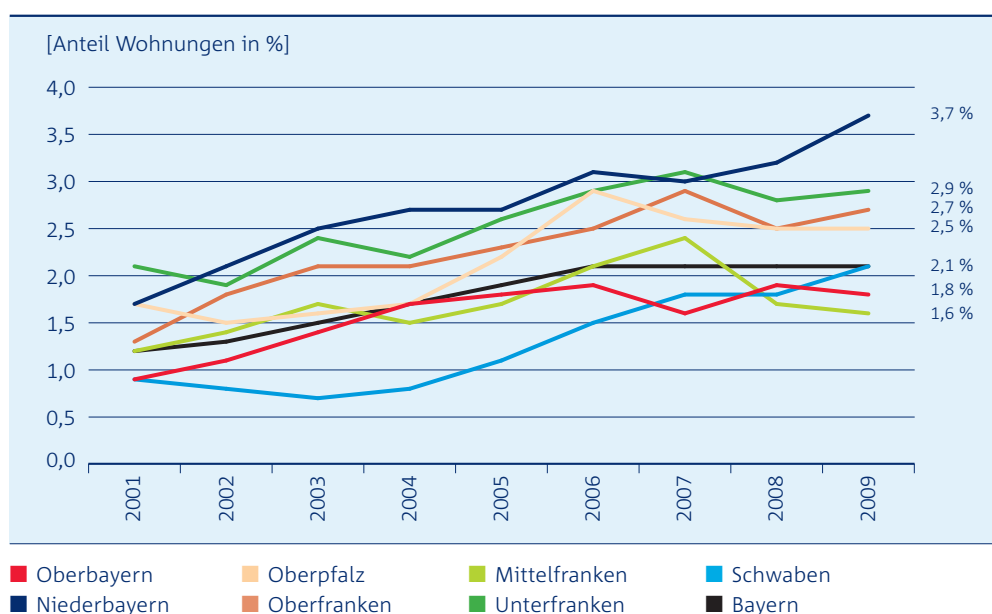
In Bayern standen laut empirica-Leerstandsindex im Jahr 2009 rund 58.000 der 2,7 Mio. Geschosswohnungen leer. Das ergibt eine Quote von 2,1 % und damit Platz zwei im Bundeslandranking nach Hamburg (1,4 %) und vor Baden-Württemberg (2,2 %). Bundesweit lag die Quote bei 3,7 % der erfassten Geschosswohnungen, in Westdeutschland bei 2,9 %. Damit stehen in Bayern prozentual nur etwa halb so viele Geschosswohnungen leer wie in Deutschland insgesamt bzw. gut ein Viertel weniger als in Westdeutschland. Gleichwohl hat sich die Quote seit dem Jahr 2001 von 1,2 % auf 2,1 % im Jahr 2009 fast verdoppelt, während die westdeutsche Quote nur von 2,1 % auf 2,9 % um etwa die Hälfte angestiegen ist.



Der landesweite Trend spiegelt sich in den Regierungsbezirken wider: Überall sind die Leerstandsdaten in den letzten Jahren von niedrigem Niveau aus leicht gestiegen. Die geringsten Zuwächse ergaben sich in Mittelfranken (Anstieg um weniger als 0,5 Prozentpunkte), die höchsten in Niederbayern (Anstieg um etwa zwei Prozentpunkte). Die Leerstandsquote in Niederbayern ist nun mit 3,7 % die mit Abstand höchste aller bayerischen Regierungsbezirke. Die niedrigsten Raten gibt es in den wachstumsstärksten Bezirken Mittelfranken (1,6 %) und Oberbayern (1,8 %). Der Regierungsbezirk Schwaben liegt genau auf dem Landesdurchschnitt und alle anderen darüber (s. Abbildung 24).

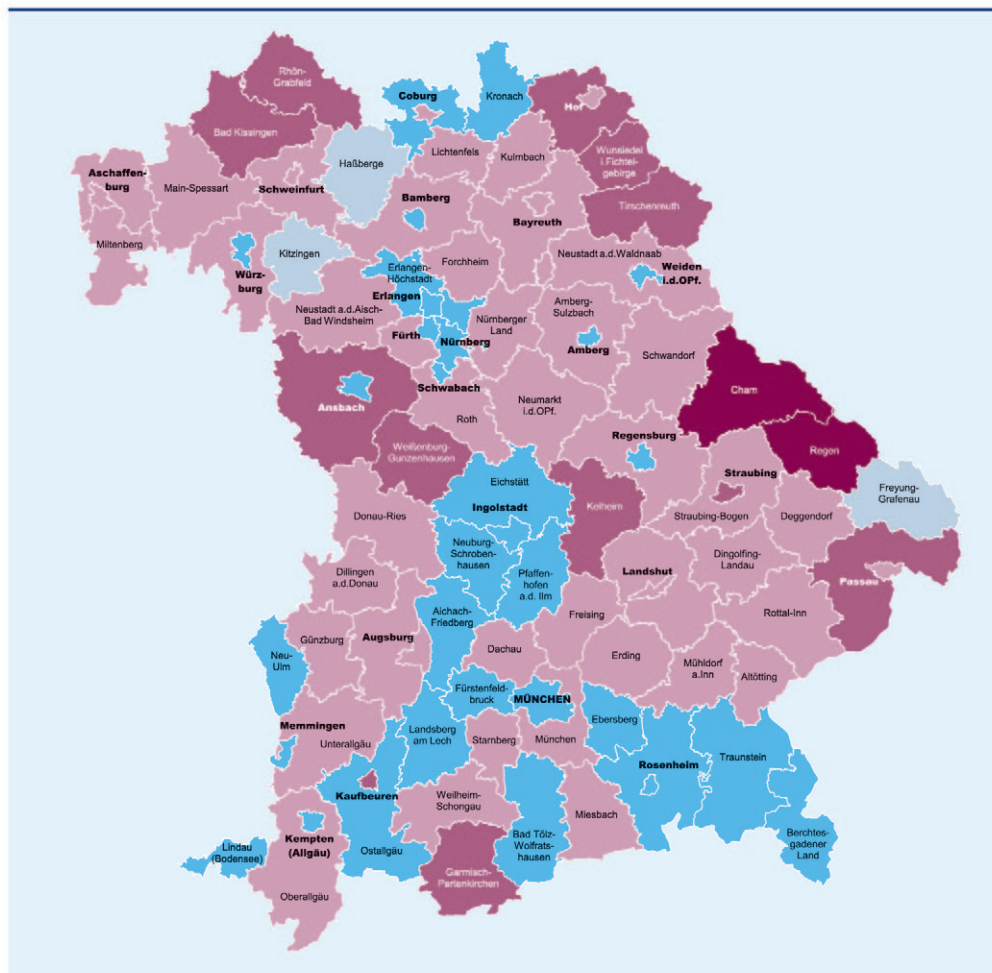
► **Leerstand in den Regierungsbezirken**

**Abb. 24: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2001 nach Regierungsbezirken**



Quelle: empirica-Leerstandsindex

**Abb. 25: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2009 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.

Quelle: empirica-Leerstandsindex

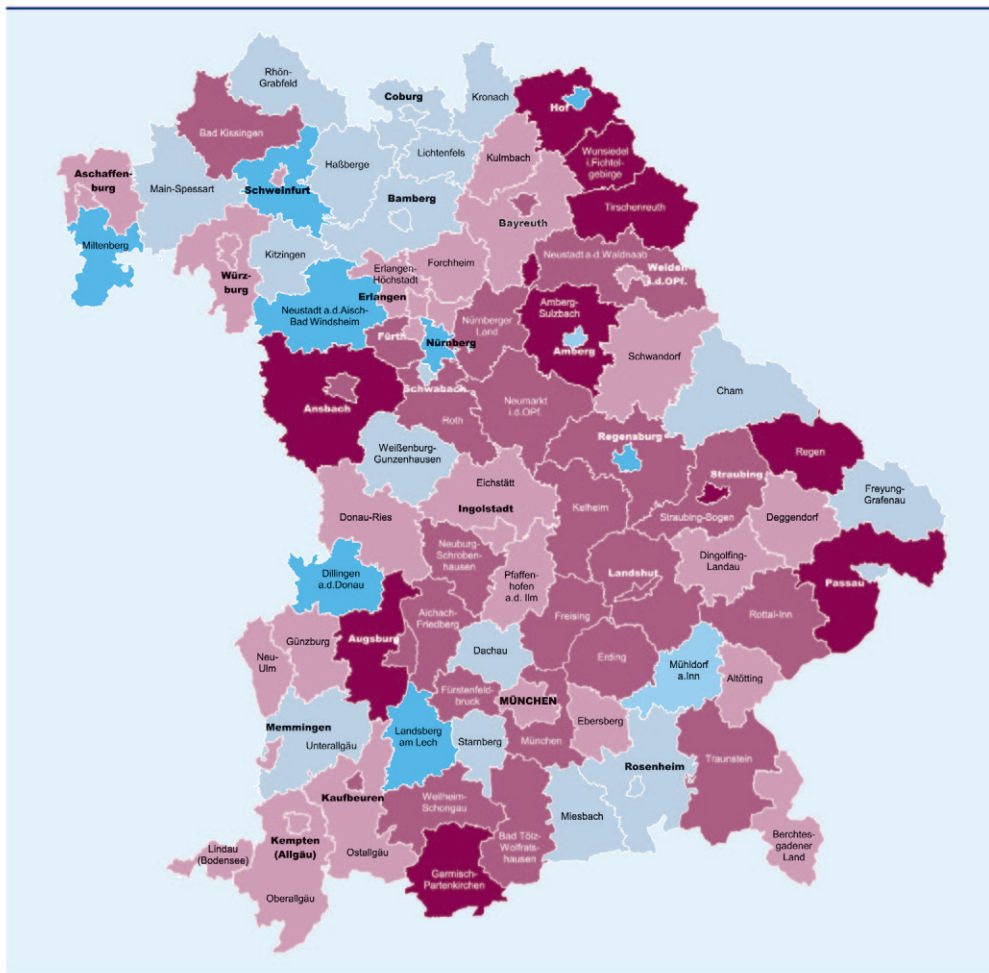
Leerstandsindex 2009

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

**Leerstand in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

Für insgesamt 93 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte liegen für das Jahr 2009 Angaben zur Leerstandsquote vor. Mit einer Quote von über 6 % bilden die Landkreise Cham (6,9 %) und Regen (6,2 %) das Schlusslicht. Innerhalb der kreisfreien Städte kommt Kaufbeuren (4,2 %) die höchste Leerstandsquote zu. Weniger als ein Prozent aller Geschosswohnungen stehen in den kreisfreien Städten Rosenheim (0,7 %) und Ingolstadt (0,8 %) leer. Unter den Landkreisen stehen Pfaffenhofen a. d. Ilm (1,2 %) und Neu-Ulm (1,3 %) am besten da. Insgesamt liegt die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 1,7 % deutlich niedriger als in den Landkreisen mit 2,6 % (s. Abbildung 25).

Abb. 26: Veränderung marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2001–2009 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 (Angaben in Prozentpunkten)

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

Quelle: empirica-Leerstandsindex

Angaben zur Veränderung der Leerstandsquote in Geschosswohnungen im Zeitraum 2001 bis 2009 liegen für 75 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte vor. Demnach gab es in den Landkreisen Regen (+4,9 Prozentpunkte) und Garmisch-Partenkirchen (+4,5) die größten Zuwächse in der Leerstandsquote; den größten Anstieg innerhalb der Gruppe der kreisfreien Städte haben Straubing (+2,0) und Landshut (+1,6) vorzuweisen. Dagegen ist die Leerstandsquote in der kreisfreien Stadt Amberg (-2,1) sowie in den Landkreisen Mühldorf a. Inn (-1,4), Schweinfurt (-0,9) und Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim (-0,7) um mehr als einen halben Prozentpunkt gesunken. Tendenziell ist der Anstieg dort höher ausgefallen, wo das Niveau zuletzt auch höher lag. So beläuft sich der Zuwachs der Leerstandsquote auf 0,6 Prozentpunkte in den kreisfreien Städten, aber auf 1,0 Punkte in den Landkreisen (s. Abbildung 26).

### 2.5.3 Tendenzen

Für die Bezirke Mittelfranken, Oberbayern und Schwaben kann auch langfristig mit niedrigen Leerstandsquoten in Geschosswohnungen gerechnet werden: Der prognostizierte Neubaubedarf für Geschosswohnungen (inkl. Ersatzbedarf) der kommenden zwei Jahrzehnte bezogen auf den Bestand des Jahres 2009 ist jeweils zweistellig und summiert sich in Mittelfranken auf 10 %, in Oberbayern auf 14 % und in Schwaben auf 11 %. Außerdem sind dies die einzigen Bezirke, in denen nach 2020 noch „echter“, quantitativer Zusatzbedarf bei Geschosswohnungen besteht und nicht nur Ersatzbedarf wie in den anderen Bezirken. Neubaubedarf im zweistelligen Prozentbereich bis 2029 gibt es sonst nur noch in der Oberpfalz mit 10 %.

Auf der anderen Seite der Skala stehen Niederbayern, Unterfranken und Oberfranken. Diese Bezirke weisen nicht nur laut empirica-Leerstandsindex hohe Leerstandsquoten auf. Hinzu kommt, dass der weitaus größte Teil des künftigen Neubaubedarfes auf Ein-/Zweifamilienhäuser entfällt (81 % in Niederbayern, 73 % in Unterfranken und 73 % in Oberfranken, bayernweit nur 62 %), während die zusätzliche Nachfrage nach Geschosswohnungen im Vergleich dazu eher gering ausfällt.

#### Fazit für Geschosswohnungsleerstand in den Regierungsbezirken Bayerns

Insgesamt steigende Leerstandsquoten in den letzten Jahren, aber landesweit immer noch sehr niedriges Niveau.

Oberbayern, Schwaben:	Geringer Anstieg, niedriges Niveau Tendenziell weiterhin sehr günstig, „echter“ Zusatzbedarf
Mittelfranken:	Geringster Anstieg, niedrigstes Niveau Tendenziell weiterhin günstig, „echter“ Zusatzbedarf
Oberpfalz:	Geringer Anstieg, Niveau über Landesmittel Tendenziell weiterhin günstig, aber Nachfrageverlagerung zu Ein- und Zweifamilienhäusern
Oberfranken:	Eher hoher Anstieg, Niveau über Landesdurchschnitt Tendenziell eher zunehmende Leerstände, Nachfrageverlagerung zu Ein- und Zweifamilienhäusern
Unterfranken und Niederbayern:	Niederbayern höchstes Niveau; Unterfranken zweithöchstes Niveau Tendenziell weiter zunehmende Leerstände, Nachfrageverlagerung zu Ein- und Zweifamilienhäusern.

## 2.6 Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen

### 2.6.1 Modernisierungsgrad

Mehr als drei Viertel des bayerischen Mietwohnungsbestandes wird im Jahr 2011 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.) 65,7 % vollständig modernisiert beziehungsweise entsprechen dem zeitgemäßen Standard, 22 % sind zumindest teilmodernisiert und nur 12,3 % werden 2010 als unsaniert beziehungsweise modernisierungsbedürftig angegeben.

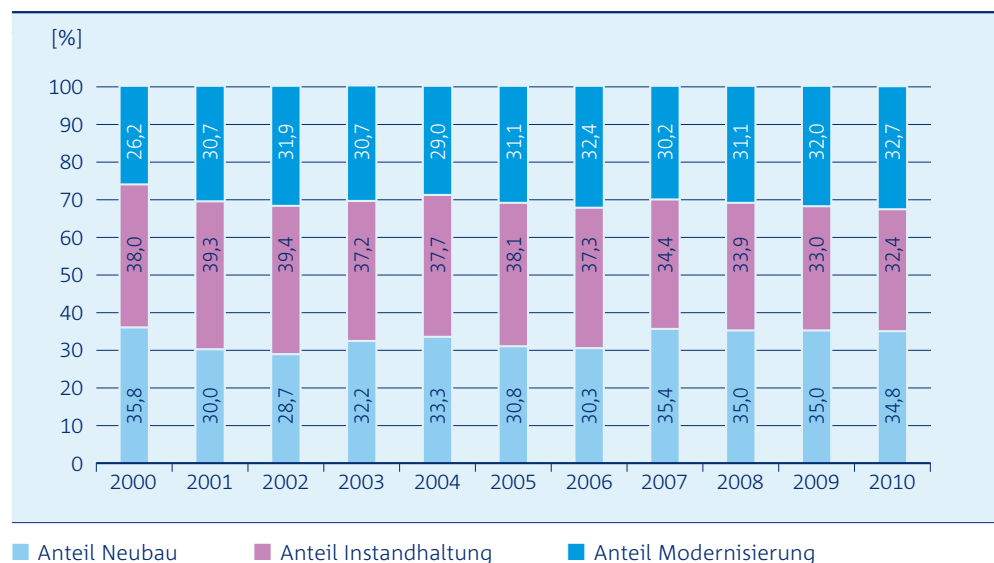
► Wohnungsbestand zu 2/3 vollständig modernisiert

Auch der energetische Modernisierungsgrad ist nach den umfangreichen Investitionen innerhalb von vier Jahren erkennbar gestiegen. Waren bei der ersten Bestandsaufnahme 2005 35 % der Wohnungen vollständig oder teilweise energetisch modernisiert, sind es 2009 43 %, darunter 19 %, die vollständig energiesparend modernisiert wurden. Davon sind – unter Einbeziehung des Neubaus – wiederum 4 % der Wohnungen in Gebäuden mit Niedrigenergiehausstandard oder besser.

► Energetischer Modernisierungsgrad 43 %

Nicht statistisch 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.

**Abb. 27: Entwicklung der anteiligen Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen**



Quelle: VdW Bayern

### 2.6.2 Investitionen der Wohnungsunternehmen des VdW Bayern

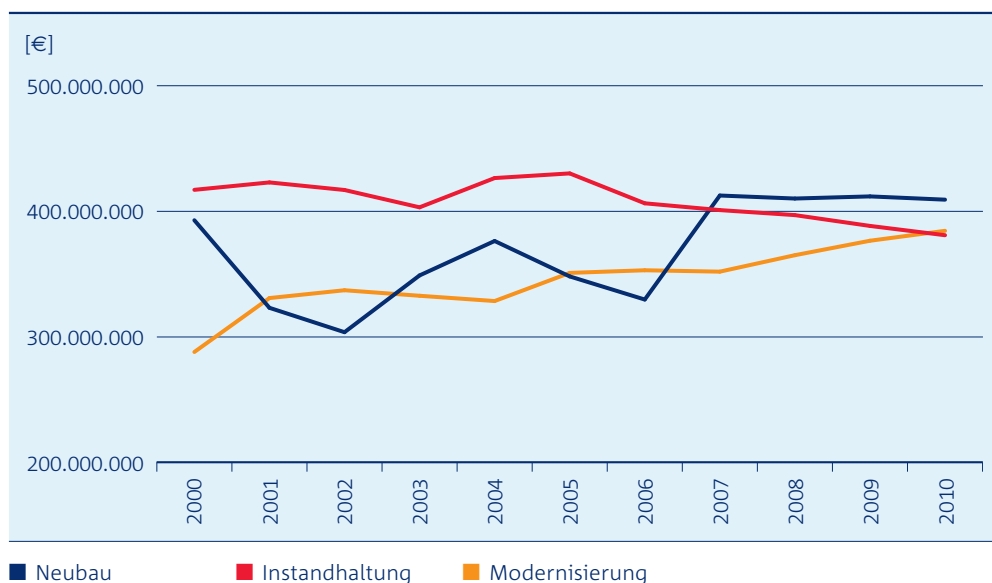
**Investitions-  
volumen un-  
verändert hoch**

Im VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. bewirtschafteten im Jahr 2010 461 genossenschaftliche, kommunale und andere Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von 458.100 Wohnungen. Dies entsprach rund 8 % des bayerischen Wohnungsbestandes. Das Investitionsvolumen aller Mitgliedsunternehmen betrug wie im Vorjahr rund 1,2 Milliarden Euro. Dieses hohe Niveau wird damit das vierte Jahre in Folge gehalten.

Mit 65,1 % flossen im Jahr 2010 nahezu zwei Drittel der Investitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit wurden Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instand gehalten. Ein gutes Drittel der Investitionen wurde für den Neubau von Wohnungen verwendet. Wie Abbildung 27 zeigt, ging der Anteil der Neubauinvestitionen seit 2007 von 35,4 % zugunsten der Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen auf 34,8 % im Jahr 2010 zurück.

Mit rund 409 Millionen Euro Neubauinvestitionen im Jahr 2010 bzw. einen Rückgang von 1 % im Vergleich zum Vorjahr sind diese auf hohem Niveau tendenziell leicht rückläufig. Demgegenüber haben sich die Modernisierungsinvestitionen 2010 abermals erhöht. Sie betragen rund 385 Millionen Euro, knapp 8 Millionen Euro bzw. 2 % mehr als im Vorjahr. Damit wurde erstmals mehr Geld für die Modernisierung als für die Instandsetzung ausgegeben. Die Modernisierungsinvestitionen sind im Beobachtungszeitraum mit Ausnahme der Jahre 2003 und 2004, in denen die Unternehmen stattdessen verstärkt in den Neubau oder in die Instandhaltung von Gebäuden investiert haben, stetig gestiegen. Die Entwicklung der Instandhaltungsinvestitionen verläuft seit einigen Jahren gegengleich zu den Modernisierungsinvestitionen. Der Anstieg bei den Modernisierungen um 2 % ging prozentual einher mit einem Rückgang der Instandhaltungen um 2 % auf nunmehr 381 Millionen Euro (s. Abbildung 28).

**Abb.28: Entwicklung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern seit 2000**

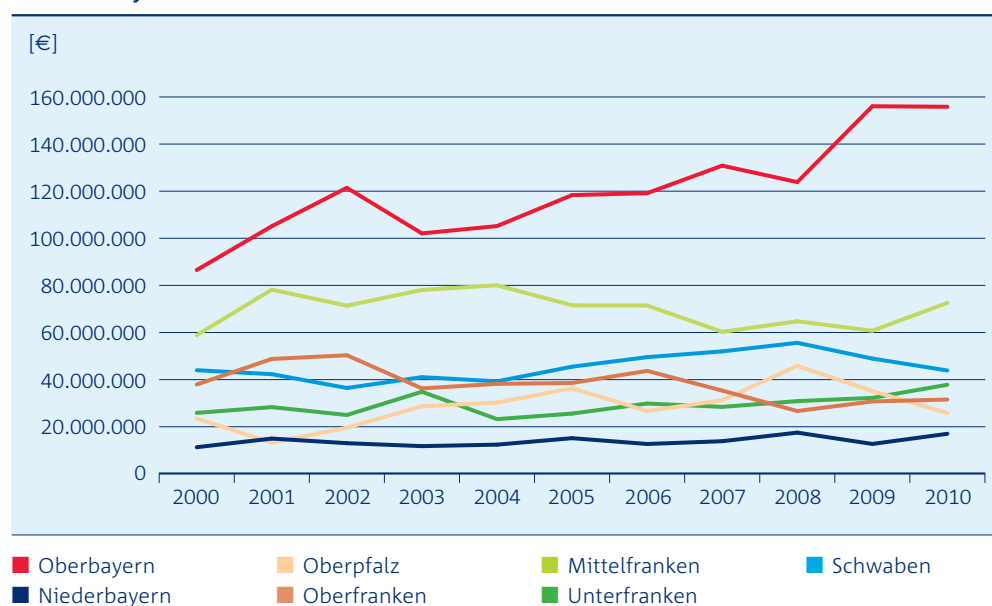


Quelle: VdW Bayern

Auf regionaler Ebene stiegen die Modernisierungsinvestitionen vor allem in Oberbayern. 2010 waren sie im Vergleich zum Vorjahr zwar konstant geblieben, im langfristigen Vergleich lagen sie mit 155,8 Millionen Euro jedoch 80 % über dem Wert des Jahres 2000. In Niederbayern und Unterfranken, den Regierungsbezirken mit eher geringer Neubautätigkeit der Wohnungsunternehmen, erhöhten sich die Modernisierungsinvestitionen im Vergleich zum Jahr 2000 um 50 % bzw. 46 % auf 17 Millionen bzw. 38 Millionen. Nach sehr hohen Instandhaltungsinvestitionen im Jahr 2007 tätigten die Wohnungsunternehmen auch in Mittelfranken 2010 wieder verstärkt Modernisierungen (+20 % im Vergleich zum Vorjahr bzw. 73 Millionen). Diese lagen damit rund 23 % über dem Vergleichswert von 2000. Aufgrund der erhöhten Neubautätigkeit der Wohnungsunternehmen in der Oberpfalz im Jahr 2010 wurden rund 27 % weniger Modernisierungen durchgeführt als noch ein Jahr zuvor. Im langfristigen Vergleich ist ihr Niveau jedoch ebenfalls gestiegen (10 %). Die Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes lagen lediglich in Schwaben und Oberfranken unter dem Niveau von 2000. In absoluten Zahlen waren die Modernisierungsinvestitionen in Schwaben mit rund 44 Millionen die dritthöchsten aller Regierungsbezirke nach Oberbayern und Mittelfranken (s. Abbildung 29 und Abbildung 30).

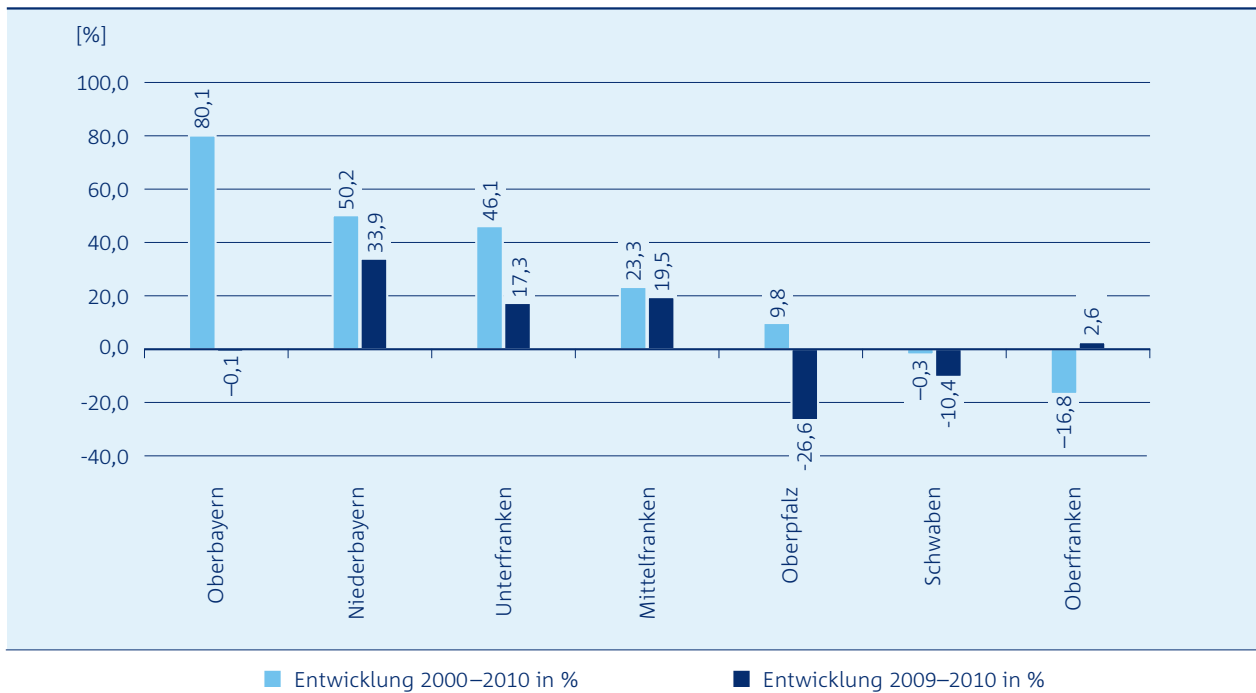
► **Modernisierungsinvestitionen in den Regierungsbezirken**

**Abb. 29: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seit 2000**



Quelle: VdW Bayern

Abb. 30: Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen in %



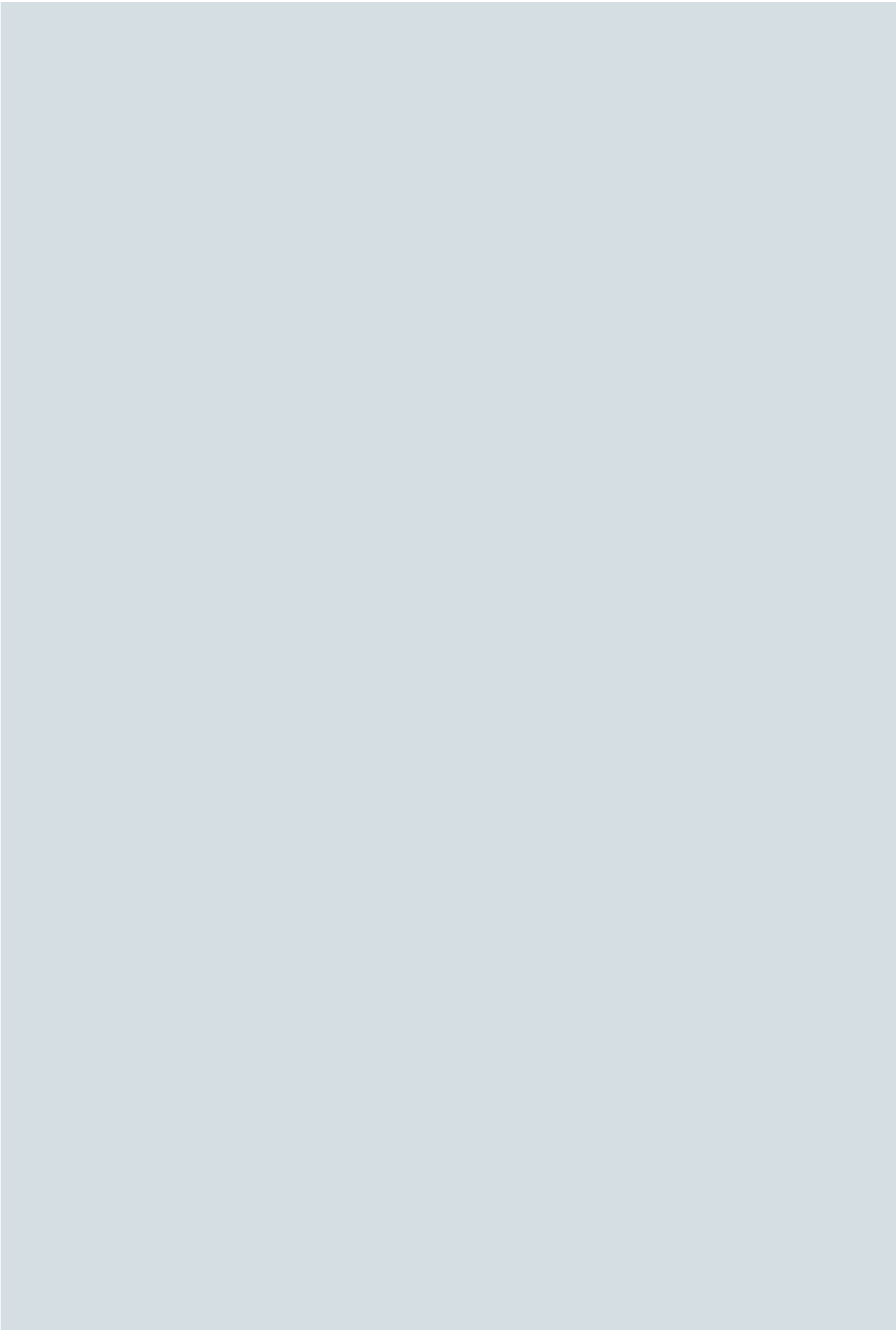
Quelle: VdW Bayern

### 2.6.3 Tendenzen

Trotz der ständig steigenden Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der im Verband organisierten Unternehmen besteht in diesem Segment weiter Bedarf. Durch die strengeren Umweltauflagen bei energetischen Sanierungen aufgrund der seit 2009 geltenden geänderten EnEV kam es zu gravierenden Kostensteigerungen, sodass die Mitgliedsunternehmen weniger Einzelmaßnahmen bei gleichbleibenden Investitionen durchführen konnten. Diese Tendenz wird sich fortsetzen, falls sich die Rahmenbedingungen nicht verbessern, d. h. die Energiestandards weiter verschärft und die staatlichen Fördermittel reduziert werden.







<b>3.</b>	<b>Wohnungsnachfrage</b>	
<b>3.1</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>58</b>
3.1.1	Natürliche Bevölkerungsbewegung und Zuwanderung	58
3.1.2	Tendenzen	62
<b>3.2</b>	<b>Haushaltsentwicklung</b>	<b>62</b>
3.2.1	Haushaltsentwicklung	62
3.2.2	Tendenzen	66
<b>3.3</b>	<b>Haushaltskaufkraft</b>	<b>67</b>
3.3.1	Haushaltskaufkraft	67
3.3.2	Eigenheimerschwinglichkeit	68
3.3.3	Mietbelastung	69
3.3.4	Tendenzen	71
<b>3.4</b>	<b>Mietpreisentwicklung</b>	<b>72</b>
3.4.1	Vorbemerkungen	72
3.4.2	Mietpreise	72
3.4.3	Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung	76
3.4.4	Tendenzen	78
<b>3.5</b>	<b>Entwicklung der Immobilienpreise</b>	<b>80</b>
3.5.1	Eigentumswohnungen und Eigenheime	80
3.5.2	Tendenzen	82

# 3. Die Wohnungsnachfrage

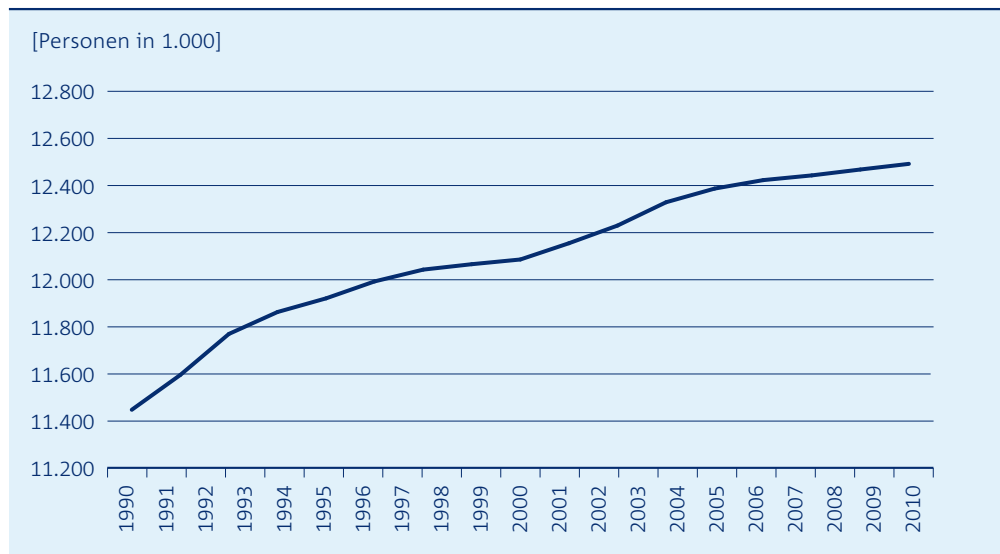
## 3.1 Bevölkerungsentwicklung

### 3.1.1 Natürliche Bevölkerungsbewegung und Zuwanderung

**Der Freistaat Bayern  
als Zuzugsmagnet**

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 konnte der Freistaat Bayern 12.538.696 Einwohner verzeichnen. Während im Jahr 2008 die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr erstmals geringfügig um 604 und 2009 um weitere 9.397 Bürger/innen zurückging, konnte der Freistaat im Jahr 2010 mit einer Zunahme von 28.365 Einwohnern (+0,2 %) wieder seine hohe Attraktivität unter Beweis stellen (s. Abbildung 31). Diese Entwicklung resultiert aus einer starken Wanderungsbewegung sowohl aus dem Ausland als auch innerhalb Deutschlands über die bayerische Landesgrenze. Zudem ist ein leichter Rückgang des in den Vorjahren angestiegenen Geburtendefizits zu beobachten.

**Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung in Bayern seit 1990**

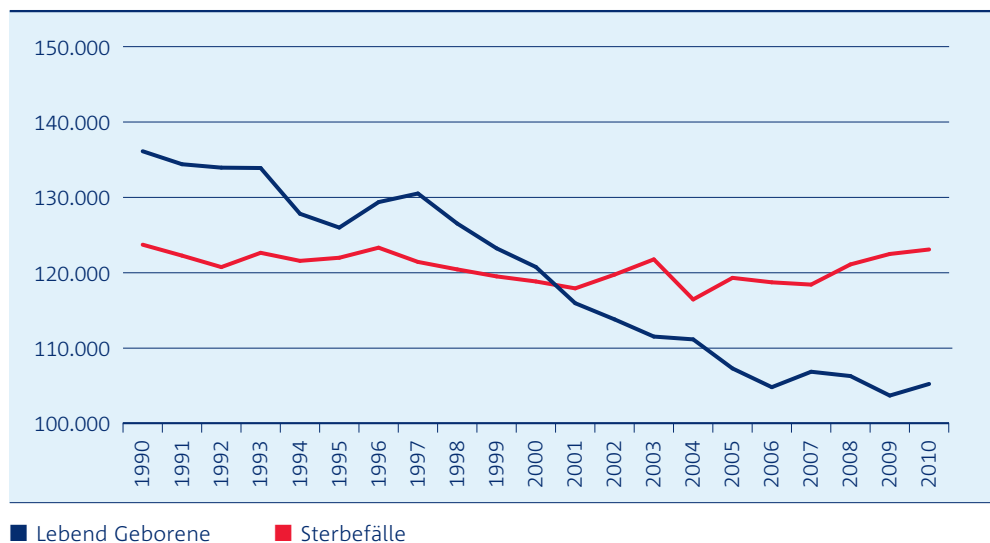


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Geburtendefizit  
leicht gesunken**

Die sogenannte „natürliche Bevölkerungsbewegung“ wies 2010 bei insgesamt rund 105.251 Geburten und rund 123.089 Sterbefällen ein Geburtendefizit von 17.838 Personen auf. Von 1988 bis zum Jahr 2000 konnten noch stetig Geburtenüberschüsse verzeichnet werden. Schon im Jahr 2001 bestand aber ein Geburtendefizit von 1.966 Personen, das sich in den Folgejahren unvermindert fortsetzte. Dieser Trend wurde lediglich in den Jahren 2003 sowie 2007 unterbrochen, im Jahr 2009 wurde bis dato das höchste Geburtendefizit mit 18.784 Personen erreicht (s. Abbildung 32).

Abb. 32: Lebend Geborene und Sterbefälle in Bayern seit 1990



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

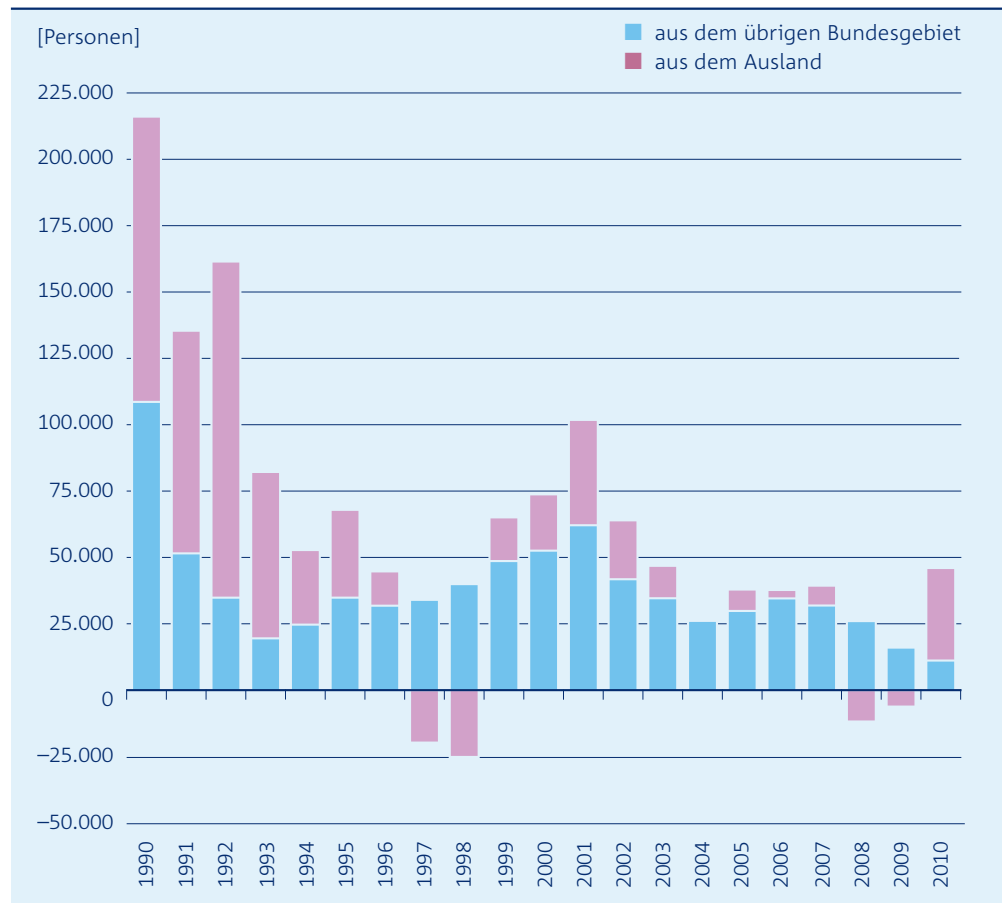
Im Jahr 2010 konnte der Freistaat aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet einen hohen Zuwanderungsüberschuss von rund 45.615 Personen verbuchen. Dieser konnte das Geburtendefizit in Höhe von 17.838 Personen, anders als im Vorjahr, gut ausgleichen.

► Hoher Zuwanderungsüberschuss aus dem Ausland

Das Jahr 2010 ist geprägt von einer starken Zuwanderung aus dem Ausland mit einem Zuwanderungsüberschuss von 34.869 Personen. Aus Abbildung 33 ist erkennbar, dass auch schon vor und in den 1990er Jahren die Zuwanderungen aus dem Ausland kontinuierlich einen großen Anteil am Bevölkerungswachstum Bayerns darstellten. Lediglich 2008 sowie 2009 dagegen wanderten – wie bereits 1997 und 1998 – mehr Personen ins Ausland aus als nach Bayern ein.

Der Zuwanderungsüberschuss aus dem übrigen Bundesgebiet in Höhe von 10.746 Personen im Jahr 2010 führte zwar zu einem geringen Wanderungsplus im Jahr wie auch im Vorjahr 2009, erreichte damit aber den niedrigsten Wert seit Jahrzehnten.

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



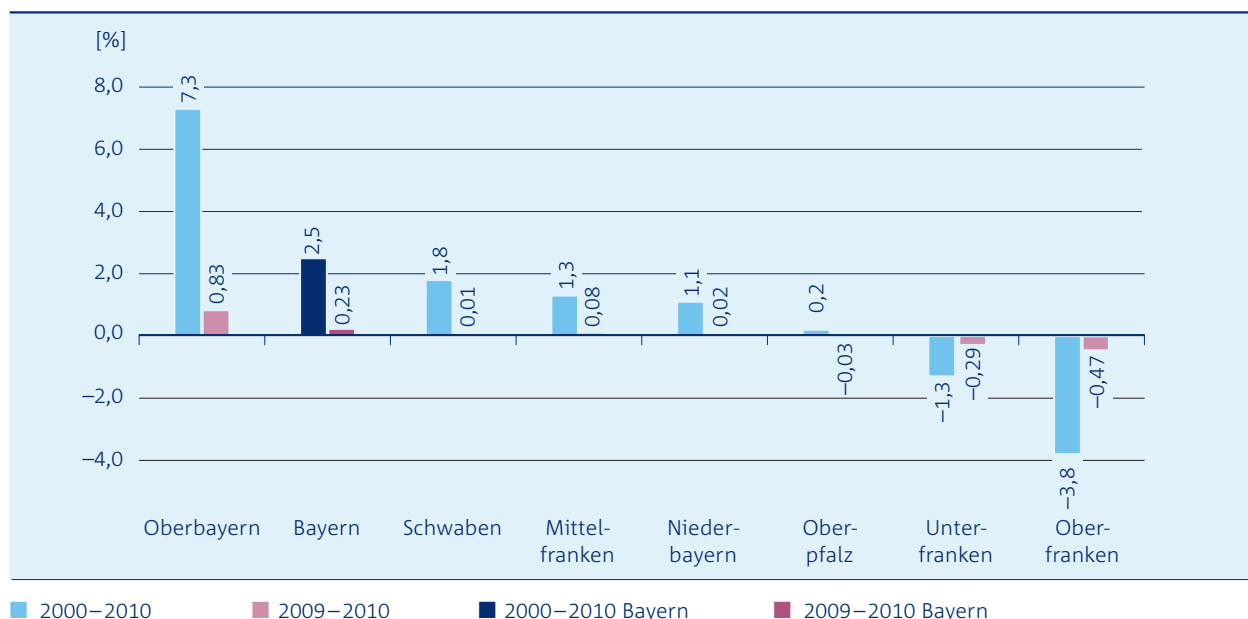
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Regionale Entwicklung: Oberbayern wieder Spitzenreiter**

Der Regierungsbezirk Oberbayern konnte mit weiterem starkem Zuzug seine Spitzenposition bei der Einwohnerzahl verfestigen. Diese stieg im Jahr 2010 um 35.860 Personen und wies damit die zweitstärkste Zunahme des letzten Jahrzehnts auf, nur im Jahr 2001 konnte Oberbayern eine noch stärkere Bevölkerungszunahme von 55.325 Personen verzeichnen. Diesem Trend folgten in weit geringerem Umfang die Regierungsbezirke Mittelfranken, Niederbayern sowie Schwaben mit nur insgesamt 1.777 Personen Zuwachs. Oberfranken, Unterfranken und die Oberpfalz mussten dagegen ausnahmslos Verluste bei den Einwohnerzahlen mit insgesamt 9.272 Personen hinnehmen, wobei Oberfranken mit 5.094 Personen am meisten betroffen war. Ursache für diese Entwicklung ist zum einen ein konstanter Geburtenüberschuss in Oberbayern – im Jahr 2010 2.019 Personen – im Vergleich zu den Geburtendefiziten in allen anderen Regierungsbezirken. Zum anderen war Oberbayern auch 2010 das bevorzugte Ziel der Zuwanderer aus dem übrigen Bundesgebiet sowie aus dem Ausland. Vom gesamten Wanderungsplus des Freistaats gegenüber den anderen bundesdeutschen Ländern entfielen über 65 % auf Oberbayern. Aber auch im Wanderungsaufkommen zwischen den bayerischen Regierungsbezirken konnte Oberbayern zu Lasten der übrigen Gebiete Gewinne verbuchen.

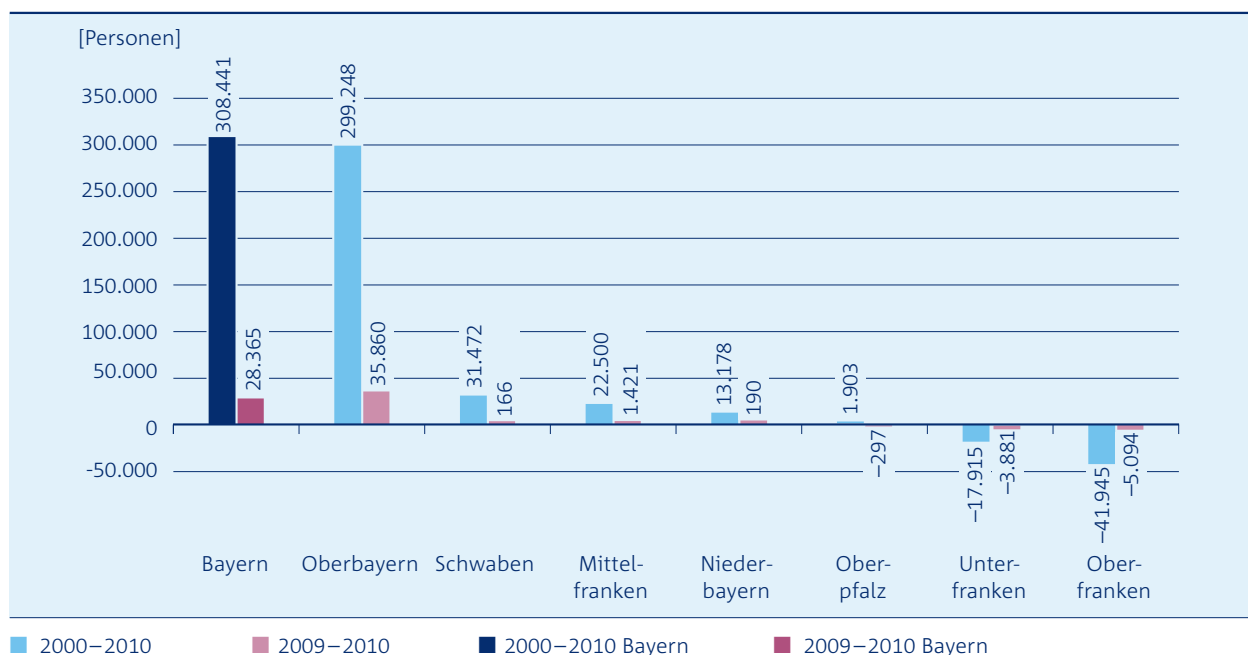
Der Freistaat Bayern konnte im Zeitraum zwischen 2000 und 2010 auf einen Zuwachs von 308.441 Einwohnern blicken, dies entspricht einer Steigerung von 2,5 %. Der weit-aus größte Teil mit 299.248 Personen entfiel auf Oberbayern. Auch in Schwaben ging der Trend noch in Richtung Zuwachs mit 31.472 Personen, in Mittelfranken mit 22.500 Personen, in Niederbayern 13.178 Personen und schließlich in der Oberpfalz 1.903 Personen. In Oberfranken und in Unterfranken dagegen nahm die Einwohnerzahl – wie auch beim Vorjahresvergleich – am stärksten ab (s. Abbildung 34 und Abbildung 35).

**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

### 3.1.2 Tendenzen

Nach den Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird die Bevölkerungszahl Bayerns bis zum Jahr 2020 noch vom Wachstum bestimmt werden, das sich vor allem aus der Zuwanderung sowohl aus dem Ausland als auch aus anderen Bundesländern ergeben wird.

Die bayerischen Ballungsräume werden noch stärker durch Zuwanderung wachsen, während vor allem im Norden und Osten Bayerns ein Bevölkerungsrückgang erwartet wird (s. Kapitel „Bevölkerungsprognose“). Verschärfen dürfte sich damit insbesondere dort sowie mancherorts im ländlichen Raum das Gefälle der Regionen untereinander im Zusammenhang mit dem Zuzug von Neubürger/innen. Der Bevölkerungsrückgang in bestimmten Regionen wird vor allem durch den Rückgang an Geburten bewirkt, nachdem sich auch Bayern diesem Trend nicht entziehen konnte. Außerhalb der Ballungsräume wird sich – regional unterschiedlich – durch den Wegzug vieler junger Menschen und Familien der Geburtenrückgang verstärken, der Altersdurchschnitt steigen und die Altersstruktur sich verändern.

## 3.2 Haushaltsentwicklung

### 3.2.1 Haushaltsentwicklung

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

#### Zahl der Haushalte nur leicht gestiegen

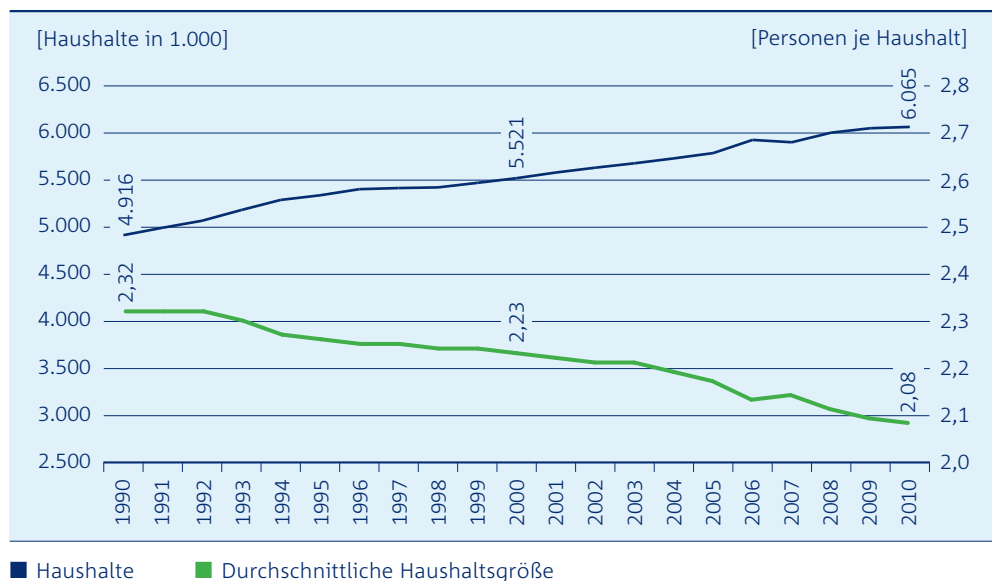
In Bayern stieg die Zahl der Privathaushalte 2010 weiter auf 6,065 Millionen Haushalte. Das sind rund 14.000 Haushalte (+0,2 %) mehr als im Vorjahr und über eine halbe Million (544.000 bzw. +10 % Haushalte) mehr als vor 10 Jahren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,09 im Jahr 2009 auf 2,08 Personen je Haushalt im Jahr 2010. Im Jahr 2000 lebten noch durchschnittlich 2,23 Personen in den Haushalten. Der Haushaltsverkleinerungsprozess hat sich im Gegensatz zu den Vorjahren nicht beschleunigt, setzt sich aber stetig fort (s. Abbildung 36).

#### Anstieg der Singlehaushalte wieder über dem Durchschnitt

Der Trend zu kleineren Haushalten setzte sich weiter fort. Mit 21.000 Haushalten bzw. 0,9 % lag die Zunahme der Singlehaushalte wieder über dem Durchschnitt. Auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte erhöhte sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr leicht um 9.000 Haushalte bzw. 0,5 %. Während diesmal die Zahl der Haushalte mit vier Personen nahezu unverändert blieb (0,1 %), ging vor allem die Zahl der Dreipersonenhaushalte (–15.000 Haushalte bzw. –1,9 %) zurück. Der Rückgang war damit weit stärker als bei den Fünfpersonenhaushalten (–3.000 Haushalte bzw. –1,2 %), die in der Regel in den letzten zehn Jahren die stärksten Verluste aufzuweisen hatten (s. Abbildung 37).

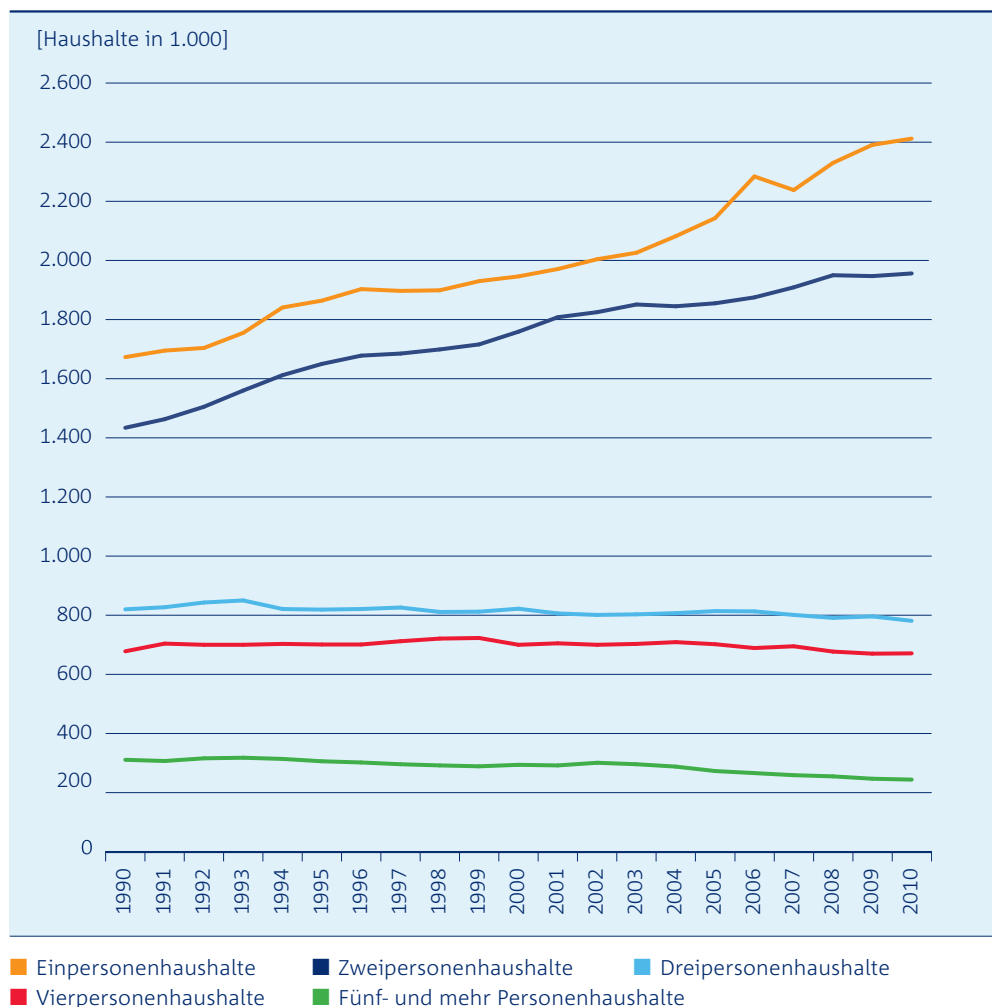


Abb. 36: Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

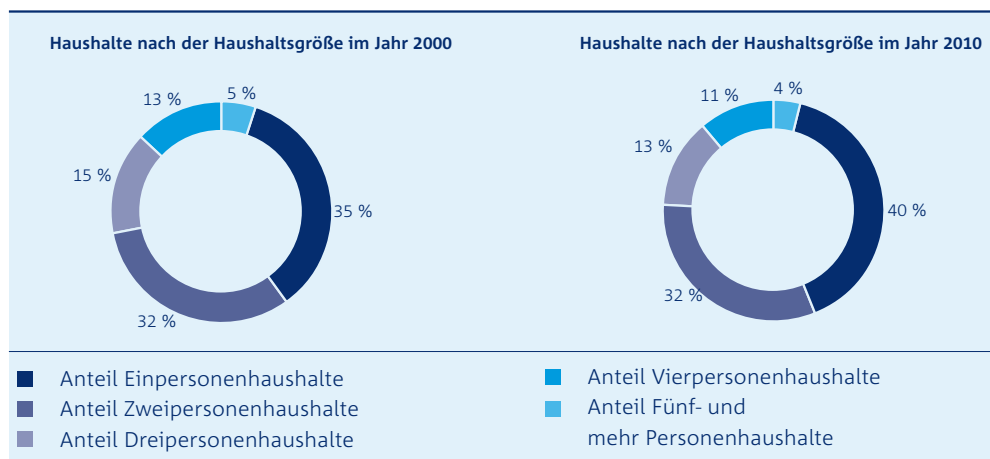
Abb. 37: Entwicklung der Privathaushalte in Bayern nach der Personenzahl



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Jahr 2010 waren 40 % aller Haushalte in Bayern Singlehaushalte. Ihre Zahl ist im Vergleich zum Jahr 2000 um 24 % gestiegen. Vor allem die 60-Jährigen und Älteren stellten im Jahr 2010 mit 38,8 % die mit Abstand größte Gruppe der Alleinlebenden. Der jüngeren Generation der unter 30-Jährigen gehörten 18,8 % der Singlehaushalte an. Während der Anteil der Zweipersonenhaushalte über das letzte Jahrzehnt stabil geblieben ist, ging die Zahl der Drei- und mehr-Personen-Haushalte zurück. Ihr Anteil betrug 2010 zusammen 28 %, zehn Jahre zuvor waren es noch 33 %. Vor allem die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen ist seit dem Jahr 2000 besonders gesunken (–50.000 Haushalte bzw. –17 %). Ihr Anteil an den Haushalten insgesamt betrug 2010 noch 4 % (s. Abbildung 38).

**Abb. 38: Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Jahren 2000 und 2010**



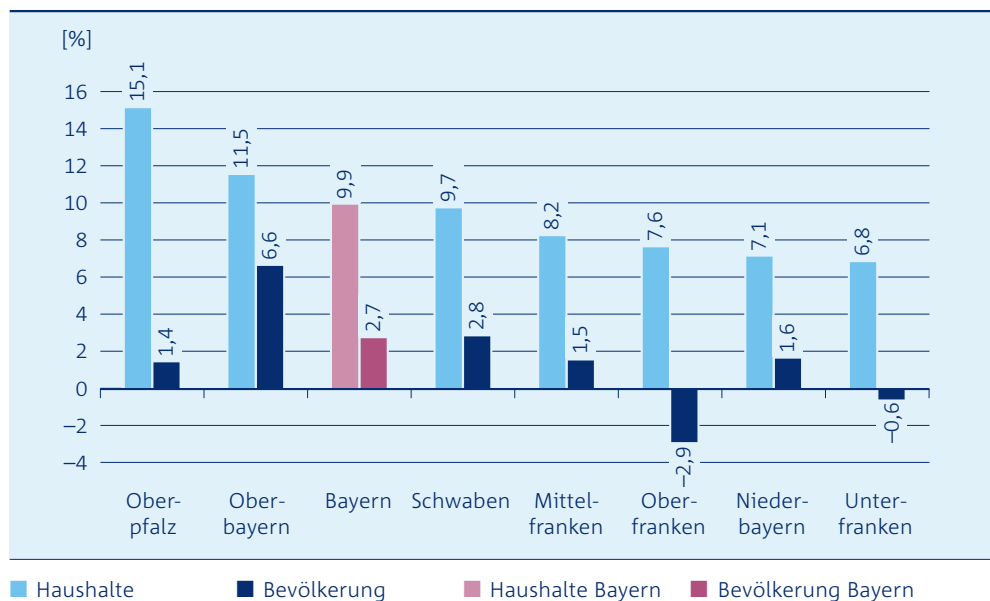
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Regionale Entwicklung**

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus ist die Bevölkerung in Bayern seit 2000 um 2,7 % und die Zahl der Haushalte um 9,9 % gestiegen. Damit ist der Zuwachs der Haushalte deutlich überproportional im Verhältnis zum Anstieg der Bevölkerung ausgefallen. Besonders ist auf der Ebene der Regierungsbezirke zu sehen, dass die Zahl der Haushalte infolge der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auch bei schrumpfender Bevölkerung weiter zunehmen kann (s. Abbildung 39).

Auch in Regierungsbezirken mit unterdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum wie in der Oberpfalz (1,4 %), in Mittelfranken (1,5 %) und in Niederbayern (1,6 %) wuchs die Zahl der Haushalte wesentlich stärker an, ebenso in den Regierungsbezirken Unterfranken und Oberfranken, die in den letzten zehn Jahren Bevölkerungsverluste (–0,6 % bzw. –2,9 %) zu verzeichnen hatten. Begründet ist diese Entwicklung in der stetigen Verkleinerung der Haushalte. Dadurch konnten die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die Wohnungsnachfrage kompensiert werden.

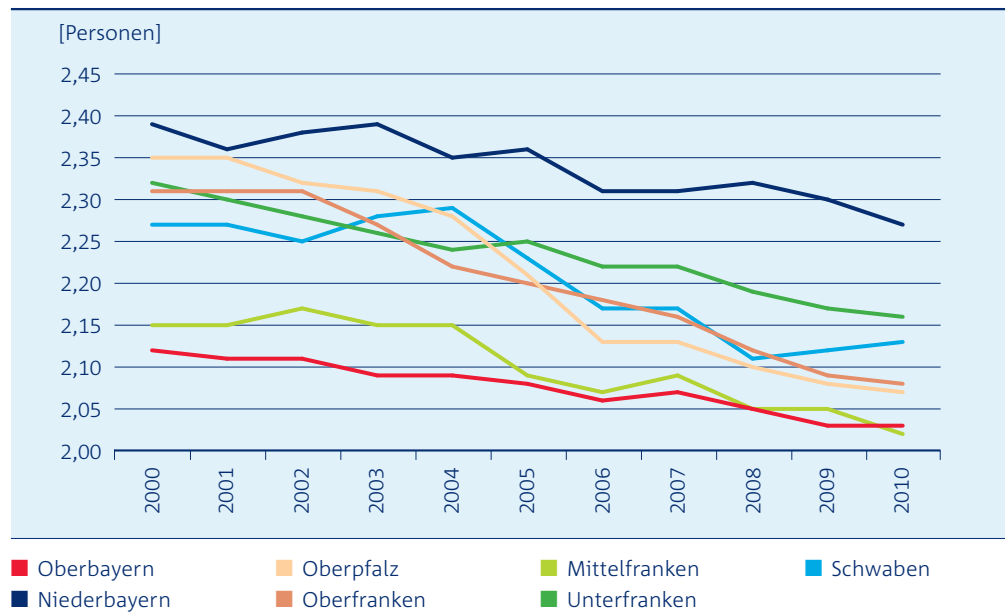
Abb. 39: Prozentualer Anstieg der Haushalte und der Bevölkerung in den Regierungsbezirken seit 2000



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken ist von deren Struktur abhängig. In Regierungsbezirken mit großen Städten und somit hohem Einpersonenhaushaltsanteil wie Oberbayern und Mittelfranken, ist die Haushaltsgröße im Durchschnitt am niedrigsten (2,03 bzw. 2,02 Personen je Haushalt). Nachdem 2010 die Haushaltsgröße in Oberbayern im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben ist, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße Mittelfrankens rein rechnerisch erstmals die niedrigste. Schwaben ist der einzige Regierungsbezirk, in dem die Haushaltsgröße gegen den Trend auf nun 2,13 Personen je Haushalt (+0,8 %) im Jahr 2010 gestiegen ist. In allen anderen Regierungsbezirken ging sie weiter zurück: in der Oberpfalz auf 2,07 (-0,4 %), in Oberfranken auf 2,08 (-0,5 %), in Unterfranken auf 2,16 (-0,6 %) und auch in Niederbayern – dem Regierungsbezirk mit den durchschnittlich größten Haushalten – auf 2,27 (-1,2 %) Personen je Haushalt (s. Abbildung 40).

**Abb. 40: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### 3.2.2 Tendenzen

Auch wenn der Anstieg der Haushaltszahlen 2010 mit 0,2 % verhältnismäßig gering ausfiel, ist der Trend aufgrund der ungebrochenen überdurchschnittlichen Zunahme der Einpersonenhaushalte intakt. Die Vorausschau der Haushaltsentwicklung – auch auf regionaler Ebene bis 2029 – findet sich im Kapitel „Haushaltsprognose“.

### 3.3 Die Haushaltskaufkraft

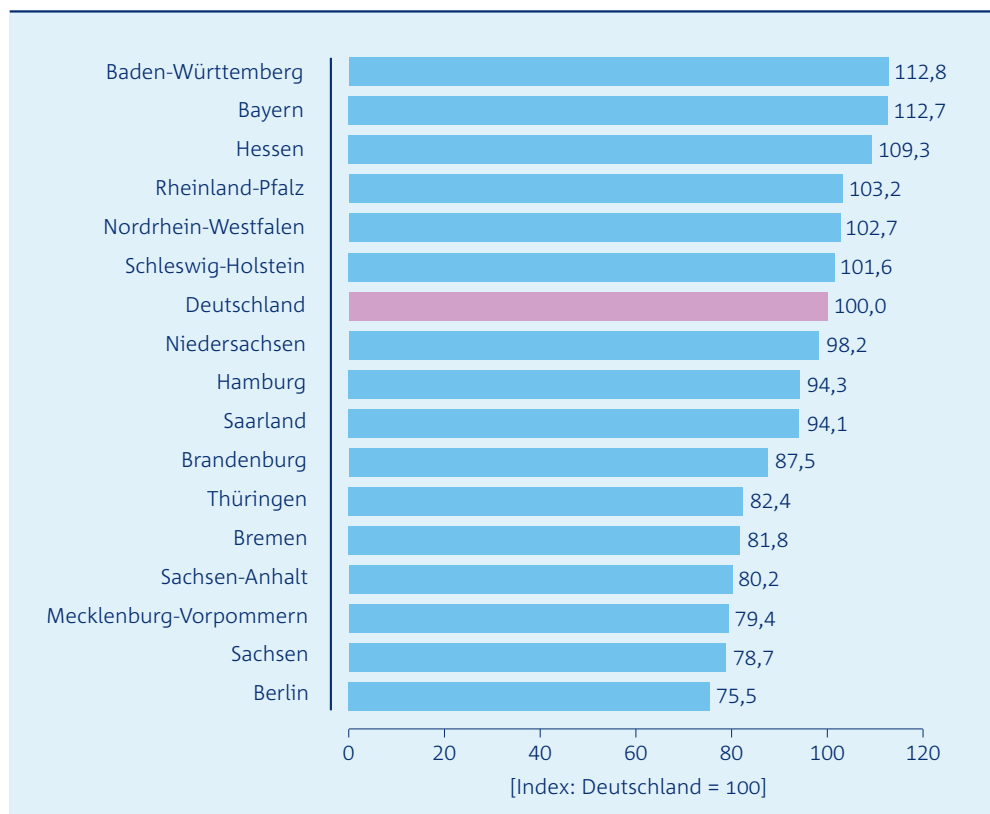
Die GfK GeoMarketing führt jährlich eine Regionalstudie zum Kaufkraftpotenzial in ganz Deutschland durch. Die GfK Kaufkraft wird als die Geldsumme definiert, die einem Wirtschaftssubjekt in einem bestimmten Zeitraum zur Verfügung steht. Vereinfacht kann die GfK Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte bzw. als verfügbares Einkommen der privaten Haushalte bezeichnet werden. Da regionale Unterschiede möglichst genau dargestellt werden sollen, fließen verbesserte Methoden und neuere detaillierte Quellen als in der Vergangenheit ein. Daher sind nur regionale Vergleiche, aber keine Zeitvergleiche möglich.

#### 3.3.1 Haushaltskaufkraft

Ein Haushalt in Bayern verfügte im Jahr 2010 nach den Berechnungen der GfK GeoMarketing über eine durchschnittliche Kaufkraft von 43.752 Euro. Das sind rund 12 % mehr als im Bundesdurchschnitt (39.031 Euro). Wie Abbildung 41 zeigt, liegt Bayern damit an zweiter Stelle im bundesweiten Ranking hinter Baden-Württemberg (Index 112,8) und vor Hessen (Index 109,3).

► **Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt rund 43.800 Euro**

Abb. 41: Kaufkraftindizes in Deutschland im Jahr 2010



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

Die Kaufkraftverteilung auf Regierungsbezirksebene entspricht nahezu der im Vorgängerbericht 2008. In Oberbayern standen im Jahr 2010 den Haushalten rund 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 7).

**Tabelle 7: Kaufkraftindizes 2010**

Land/Regierungsbezirk	Kaufkraftindex pro Haushalt
Deutschland	100,0
Bayern	112,1
Oberbayern	122,2
Niederbayern	110,1
Oberpfalz	102,2
Oberfranken	102,1
Mittelfranken	107,7
Unterfranken	106,7
Schwaben	108,0

Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

#### **Kaufkraftverteilung auf Kreisebene**

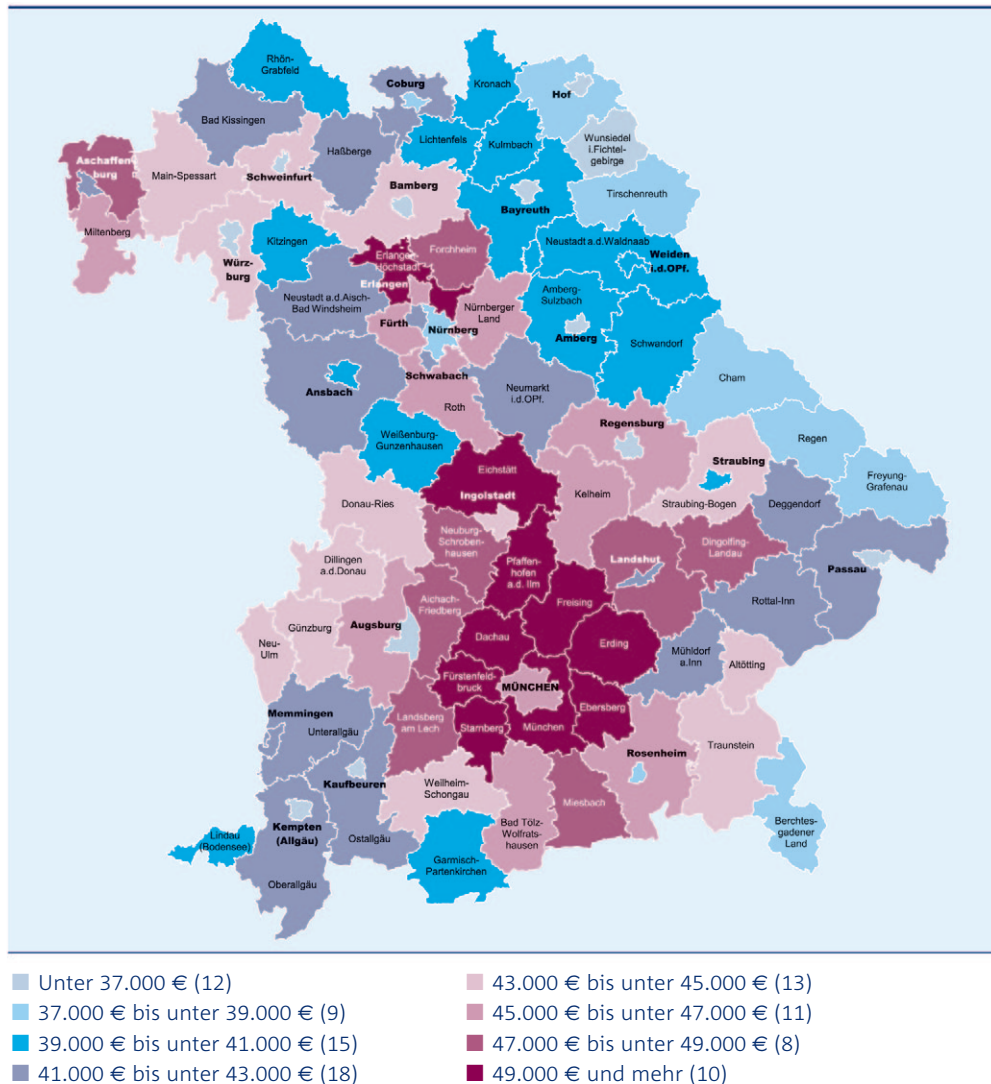
Betrachtet man die Kreisebene, lagen die einkommensstarken Haushalte um München, Augsburg und Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Umland von Aschaffenburg (s. Abbildung 42). Das Gros der bayerischen Haushalte verdiente 2010 durchschnittlich zwischen 39.000 Euro und 45.000 Euro. In zehn Landkreisen (davon neun in Oberbayern) lag die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt über 50.000 Euro, allen voran im Landkreis Starnberg mit rund 60.000 Euro. Am unteren Rand der Skala befand sich die kreisfreie Stadt Würzburg mit einer Kaufkraft von rund 31.500 Euro je Haushalt. Kaufkraftwerte von unter 37.000 Euro wiesen außerdem die Haushalte in 11 weiteren kreisfreien Städten, die meist über Universitäten und Fachhochschulen und daher über eine verhältnismäßig hohe Anzahl kleiner Haushalte verfügen, und im Landkreis Wunsiedel auf.

### **3.3.2 Eigenheimerschwinglichkeit**

Durch Verknüpfung der GfK Kaufkraft mit den durchschnittlichen Eigenheimpreisen des jeweiligen Landkreises (s. Kapitel „Entwicklung der Immobilienpreise“) aus der empirica-Preisdatenbank lässt sich die Kennziffer Eigenheimerschwinglichkeit errechnen.

In Bayern musste ein Haushalt im Jahr 2010 im Durchschnitt das 5,8-fache seines Jahreseinkommens für den Erwerb eines etwa 140 m<sup>2</sup> großen Eigenheims ausgeben. Dabei war die Spanne sehr groß. In Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand und in den Universitätsstädten, war von den Haushalten das 6- bis 10-fache ihrer Jahreseinkommen für ein Eigenheim aufzuwenden. In den kreisfreien Städten Kempten (11,4-fache), im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (10,6-fache) und in der Landeshauptstadt München (10,1-fache) kostete es mehr als das Zehnfache. Am erschwinglichsten waren die Eigenheime in den Landkreisen Wunsiedel, Kronach (bei beiden das 2,5-fache) und Hof (2,7-fache) (s. Abbildung 43).

Abb. 42: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Bayern im Jahr 2010



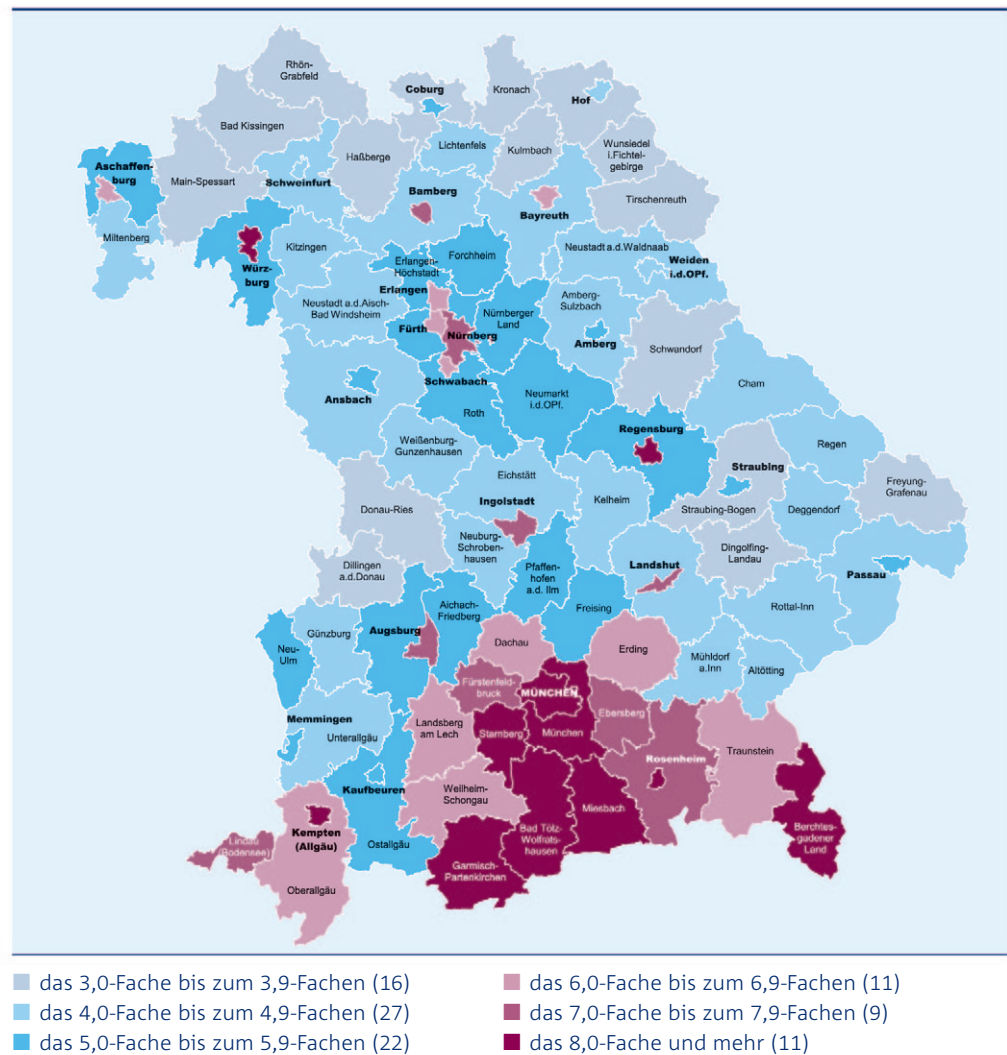
Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

### 3.3.3 Mietbelastung

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 Drei-Zimmer-Wohnungen mit einem guten Wohnwert und einer Größe von 60 bis 80 m<sup>2</sup> aus der empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten) Basis der Berechnung.

Danach wendete in Bayern im Jahr 2010 ein Haushalt im Durchschnitt 16 % seines Nettoeinkommens für Miete auf. Zum größten Teil lag die Mietbelastung in Bayern unter 14 % des Nettoeinkommens. Die Landkreise mit einer geringen Mietbelastung lagen vor allem in Ober- und Unterfranken sowie in Niederbayern. Besonders gering war der Anteil im Landkreis Tirschenreuth mit nur 8,7 %. Sehr hohe Anteile am Einkommen

Abb. 43: Eigenheimerschwinglichkeit in Bayern 2010

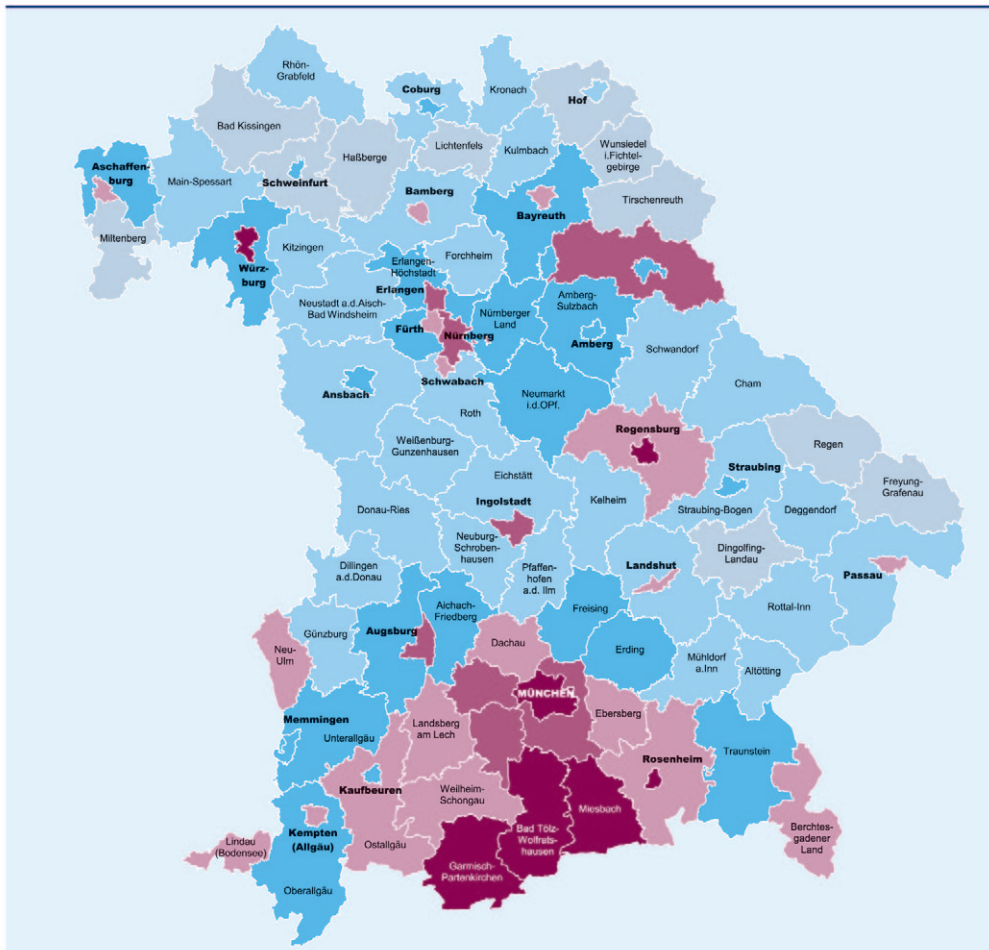


Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

brachten die Haushalte für die Miete vor allem in Oberbayern und in den kreisfreien Städten Würzburg und Regensburg (beide 20,9 %) auf. In der Landeshauptstadt München war der Mietanteil am Haushaltsbudget mit 24,3 % am höchsten (s. Abbildung 44).



Abb. 44: Mietbelastung in Bayern 2008



- bis 10 % (11)
- mehr als 10 % bis 12 % (29)
- mehr als 12 % bis 14 % (23)
- mehr als 14 % bis 16 % (18)
- mehr als 16 % bis 18 % (8)
- mehr als 18 % (7)

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

### 3.3.4 Tendenzen

Mit der konjunkturellen Erholung sank die Arbeitslosenquote in Bayern 2010 im Jahresdurchschnitt auf 4,5 %. Es wurde nahezu Vollbeschäftigung erreicht. Mit der Verstetigung des Aufschwungs 2011 wird auch ein Anstieg des Einkommens einhergehen. Die seit Jahren relativ konstante regionale Verteilung der Haushaltskaufkraft wird sich nicht entscheidend verändern.

## 3.4 Mietpreisentwicklung

### 3.4.1 Vorbemerkungen

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.

Alle Angebotspreise wurden als so genannte 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.

### 3.4.2 Mietpreise

**seit 2005 steigender Trend** ◀ Bundesweit hat die Mietpreisentwicklung Ende des Jahres 2005 eine Talsohle erreicht, seither steigen die Mieten wieder an. Dieser Trend gilt auch für Bayern. Im vierten Quartal 2010 wurden gebrauchte Mietwohnungen bayernweit durchschnittlich für 6,84 Euro/m<sup>2</sup> und Neubauwohnungen für 7,83 Euro/ m<sup>2</sup> inseriert. Nach einer Phase rückläufiger Angebotsmieten in den Jahren 2004 und 2005 um insgesamt rund 3 % sind die Forderungen vom Tiefpunkt im ersten Quartal 2006 bis Ende 2010 um etwa 8 % angestiegen, allein in den vergangenen vier Quartalen belief sich der Anstieg auf gut 3 %. Damit lagen die Angebotsmieten zuletzt sogar knapp 5 % höher als im ersten Quartal 2004. Diese Größenordnung gilt für gebrauchte Wohnungen genauso wie für den Neubau (s. Abbildung 45).

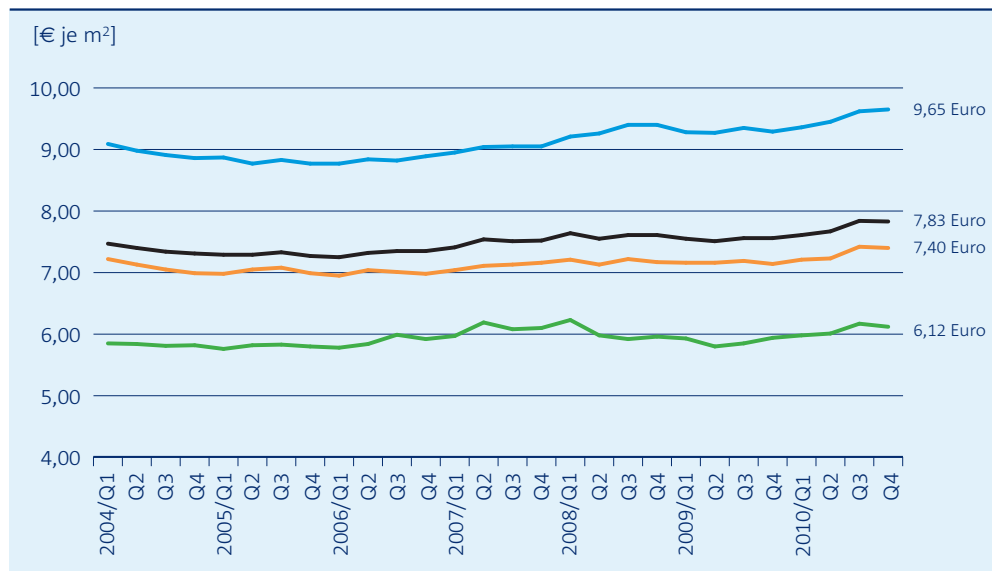
**11** Vgl. empirica-Studie „Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten“ im Auftrag des Rates für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD), 2008.

**Abb. 45: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2004/Q1 nach Regionstypen**

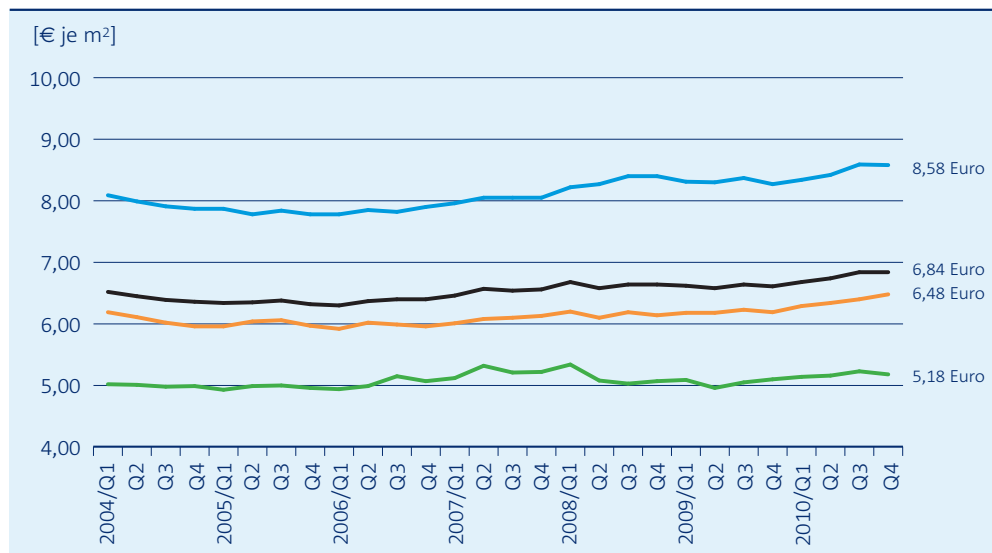
Auswahl: 60–80 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung (hedonische Preise);

Neubau/Gebraucht = Baujahr ab 2008/bis 2007

**a) Neubau**



**b) Gebrauchte**



■ Bayern    
 ■ Regionen mit großen Verdichtungsräumen    
 ■ Grenzland und überwiegend strukturschwache Regionen    
 ■ sonstige ländliche 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 dem Tief Ende 2006 auch stärker gestiegen (+10 % bei Gebrauchten und 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 aber auch für die

anschließende Aufwärtsbewegung (+6 % im Neubau, +5 % bei Gebrauchten). Im gleichen Zeitraum sind die Angebotsmieten in den sonstigen ländlichen Regionen stärker gestiegen (9 % bei Gebrauchten, +7 % im Neubau).

**Angebotsmieten  
in den Regierungs-  
bezirken**

Deutlicher als bei den Regionstypen werden die regionalen Niveauunterschiede der Mietpreise bei Betrachtung der Regierungsbezirke. Hier nimmt Oberbayern, auf das etwa die Hälfte aller Regionen mit großen Verdichtungsräumen entfällt, 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. Den größten Anstieg seit der Wende Ende des Jahres 2005 weist Mittelfranken auf (+13 % im Bestand, +11 % im Neubau). Am preiswertesten sind die Bezirke Oberfranken und Niederbayern. Aber auch dort sind die angebotenen Mieten zuletzt wieder angestiegen. Auf Platz drei und vier der preiswerteren Bezirke liegen Oberpfalz und Unterfranken fast gleichauf. Erst mit Abstand folgen Mittelfranken und Schwaben, wobei sich Mittelfranken immer deutlicher nach oben von Schwaben absetzt (s. Abbildung 46).

**Angebotsmieten  
auf Landkreisebene**

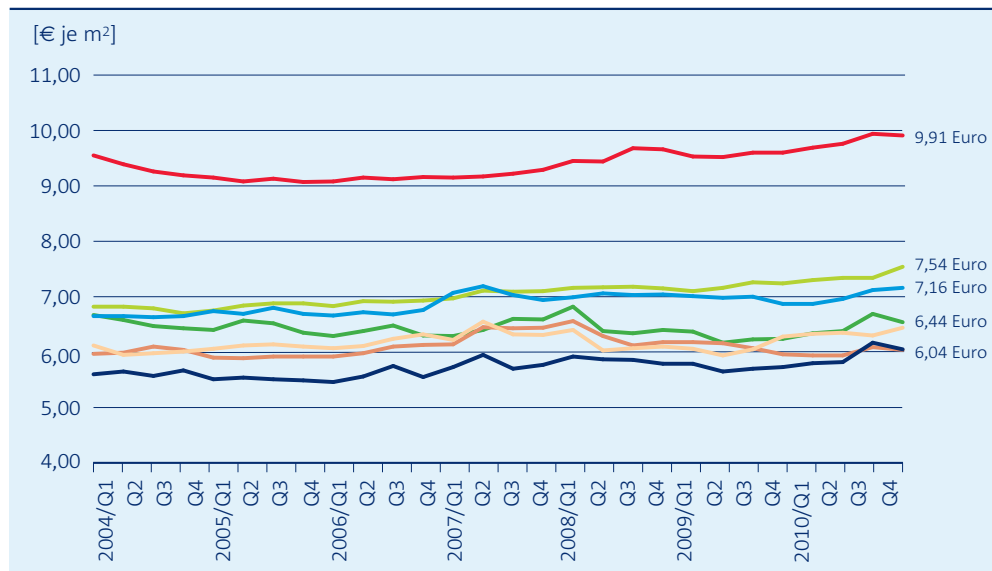
Auf Kreisebene werden – wie seit Jahren – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (etwa 12 Euro/m<sup>2</sup> im Neubau und 11 Euro/m<sup>2</sup> bei gebrauchten Wohnungen). Danach folgen die Landkreise München und Starnberg (je rund 11 Euro/m<sup>2</sup> im Neubau und 10 Euro/m<sup>2</sup> bei Gebrauchten) sowie Fürstfeldbruck (ca. 10 Euro/m<sup>2</sup> im Neubau und 9 Euro/m<sup>2</sup> bei Gebrauchten). In allen anderen Kreisen liegen die Neubaumieten unterhalb der Schwelle von 10 Euro/m<sup>2</sup> und die Mieten bei gebrauchten Wohnungen unter 9 Euro/m<sup>2</sup>. Die niedrigsten Neubaumieten werden im Landkreis Freyung-Grafenau gefordert (4,39 Euro/m<sup>2</sup>), die niedrigsten Bestandsmieten in Tirschenreuth (3,94 Euro/m<sup>2</sup>). Insgesamt werden Neubauwohnungen in drei und gebrauchte Wohnungen in 18 Kreisen durchschnittlich für weniger als 5 Euro/m<sup>2</sup> inseriert. Durchschnittlich mehr als 9 Euro/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen werden in elf Kreisen, für gebrauchte Wohnungen in vier Kreisen verlangt (s. Abbildung 47).

**Abb. 46: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2004/Q1 nach Regierungsbezirken**

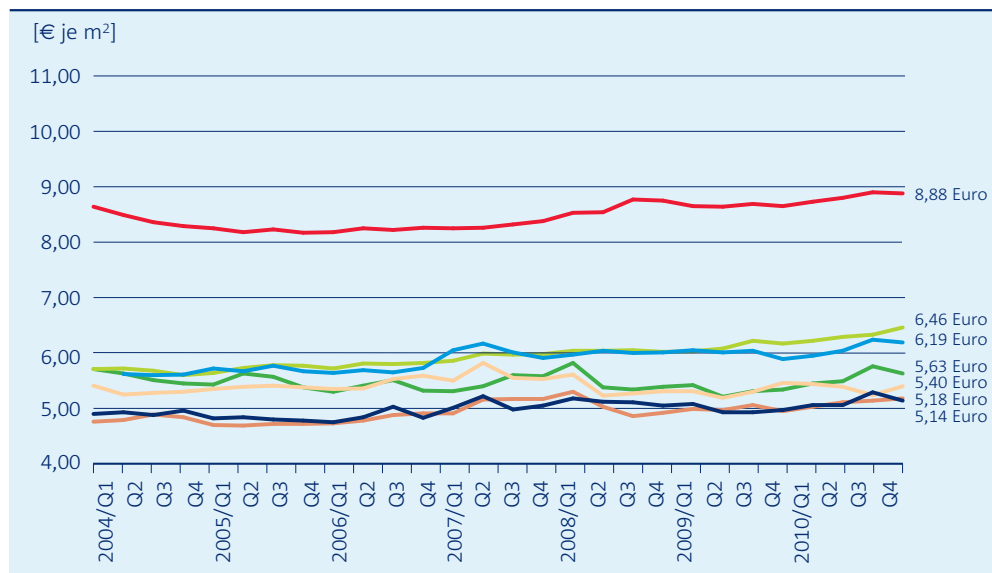
Auswahl: 60–80 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung (hedonische Preise);

Neubau/Gebraucht = Baujahr ab 2008/bis 2007

**a) Neubau**



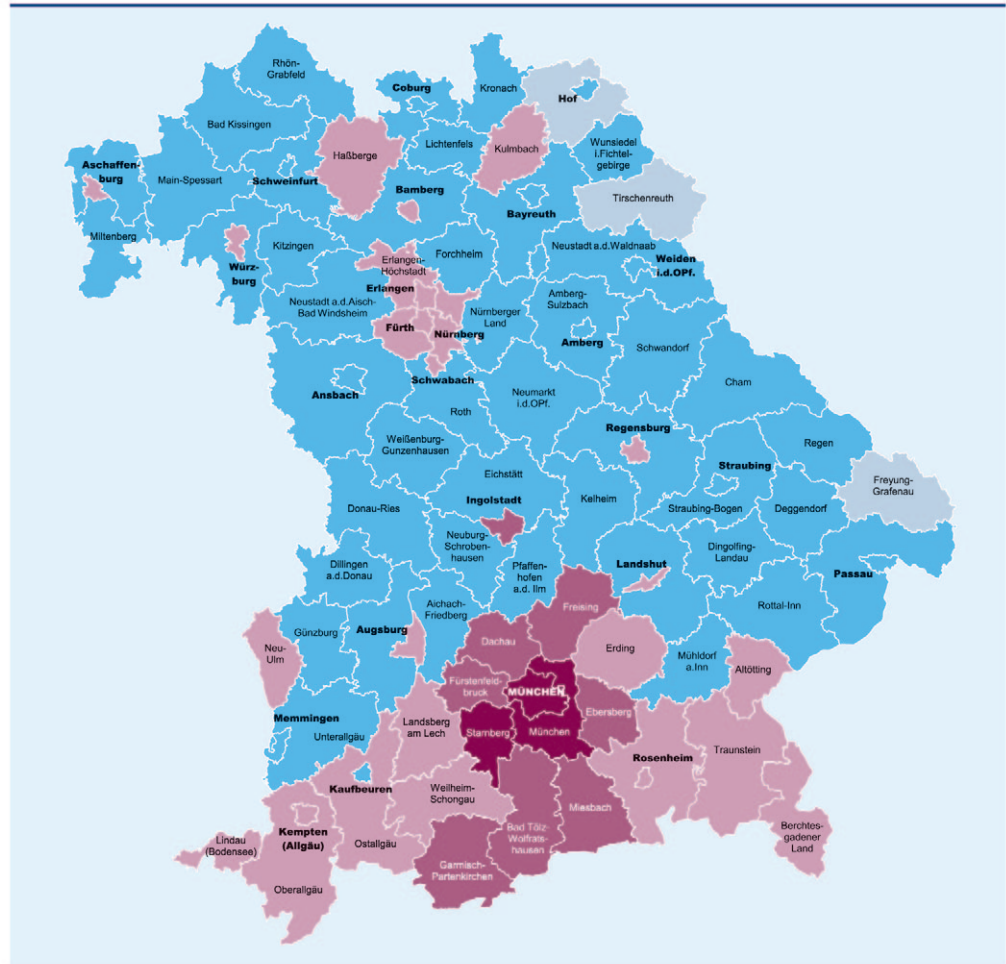
**b) Gebraucht**



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

Abb. 47: Angebotsmieten 2010 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

a) Neubau



Angebotsmieten im Neubau 2010

Auswahl: 60 – 80 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise); Neubau = Baujahr ab 2008

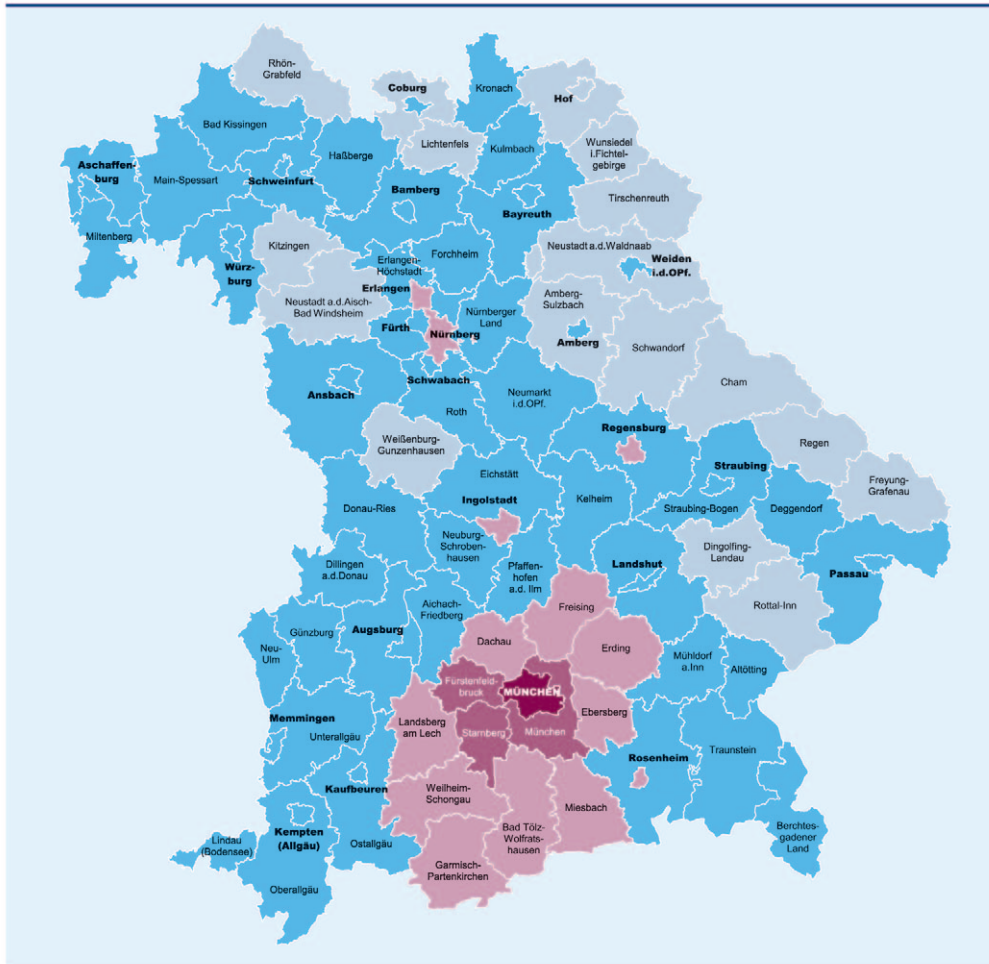
- unter 5 €
- 5 bis 7 €
- 7 bis 9 €
- 9 bis 11 €
- über 11 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

3.4.3 Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung

Im Jahr 2010 war etwa jede vierte **inserierte** Mietwohnung in einem Neubau (nach 1999 errichtet). Angesichts der niedrigen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre sind Neubauwohnungen in der Preisuntersuchung in Tabelle 8 damit klar überrepräsentiert. Nicht einmal jedes zehnte Inserat betraf Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (8 %). Der Baujahresmix im inserierten Wohnungsangebot hat Auswirkungen auf die angebotenen Wohnflächen. Mit durchschnittlich 79 m<sup>2</sup> sind Neubauwohnungen am größten, die kleinsten Wohnungen mit durchschnittlich 56 m<sup>2</sup> wurden in den 1950er Jahren errichtet.

b) Gebraucht



**Angebotsmieten im Bestand 2010**

Auswahl: 60 – 80 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise); Gebraucht = Baujahr bis 2007

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

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Die überwiegende Mehrheit der Inserate stammt aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (58 %), gefolgt von Mittelfranken (15 %). Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern (4 %), Oberpfalz (4 %) und Oberfranken (3 %) entsprechend wenige Mietwohnungsinserate gezählt.

**Tabelle 8: Angebotsmieten Bayern im Jahr 2010**

Neubau (hier abweichende Definition) = Baujahre ab 2000

	Bayern		Regierungsbezirke					
	insgesamt	Oberbayern	Unterfranken	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Schwaben
<b>Mieten* (60–80 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)</b>								
Insgesamt	7,01	9,10	5,75	5,36	5,70	5,27	6,49	6,30
<i>darunter:</i>								
Neubau	7,74	9,83	6,48	5,96	6,36	6,00	7,40	7,03
Gebraucht	6,77	8,83	5,58	5,14	5,37	5,11	6,33	6,10
<i>darunter:</i>								
bis 1949	6,81	9,11	5,73	4,81	5,28	5,11	6,12	6,03
1950er	6,51	8,73	5,29	4,77	4,77	4,83	6,01	5,79
1960er	6,54	8,56	5,37	5,02	5,15	4,87	6,06	5,88
1970er	6,56	8,53	5,38	5,01	5,26	4,90	6,13	5,97
1980er	6,83	8,82	5,57	5,19	5,59	5,11	6,38	6,25
1990er	7,02	9,06	5,82	5,40	5,57	5,41	6,65	6,30
<b>Mittlere Wohnflächen in m<sup>2</sup> (Median)</b>								
Insgesamt	70	77	83	78	80	77	76	78
<i>darunter:</i>								
Neubau	79	85	93	88	85	90	92	88
Gebraucht	67	74	80	74	77	74	73	75
<i>darunter:</i>								
bis 1949	70	82	80	76	76	68	70	71
1950er	56	66	67	61	60	58	60	63
1960er	64	69	80	80	80	75	72	70
1970er	71	75	88	83	84	83	80	79
1980er	71	77	81	82	78	80	83	84
1990er	66	73	81	70	77	75	71	75
<b>Fallzahlen</b>								
Insgesamt	197.421	114.958	11.877	7.694	7.823	6.259	29.929	18.879
<i>darunter:</i>								
Neubau	48.418	31.665	2.255	2.041	2.640	1.079	4.641	4.097
Gebraucht	149.003	83.293	9.622	5.653	5.183	5.180	25.288	14.782
<i>darunter:</i>								
bis 1949	15.866	7.826	965	322	354	576	4.242	1.581
1950er	12.210	5.105	1.083	387	375	686	3.110	1.463
1960er	21.948	12.880	1.091	488	609	649	4.081	2.151
1970er	28.245	17.435	1.763	845	896	741	4.030	2.534
1980er	24.083	14.869	1.602	912	747	704	3.086	2.162
1990er	46.651	25.178	3.118	2.699	2.202	1.824	6.739	4.891

\*Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede)

Quelle: empirica Preisdatabank (IDN Immodaten)

### 3.4.4 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 (vgl. Kapitel „Wohnungsprognose“) gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist schwieriger zu fassen. Hier spielen neben rechtlichen (Mietrecht, Umwälzung energetischer Sanierungen auf die Miete) und fiskalischen Rahmenbedingungen (Investitionszulagen, KfW-Kredite, Höhe der steuerlichen Abschreibung) auch psychologische Momente (Flucht in



„Betongold“, „Euroangst“) 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 (Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser) liegt in den Jahren 2011 bis 2015 über dem Wert der durchschnittlichen Fertigstellungszahlen der Jahre 2005 bis 2009. Demzufolge bleiben auch in der nahen Zukunft Engpässe bestehen und muss daher mit steigenden Mietpreisen gerechnet werden.

In Schwaben ist die Lage ähnlich: Außer in Memmingen und Kaufbeuren wird die Geschosswohnungsnachfrage bis 2015 in allen Kreisen des Bezirks ansteigen. Der prozentuale Zuwachs der Nachfrage fällt jedoch mit 2,3 % deutlich geringer aus als in Oberbayern (3,5 %). Vor allem in den kreisfreien Städten Kaufbeuren und Kempten sowie in den Landkreisen Dillingen und Oberallgäu bleiben die Fertigstellungen (Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser) der vergangenen fünf Jahre deutlich hinter dem Neubaubedarf der kommenden fünf Jahre zurück. Folglich wird es vor allem hier zu einem Anstieg der Mietpreise kommen. Die Teuerung wird aufgrund des geringeren Nachfragezuwachses jedoch etwas niedriger ausfallen als in Oberbayern.

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 bis 2015 mit 1,8 % etwas geringer ausfällt als in Schwaben, dürfte der mittlere Anstieg der Mietpreise in Mittelfranken etwas niedriger sein. Vor allem in den kreisfreien Städten Nürnberg und Fürth bleiben jedoch die Fertigstellungen (Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser) der vergangenen fünf Jahre sehr deutlich hinter dem Neubaubedarf der kommenden fünf Jahre zurück. Dies begünstigt dort einen höheren Mietpreisanstieg.

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 Kehlheim und Landshut, in der Oberpfalz die kreisfreie Stadt und der Landkreis Regensburg, in Oberfranken die Landkreise Bamberg und Forchheim sowie in Unterfranken die Landkreise Würzburg und Kitzingen. Belastend wirkt, dass in vielen Kreisen der Bezirke Niederbayern, Oberpfalz und Unterfranken zuletzt meist mehr Geschosswohnungen jährlich fertig gestellt wurden als in den kommenden Jahren (inkl. Ersatzbedarf) zusätzlich jährlich gebraucht werden. Allein in Oberfranken waren die Fertigstellungen im Vergleich zur künftigen Zusatznachfrage in etwa angemessen – zu Recht, denn gerade hier wird die Geschosswohnungsnachfrage schon in den kommenden fünf Jahren sinken (–1,2 %), während sie in Unterfranken (+0,4 %), Niederbayern (+0,6 %) und in der Oberpfalz (+1,1 %) noch leicht ansteigt. Insofern sind für diese vier Regierungsbezirke allenfalls stabile Preise zu erwarten.

### Fazit für die Mietenentwicklung in den Regierungsbezirken Bayerns

Nach landesweiten Preisrückgängen im Zeitraum 2004 bis 2005 folgt seither eine (immer deutlichere) Gegenbewegung. Nach wie vor werden in der Region München die – auch bundesweit – mit Abstand höchsten Mieten verlangt. Deutlich preiswerter sind die Industrieregion Mittelfranken und einzelne kreisfreie Städte. Gemessen am Wohnungsgesamtbestand werden mehr Neubauwohnungen angeboten als noch vor zwei Jahren; diese sind mit durchschnittlich 87 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich groß. Deswegen sind die aktuell inserierten Wohnflächen größer als im Durchschnitt des bayerischen Wohnungsgesamtbestandes.

Oberbayern:	Mietanstieg auf höchstem Niveau Tendenziell weiter deutlicher Anstieg
Mittelfranken, Schwaben:	Steigende Mieten auf hohem Niveau Tendenziell steigende Mieten
Oberpfalz, Unterfranken:	Stabil im Mittelfeld Tendenziell stabile Mieten, in Unterfranken regional auch leicht fallend
Niederbayern, Oberfranken:	Niedrigstes Mietniveau Tendenziell stabil, regional auch fallende Mieten

## 3.5 Entwicklung der Immobilienpreise

### 3.5.1 Eigentumswohnungen und Eigenheime

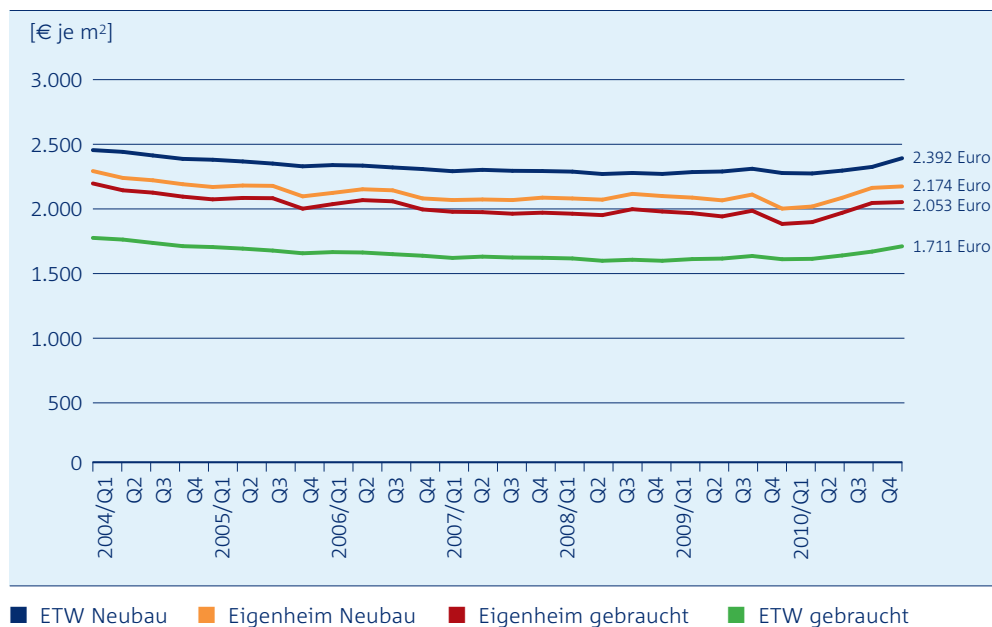
#### Preisanstieg nach Jahren rückläufiger Entwicklung

Landesweit betrachtet sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime erstmals seit Jahren nicht mehr rückläufig (s. Abbildung 48). Einfamilienhäuser wurden zuletzt rund 9 % (Neubau und Gebrauchte) teurer angeboten als Anfang 2009, gebrauchte Eigentumswohnungen rund 6 % und neue Eigentumswohnungen rund 5 % teurer. Auf Ebene der Regierungsbezirke sind die Preise für Eigentumswohnungen nur in der Oberpfalz nicht gestiegen, bei Eigenheimen gilt dies für Niederbayern und Unterfranken. Die höchsten Preisanstiege sind in Oberbayern zu beobachten.

**Abb. 48: Entwicklung der Angebotspreise seit 2004/Q1 in Bayern**

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60–80 m<sup>2</sup>, Eigenheime 100–150 m<sup>2</sup>

(Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise), Neubau/Gebraucht = Baujahr ab 2008/bis 2007



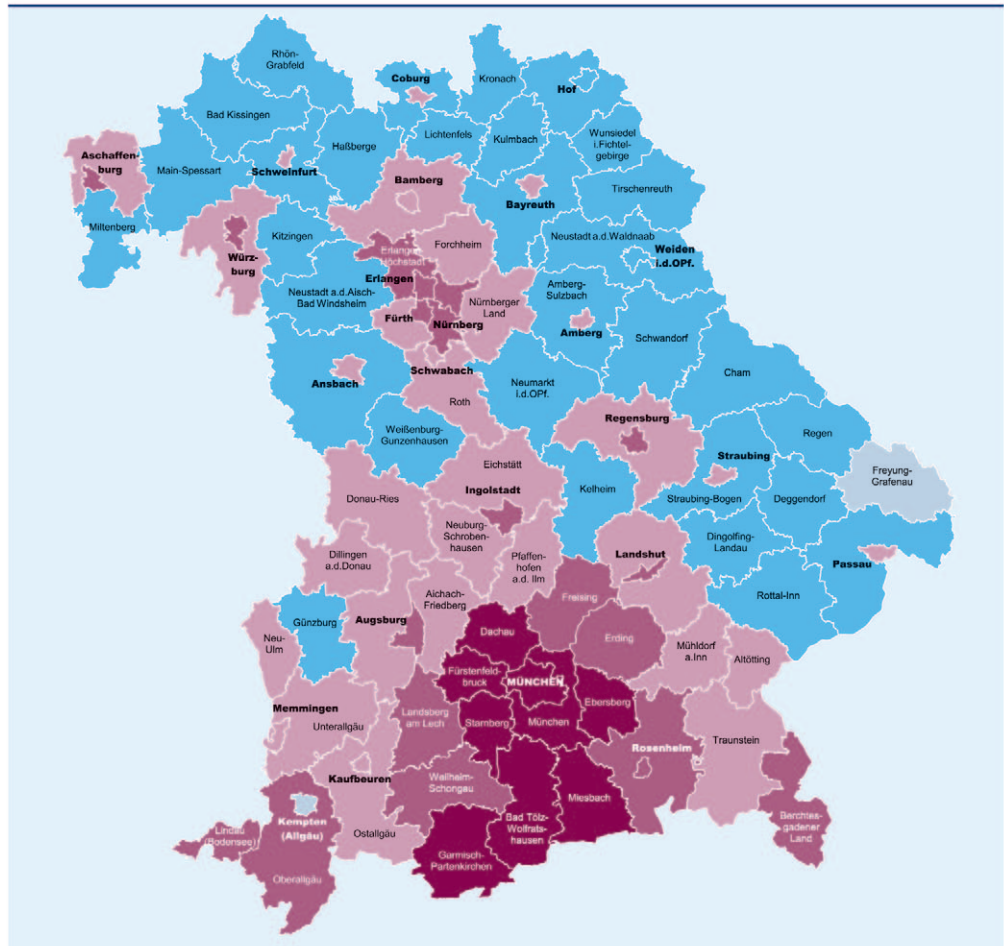
Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigenheime werden mit durchschnittlich 3.614 Euro/m<sup>2</sup> in der Stadt München sowie in den Landkreisen München (3.593 Euro/m<sup>2</sup>) und Starnberg verlangt (3.273 Euro/m<sup>2</sup>). In allen anderen Kreisen liegen die Preise unter der Grenze von 3.000 Euro/m<sup>2</sup>. In 25 (vor zwei Jahren: 18) der 96 Kreise liegen die Preise zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m<sup>2</sup>, in 33 (vor zwei Jahren: 38) Kreisen zwischen 1.500 und 2.000 Euro/m<sup>2</sup>, in weiteren 33 (vor zwei Jahren: 34) zwischen 1.000 und 1.500 Euro/m<sup>2</sup>. Nur in zwei Kreisen werden mittlere Preise von weniger als 1.000 Euro/m<sup>2</sup> inseriert: Freyung-Grafenau (985 Euro/m<sup>2</sup>) und Kempten (798 Euro/m<sup>2</sup>) (s. Abbildung 49).

Die inserierten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen i. d. R. signifikant niedriger als bei Einfamilienhäusern. Die Liste der teuersten ETW-Standorte wird – wie bei den Eigenheimen auch – von der Landeshauptstadt München angeführt (3.119 Euro/m<sup>2</sup>), erst danach folgen wieder die beiden Landkreise München (2.795 Euro/m<sup>2</sup>) und Starnberg (2.883 Euro/m<sup>2</sup>). 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/m<sup>2</sup>. Mehrheitlich kosten Eigentumswohnungen in Bayern aber weniger als 2.000 Euro/m<sup>2</sup>. Die mittleren Angebotspreise in 38 (vor zwei Jahren: 43) Kreisen schwanken je nach Region zwischen 1.500 und 2.000 Euro/m<sup>2</sup>, in weiteren 43 (vor zwei Jahren: 39) Kreisen zwischen 1.000 und 1.500 Euro/m<sup>2</sup>. Nur in Freyung-Grafenau und Wunsiedel i. F. kann man eine typische Eigentumswohnung für weniger als 1.000 Euro/m<sup>2</sup> bekommen (s. Abbildung 49).

► **Angebotspreise auf Landkreisebene**

Abb. 49: Angebotspreise 2010 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten  
a) Eigenheime



Auswahl: alle Baujahre, ETW 60–80 m<sup>2</sup>, Eigenheime 100–150 m<sup>2</sup>  
(Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise)

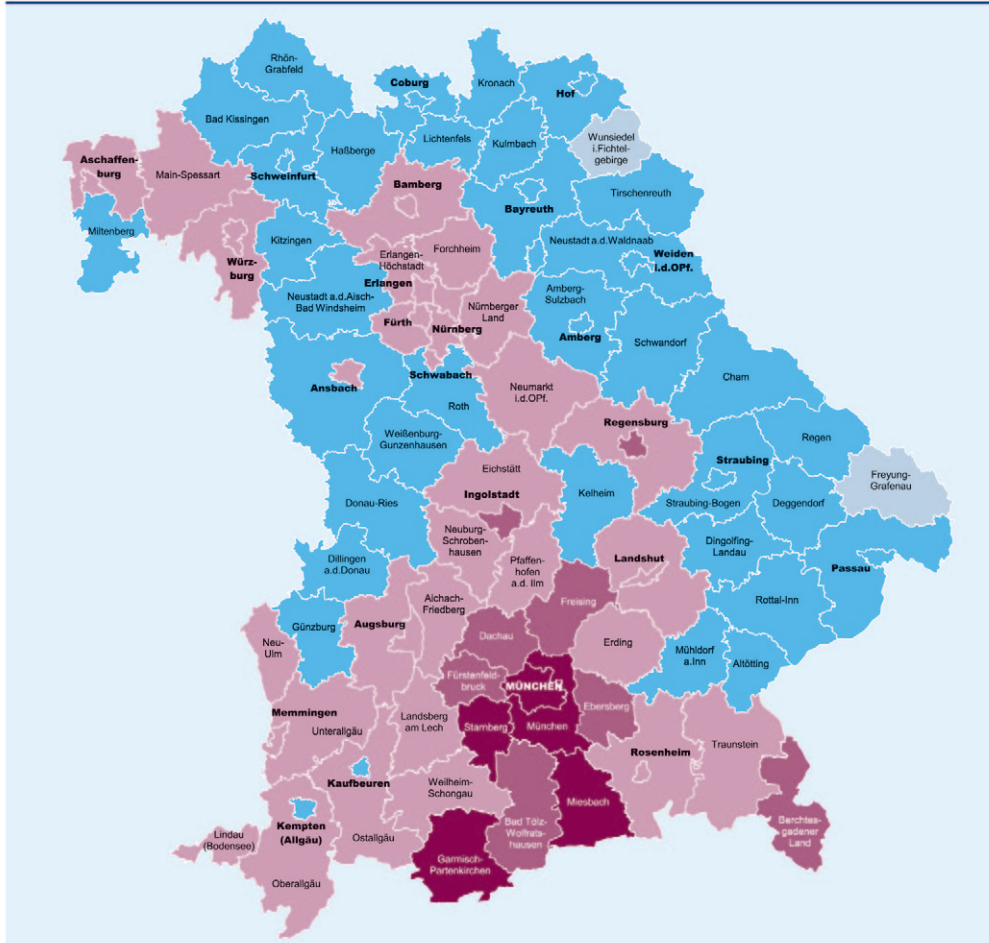
- unter 1.000 €
- 1.000 bis 1.500 €
- 1.500 bis 2.000 €
- 2.000 bis 2.500 €
- über 2.500 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

### 3.5.2 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 qualitativen Ansprüchen der Nachfrager an das Wohnumfeld. Wir unterstellen insgesamt eine Tendenz weg vom Wohnen auf der Etage hin zu ein- oder zweifamilienhausähnlichen Wohnformen. Dieser Effekt für sich genommen würde die Preisentwicklung der Eigenheime eher nach oben und die der Eigentumswohnungen eher nach unten treiben. Daneben spielen die in Kapitel „Bevölkerungsprognose“ prognostizierten demographischen Effekte eine dominante Rolle bei der künftigen Preisentwicklung.

b) Eigentumswohnungen



Auswahl: alle Baujahre, ETW 60–80 m<sup>2</sup>, Eigenheime 100–150 m<sup>2</sup>  
 (Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise)

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

Quelle: empirica Preisdatabank (IDN Immodaten)

Grundsätzlich werden sich die künftigen Kaufpreise für Eigentumswohnungen weitgehend analog zu den Mietpreisen entwickeln (vgl. 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 einige 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). Spätestens als Folge der Finanzkrise im Jahr 2008 hat sich dieses Bild aber geradezu ins Gegenteil verkehrt. Derzeit gilt die Wohnimmobilie

wieder als sicherer Hafen (Inflationsschutz und Insolvenzsicherheit), in einigen Wachstumsregionen drohen sogar kleinere Preisblasen.

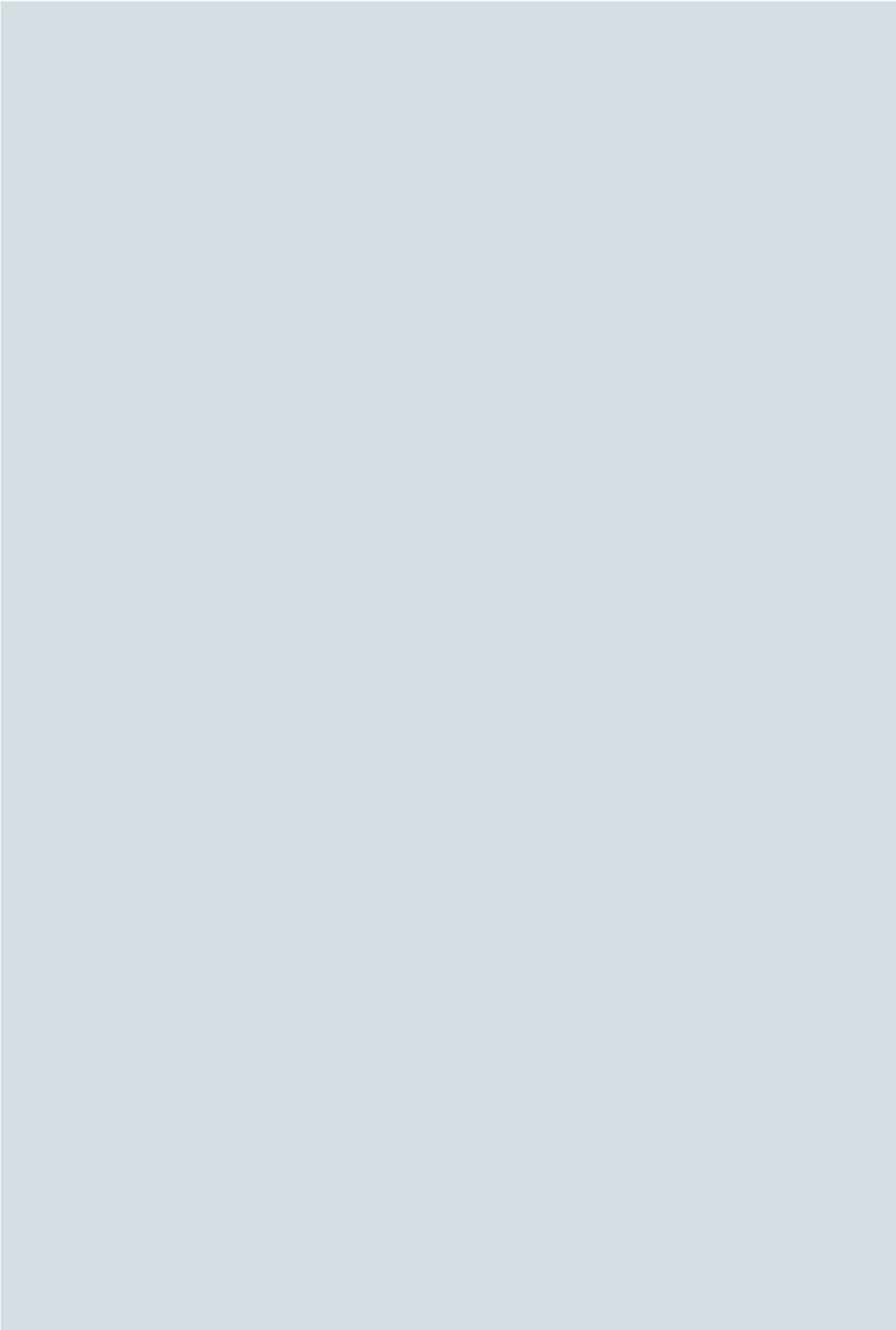
Im Unterschied zu Geschosswohnungen sind Eigenheime sehr viel individueller und damit heterogener in ihrer Preisentwicklung. Insofern sind allgemein gültige Preisprognosen für Eigenheime noch schwieriger als Prognosen für Mieten bzw. Eigentumswohnungen zu erstellen. Vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageentwicklung und den Fertigstellungszahlen der vergangenen 5 Jahre lassen sich dennoch einige Trends beschreiben. Aufgrund der unterstellten Tendenz weg vom Wohnen auf der Etage entwickelt sich die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den meisten Regionen Bayerns positiv. Allein für die Landkreise Freyung-Grafenau, Regen, Tirschenreuth, Hof, Kronach, Kulmbach 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 (inkl. Ersatzbedarf). Lediglich in der Oberpfalz (Amberg-Weizsach, Neustadt a. d. Waldnaab, Tirschenreuth), in Niederbayern (Freyung-Grafenau, Regen) und in Unterfranken (Bad Kissingen, Rhön-Grabfeld, Haßberge und Schweinfurt) ist die Neubautätigkeit demnach als recht hoch einzustufen.

In der Folge sind vor allem in Oberbayern, Schwaben und Mittelfranken verbreitet 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 stabile bis rückläufige Preise möglich. Dies gilt vor allem dort, wo bereits in der jüngsten Vergangenheit jährlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet wurden als künftig jährlich zusätzlich gebraucht werden.

#### **Fazit für die Kaufpreisentwicklung in den Regierungsbezirken Bayerns**

Nach einer langen Phase rückläufiger Tendenzen steigen die inserierten Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Bayern seit Jahren erstmals wieder an. Das gilt vor allem für die Hochpreisregion Oberbayern, wo Eigenheime und neue Eigentumswohnungen meist für rund 3.000 Euro/m<sup>2</sup> und gebrauchte Eigentumswohnungen für knapp 2.400 Euro/m<sup>2</sup> angeboten werden. In der Mehrheit der bayerischen kreisfreien Städte werden Eigenheime jedoch für 1.000 bis 2.000 Euro/m<sup>2</sup> und Eigentumswohnungen für 1.000 bis 1.500/m<sup>2</sup> Euro inseriert. Da sich Eigentumswohnungen eher in den (teuren) Städten befinden, erscheinen Eigentumswohnungen teuer bzw. die Preisunterschiede zu Eigenheimen gering. Tatsächlich resultieren die geringen Differenzen aber eher aus Unterschieden in den Baulandpreisen: Den hohen (anteiligen) Grundstückspreisen bei Eigentumswohnungen in Großstädten stehen niedrigere Baulandpreise bei Eigenheimen in Kleinstädten und ländlichen Regionen gegenüber. Nachfolgend wird die regionale Entwicklung der Eigenheimpreise eingeschätzt (Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen analog der Mietpreise).

Oberbayern:	Höchstes Niveau, zuletzt überdurchschnittlicher Preisanstieg Tendenziell steigende Preise für Eigenheime
Schwaben, Mittelfranken:	Preise im Mittelfeld, zuletzt leichter Preisanstieg Tendenziell stabile bis steigende Preise für Eigenheime
Oberfranken, Oberpfalz:	Niedrige Preisniveaus, zuletzt leichter Preisanstieg Tendenziell stabile, im ländlichen Raum teils fallende Preise
Niederbayern, Unterfranken:	Niedrige Preisniveaus, zuletzt immer noch leichte Preisrückgänge





<b>4.</b>	<b>Ausblick: Wohnungsprognose Bayern bis 2029 der empirica ag</b>	
<b>4.1</b>	<b>Bevölkerungsprognose</b>	<b>88</b>
4.1.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2029	88
4.1.2	Veränderungen in der Altersstruktur	91
<b>4.2</b>	<b>Haushaltsprognose</b>	<b>98</b>
4.2.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2029	98
4.2.2	Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur	102
<b>4.3</b>	<b>Wohnungsprognose</b>	<b>104</b>
4.3.1	Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen	104
4.3.1.1	Methodische Erläuterungen	105
4.3.1.2	Zusammensetzung der Prognosen für Bayern 2009 bis 2029	108
4.3.1.3	„Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen	111
4.3.2	Prognose des Neubaubedarfs	115
4.3.2.1	Gesamtbedarf	115
4.3.2.2	Bedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern	118
4.3.2.3	Bedarf in Mehrfamilienhäusern	121
4.3.2.4	Nachholbedarf und Gesamtbedarf	124
4.3.3	Neue empirica-Methode: Prognose der Neubaunachfrage	127
4.3.3.1	Hintergrund: Neubau trotz Leerstand	127
4.3.3.2	Berechnung und Methodik	128
4.3.3.3	Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage	133
4.3.3.4	Folgerungen für die Wohnungsmärkte	137
<b>4.4</b>	<b>Resümee</b>	<b>138</b>
<b>4.5</b>	<b>Literatur</b>	<b>139</b>

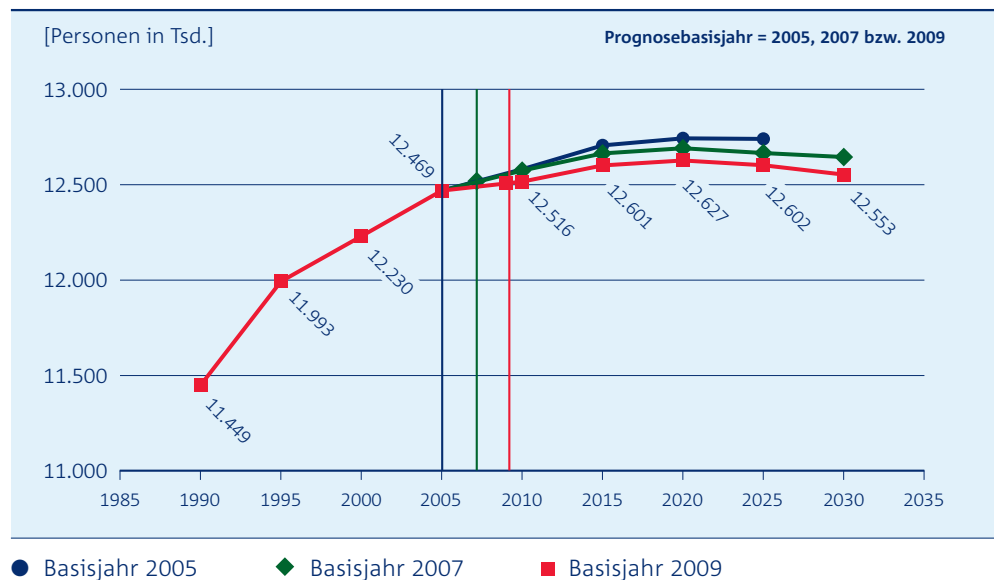
# 4. Ausblick: Wohnungsprognose Bayern bis 2029 der empirica ag

## 4.1 Bevölkerungsprognose

### 4.1.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2029

Zum Ende des Jahres 2009 zählte der Freistaat Bayern 12.510 Tsd. Einwohner. Basierend auf diesem Wert hat das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung eine regionalisierte Prognose erstellt.<sup>1</sup> Die Einwohnerzahl Bayerns steigt demnach noch bis zum Jahr 2020 weiter an. Bis dahin werden knapp 117 Tsd. oder 0,9 % mehr Menschen im Freistaat leben als im Prognosebasisjahr 2009 (vgl. Abbildung 50). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum 2009 bis 2020 von 12,51 auf 12,63 Mio. um durchschnittlich 10.618 jährlich anwachsen. In den Folgejahren bis zum Prognosehorizont im Jahr 2029 wird die Einwohnerzahl auf 12,55 Mio. schrumpfen – und damit in etwa wieder den prognostizierten Stand des Jahres 2012 erreichen. Das entspricht einem mittleren jährlichen Verlust von 8.300 Einwohnern. Gemessen am Zuwachs der vergangenen Jahre und der kommenden 11 Jahre wird der Rückgang ab 2021 also zunächst noch recht moderat ausfallen. Aus Sicht des Jahres 2009 wächst die Bevölkerung bis zum Jahr 2029 sogar noch um 0,3 % an.

Abb. 50: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 1990 bis 2029



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

<sup>1</sup> Annahmen zur Bevölkerungsprognose s. im Anhang.

### Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

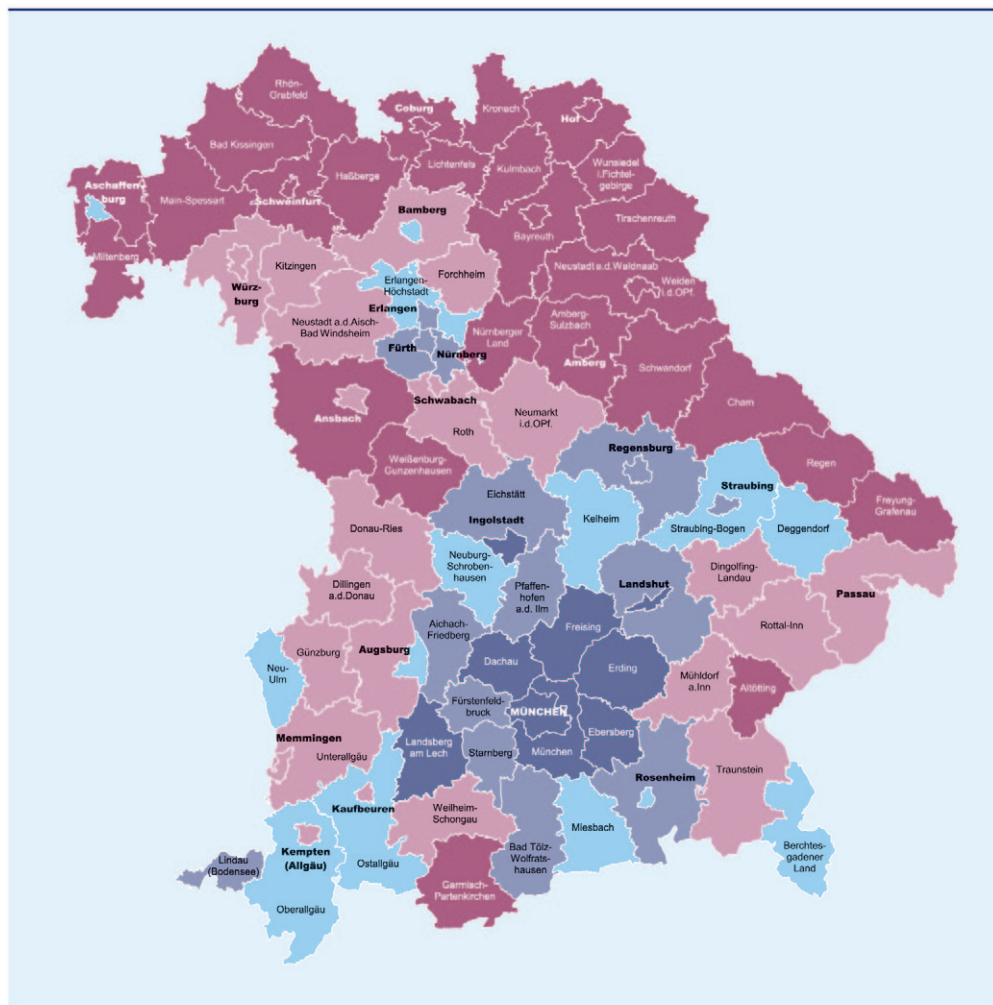
Mit der neuesten Vorausberechnung wurde die Bevölkerungsprognose ein weiteres Mal nach unten korrigiert. Der „Wohnungsmarkt Bayern 2005“ stützte sich noch auf eine Einwohnerprognose von 13,01 Mio. für das Jahr 2020, der „Wohnungsmarkt Bayern 2007“ auf 12,74 Mio., der 2009er Bericht auf 12,69 Mio. und der vorliegende Bericht schließlich auf 12,63 Mio. Damit liegt in der Vorausberechnung für das Jahr 2020 die Einwohnerzahl Bayerns nunmehr fast 400 Tsd. niedriger als noch vor sechs Jahren erwartet wurde. Das entspricht in etwa der Einwohnerzahl der Landkreise Regensburg und Passau zusammen. Hintergrund dieser Entwicklung sind vor allem aktualisierte Annahmen in puncto Zuwanderung. Frühere Prognosen gingen von einem erheblich höheren Zuwanderungssaldo aus, insbesondere aus dem Ausland<sup>2</sup>. Diese Prognosen waren noch geprägt von der hohen Zuwanderung aus dem ehemaligen „Ostblock“ und den Krisengebieten der 1990er 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 prognostizierte Durchschnittsalter der bayerischen Bevölkerung im Zeitraum 2009 bis 2029 um rund 3,6 Jahre an auf dann 46,4 Jahre.

Trotz der ungünstigeren Entwicklung im Vergleich zu älteren Prognosen, wird sich die Einwohnerzahl Bayerns auch künftig weitaus günstiger entwickeln als in allen anderen Bundesländern. Bundesweit sinkt die Einwohnerzahl bereits heute, für den Zeitraum 2009 bis 2029 wird ein Rückgang um 5 % erwartet. Allein der Stadtstaat Hamburg kann demnach bis 2029 noch mit klarem Wachstum rechnen (+4,3 %). Nach Bayern auf Platz drei folgt Baden-Württemberg (–1,7 %).<sup>3</sup> Insbesondere in den östlichen Ländern wird die Einwohnerzahl stark schrumpfen. Die unterschiedliche Entwicklung ist Folge der nach wie vor hohen Zuwanderung nach Bayern. Seit Ende der 1970er 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 vermieden. Denn wie in den anderen Ländern der Bundesrepublik ist die Zahl der Sterbefälle seit 2001 auch in Bayern größer als die Zahl der Geburten.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Vgl. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Variante V1W1; konstante Geburtenhäufigkeit, leicht steigende Lebenserwartung und jährlicher Wanderungssaldo 100.000).

Abb. 51: Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2029 in %



**Bevölkerung – Veränderung in %**  
 Prognosebasisjahr = 2009

- <= -4 %
- > 3 % bis 7 %
- > -4 % bis 0 %
- > 7 %
- > 0 % bis 3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

Allerdings profitieren nicht alle Regionen Bayerns gleichermaßen von der günstigen Bevölkerungsentwicklung (Abbildung 51). Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Kreise der Raumordnungsregionen München (+8,4 %), Ingolstadt (+4,7 %) und Industrieregion Mittelfranken (+1,8 %) sowie auf weite Teile der Regionen Regensburg (+1,2 %), Allgäu (+1,1 %) und Landshut (+1,0 %). Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (-12,1 %), Main-Rhön (-9,3 %), Oberpfalz-Nord (-8,0 %), Oberfranken-West (-6,1 %), und Westmittelfranken (-4,7 %) Bevölkerungsrückgänge um mehr als 4 % erwartet. Insgesamt werden für 9 der 18 bayerischen Raumordnungsregionen Bevölkerungsverluste prognostiziert.

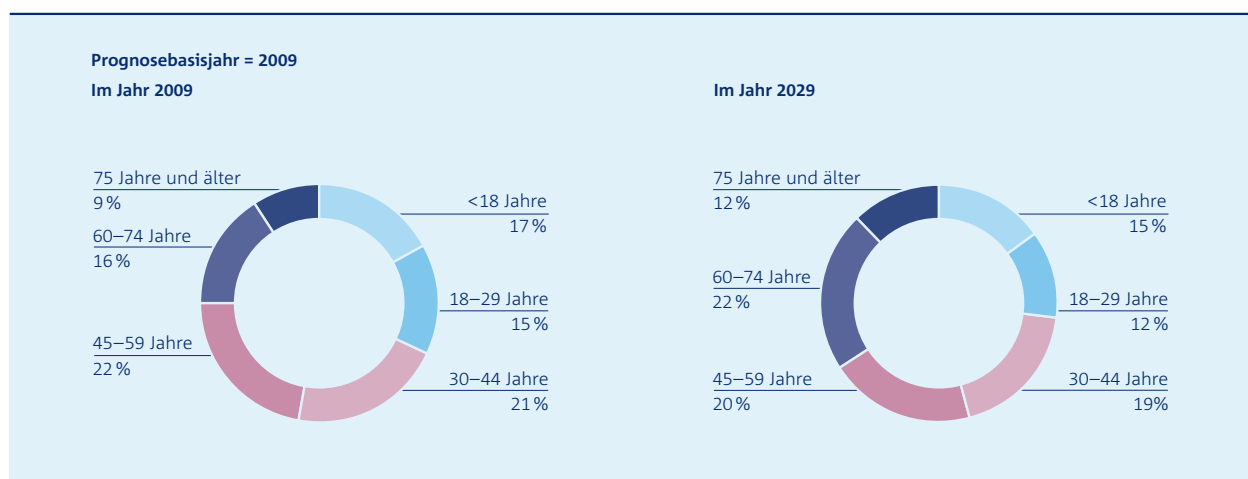
Etwas ungünstiger ist die Quote auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte: Hier werden 59 % oder 57 der 96 Kreise Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen – in der letzten Prognose waren es noch 54 % oder 52 Kreise. Dennoch gibt es auch positive Entwicklungen: Zuwächse um rund 10 % werden weiterhin für die „Flughafenkreise“ Erding

(+12,5 %) und Freising (+9,8 %) sowie für die Landkreise München (+10,7 %), Landsberg a. Lech (+9,7 %) und Ebersberg (+9,3 %) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (-20,9 %), Hof (-17,8 %), Kronach (-14,8 %) und Tirschenreuth (-14,3 %), die kreisfreie Stadt Hof (-14,0 %) sowie die Landkreise Kulmbach (-12,6 %), Regen (-12,5 %) und Lichtenfels (-12,3 %) um mehr als 12 %.

#### 4.1.2 Veränderungen in der Altersstruktur

Die rückläufige Einwohnerzahl macht sich auch in der Altersverteilung bemerkbar. Am deutlichsten zeigt sich dies in der Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen: Deren Anteil wird von heute 16 % auf 22 % im Jahr 2029 ansteigen; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der Minderjährigen von heute 17 % auf dann 15 % und der Anteil junger Erwachsener (18- bis 29-Jährige) von derzeit 15 % auf dann 12 % absinken (vgl. Abbildung 52). Insgesamt wird der Anteil der unter 60-Jährigen sinken und der Anteil der über 60-Jährigen steigen.

Abb. 52: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern

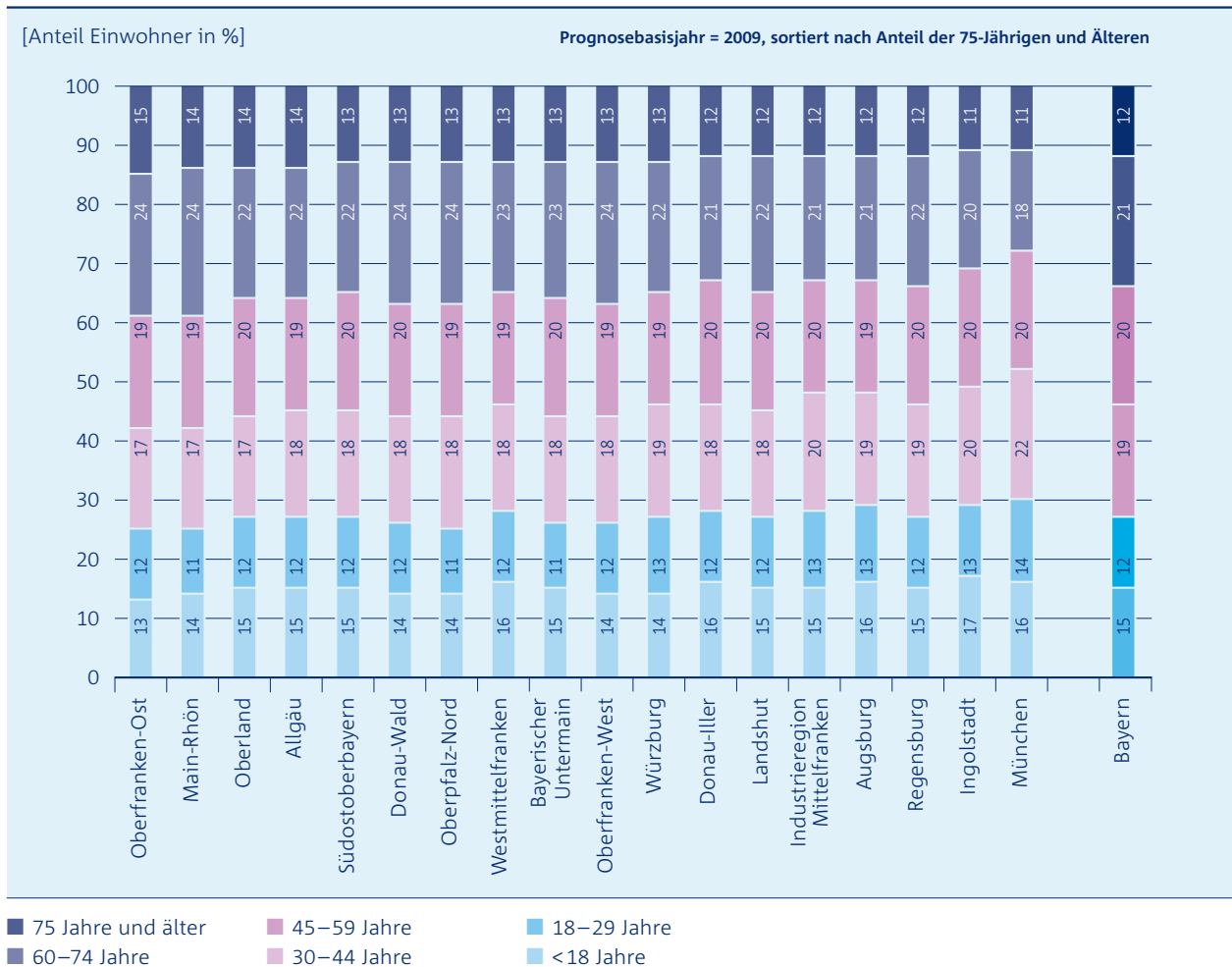


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

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 steigt das Durchschnittsalter einer Region. Den größten Anteil 75-Jähriger und Älterer wird im Jahr 2029 die Region Oberfranken-Ost aufweisen (14,8 %; vgl. Abbildung 53). Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten Minderjährigen werden bis 2029 in den Wachstumsregionen München und Ingolstadt zu finden sein. Im Vergleich zur Prognose von vor vier Jahren, ergeben sich einige größere Änderungen im Ranking nach dem Anteil Hochbetagter (75-Jährige und Ältere): Einen deutlich niedrigeren Rang 10 statt 5 hat jetzt die Industrieregion Mittelfranken, einen etwas niedrigeren Rang hat Oberfranken-West (Rang 12 statt 9). Um drei Ränge nach oben haben sich dagegen Oberpfalz-Nord (jetzt Rang 12) und Westmittelfranken (jetzt Rang 11) bewegt, für diese Regionen werden jetzt relativ mehr Hochbetagte erwartet.

Abb. 53: Anteile der nachfragerlevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2029



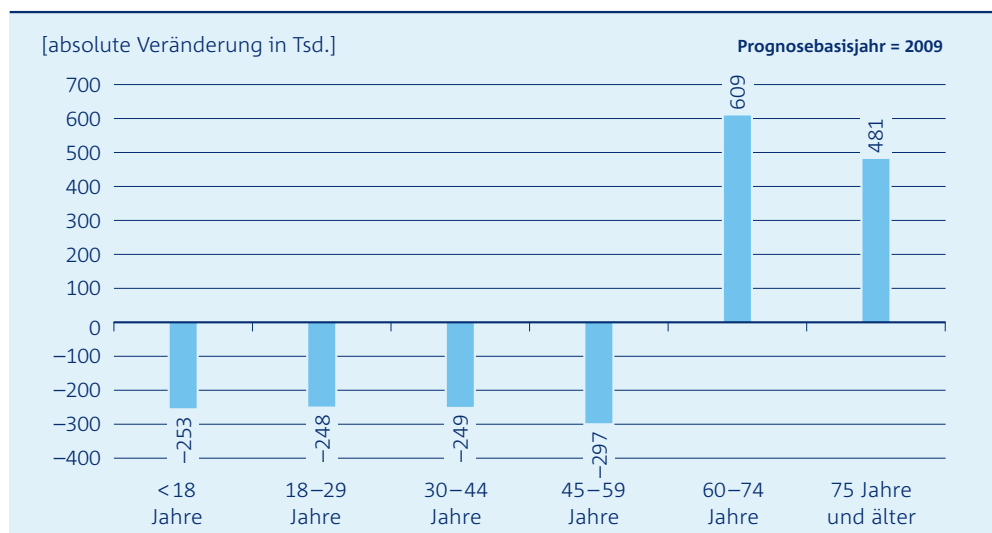
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

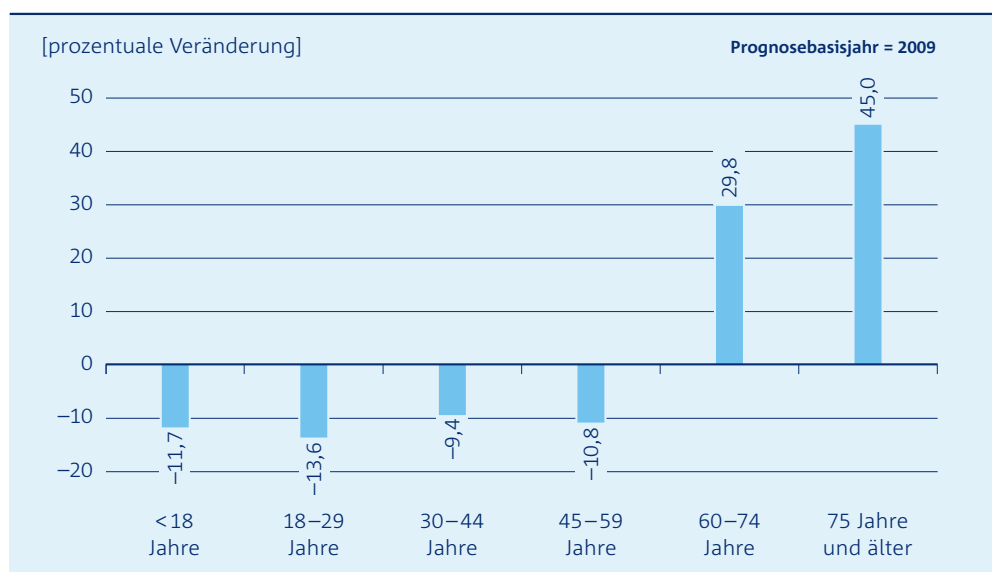
Über alle Regionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum 2009 bis 2029 um rund 42 Tsd. Menschen anwachsen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 1.047 Tsd. bei den unter 60-Jährigen ein Anstieg um 1.090 Tsd. bei den älteren Einwohnern gegenüber. Ist die Zahl der 45- bis 59-Jährigen in der letzten Prognose für den Zeitraum 2007 bis 2027 nur leicht gesunken, so wird diese Altersgruppe diesmal am stärksten schrumpfen (vgl. Abbildung 54). Tatsächlich wächst die Altersgruppe allerdings bis zum Jahr 2016 noch um 256 Tsd. an, um anschließend bis 2029 wieder um 554 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, die 60- bis 74-Jährigen, fast ausschließlich nach 2016 erst einsetzt, wird der überwiegende Teil der Zunahme der am Wohnungsmarkt bislang „passiveren“ Älteren, den über 74-Jährigen, schon in der ersten Hälfte des Prognosezeitraumes stattfinden.

Abb. 54: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2009 bis 2029

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

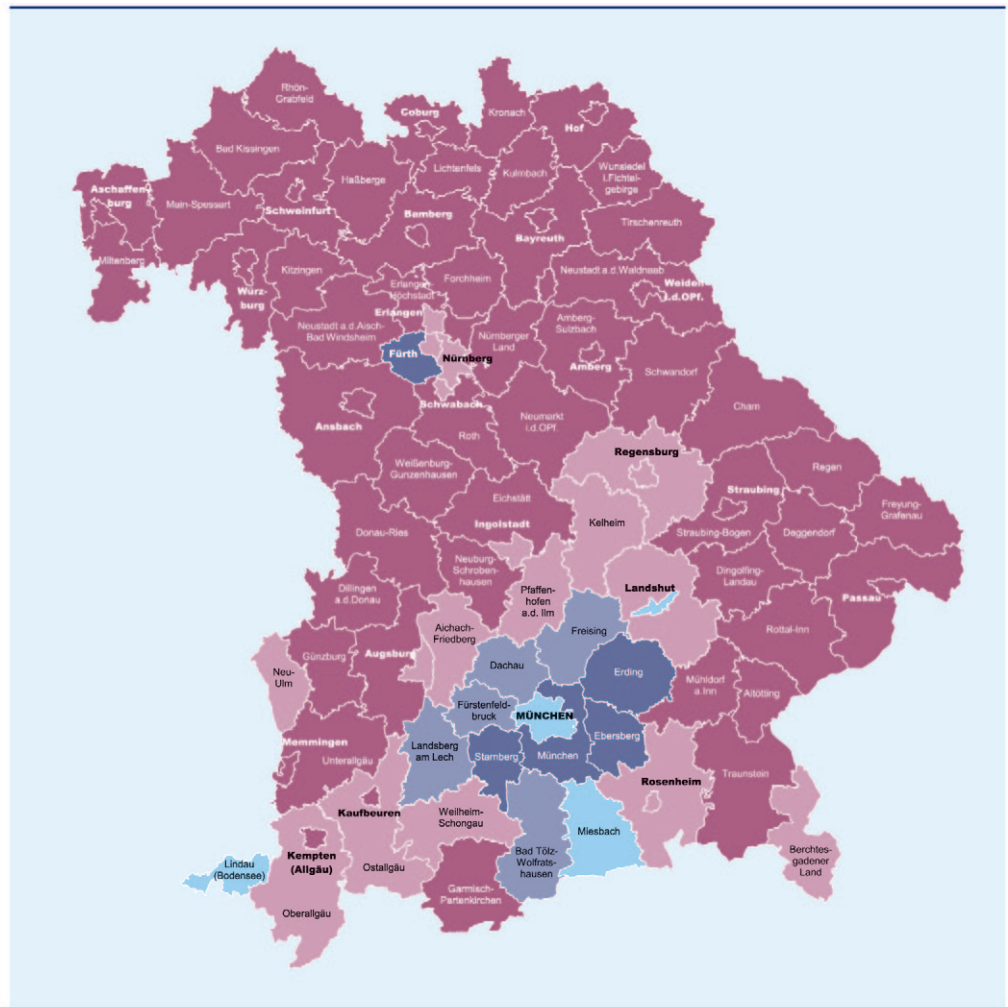
empirica

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 jungen Alten (45- bis unter 60-Jährige), von denen rund zwei Drittel bereit sind, ihre Wohnsituation zu verändern – sei es durch Umzug (v. a. Mieter) oder durch Umbau (v. a. Eigentümer).<sup>4</sup> Zum anderen gewinnen die reiferen Alten an Bedeutung (über 74-Jährige). Deren Umzugsverhalten ist jedoch schwieriger vorherzusagen.

<sup>4</sup> 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.

Derzeit ändern diese Altersgruppen ihre Wohnsituation meist nicht mehr, solange sie ihren Haushalt noch eigenständig führen können. Im Hinblick einer vermutlich neu aufkommenden Altersarmut könnte es künftig aber häufiger zu Umzügen in kleinere Wohnungen kommen. Das trifft aber vor allem auf entspannte Wohnungsmärkte zu. Denn auf engen Märkten sind Neuvertragsmieten für kleinere Wohnungen oft höher als die Mieten für größere Wohnungen mit Altverträgen, mit einem Umzug lassen sich mithin keine Wohnkosten einsparen.

**Abb. 55: Veränderung der Bevölkerungsgruppe von 18 bis 29 Jahren 2009 bis 2029 in %**



**Bevölkerung: 18 bis 29 Jahre –  
Veränderung in %**  
Prognosebasisjahr = 2009

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

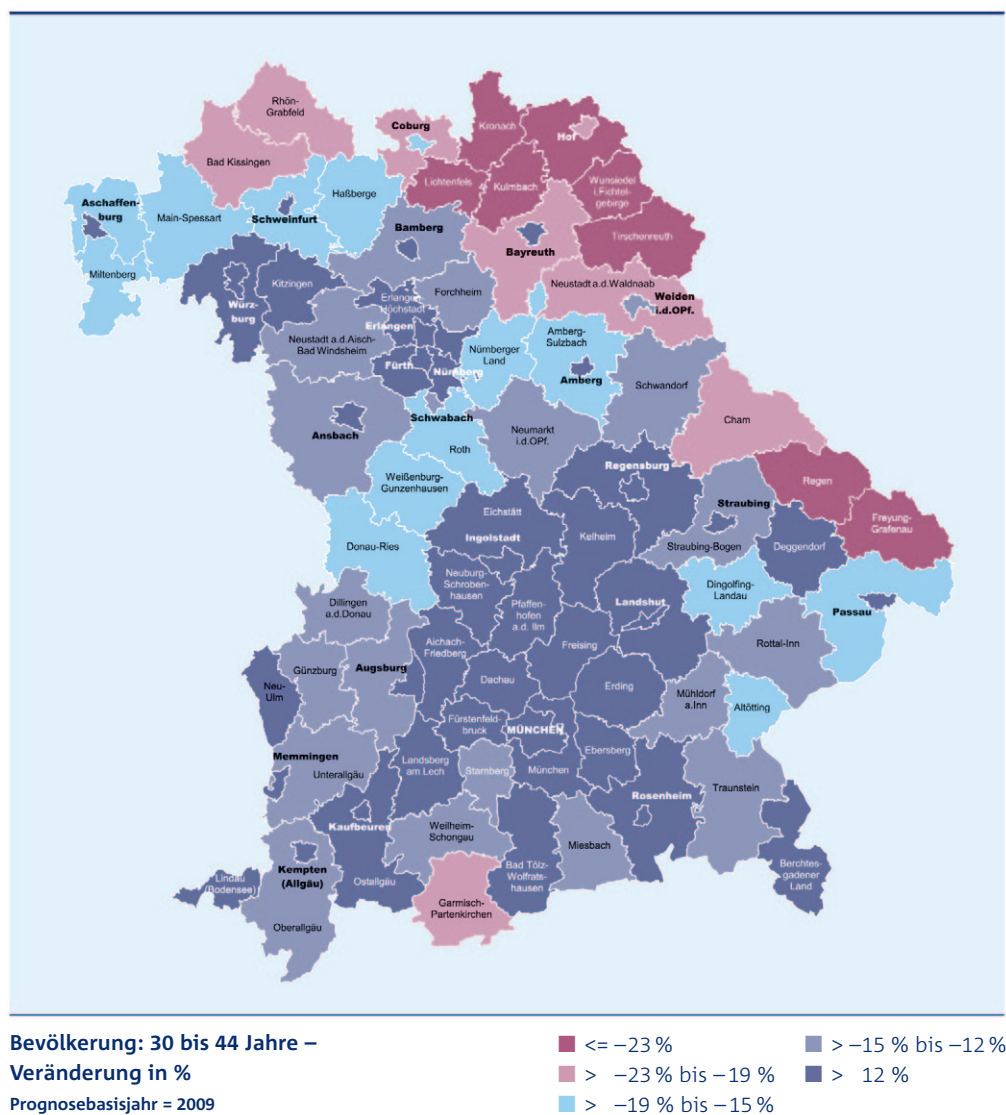
empirica



Wiederum gibt es erheblich regionale Unterschiede in der Entwicklung der Anteile verschiedener Altersgruppen. Selbst bis zum Jahr 2029 wird in einigen Landkreisen und kreisfreien Städten die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner noch ansteigen. Dies betrifft aber nur wenige Kreise im Umland von München sowie den Landkreis Fürth (vgl. Abbildung 55).

Die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen war für den Wohnungsmarkt der Vergangenheit von besonderem Interesse. Denn in dieser Phase ändern sich die Wohnwünsche durch Familienzuwachs und steigt meist auch das Einkommen durch Karrieresprünge. Bis zum Jahr 2029 gibt es in Bayern aber rund eine Viertel Million weniger Menschen in diesem Alter. Nur in sechs bayerischen Städten wird deren Zahl in den kommenden

**Abb. 56: Veränderung der Bevölkerungsgruppe von 30 bis 44 Jahren 2009 bis 2029 in %**



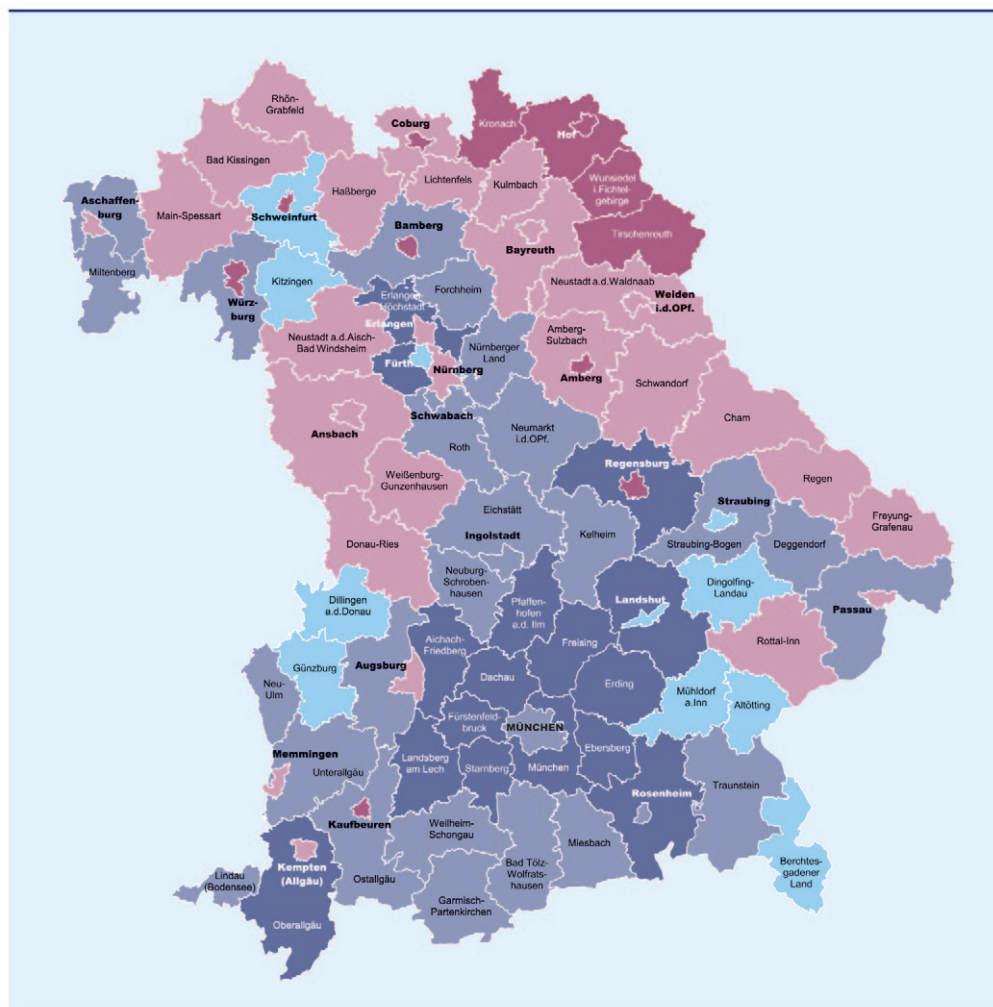
Jahren bis 2029 noch ansteigen: Erlangen (+2,9 %), München (+2,7 %), Regensburg (+1,9 %), Ingolstadt (+1,5 %) und Nürnberg (+0,5 %). Ansonsten wird der Rückgang dieser Altersgruppe vor allem die ländlichen Regionen treffen, allen voran Oberfranken-Ost (-23 %), Main-Rhön (-18 %) und Oberpfalz-Nord (-17 %; vgl. Abbildung 56).

Gemessen an ihrer heutigen Anzahl steigt die Zahl der 75-Jährigen und Älteren am stärksten. Diese Gruppe wächst zwar „nur“ um rund 481 Tsd., prozentual entspricht dies jedoch einer Erhöhung um fast die Hälfte (45 %). 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.<sup>5</sup> 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 mit entspannten Wohnungsmärkten 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 2029 eine sehr große Bandbreite: Von plus 11 % im Landkreis Wunsiedel bis zu einem Plus von 77 % im Landkreis Landsberg am Lech. In den kreisfreien Städten steigt der Seniorenanteil meist weniger stark an (vgl. Abbildung 57), denn sie profitieren stärker von Zuwanderung.

---

5 Vgl. Braun und Pfeiffer (2005).

Abb. 57: Veränderung der Bevölkerungsgruppe über 74 Jahren 2009 bis 2029 in %



Bevölkerung: 75 Jahre und älter –  
Veränderung in %

Prognosebasisjahr = 2009

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

empirica

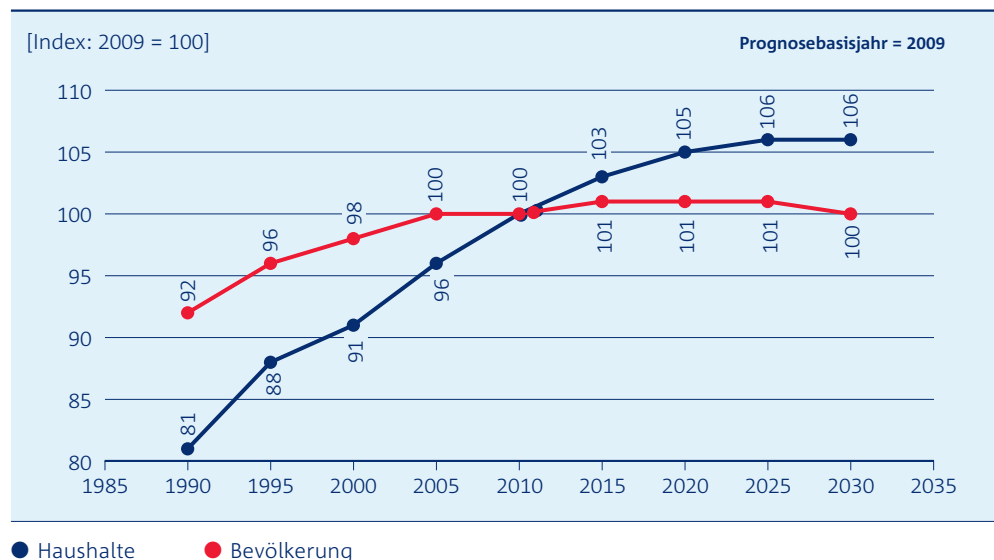
## 4.2 Haushaltsprognose

### 4.2.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2029

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für den Wohnungsmarkt eher von nachrangiger Bedeutung. Denn Wohnungen werden von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt. Allerdings hängt die Haushaltsbildung natürlich vom Alter und der regionalen Verteilung der Bevölkerung ab. Der Zusammenhang zwischen Einwohnern und Haushalten ergibt sich schließlich über die Haushaltsgröße. Seit vielen Jahren werden die typischen Haushalte immer kleiner. Dieser Trend betrifft Bayern genauso wie auch andere Länder, Städte wie auch ländliche Regionen. Unterschiede gibt es allerdings im Niveau, i. d. R. gibt es in urbaneren Regionen auch mehr Alleinlebende. Im Folgenden wird die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der dargestellten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vorgestellt. Weil die durchschnittliche Haushaltsgröße seit Jahren sinkt, kann die Zahl der Haushalte selbst bei der prognostizierten, leicht rückläufigen Einwohnerzahl weiter anwachsen.

Im Zeitraum 2009 bis 2029 stagniert die Bevölkerung Bayerns nahezu, der Zuwachs beträgt gerade einmal 0,3 %. Demgegenüber wird die Zahl der Haushalte um weitere 6 % zulegen (vgl. Abbildung 58). Das entspricht einem Zuwachs von rund 353 Tsd. Haushalten gegenüber dem Jahr 2009. Damit werden sich die 12,6 Millionen bayerischen Einwohner des Jahres 2029 auf gut 6,4 Millionen Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 1,96 Personen gegenüber 2,07 Personen im Jahr 2009 und 2,33 Personen im Jahr 1990 gesunken sein.<sup>6</sup>

**Abb. 58: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 1990 bis 2029**



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

empirica

<sup>6</sup> Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 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

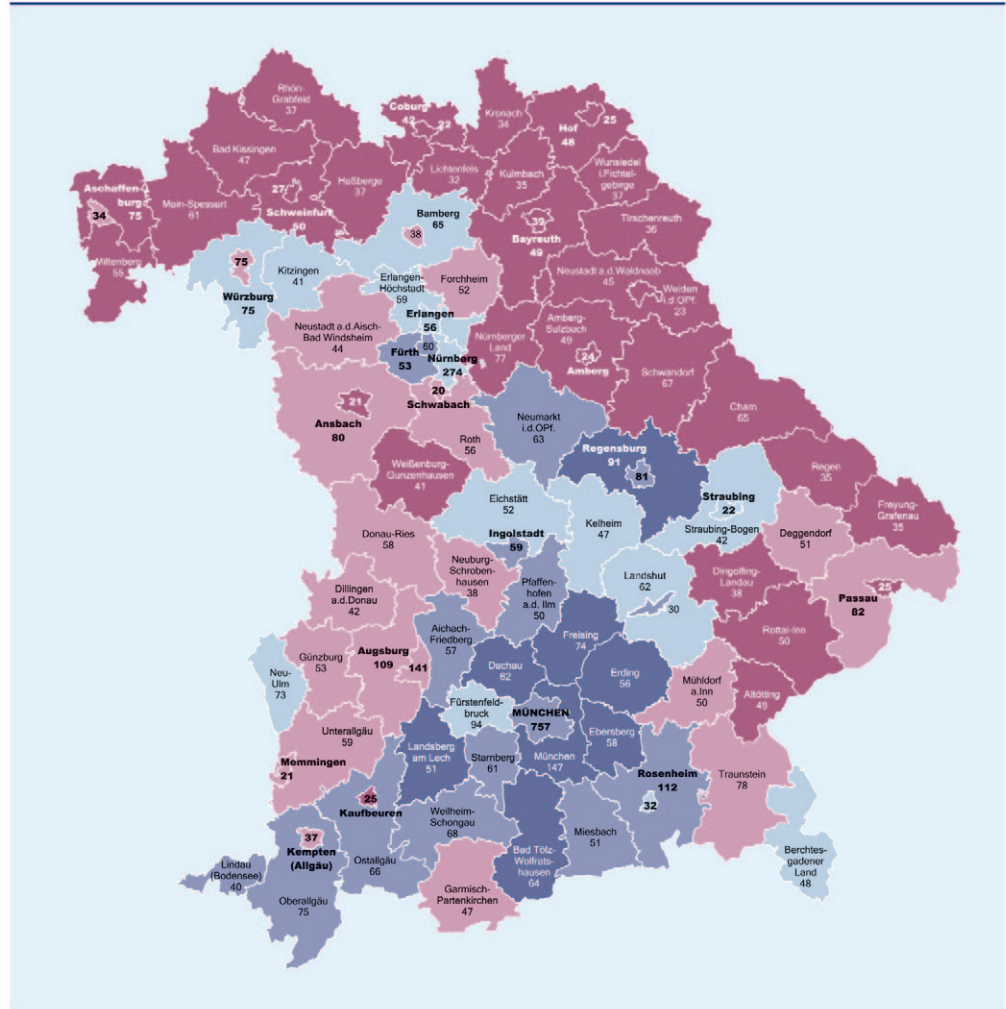
Im vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2011 liegt die für das Jahr 2025 prognostizierte Zahl der Haushalte auf nahezu demselben Niveau wie im Wohnungsmarktbericht 2009. Etwas größere Unterschiede gibt es jedoch im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2007. Dort lag die für das Jahr 2025 prognostizierte Zahl der Haushalte trotz einer noch günstigeren Einwohnerprognose niedriger (6,30 Mio. gegenüber 6,39 Mio. im 2009er und 2011er 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.

Genauso wie die Trends der Einwohnerzahlen verläuft auch die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 59). Neben der ungleichen Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 51) 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 – im Vergleich zur Bevölkerungsprognose – für weniger Regionen negative Entwicklungen für die Zahl der Haushalte prognostiziert. Verluste sind bis zum Jahr 2029 nur in den Regionen Oberfranken-Ost (–8 %), Main-Rhön (–4 %) und jetzt erstmals auch für Oberpfalz-Nord (–2 %) zu erwarten. Dabei handelt es sich insbesondere um den Landkreis Wunsiedel (–16 %) sowie den Landkreis Hof (–12 %) und kreisfreie Stadt Hof (–10 %). Haushaltszuwächse von 10 % und mehr werden dagegen für die Regionen München (+12 %) und Oberland (+10 %) prognostiziert. Vor zwei Jahren lagen auch die Regionen Ingolstadt (+9 %), Regensburg (+9 %) und Landshut (+6 %) noch über dieser Messlatte. Zu den Spitzenreitern auf der Kreisebene gehören die „Flughafenkreise“ Erding (+21 %) und Freising (+17 %) sowie Landsberg am Lech (+18 %).

In der Region München gibt es schon heute knapp 1,4 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 656 Tsd. aber nur etwa halb so viele Haushalte wie in der Region München. Beide Regionen zusammen werden auch künftig gut 40 % aller Zuwanderungen auf sich vereinen (die Region München alleine 27 %). So wird die Zahl der Haushalte in der Region München absolut betrachtet wieder am stärksten wachsen: Mehr als 159.000 zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2029 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs um 11,7 % gegenüber dem Jahr 2009 (vgl. Abbildung 60). Alle anderen Regio-

Abb. 59: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2009 bis 2029 in % und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2009



**Haushalte – Veränderung in %**  
 Prognosebasisjahr = 2009;  
 absolute Zahlenwerte = Zahl der Haushalte in Tsd. im Jahr 2009

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

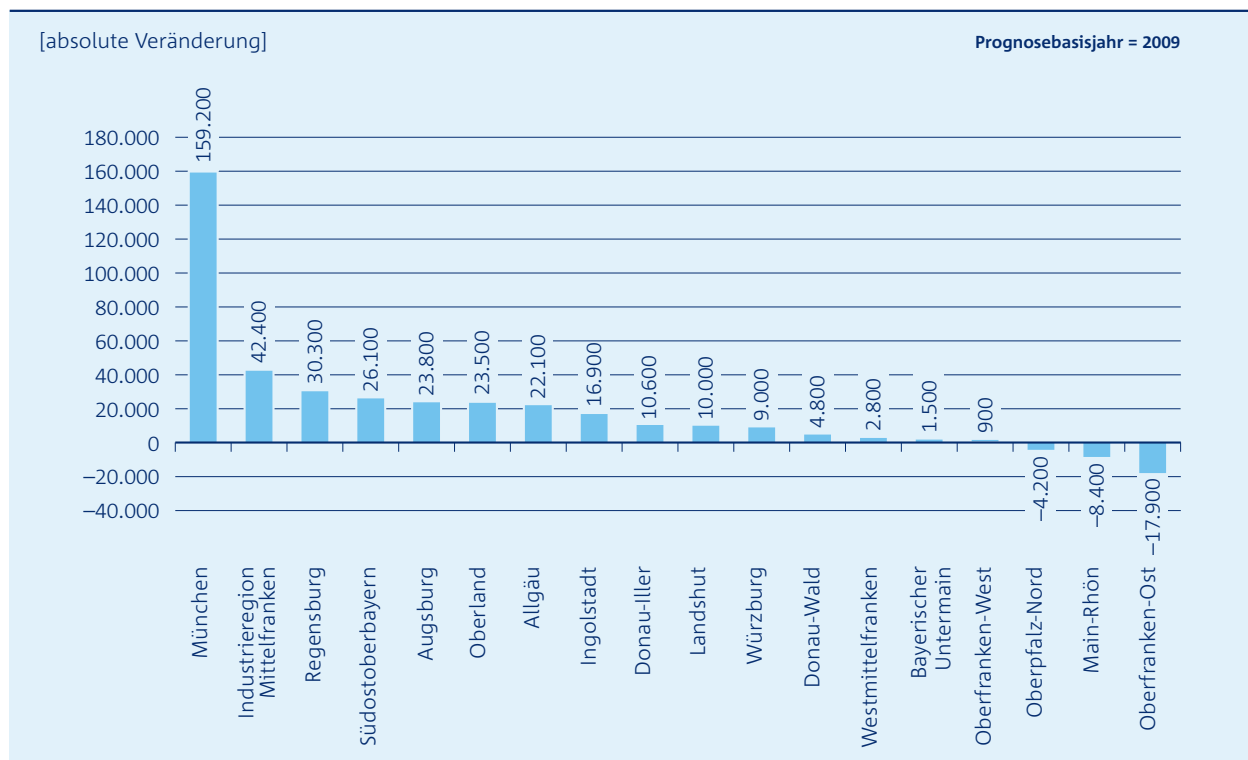
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

empirica

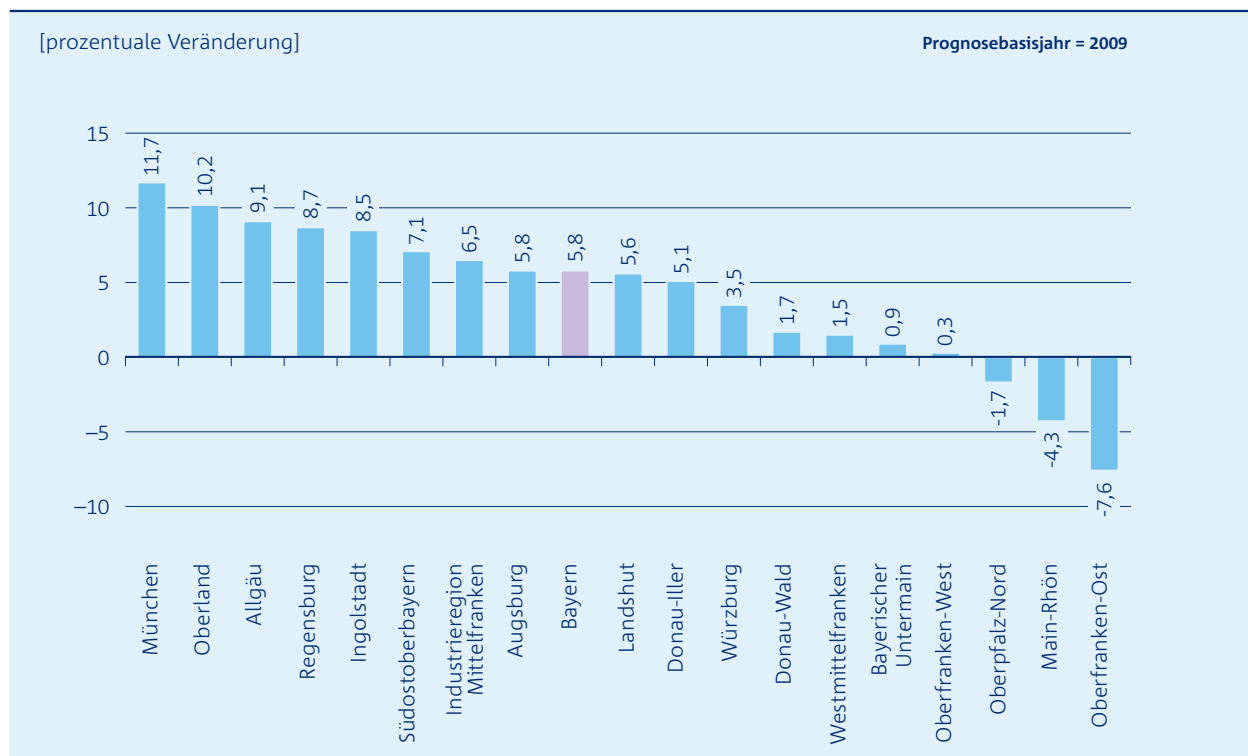
nen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, Oberpfalz-Nord (–4.200), Main-Rhön (–8.400) und Oberfranken-Ost (–17.900) sogar mit einem Rückgang. Die prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheiden sich weniger als die absoluten Zuwächse. In 11 der 18 bayerischen Raumordnungsregionen wird es bis zum Jahr 2029 deutlich mehr Haushalte als im Jahr 2009 geben (+3,5 % bis +11,7 %), in sieben Regionen wird die Zahl der Haushalte de facto stagnieren oder sogar absinken (+1,7 % bis –7,6 %).

Abb. 60: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2009 bis 2029

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung

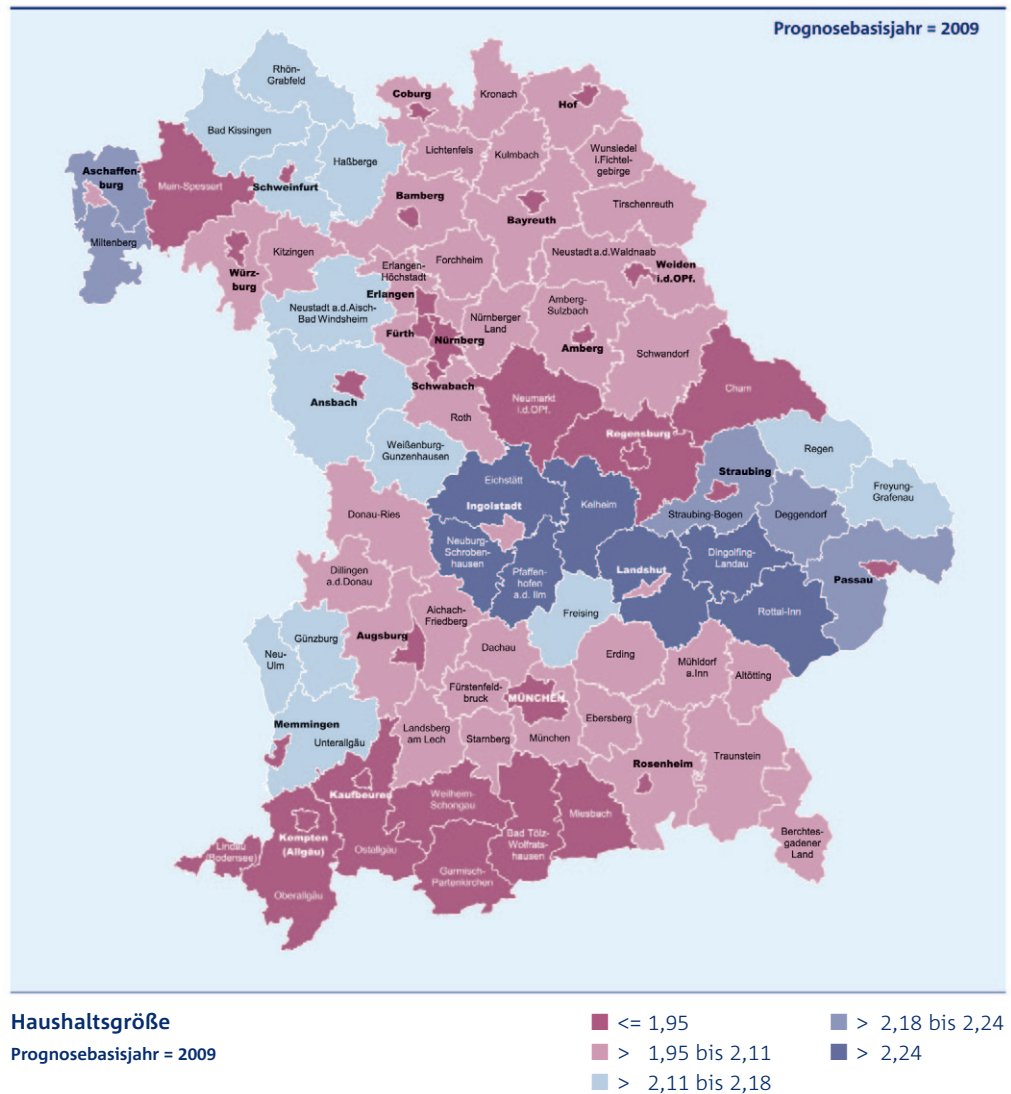


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

#### 4.2.2 Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

Derzeit leben in einem bayerischen Haushalt im Mittel 2,07 Personen.<sup>7</sup> Bis zum Jahr 2020 wird dieser Wert auf 1,98 Personen und bis 2029 sogar auf 1,96 Personen schrumpfen. Haushaltsgrößen unter dem Landesdurchschnitt von 1,96 Personen pro Haushalt werden bis zum Jahr 2029 vor allem in den kreisfreien Städten und einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen und der Region Regensburg zu finden sein (vgl. Abbildung 61). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,24 Personen wird es nur noch in den Landkreisen Eichstätt (2,32 Personen), Kelheim (2,31 Personen), Landshut (2,29 Personen), Neuburg-Schrobenhausen (2,28 Personen), Pfaffenhofen a. d. Ilm (2,27 Personen), Dingolfing-Landau (2,27 Personen) und Rottal-Inn (2,26 Personen) geben. In weiteren fünf Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt noch etwa 2,2 Personen (2,18 bis 2,24).

Abb. 61: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Dreijahresmittel 2027 bis 2029

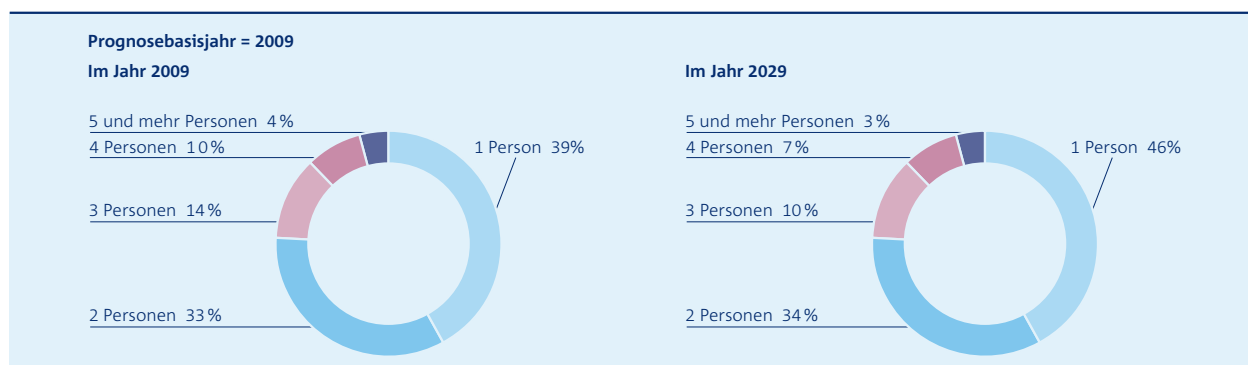


<sup>7</sup> Die Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung weichen von diesen Angaben leicht ab; vgl. dazu Fußnote 6.



Wenn die mittlere Haushaltesgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (Abbildung 62). So leben im Jahr 2009 noch in fast jedem dritten Haushalt (28 %) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2029 aber nur noch in etwa jedem fünften Haushalt (20 %). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte bleibt nahezu unverändert. Einen deutlichen Zuwachs erleben stattdessen die Alleinlebenden: Ihr Anteil steigt von heute 39 % auf 46 % kräftig an. In fast jeder zweiten Wohnung lebt dann nur noch eine Person.

**Abb. 62: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern in den Jahren 2009 und 2029**

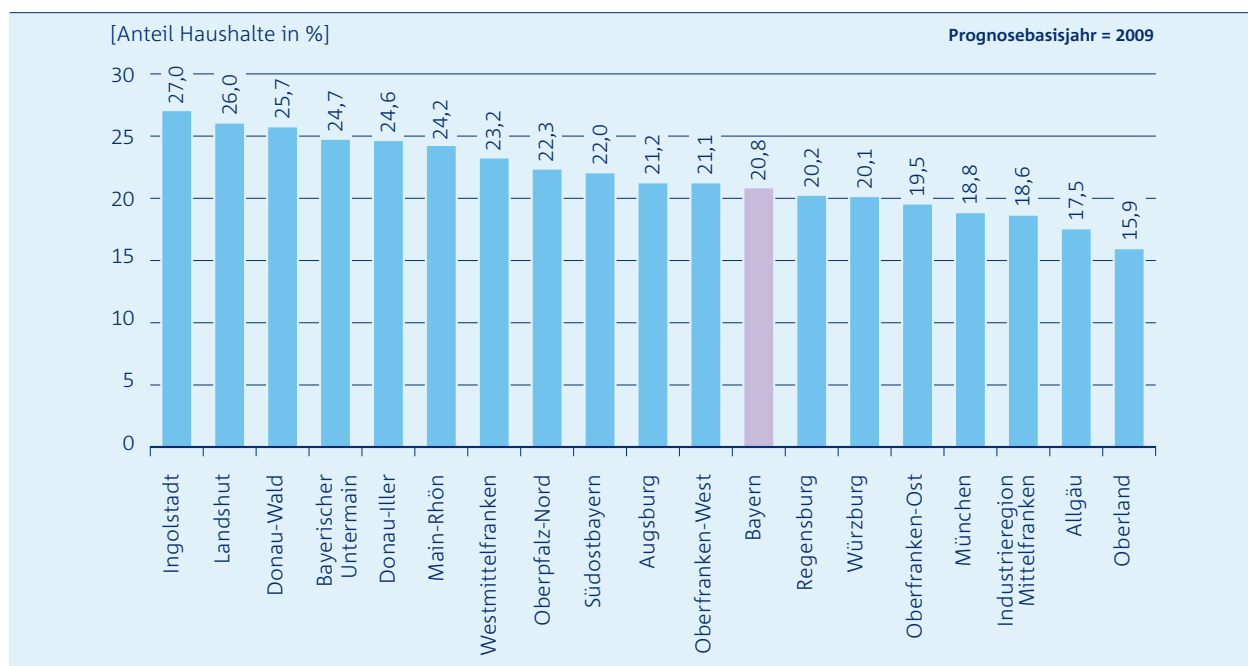


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose) und eigene Berechnungen

empirica

Die höchste Quote an Drei- und Mehrpersonenhaushalten wird im Jahr 2029 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. 63: Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2029**



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

empirica

## 4.3 Wohnungsprognose

### 4.3.1 Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der demographisch bedingten Wohnungsnachfrage. Demnach werden in den Jahren 2009 bis 2029 in Bayern rund 442 Tsd. zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 21 Tsd. Wohnungen p. a.). Unterstellt man normativ einen Ersatzbedarf von 0,3 % des Wohnungsbestandes und dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen Neubaubedarf von insgesamt rund 833.000 Wohnungen (rund 40.000 Wohnungen p. a.). Neben dem **Neubaubedarf** hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter Nachholbedarf in einer ungefähren Größenordnung<sup>8</sup> von rund 282.000 Wohnungen aufgestaut.

Abb. 64: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



empirica

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie erstmals für Bayern eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Mit dieser neuen Methodik ergibt sich eine Obergrenze für die **Neubaunachfrage** von insgesamt 869.000 Wohnungen (rund 41.000 Wohnungen p. a.). Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote von 0,35 % p.a. ableiten.

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzen sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 64, die Annahmen zu diesen Effekten werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert, die Einflüsse auf das Gesamtergebnis in den Abbildungen 65 bis 67 dargestellt. Details zum Nachholbedarf enthält Kapitel „Nachholbedarf und Gesamtbedarf“.

<sup>8</sup> Der Wohnungsnachholbedarf wird ermittelt als Differenz zwischen der Anzahl vorhandener Wohnungen einerseits und der Anzahl Haushalte plus 1 % Fluktuationsreserve andererseits. Aufgrund empirischer Hochrechnungsprobleme kann diese Differenz allerdings nicht exakt berechnet werden (vgl. Fußnote 15).

### 4.3.1.1 Methodische Erläuterungen

#### a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage 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 die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgößen 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) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage 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 eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“).<sup>9</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebotseffekt**. 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 eigenumsfreundlichere und damit eine einfamilienhausfreundlichere Baulandpolitik

<sup>9</sup> In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

eingeschlagen haben. Lange Zeit war die Wohnungspolitik jedoch eher auf Geschosswohnungen ausgerichtet. Dies belegen die im internationalen Vergleich niedrigen Ein-/Zweifamilienhausquoten hierzulande.

### c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage 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. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf und nicht als Ersatznachfrage und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf und nicht als Neubaunachfrage.

Derzeit wird zudem 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 die Höhe des Ersatzbedarfs zumindest bayernweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird. Darüber hinaus berechnen wir in dieser Studie erstmals eine Alternative zum Ersatzbedarf: Die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e).

### e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i. d. R. 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubausnachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine neue empirica-Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus (Effekte a) bis c)), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht (mehr zur Methodik im Kapitel „Neue empirica-Methode: Prognose der Neubaunachfrage“). Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage und nicht als Bedarf sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) als Neubaunachfrage und nicht als Neubaubedarf.

### f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>10</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/-nachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit (Rentabilität der Sanierung) der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen ab.

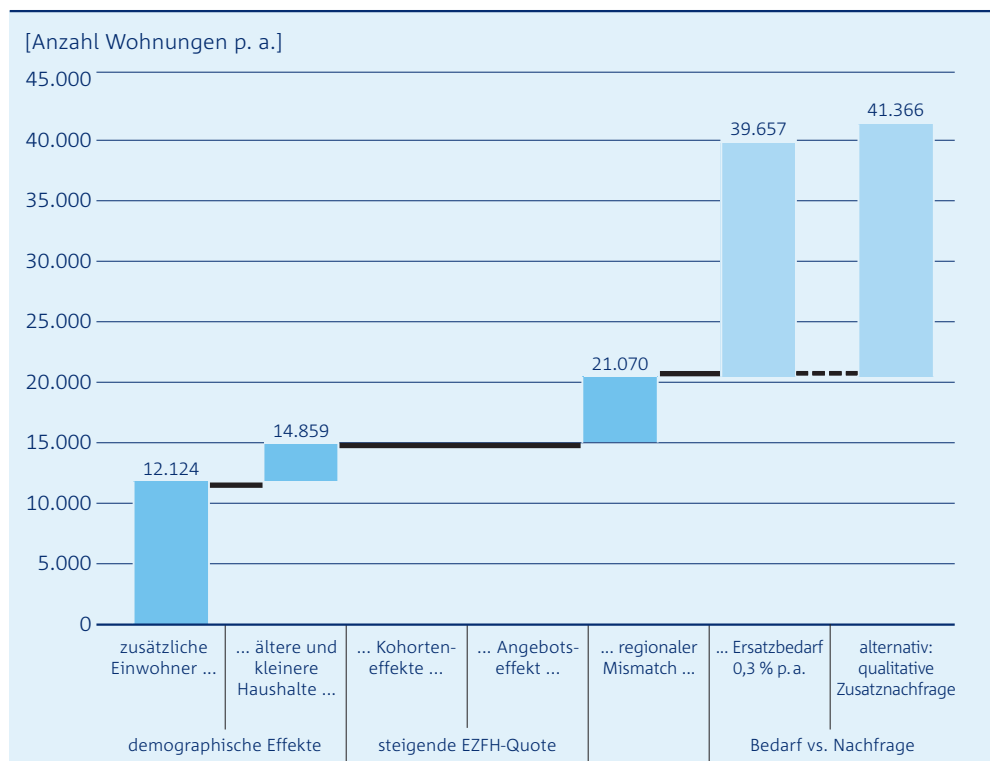
<sup>10</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

#### 4.3.1.2 Zusammensetzung der Prognosen für Bayern 2009 bis 2029

Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich zusammen aus einer demographisch bedingten Zusatznachfrage (mehr und ältere Einwohner, kleinere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus in Bayern bis 2029 jährlich rd. 12 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt (vgl. Abbildung 65). Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, steigt die jährliche demographisch bedingte Zusatznachfrage nach Wohnungen um weitere knapp 3 Tsd. auf dann rund 15 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 zusätzliche Engpässe. Rund 6 Tsd. zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen liegt damit bei gut 21 Tsd. jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 % des Gesamtbestandes, dann werden jedes Jahr weitere gut 18 Tsd. Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern jährlich fast 40 Tsd. Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage anstelle eines normativen Ersatzbedarfs bezieht, müssen in Bayern jährlich sogar gut 41 Tsd. Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Beide Werte stellen insofern Obergrenzen dar, als dass Zusatzbedarf bzw. Zusatznachfrage teilweise auch im (ggf. noch zu sanierenden) Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

Knapp zwei Drittel der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf **Ein-/Zweifamilienhäuser**. Der zweitgrößte Partialeffekt entsteht hier infolge der steigenden Einwohnerzahl (vgl. Abbildung 66). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2029 eine jährliche Zusatznachfrage von knapp 7 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird die demographisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern etwas gedämpft und liegt letztendlich nur bei gut 5 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 (+0,3 Tsd. Einheiten p. a.). Außerdem steigt die Quote, weil viele Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigenschaftsfreundlichere Baulandpolitik einschlagen (+7,1 Tsd. Einheiten p. a.). Somit wird die rein demographisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf knapp 13 Tsd. Wohnungen jährlich nahezu verdoppelt.

Abb. 65: Zusammensetzung der Wohnungsprognosen für Bayern 2009–2029



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

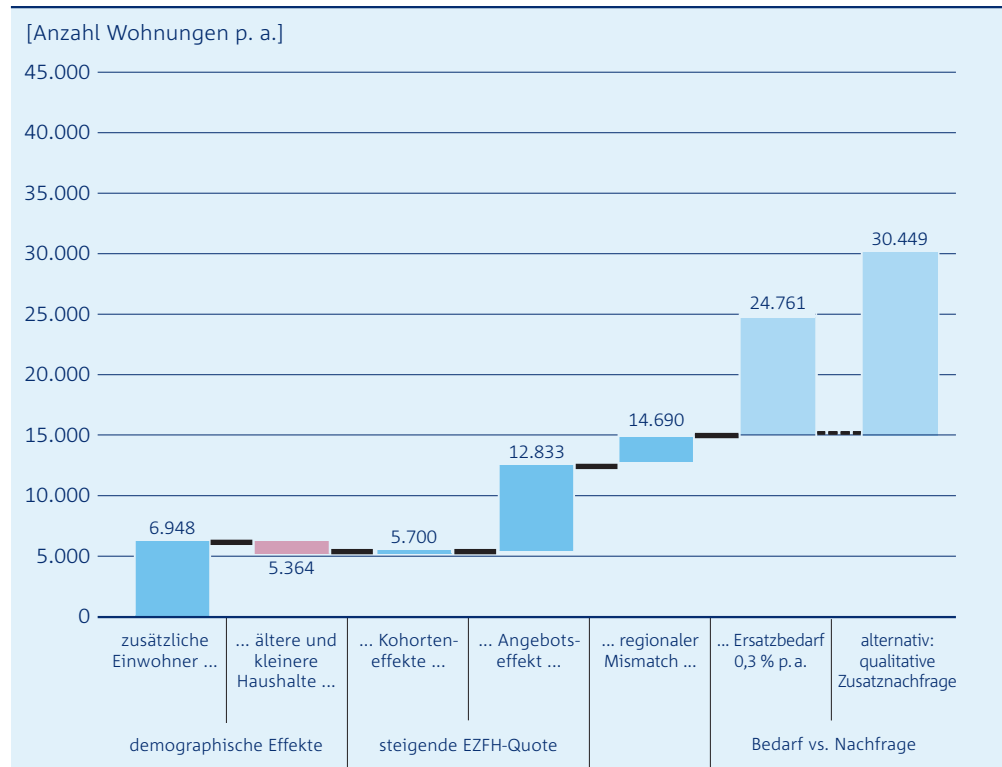
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist höher als in der letzten Prognose, aber immer noch vergleichsweise gering (+1,9 Tsd. Einheiten p. a.). Bei einer angenommenen Ersatzquote von 0,3 % p. a. werden weiter rund 10 Tsd. zusätzliche Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Insgesamt liegt der jährliche Zusatzbedarf demnach bei knapp 25 Tsd. Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch Ersatzbedarf (41 %), gefolgt von steigender Ein-/Zweifamilienhausquote (30 %) und demographischer Effekte (22 %). Der regionale Mismatch trägt nur 7 % zum Zusatzbedarf bei. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann ist sogar ein jährlicher Neubau von knapp rund 30 Tsd. statt nur 25 Tsd. EZFH-Wohnungen erforderlich (Obergrenze).

Nur etwa ein Drittel der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl für Bayern bis 2029 eine jährliche Zusatznachfrage von gut 5 Tsd. Geschosswohnungen (vgl. Abbildung 67). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird die demographisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen zusätzlich angeregt. Sie liegt ceteris paribus letztendlich bei mehr als 9 Tsd. Einheiten. Hintergrund: Kleinere und ältere Haushalte wohnen eher in Geschosswohnungen. Da jedoch insgesamt mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten zu rechnen ist, wird die sehr hohe, rein demographisch bedingte Zusatznachfrage erheblich geschmälert: Sie sinkt dadurch wieder auf rund 2 Tsd. Geschosswohnungen jährlich.

**Abb. 66: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2009–2029**



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

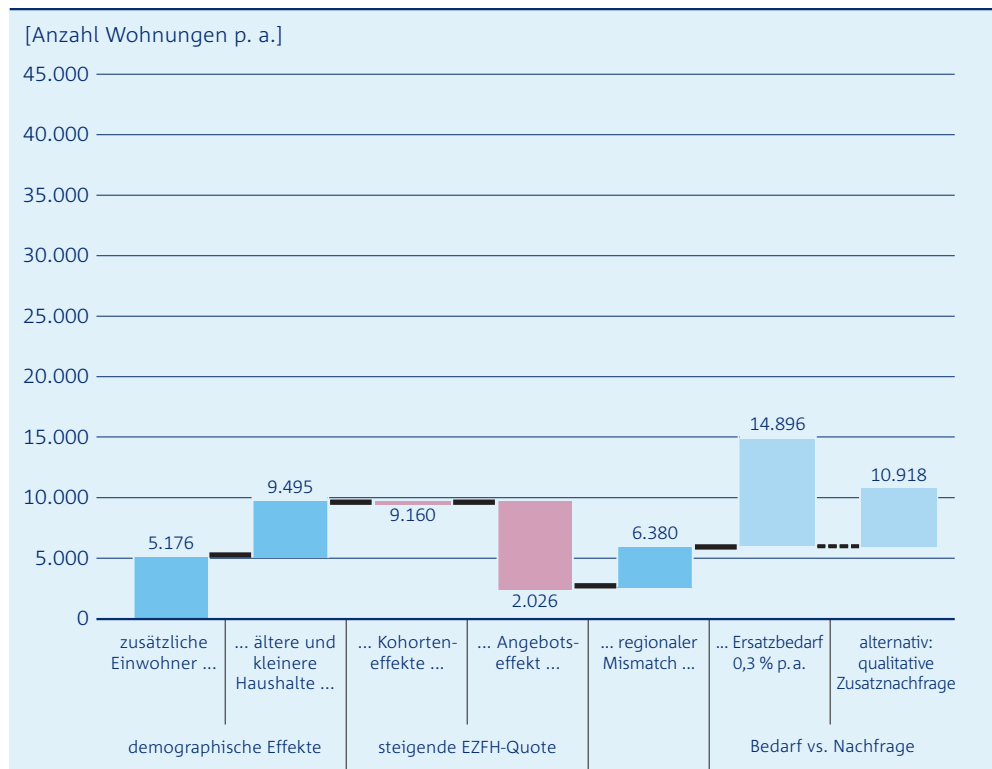
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

**empirica**

Der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist jedoch deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen verdreifacht sich die jährliche Zusatznachfrage durch Binnenwanderung auf über 6 Tsd. Einheiten. Der 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 (Obergrenze). 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 nahezu derselben Größenordnung wie ihn der Ersatzbedarf erhöht. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf auch hier die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, ergeben sich erhebliche Abweichungen. Dann ist jährlich nur noch ein Neubau von knapp 11 Tsd. anstelle der knapp 15 Tsd. Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze).



**Abb. 67: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2009–2029**



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

### 4.3.1.3 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen 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 2029 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 2029 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 unbekanntenen und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau bekannten aufgestauten 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 Fortschrei-

bungen im Zeitablauf immer größere Fehler beinhalten, weil Zusammenlegungen oder (gewerbliche) Umnutzungen etc. nicht umfassend erfasst werden. Der Zensus 2011 wird dazu in den kommenden Jahren neue Erkenntnisse liefern.

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

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, 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 absolute Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig vom tatsächlichen heutigen Wohnungsbestand ein künftiger Zusatzbedarf bzw. eine Zusatznachfrage berechnet werden.

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

- **Warum ist trotz leer stehender Geschosswohnungen Neubau erforderlich?**

Tatsächlich besteht bayernweit kaum ein quantitatives Wohnungsproblem. Würde man alle neu hinzukommenden Haushalte zunächst in den vorhandenen (teils leer stehenden) Wohnungen unterbringen, könnte der Neubau erheblich geringer ausfallen. 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 Schrumpfungsregionen und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht.

- **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 die Region München) sind die Zeiten akuter Wohnungsnot vorbei. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl

gebaut werden, dann werden vor allem der Leerstand sinken und z. B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus können in Regionen mit knappem Wohnungsraum durch Teilung 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 bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, 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.<sup>11</sup>

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner Bayerns (Zugezogene oder neu Geborene). Angesichts der geringen Prognosezahlen für 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.

So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht noch ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Bayern leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.<sup>12</sup> Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man also z. B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann

<sup>11</sup> 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.

besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. 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 einer kleineren Menge an erforderlichem Neubau 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.

### 4.3.2 Prognose des Neubaubedarfs

Dieses Kapitel betrachtet den **regionalen Neubaubedarf** wie er sich aus den beschriebenen demographischen Effekten im Zusammenspiel mit dem klassischen Ersatzbedarf ergibt. Ergebnisse der zuvor diskutierten Alternative einer qualitativen Zusatznachfrage anstelle des normativen Ersatzbedarfs und damit die **regionale Neubaunachfrage** werden später im Kapitel „Neue empirica-Methode: Prognose der Neubaunachfrage“ vorgestellt.

Die Methodik der Prognose des Neubaubedarfs basiert auf den Vorarbeiten der empirica-Studie von Simons und Braun (2005)<sup>13</sup> Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009 – Beobachtung und Ausblick“ lag dasselbe Prognosemodell von empirica zugrunde. Einziger Unterschied in der vorliegenden Studie ist eine neuere Bevölkerungsprognose.

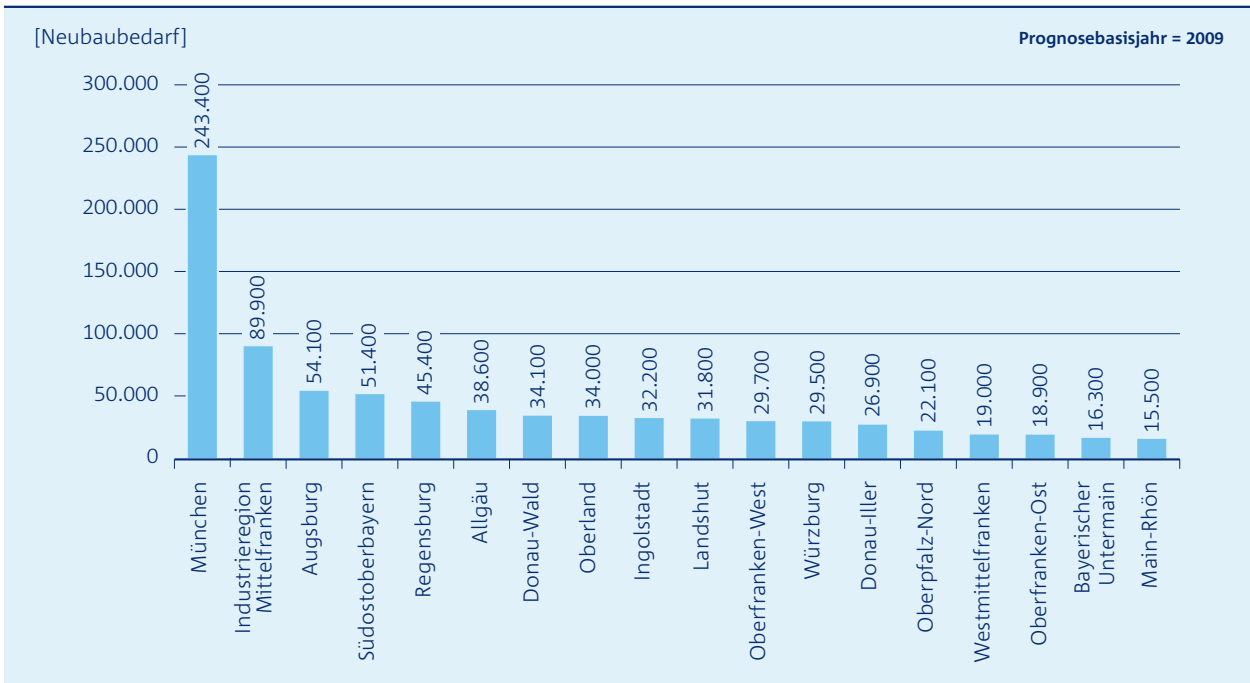
#### 4.3.2.1 Gesamtbedarf

Im Folgenden werden jeweils die Zahlen für den gesamten Zusatzbedarf betrachtet. Eine Darstellung der Auswirkungen verschiedener Annahmen (Partialeffekte analog Abbildung 65 bis Abbildung 67) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht vorgenommen. Sämtliche Werte der folgenden Darstellungen unterstellen einen konstanten Leerstand, so dass jeder Zusatzbedarf einen Neubaubedarf impliziert. Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es dann in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren von 2009 bis 2029 werden dort insgesamt gut 243 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt – das sind nicht ganz 12.000 Wohnungen jährlich. Aufgrund rückläufiger Zuwächse der Haushaltszahlen (vgl. Abbildung 58) konzentrieren sich rund 60 % des Zusatzbedarfs in allen Regionen auf die erste Hälfte des Prognosezeitraumes – das betrifft Geschosswohnungen genauso wie Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

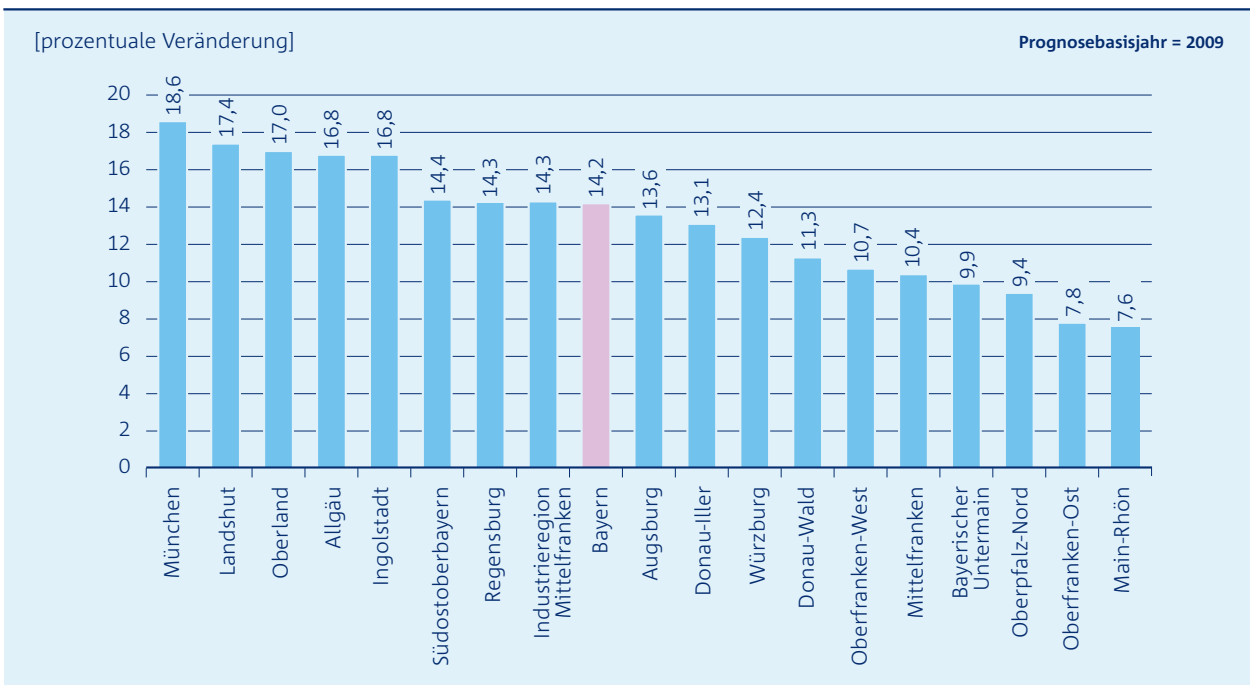
**13** Abweichungen von den Ergebnissen zwischen der Wohnungsbedarfsprognose Bayern und der empirica-Studie von Simons und Braun (2005) erklären sich ausschließlich aus abweichenden Bevölkerungsprognosen und unterschiedlicher Annahmen über die Ersatzinvestitionen bei Ein-/Zweifamilienhäusern (0,3 % p. 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.

Abb. 68: Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2009 bis 2029

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2009



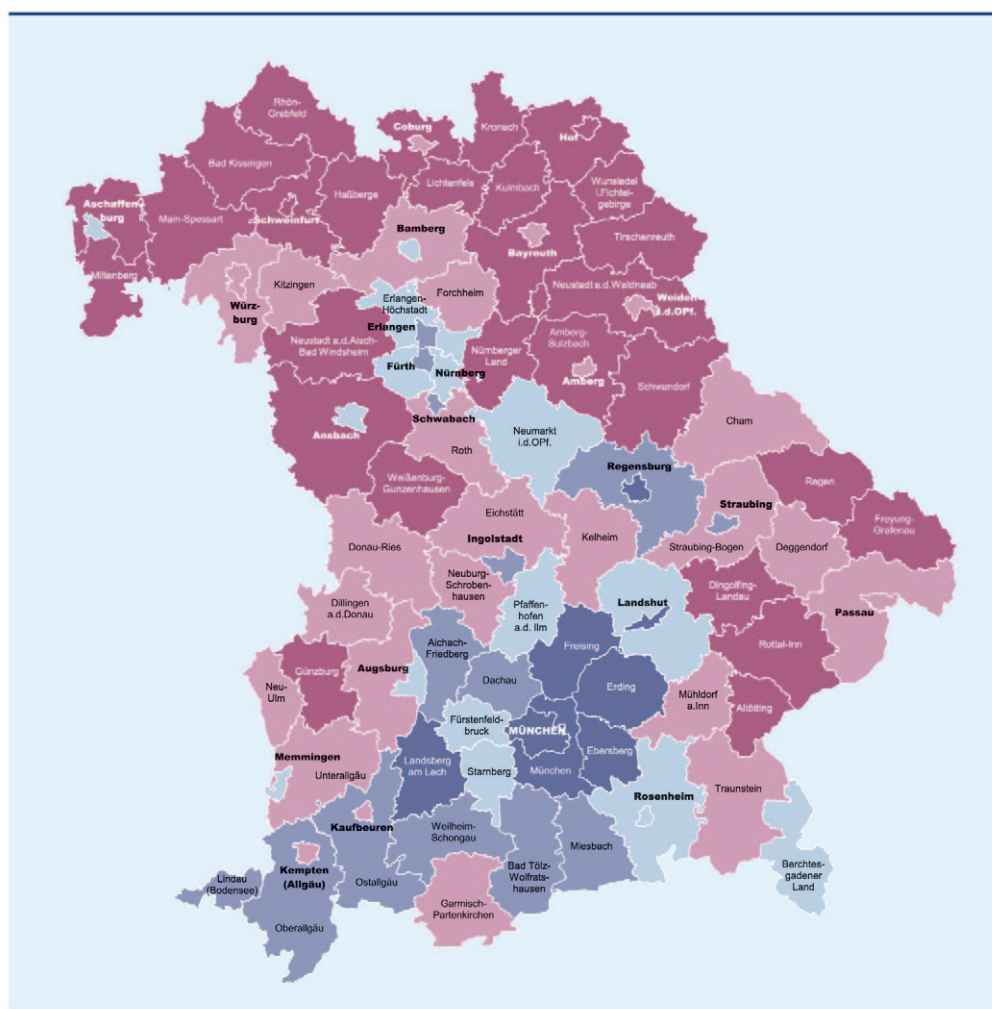
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2029 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 18,6 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2009 zwar immer noch auf Platz eins, dicht dahinter folgen aber schon vier Regionen mit einem Neubaubedarf von rund 17 Wohnungen pro 100 im Bestand. Die geringsten Bedarfe ergeben sich – wie auch in der letzten Prognose aus dem Jahr 2009 – mit deutlich weniger als 9 pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost und Main-Rhön.

**Abb. 69: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in den Jahren 2009 bis 2029 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2009**



**Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner**  
**Prognosebasisjahr = 2009**

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

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Bayernweit müssen bis zum Jahr 2029 jährlich 32 Wohnungen pro 10.000 Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten Regensburg (46 Wohnungen pro zehntausend Einwohner), Landshut (44), München (44) und Ingolstadt (43) sowie in den Landkreisen Erding (52), Landsberg (50), Freising (46), München (46) und Ebersberg (44). Der geringste Neubaubedarf besteht im Landkreis Kronach mit 15 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Sonst liegt der Bedarf nur noch in den Landkreisen Rhön-Grabfeld (16), Freyung-Grafenau (16), Schweinfurt (16), Haßberge (16), Kulmbach (16), Lichtenfels (16), Bad Kissingen (16) und Regensburg (16) bei weniger als 17 Wohnungen pro 10.000 Einwohnern.

#### 4.3.2.2 Bedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern

Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch einfamilienhausähnliche Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Einheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.<sup>14</sup>

Von den prognostizierten rund 833 Tsd. Wohnungen, die in den Jahren 2009 bis 2029 in Bayern neu gebaut werden müssten, entfallen mit 520 Tsd. Wohnungen fast zwei Drittel in die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Zuwachs von 17 % des Bestandes Ende des Jahres 2009 bzw. einem jährlichen Bedarf von rund 25 Tsd. Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2005 bis 2009 von etwa 23 Tsd. jährlich eine Zunahme. Gegenüber knapp 40 Tsd. fertig gestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern im Jahr 1995 sank dieser Wert auf knapp 28 Tsd. im Jahr 2005 und bis zum Jahr 2009 auf nur noch rund 19 Tsd. Einheiten.

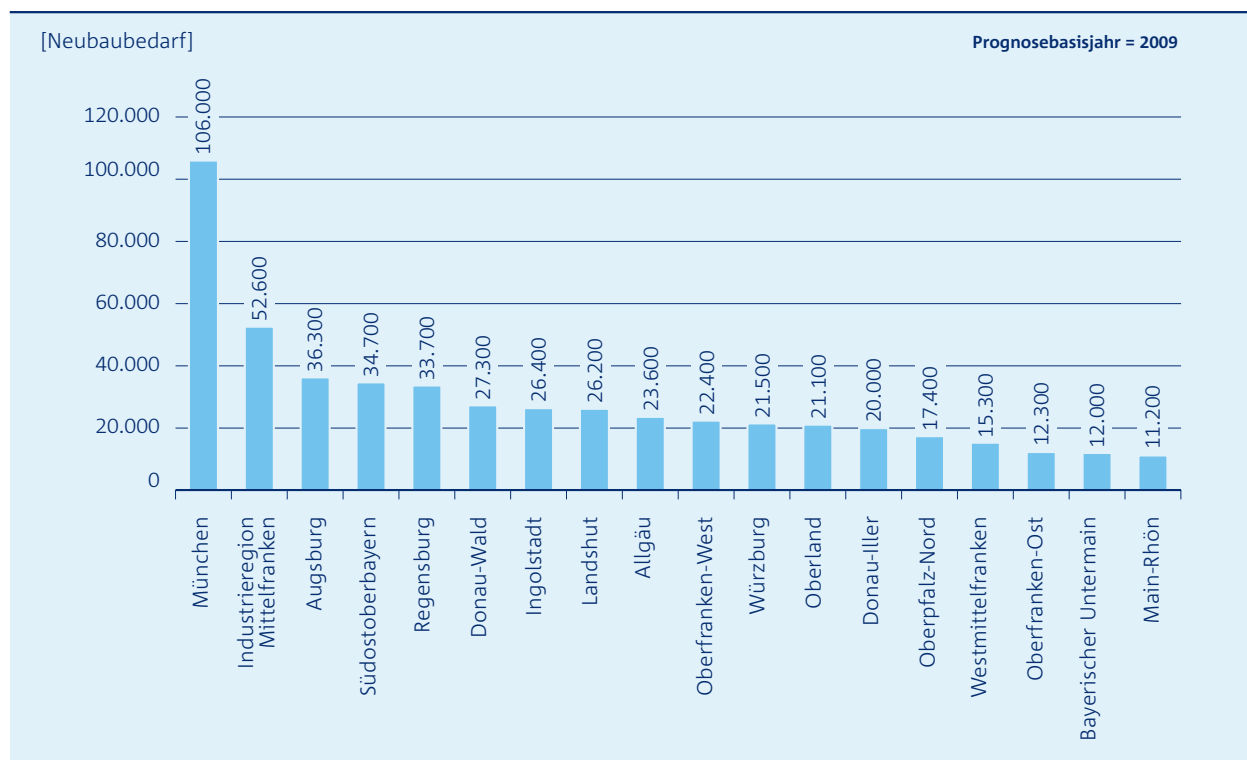
Wieder wird für die Raumordnungsregion München der größte Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser prognostiziert. In den Jahren 2009 bis 2029 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von rund 106 Tsd. zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – das sind mehr als 5.000 Wohnungen jährlich, davon allein rund 1.500 Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt München. Bei weniger als Tausend 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.

<sup>14</sup> In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird.

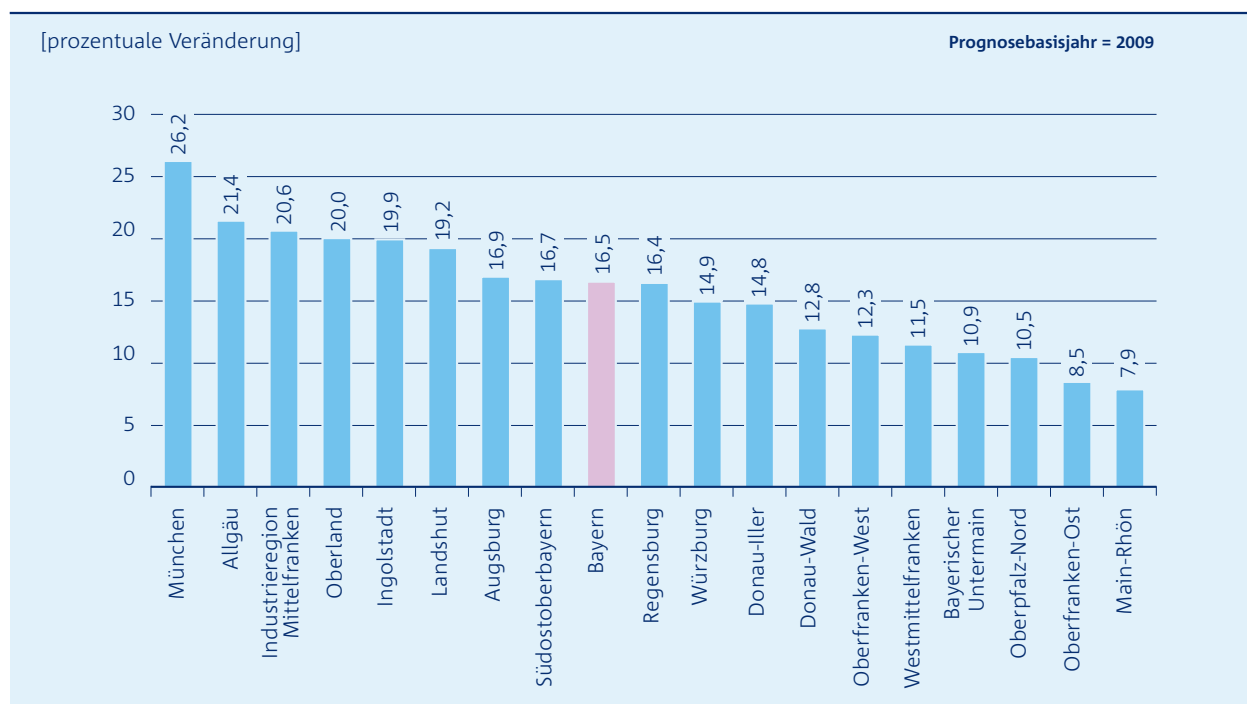


Abb. 70: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern in den Jahren 2009 bis 2029

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2009



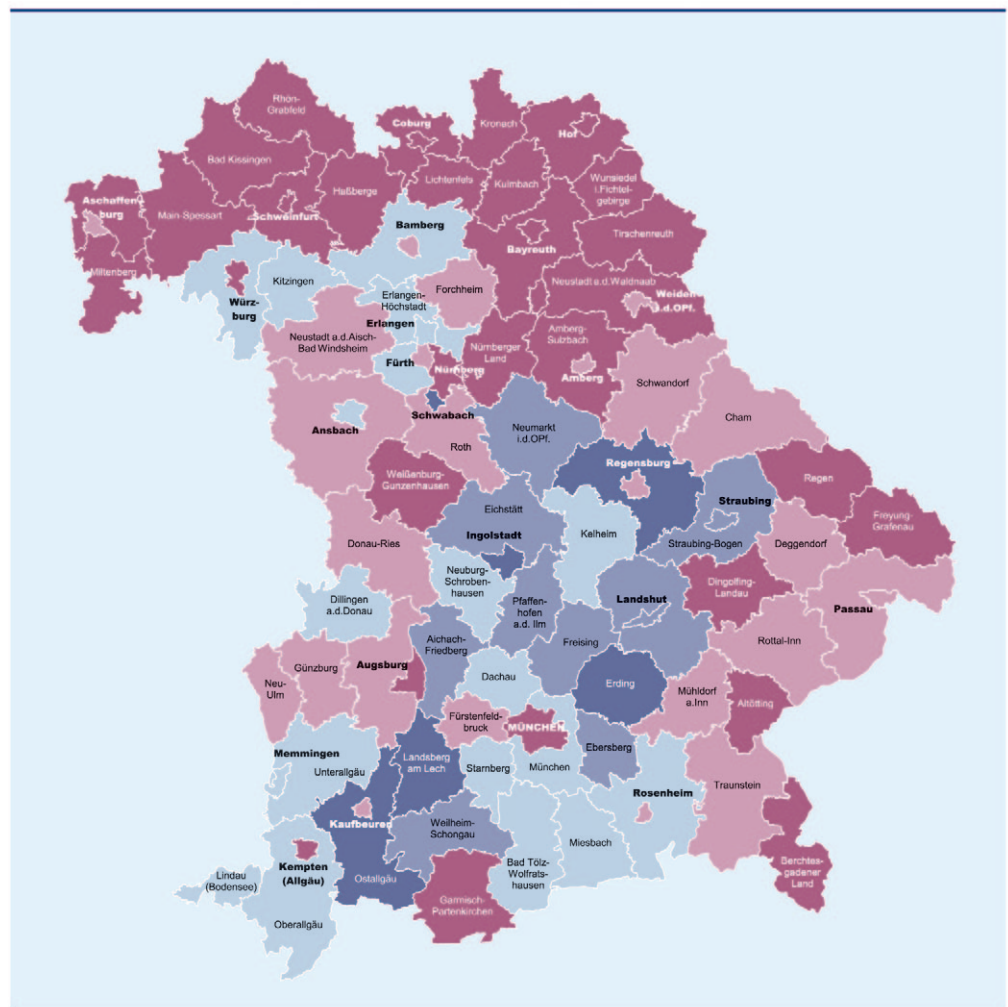
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Außer der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2029 nur in der Industrieregion Mittelfranken bei mehr als 50 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 Allgäu, Industrieregion Mittelfranken, Oberland, Ingolstadt und Landshut weit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Auf Basis der bestehenden Zahl an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern muss das Angebot dort um rund 20 % oder mehr ansteigen. In Main-Rhön und Oberfranken-Ost dagegen reicht ein Zuwachs von weniger als 9 % des derzeitigen Bestandes aus, um bis zum Jahr 2029 die Zusatznachfrage befriedigen zu können.

**Abb. 71: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2009 bis 2029 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2009**



**Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner (EZFH)**  
 Prognosebasisjahr = 2009

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

- ≤ 17
- > 17 bis 21
- > 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 38 Wohnungen pro 10.000 Einwohner am höchsten. Landesweit sind nur 20 Wohnungen pro 10.000 Einwohner erforderlich. In fünf weiteren Kreisen liegt der Bedarf ebenfalls bei 30 und mehr Wohnungen pro 10.000 Einwohner: Landkreis Erding (38), Landkreis Regensburg (37), kreisfreie Stadt Ingolstadt (32), kreisfreie Stadt Schwabach (32) und Landkreis Ostallgäu (31). Der geringste Neubaubedarf besteht in der kreisfreien Stadt Hof (9). In den Landkreisen Traunstein, Passau, Fürstenfeldbruck, Weiden/Oberpfalz, Neu-Ulm, Augsburg sowie in den kreisfreien Städten Rosenheim, Regensburg, Fürth, Amberg und Passau liegt der Zusatzbedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern mit rund 20 Wohnungen pro 10.000 Einwohner genau im Landesdurchschnitt.

#### **4.3.2.3 Bedarf in Mehrfamilienhäusern**

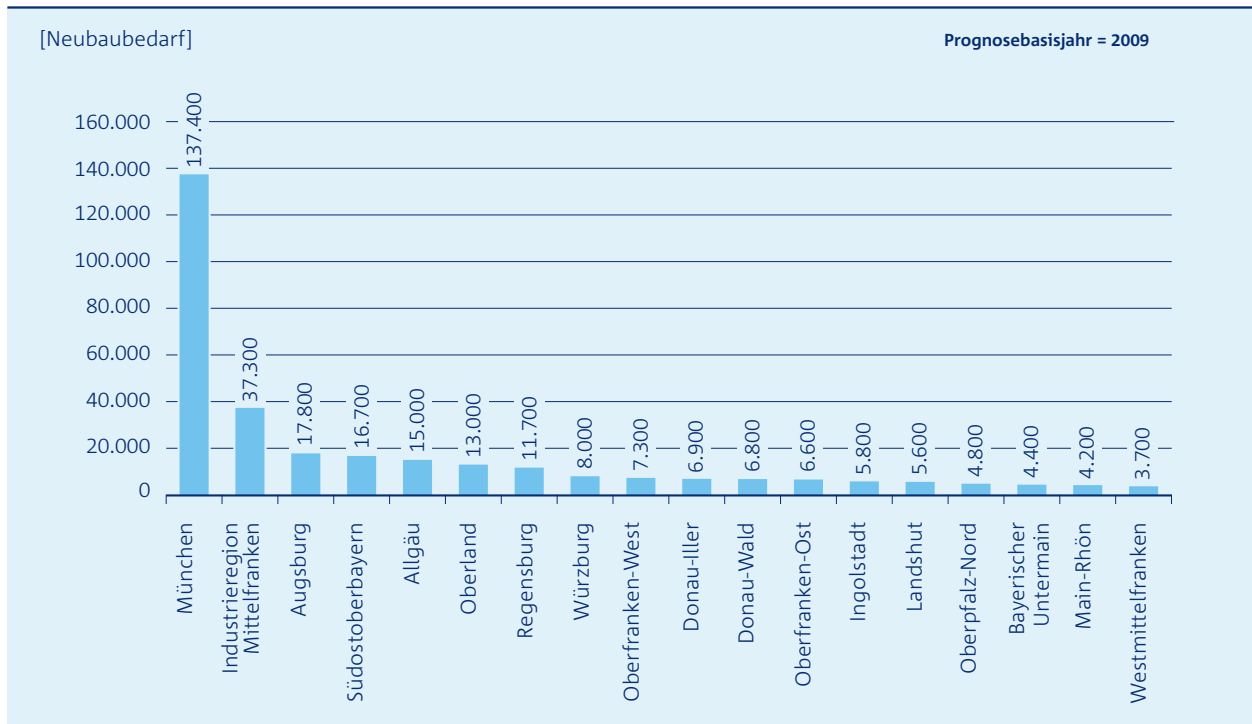
Von den prognostizierten 833 Tsd. Wohnungen, die in den Jahren 2009 bis 2029 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfallen 38 % oder rund 313 Tsd. auf Geschosswohnungen – das entspricht einem Zuwachs von 11 % des Bestandes Ende des Jahres 2009 oder knapp 15.000 Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2005 bis 2009 von rund 15.000 jährlich liegt der künftige Neubaubedarf somit etwa gleichauf.

Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren bis 2029 werden insgesamt rund 137 Tsd. zusätzliche Geschosswohnungen gebraucht – das sind fast 7 Tsd. Wohnungen jährlich, davon mehr als 4 Tsd. in der Landeshauptstadt München.

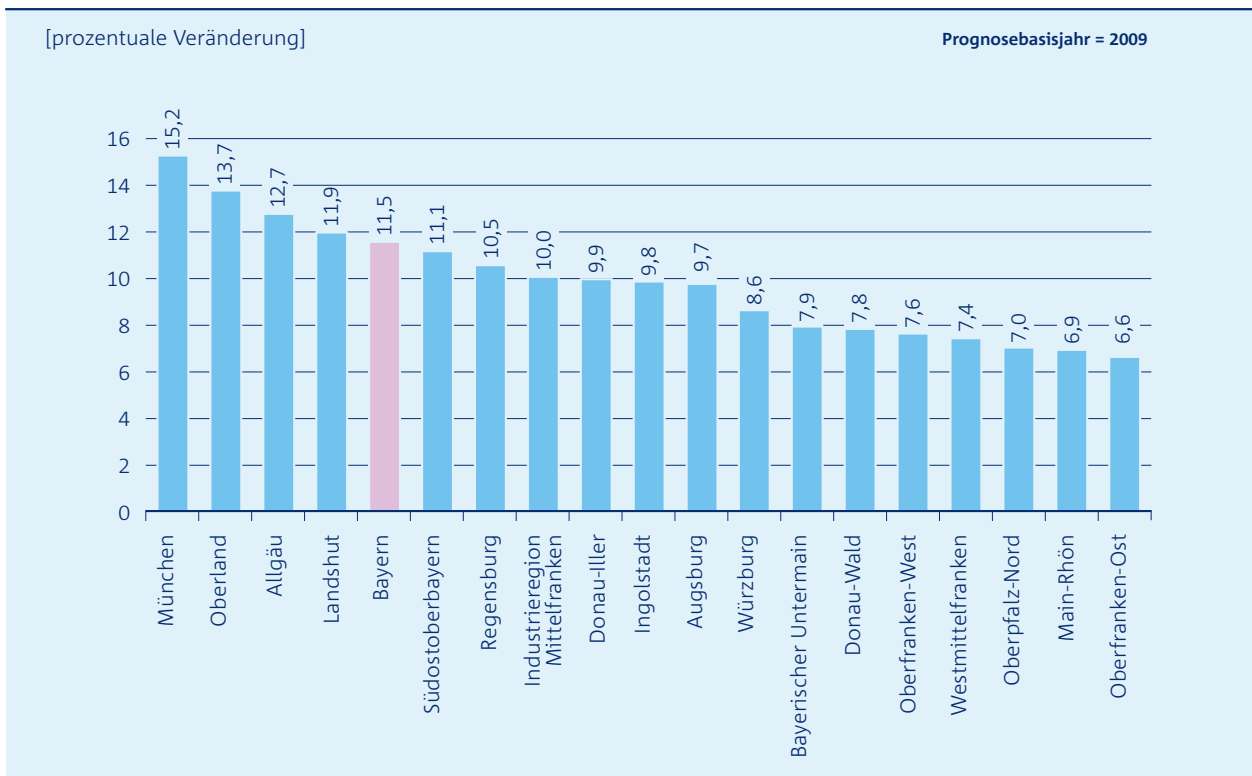
Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2009 liegt der Neubaubedarf nur in München und Oberland bei über 13 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. In nur noch zwei weiteren Regionen (Allgäu und Landshut) liegt er ebenfalls über dem Landesdurchschnitt von 11,5 Wohnungen pro 100 im Bestand. Weniger als 7 Geschosswohnungen pro 100 Bestandswohnungen werden nur in den strukturschwächeren Regionen Main-Rhön und Oberfranken-Ost benötigt.

Abb. 72: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2009 bis 2029

a) in absoluten Zahlen



b) in % des Bestandes von Ende 2009

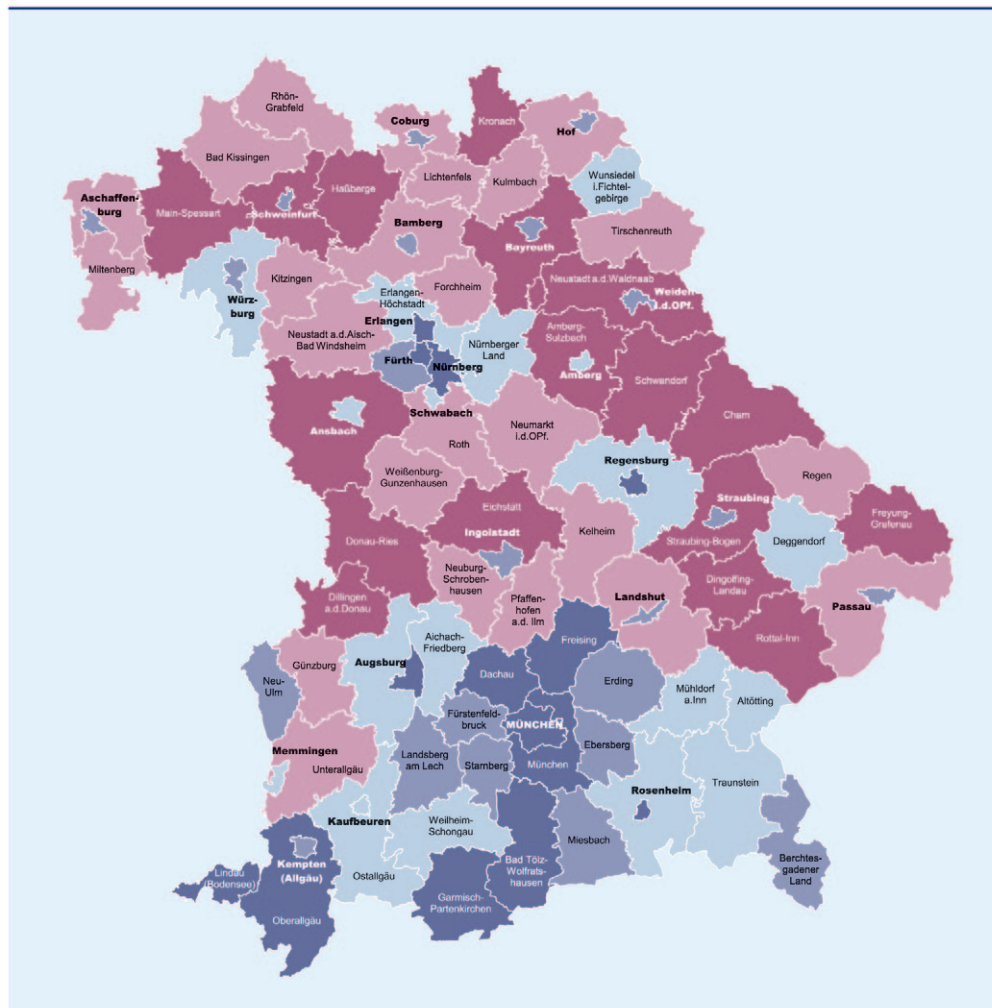


Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

**Abb. 73: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2009 bis 2029 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2009**



**Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner (MFH)**

Prognosebasisjahr = 2009

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

- <= 3
- > 10 bis 15
- > 3 bis 5
- > 15
- > 5 bis 10

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

*empirica*

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser – gemessen an der Einwohnerzahl – liegt in der Landeshauptstadt München mit jährlich 32 Wohnungen pro 10.000 Einwohner am höchsten. Nur in den Landkreisen München (24), Lindau (20) und Oberallgäu (20) sowie in den kreisfreien Städten Regensburg (26) und Fürth (20) liegt der Bedarf ebenfalls bei 20 oder mehr Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Der geringste Neubaubedarf wird für die Landkreise Dingolfing-Landau und Straubing-Bogen mit rund 2 Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner prognostiziert. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 12 Wohnungen. Der Bedarf in den kreisfreien Städten Hof und Schweinfurt entspricht genau diesem Mittelwert.

#### 4.3.2.4 Nachholbedarf und Gesamtbedarf

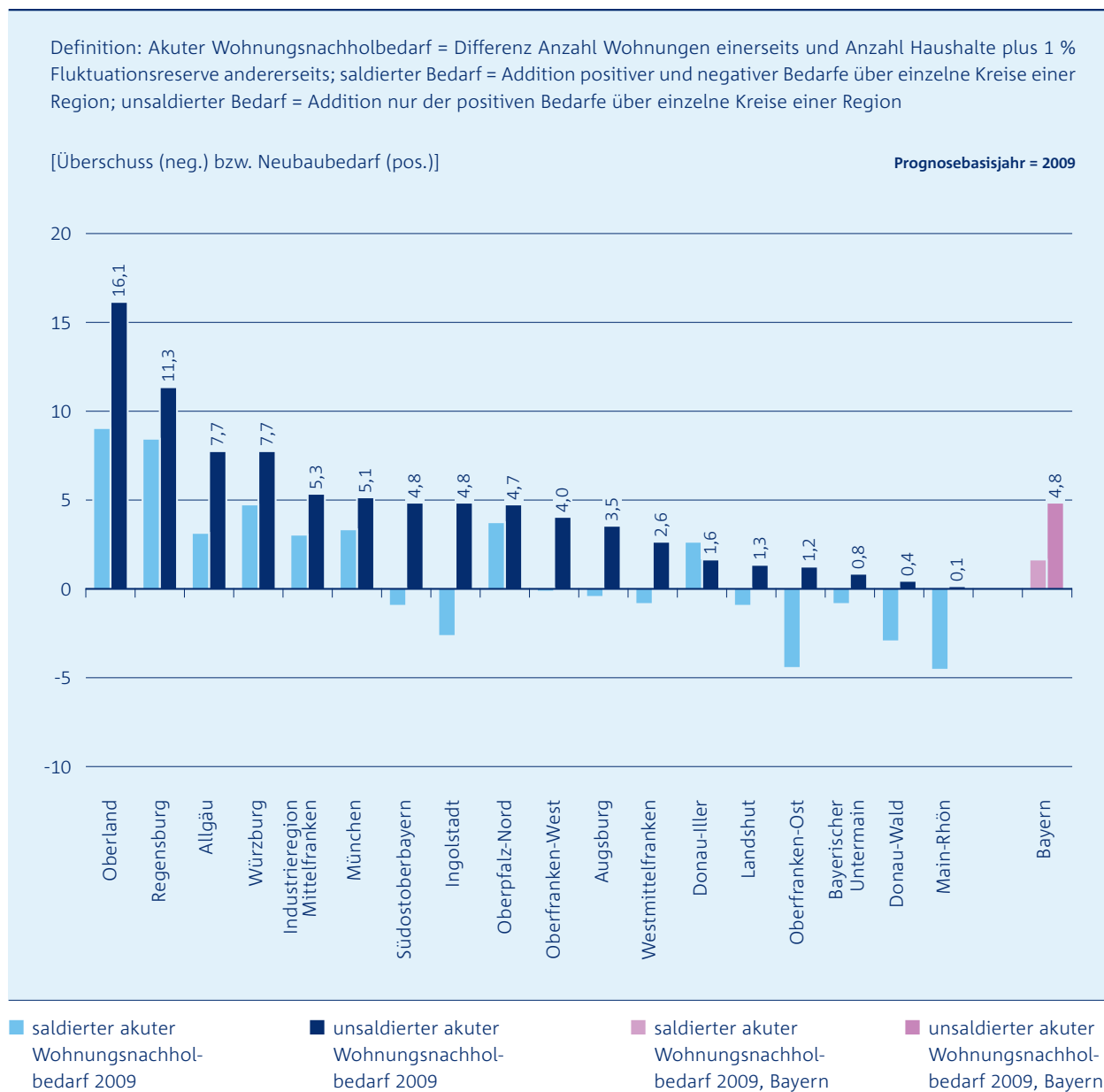
Die vorgestellten Prognosen für den Neubaubedarf in den kommenden Jahren sind als Zielkorridor und nicht als punktgenaue Prognosen zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntenen und strittigen Ausmaßes des Ersatzbedarfs. Aber auch darüber hinaus ist am Wohnungsmarkt nicht zu jedem Zeitpunkt und in jeder Region der Marktausgleich 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 kommenden Jahren – neben dem künftigen Neubaubedarf – befriedigt werden muss. Das derzeitige Defizit bzw. der Überhang wird im Folgenden quantifiziert. Dazu wird hilfsweise<sup>15</sup> 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 knapp 2 % des derzeitigen Wohnungsbestandes zu liegen (vgl. hellblaue Säulen in Abbildung 74). Allerdings gibt es regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite. Deswegen darf man die positiven und negativen regionalen Nachholbedarfe nicht einfach gegeneinander aufrechnen. Man kann nicht Wohnungsüberschüsse aus einer Region in eine andere Region mit Defiziten „verschieben“. Addiert man also nur die Defizite, dann liegt der tatsächliche – weil unsaldierte – Nachholbedarf in Bayern insgesamt höher bei derzeit 4,8 %. Vor zwei Jahren lag dieser Wert noch bei 4,6 % und vor vier Jahren bei 3,8 %. Größere Unterschiede zwischen saldiertem und unsaldiertem Nachholbedarf sind mittlerweile in fast allen und nicht mehr vorwiegend in den Schrumpfungsregionen festzustellen. Selbst in Oberfranken-Ost und Main-Rhön gibt es demnach Nachholbedarf, obwohl regionenweit Überschüsse bestehen.

---

<sup>15</sup> Eine exakte Quantifizierung ist wegen veralteter Totalerhebungen (Volks- bzw. Wohnungszählungen) und daraus resultierender Fehler in den Hochrechnungsfaktoren für Haushalte bzw. Wohnungen in den einschlägigen Statistiken nicht möglich (vgl. Ulbrich).

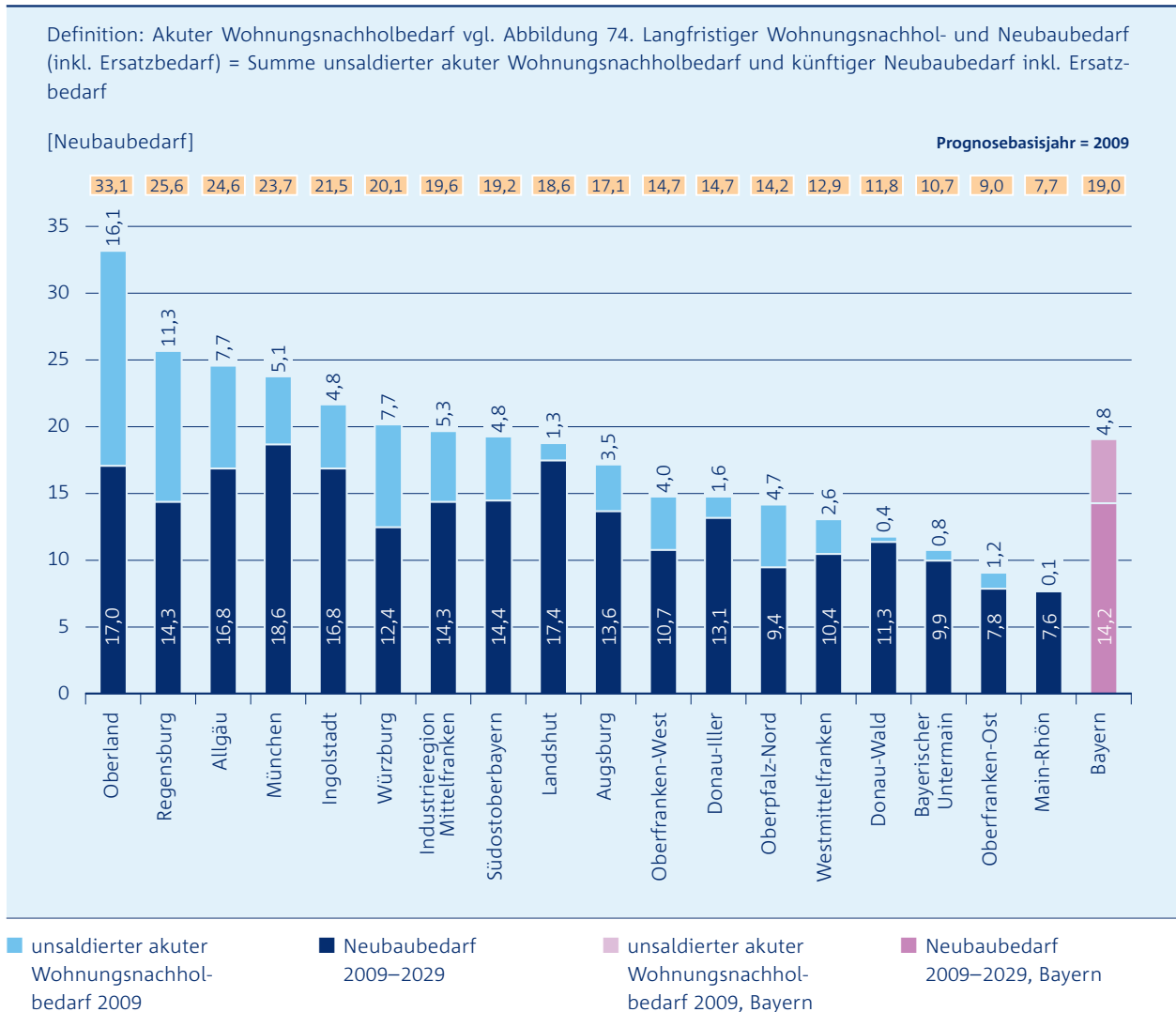
**Abb. 74: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2009 in % bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2009**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

**Abb. 75: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns bis 2029 in % bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2009**



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

empirica

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf rund 19 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen. Aufgrund des weit überdurchschnittlichen Nachholbedarfs steht damit auch die Region Oberland (33 %) deutlich abgesetzt von den Regionen Regensburg, Allgäu und München (je rd. 24 % bis 26 %) an der Spitze. In Oberfranken-Ost und Main-Rhön ändert sich dagegen wenig, hier sind sowohl Nachhol- als auch Neubaubedarf mit zusammen jeweils deutlich unter 10 % gemessen am Bestand des Jahres 2009 weit unterdurchschnittlich.



### 4.3.3 Neue empirica-Methode: Prognose der Neubaunachfrage

Dieses Kapitel analysiert die regionale Neubaunachfrage, wie sie sich aus den in Kapitel 4.3.1 beschriebenen demographischen Effekten im Zusammenspiel mit einer qualitativen Zusatznachfrage ergibt. Die qualitative Zusatznachfrage wird auf Basis einer neuen empirica-Methode empirisch geschätzt und versteht sich als Alternative zum Konzept des normativen Ersatzbedarfs.

#### 4.3.3.1 Hintergrund: Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und parallele Neuproduktion werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahm gemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 % bis 0,5 % des Bestandes. Berechnet wird also nur ein Bedarf und keine Nachfrage. Nachfrage ist nur der Bedarf, der durch eine Kauf- oder Mietentscheidung am Markt wirksam wird. Ein Beispiel: Durst erhöht den Bedarf nach Wasser und nach Wein; aber erst zusammen mit Präferenzen und Kaufkraft ergibt sich aus dem Bedarf eine Nachfrage nach Wasser oder Wein. Entsprechend muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung durch (Ersatz-)Neubau ersetzt werden: Einerseits haben nicht alle Nachfrager ausreichend Kaufkraft für einen Neubau. Andererseits entsteht Neubaunachfrage nicht erst, wenn Wohnungen verschlissen sind, sondern schon dann, wenn sich die Präferenzen der Nachfrager ändern (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard).

#### Neue Methode: Nachfrageprognose statt Bedarfsprognose

empirica hat hierfür eine neue Methodik entwickelt. Schon in den beiden vergangenen Prognosen für die BayernLabo (2007 und 2009) hat empirica anstelle eines Zusatzbedarfs die **quantitative Zusatznachfrage** prognostiziert, also eine demographisch bedingte Veränderung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte.<sup>16</sup> Erstmals für Bayern wird im Rahmen dieser Studie nun anstelle des Ersatzbedarfs auch eine **qualitative Zusatznachfrage** geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die sie suchen.

<sup>16</sup> Haushaltsprognose abzgl. empirisch abgeleiteter alters- und haushaltsgrößenbedingter Zweitwohnungsquote zzgl. empirisch abgeleiteter Untermietquote.

#### 4.3.3.2 Berechnung und Methodik

Die qualitative Zusatznachfrage variiert zeitlich und regional. Damit ist sie – anders als der normative Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand. Die tatsächlichen **Bestimmungsfaktoren** werden in dieser Studie auf Basis eines Regressionsmodells erstmals empirisch für Bayern untersucht. Dabei ist die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit wie folgt definiert:

##### Definition qualitative Zusatznachfrage

qualitative Zusatznachfrage = Anzahl Fertigstellungen

– Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte

(+ Preiseffekte infolge Überschussnachfrage/-angebot)

Wurden also mehr Wohnungen fertig gestellt als wohnungsnachfragender Haushalte im selben Zeitraum hinzugekommen sind, dann erklären wir die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage, die qualitative Zusatznachfrage.

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat. D. h. es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen fertig gestellt oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertig gestellt. In beiden Fällen würde man dann nicht die qualitative Zusatznachfrage messen. Außerdem würde man im ersten Falle rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermitteln. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage – respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen sein, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel „qualitative Zusatznachfrage“ zusätzlich der Term „Preiseffekte ...“ addiert.

#### Was ist ein Regressionsmodell?

Mit Regressionsmodellen kann man Zusammenhänge quantifizieren zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z. B. Einkommen). Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven oder negativen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hatte und wie groß dieser Einfluss war. Diese Schätzkoeffizienten aus der Vergangenheit können dann unter bestimmten Annahmen auch für Prognosen der qualitativen Zusatznachfrage in der Zukunft eingesetzt werden. Dazu wird angenommen, dass die Zusammenhänge – also die Schätzkoeffizienten – künftig unverändert bleiben. Vorausgesetzt man verfügt über Prognosen der erklärenden Variablen (z. B. Prognose des Einkommens) kann man dann zusammen mit den Schätzkoeffizienten auch eine regionalisierte Prognose der qualitativen Zusatznachfrage berechnen.

### Potenziale und Grenzen von Regressionsmodellen

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängiger Variable einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglicht eine objektiviertere Betrachtung – in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushaltszuwachses ebenso berücksichtigt wie die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte (z. B. Mietniveau im Neubau und im Bestand, Einfluss der Neubautätigkeit in der Vergangenheit usw.).

Regressionsmodelle haben aber auch Grenzen. Sie sind in hohem Maße von der Datenverfügbarkeit und Datenqualität abhängig. Das Modell kann nur so exakt sein, wie die Datengrundlage, auf der es spezifiziert wurde.<sup>17</sup> Weitere Schwierigkeiten bereiten Timelags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.<sup>18</sup> Sie haben zur Folge, dass z. B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen sich nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkungs-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkungs-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u. U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z. B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z. B. niedrige Bestandsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.<sup>19</sup>

**17** Beispiel für Schwächen der Datengrundlagen: Die wichtigste Datengrundlage ist der Mikrozensus „Wohnen“, der die Zahl der bewohnten Wohnungen für jeden Landkreis ausweist. Dieser wird aber nur alle vier Jahre erstellt und ist ohnehin nur eine Hochrechnung auf Basis einer 1 %-Stichprobe und daher mit statistischen Unsicherheiten behaftet. Außerdem liegen über die kleinräumige Leerstandsentwicklung in EZFH keine weiteren flächendeckenden Erhebungen vor. Im MZ werden sie nur nachrichtlich und auf Basis der 1 %-Stichprobe berechnet.

**18** So liegt z. B. zwischen dem Wunsch eine Neubauwohnung zu beziehen und der Realisierung eine zeitliche Spanne (Konstruktions-Lag). In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden (Entscheidungs-Lag). Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Markt-anpassungsreaktionen führen können.

**19** An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonomischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleich bleiben. So könnte man beispielsweise mathematisch nachweisen, dass das Merkmal „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf man aber nicht ableiten, dass wir nur die Schranke zu schließen brauchen, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: In das System selbst eingreifen darf man nicht: Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändert man die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

Auch wenn das Prognosemodell auf Grundlage der Regressionsanalyse nur eine Schätzung darstellt, basiert diese jedoch auf einer umfangreichen empirischen Analyse und ist daher besser als jede normative Setzung (z. B. 0,3 % p. a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Unsere Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, erstmals einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

### Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht allein auf der Grundlage quantitativer, demographisch bedingter Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demographisch erklärbarem Neubau und Fertigstellungen innerhalb einer Region durch Angebotsmängel im Bestand, Präferenzen der Nachfrager und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Die Entwicklung dieser Variablen wurde getrennt für zwei Zeiträume betrachtet (1997 bis 2003 sowie 2003 bis 2009):

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen
- Haushaltszuwachs
- Geschosswohnungsanteil
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen
- inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100–150 m<sup>2</sup>), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60–80 m<sup>2</sup>) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60–80 m<sup>2</sup>) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote.

Bezugseinheit der Modellierung sind Raumordnungsregionen (ROR). Sie entsprechen weitestgehend den Wohnungsmarktregionen und es kann unterstellt werden, dass innerhalb einer Region (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt. Auf Ebene der Kreise lassen sich die Zusammenhänge lediglich über Verteilungsrechnungen herunterbrechen. Eine direkte Modellierung auf Ebene der Kreise ist aufgrund der räumlichen Elastizität der Nachfrage nicht möglich, bzw. mit hohen Unschärfen behaftet: Nachfrage, die innerhalb der Stadt auf kein adäquates Angebot trifft, wird im Umland oder in Nachbargemeinden nach qualitativ angemessenen Angeboten suchen.

### Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 9 aufgelistet. Der Erklärungsgehalt<sup>20</sup> liegt mit 76 % in einem sehr guten Bereich.

**Tab. 9: Schätzkoeffizienten des Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“**

	Koeffizient	Signifikanz
<b>Konstante</b>	0,0713	0,009
<b>Haushaltszuwachs</b>		
... stark überdurchschnittlich	-0,0313	0,000
... überdurchschnittlich	-0,0128	0,002
... unterdurchschnittlich	0,0168	0,000
... stark unterdurchschnittlich	0,0280	0,000
<b>Verfügbares Einkommen</b>		
... Mittelwert je Haushalt (Index)	0,0338	0,026
<b>Gebäudestruktur</b>		
... Anteil Haushalte in Geschosswohnungen (Index)	-0,0431	0,000
<b>inserierte Angebotspreise</b>		
... Veränderung Miete, Neubau (Index)	-0,0003	0,131
... Kauf Geschosswohnung, Neubau (Index)	0,0237	0,047
... Miete, Bestand (Index)	-0,0275	0,051
<b>Baualtersklasse</b>		
... Anteil vor 1945 gebaut	-0,0925	0,000
... Anteil 1971–1980 gebaut	-0,1351	0,040

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die verschiedenen Schätzkoeffizienten wie folgt interpretiert werden:

- Der geschätzte Zusammenhang von **verfügbarem Einkommen** und qualitativer Zusatznachfrage entspricht den Erwartungen: je höher das regionale Einkommen, desto größer die qualitative Zusatznachfrage (positives Vorzeichen des Schätzkoeffizienten). Das ist plausibel, da qualitative Anforderungen an die Wohnung mit dem Einkommen steigen.
- Erklärungsbedürftig ist der negative Zusammenhang von **Haushaltswachstum** und qualitativer Zusatznachfrage: Wo viele Haushalte neu dazukommen, wird ohnehin viel gebaut (quantitative Zusatznachfrage), das Angebot wird automatisch erneuert, weil auf solchen Wachstumsmärkten die qualitätsbedingte Neubaunachfrage mit einer Ausweitungsnachfrage verknüpft ist. Umgekehrt gilt: Je kleiner das Haushaltswachstum, desto größer die qualitative Zusatznachfrage, weil auf schrumpfenden Märkten keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands mehr durch Neubau stattfindet.

<sup>20</sup> Der Wert R<sup>2</sup> gibt an, wie viel Prozent der empirischen Streuung (Anteil der qualitativen Baufertigstellungen an den Wohnungsbeständen) durch das Modell erklärt werden können.

- **Steigende Neubaumieten** signalisieren ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Wurden z. B. zu wenige Wohnungen fertig gestellt (weniger als quantitativ zusätzlich nachgefragt werden), dann misst die Differenz aus Fertigstellungen und Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte mehr als nur die qualitative Zusatznachfrage (nämlich zusätzlich einen Teil der unbefriedigten quantitativen Zusatznachfrage). Bei einem solchen Nachfrageüberhang steigen die Neubaupreise. Entsprechend muss die Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage nach unten korrigiert werden, der Schätzkoeffizient ist negativ.
- Erwartungsgemäß ist auch der positive Zusammenhang zwischen qualitativer Zusatznachfrage und dem **Niveau der Neubaupreise**. Hohe Neubaupreise stehen für einen hohen Nachfrageüberhang auf den entsprechenden Märkten, es wurde zu wenig (qualitativ hochwertiges) neu gebaut. Hohe Preise im Marktsegment „Neubau“ spiegeln daher insbesondere einen Nachfragedruck bei qualitativ hochwertigen Wohnungen. Hohe Neubaupreise signalisieren also eine hohe qualitative Zusatznachfrage.
- Ähnlich kann beim negativen Zusammenhang zwischen qualitativer Zusatznachfrage und dem **Niveau der Bestandsmieten** argumentiert werden: Niedrige Bestandsmieten stehen für eine geringe Qualität im Wohnungsbestand. Niedrige Bestandspreise signalisieren also eine hohe qualitative Zusatznachfrage und umgekehrt, das Vorzeichen dieses Schätzparameters ist negativ.
- Eine andere Überlegung gilt für den **Geschosswohnungsanteil**. Dieser Anteil ist in den Städten größer als auf dem „flachen Land“ oder im Umland. Damit sagt der negative Einfluss eines hohen Geschosswohnungsanteils, dass die qualitative Zusatznachfrage auf dem Um-/Land tendenziell höher ist als in der Stadt. Das ist plausibel, wenn man sich darauf stützt, dass im Zuge der Alterung die Einwohnerzahl regional unterschiedlich schrumpft (alternde Einfamilienhausgebiete im Umland, schrumpfende ländliche Regionen) und neue Arbeitsplätze eher in den Städten entstehen (überregionale Wanderung in Wachstumsstädte). In der Folge findet in ländlichen Regionen und im Umland weniger „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands statt als in urbanen Regionen.
- Ein hoher Anteil an Vorkriegsbauten (bis 1945) oder Gebäuden der 1970er Jahre reduziert die qualitative Zusatznachfrage (negative Schätzkoeffizienten). Dieses Ergebnis ist gleichbedeutend mit der Aussage: je größer der Anteil an Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre, desto größer die qualitative Zusatznachfrage. Dieses Ergebnis ist sehr plausibel angesichts der meist geringen Bauqualität dieser Baujahrgänge.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Dieses Ergebnis scheint auf den ersten Blick auch gleichbedeutend mit der Aussage: je größer der Anteil an neuen Gebäuden der 1990er und 2000er Jahre, desto größer die qualitative Zusatznachfrage. Das wäre jedoch sehr unplausibel. Tatsächlich ist dem auch nicht so, denn die Neubauten sind ja in Form der Fertigstellungen bereits in der Formel berücksichtigt (vgl. Kasten 1).

### Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der zukünftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Tabelle 9) verrechnet. Die Veränderung der Haushalte wird dabei getrennt nach Ein- und Mehrfamilienhäusern in zwei Prognosemodellen betrachtet. Alle anderen Variablen sind in beiden Modellen gleich. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume  $T_0$  (2010–2014),  $T_1$  (2015–2019),  $T_2$  (2020–2024) und  $T_3$  (2025–2029). Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- Der Haushaltszuwachs entsprechend quantitativer empirica-Wohnungsnachfrageprognose.
- Die regionale Verteilung der Mittelwerte des verfügbaren Haushaltseinkommens aus dem Zeitraum 2003 bis 2009 wird zukünftig als konstant angenommen.
- Die regionale Verteilung des Geschosswohnungsanteils aus dem Zeitraum 2003 bis 2009 wird zukünftig als konstant angenommen.
- Die regionalen Verteilungen der inserierten Angebotspreise (Eigenheime, Geschosswohnungen, Mieten) aus dem Zeitraum 2003 bis 2009 werden zukünftig als konstant angenommen.
- Die regionale Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen wird für die Zeiträume  $T_1$ ,  $T_2$  und  $T_3$  unter Berücksichtigung der prognostizierten Baufertigstellungen in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen berechnet.

#### 4.3.3.3 Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage

Im Folgenden wird die Neubaunachfrage unter Berücksichtigung der empirisch geschätzten qualitativen Zusatznachfrage in Bayern verglichen mit dem Neubaubedarf, wie er sich unter Bezug auf den normativ gesetzten Ersatzbedarf ergibt. Die demographisch bedingte, quantitative Zusatznachfrage ist in beiden Varianten identisch.

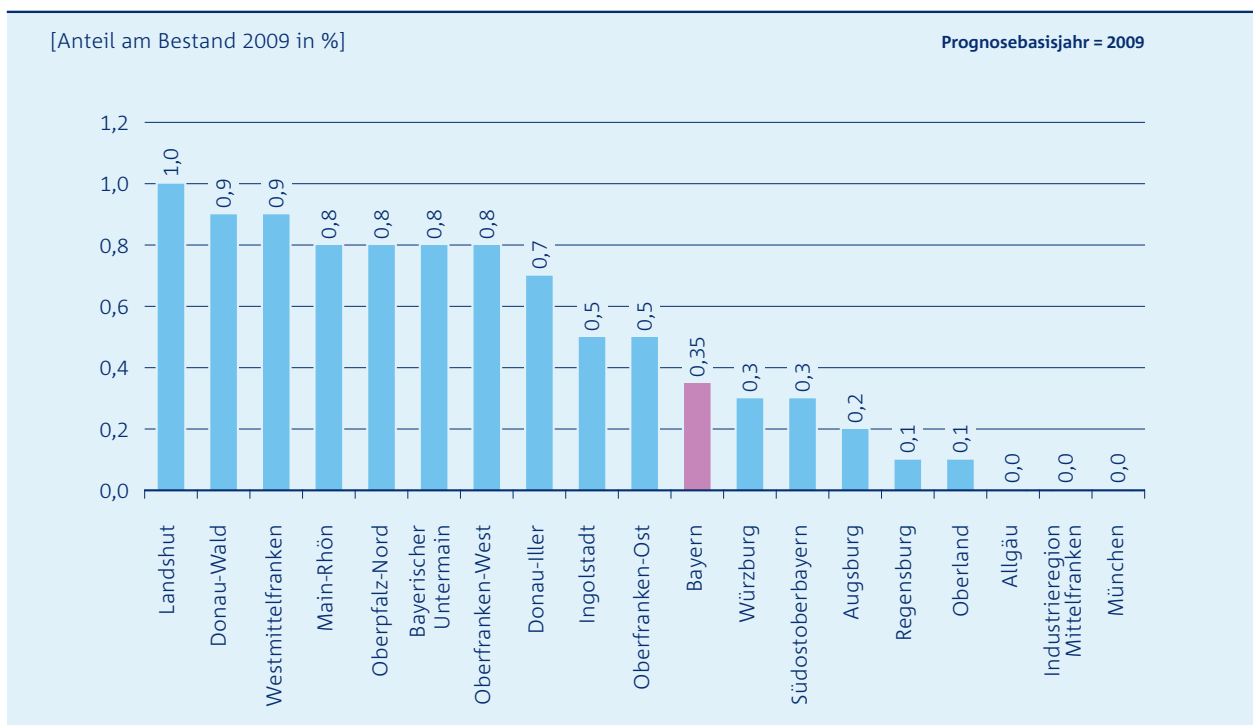
##### Definition Neubaubedarf und Neubaunachfrage

Neubaubedarf	= quantitative Zusatznachfrage (z. B. mehr Haushalte) + Ersatzbedarf (Annahme: 0,3 % p. a. des Wohnungsbestandes).
Neubaunachfrage	= quantitative Zusatznachfrage (z. B. mehr Haushalte) + qualitative Zusatznachfrage (z. B. bessere Ausstattung).

Bei der Schätzung des Neubaubedarfs wurde normativ eine Ersatzquote von 0,3 % p. a. des Wohnungsbestandes unterstellt. Die Neubaunachfrage leitet die qualitative Zusatznachfrage zwar empirisch anhand regionaler Preise, Einkommen usw. ab. Dennoch kann auch hier ex post zumindest eine implizite Ersatzquote berechnet werden, indem die jährliche qualitative Zusatznachfrage in Bezug zum Wohnungsbestand gesetzt wird

(vgl. Abbildung 76). Demnach liegt die normative Annahme einer bayernweiten Ersatzquote von 0,3 % nicht weit entfernt von der impliziten Ersatzquote, für die sich landesweit ein Wert von 0,35 % ergibt. Dasselbe gilt für die Raumordnungsregionen Würzburg und Südostoberbayern. Allerdings weichen die empirischen Quoten in den einzelnen Regionen teils erheblich von diesem Mittelwert ab. So ergibt sich eine implizite Quote von (nahe) null für die Regionen München, Mittelfranken und Allgäu. Auf der anderen Seite liegen die regionalen Quoten in Landshut, Donau-Wald und Westmittelfranken mit rund einem Prozent gut dreimal höher.

**Abb. 76: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2009 bis 2029**



Definition: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage p. a. im Zeitraum 2009–29 / Wohnungsbestand 2009

Quelle: eigene Berechnungen

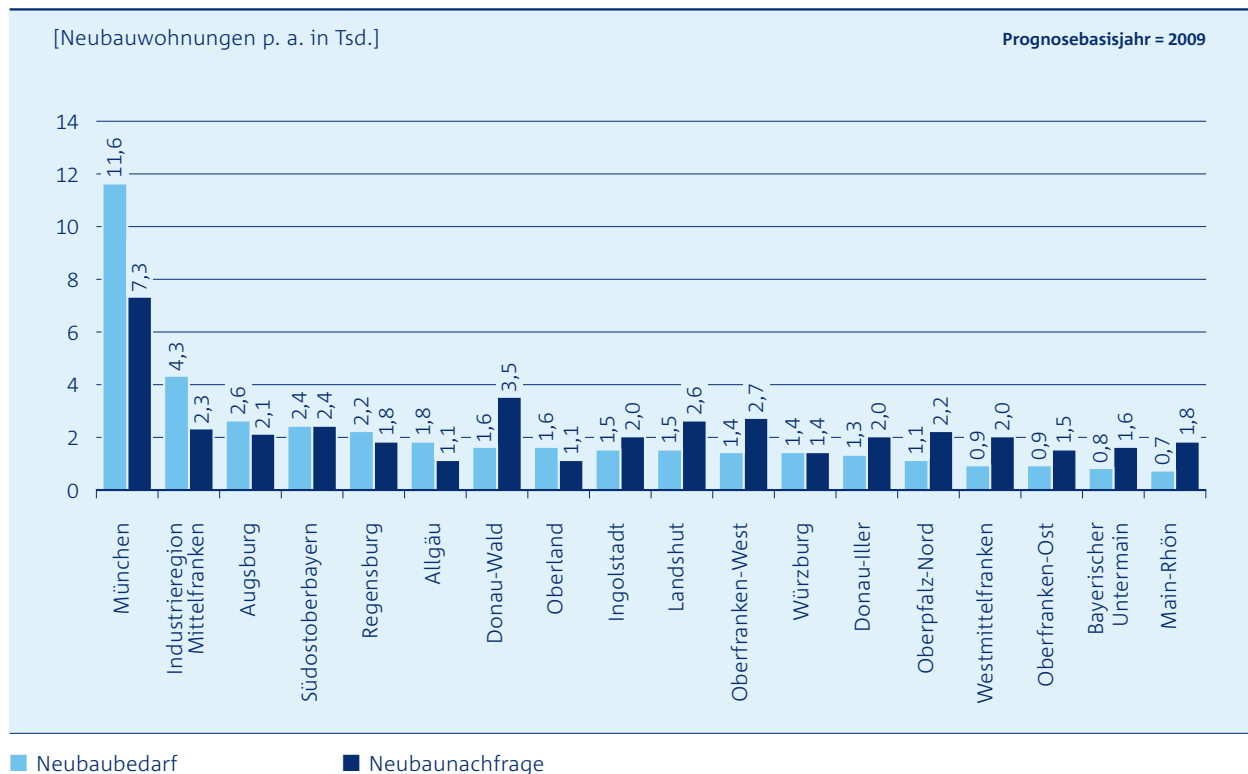
empirica

Als Ergebnis der teils erheblichen Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionen zu teils drastisch unterschiedlichen Prognosen (vgl. Abbildung 77). In der Industrieregion Mittelfranken (-47 %) sowie den Regionen Allgäu (-38 %), München (-37 %) und Oberland (-31 %) liegt die prognostizierte Neubaunachfrage um etwa ein Drittel oder mehr unterhalb der Prognose des Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionen Main-Rhön (+147 %), Westmittelfranken (+120 %), Oberpfalz-Nord (+112 %) und Bayerischer Untermain (+104 %) für die Neubaunachfrage mehr als doppelt so hohe Werte wie für den Neubaubedarf prognostiziert. Landesweit unterscheiden sich Nachfrage- und Bedarfsprognose nur unwesentlich (+4 %).

Insbesondere zeigt sich, dass die qualitative Zusatznachfrage dort größer ist, wo die quantitative Zusatznachfrage klein ist (vgl. Abbildung 78). So werden in den Regionen Westmittelfranken (1,8), Bayerischer Untermain (1,6), Oberpfalz-Nord (1,4) oder Main-



**Abb. 77: Jährlicher Neubaubedarf vs. jährliche Neubaunachfrage in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2009 bis 2029**



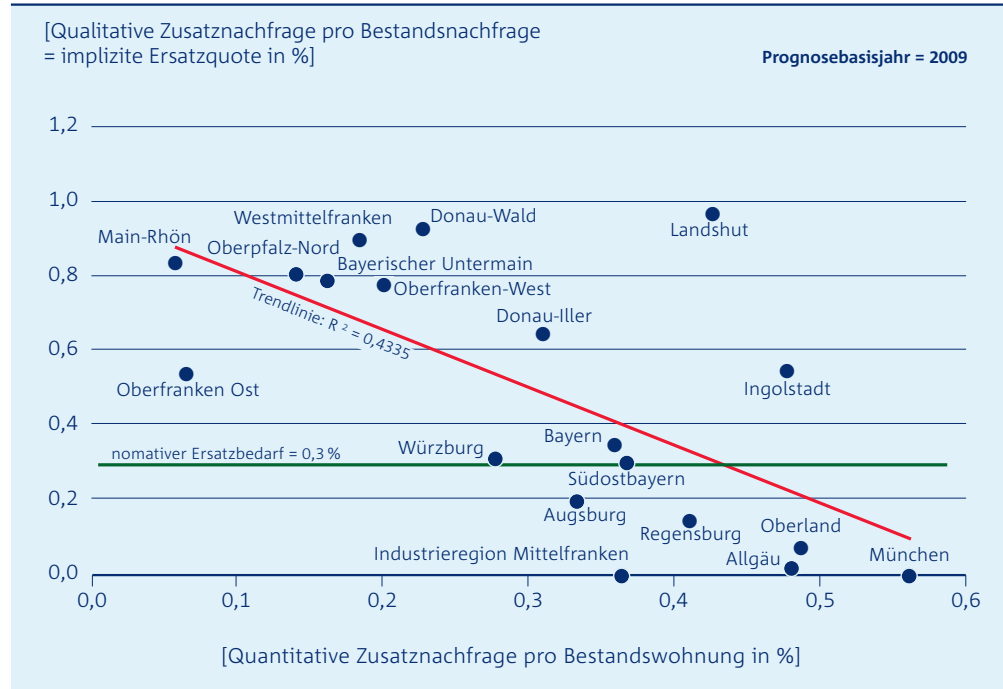
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Rhön (0,6) pro Tausend Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2029 rein quantitativ weniger als zwei zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch jeweils klar über acht Wohnungen pro Tausend im Bestand. Umgekehrt werden in München (5,6), Oberland (4,9) oder im Allgäu (4,8) pro Tausend Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2029 rein quantitativ rund fünf oder mehr zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch jeweils deutlich unter einer Wohnung pro Tausend im Bestand. Die geringe qualitative Zusatznachfrage in diesen drei Regionen ist so zu interpretieren, dass die (auch hier) nachgefragten höheren Qualitäten im Neubau befriedigt werden. Das ist hier möglich, weil infolge der hohen quantitativen Zusatznachfrage sehr viel Neubau stattfindet. An dieser Stelle muss betont werden, dass der in der Vergangenheit aufgestaute Nachholbedarf für die Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage keine Rolle spielt.

Ausnahmen von der Regel „viel quantitativ – wenig qualitativ (und umgekehrt)“ ergeben sich insbesondere in vier bayerischen Regionen: In Landshut und Ingolstadt würde man angesichts der hohen quantitativen Zusatznachfrage eher eine kleinere qualitative Zusatznachfrage erwarten, das umgekehrte gilt für die Industrieregion Mittelfranken sowie Oberfranken-Ost. Erklärungen für die Abweichung von der Regel ergeben sich, wenn man die anderen Einflussfaktoren auf das Ausmaß der qualitativen Zusatznachfrage in Betracht zieht (vgl. Tabelle 9). So gibt es z. B. in Oberfranken-Ost weit überdurchschnittlich viele Vorkriegsbauten. Diese erfüllen eher als etwa die 1950er und 1960er Baujahrgänge die Präferenzen der Nachfrager, im Ergebnis ist die qualitative

**Abb. 78: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage pro 1.000 Wohnungen im Bestand in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2009 bis 2029**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Zusatznachfrage kleiner. Analog gibt es in der Industrieregion Mittelfranken überdurchschnittlich viel Neubau aus den 1970er Jahren. Diesen Baujahrgängen schreibt die Regressionsschätzung einen senkenden Effekt auf die qualitative Zusatznachfrage zu. Umgekehrt weist die Region Landshut einen unterdurchschnittlichen Anteil an Bauten aus der Vorkriegszeit auf, damit fehlen dort relativ zu anderen Regionen die qualitativ hochwertigen Wohnungen, entsprechend ist die qualitative Zusatznachfrage überdurchschnittlich hoch. In Ingolstadt dagegen sind die Neubaupreise für Eigentumswohnungen sehr hoch. Dies ist ein Zeichen für Angebotsengpässe im höherwertigen Segment, entsprechend schreibt die Regressionsschätzung diesem Effekt einen positiven Einfluss zu – es wird eine überproportional hohe qualitative Zusatznachfrage geschätzt.

#### 4.3.3.4 Folgerungen für die Wohnungsmärkte

Die empirischen Analysen im Rahmen der durchgeführten Regressionsschätzung haben gezeigt, dass vor allem ökonomische Zahlungsfähigkeit (Einkommen) und Merkmale des Gebäudebestands (Mieten/Kaufpreise und Anteil Alt-/Geschosswohnungsbau) die qualitative Zusatznachfrage bestimmen. Daneben spielt die Marktdynamik (schrumpfende Haushaltszahlen als Indikator für fehlende automatische Erneuerung und Neubaupreise als Zeichen aufgestauter Knappheiten) eine wichtige Rolle für das Ausmaß der qualitativen Zusatznachfrage. Folglich sind zwei „Markttypen“ zu unterscheiden:

- a) In Wachstumsmärkten ist die qualitätsbedingte Neubaunachfrage mit einer Ausweitungsnachfrage verknüpft. Somit ist die rein qualitätsbedingte Neubaunachfrage relativ gering (negative Vorzeichen für steigende Haushaltszahlen in Tabelle 9). Die demographisch bedingte Zusatznachfrage schafft ausreichend Neubau mit den gewünschten Qualitäten. Der hohe Nachfragedruck erleichtert die Vermarktung schlechter Qualitäten und das hohe Mietniveau (negative Vorzeichen für Preise von Bestandswohnungen in Tabelle 9) ermöglicht z. B. aufwendige Aufwertungsmaßnahmen im Bestand.
- b) In schrumpfenden Märkten findet dagegen keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands mehr statt. Die Bedeutung der rein qualitätsbedingten Zusatznachfrage wächst und wird letztlich zum alleinigen Grund für Neubau (positive Vorzeichen für sinkende Haushaltszahlen in Tabelle 9).

Zu beachten ist, dass der qualitätsbedingte Neubau zu wachsenden Wohnungsüberhängen in gleicher Höhe führt. Die Wohnungsleerstände in schrumpfenden Regionen wachsen also nicht nur, weil die Haushaltszahlen sinken. Zusätzlich wachsen sie auch wegen des Neubaus, der wiederum erforderlich ist, weil die Haushalte Qualitäten nachfragen, die im Bestand nicht angeboten werden. Wachsende und schrumpfende Wohnungsmärkte unterscheiden sich daher nicht notwendig durch unterschiedlich hohe Neubauzahlen, sondern vor allem durch unterschiedlich schnell ansteigende Wohnungsüberhänge. Zwar kann ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage auch durch Sanierung leer stehender Wohnungen befriedigt werden – es muss nicht immer Neubau sein – dasselbe gilt aber auch für den klassischen Ersatzbedarf.

Für die Wohnungs-, Bauland- und Stadtentwicklungspolitik wird daher eine interkommunale Abstimmung der Strategien immer wichtiger – vor allem auf schrumpfenden Märkten. Denn die regionale Nachfrage richtet sich nicht nach einem rechnerischen lokalen Bedarf. Sie wird dort marktwirksam, wo das Angebot stimmt. Wer seine Politik nicht abstimmt oder gemessen an der lokalen Nachfrage zu wenig Bauland ausweist, erzeugt Verdrängungsprozesse und „zwingt“ die Haushalte zur Abwanderung ins Umland. Eine Kirchturmpolitik schafft Konkurrenz, keine „Arbeitsteilung“.

## 4.4 Resümee

Die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt, dass im Freistaat Bayern trotz ungünstiger Bevölkerungsprognosen und nach 2020 leicht rückläufiger Bevölkerung landesweit ein erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf besteht. Die Ursache liegt sowohl in einem zu geringen Angebot (geringes Neubauniveau der letzten Jahre) als auch in einer steigenden Nachfrage (zunehmende Zahl an Haushalten). Infolge weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen wird aber die Nachfrage nach Wohnungen auch dann noch ansteigen, wenn das bayerische Bevölkerungswachstum in wenigen Jahren zum Erliegen kommt. Damit existiert in Bayern selbst auf lange Sicht ein hoher Bedarf an bzw. eine hohe Nachfrage nach Wohnungsneubau.

**Tab. 10: Zentrale Ergebnisse Demographie und Neubaubedarf/-nachfrage in Bayern bis 2029**

<b>a) Demographische Entwicklung 2009, 2020, 2029</b>					Veränd. in % 2009–29
		2009	2020	2029	
Einwohner	Tsd.	12.510	12.627	12.553	0,3
Haushalte	Tsd.	6.050	6.362	6.403	5,8
Haushaltsgröße		2,07	1,98	1,96	–5,2
<b>b) Neubaubedarf* in den Jahren 2009–29 – normativer Ersatzbedarf</b>					
		quantitative		Bedarf	
		Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	insgesamt	... p. a.
Anzahl Wohnungen					
in EZFH	Tsd.	308	211	520	25
in MFH	Tsd.	134	179	313	15
insgesamt	Tsd.	442	390	833	40
<b>c) Neubaunachfrage* in den Jahren 2009–29 – qualitative Zusatznachfrage</b>					
		quantitative	qualitative	Nachfrage	
		Zusatznachfrage	Zusatznachfrage***	insgesamt	... p. a.
Anzahl Wohnungen					
in EZFH	Tsd.	308	331	639	30
in MFH	Tsd.	134	95	229	11
insgesamt	Tsd.	442	426	869	41
<b>d) nachrichtlich: geschätzter Nachholbedarf</b>					
Anzahl Wohnungen					
insgesamt	Tsd.		282		

\* Obergrenze bei konstanter Zahl leer stehender Wohnungen

\*\* 0,3 % Ersatzquote p. a.

\*\*\* Nachfrage, die das vorhandene Angebot qualitativ nicht erfüllen kann

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

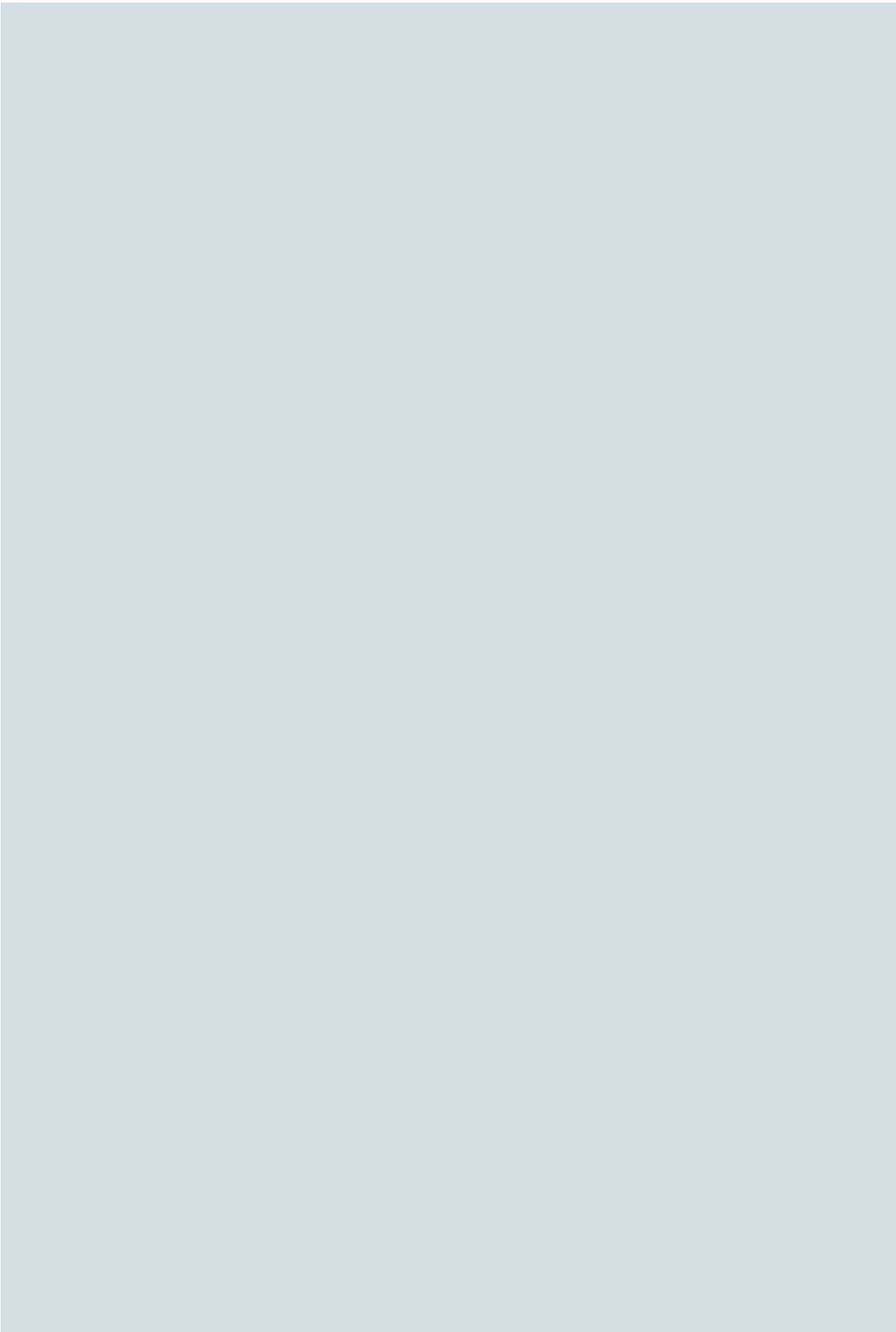
**empirica**

Allerdings ist der Neubau nicht in allen Regionen Bayerns gleichermaßen gefragt. Die Bevölkerung konzentriert sich auf Wachstumsregionen, andere Landesteile verlieren Einwohner. Im Ergebnis kommt es zu einem zunehmenden Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage. Rein rechnerisch müssten weniger Wohnungen neu gebaut werden, wenn die Arbeitsstellen dort entstünden, wo bereits heute genügend Wohnungen stehen. Im Ergebnis gewinnt die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands und innerhalb Bayerns immer größeren Einfluss auf das Niveau der Neubaunachfrage.

Die erstmals für Bayern durchgeführten Schätzungen einer qualitativen Zusatznachfrage anstelle des klassischen Ersatzbedarfs zeigen jedoch auch, dass Neubau nicht nur für Wachstumsregionen charakteristisch ist. Auch Schrumpfungsregionen brauchen Neubau. Umso mehr, je weniger die Bestandswohnungen den Qualitätsanforderungen der Nachfrager entsprechen. Schrumpfende Wohnungsmärkte erkennt man also nicht immer am fehlenden Neubau, wohl aber am steigenden Leerstand.

## 4.5 Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. (2011), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2009–2029: Methodik, Parameter und Annahmen.
- Braun, R. (2007), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2025 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2007 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2009), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2027 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2009 – 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., Braun, R. et al. (2009), Deutschland bis 2040 – Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt, empirica-Studie im Auftrag der BayernLB.
- 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 (unveröffentlichtes Arbeitspapier des IWU, Darmstadt).



<b>5.</b>	<b>Management Summary – Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien</b>	
<b>5.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>142</b>
<b>5.2</b>	<b>Der Begriff der Nachhaltigkeit und seine Anwendbarkeit auf Wohnimmobilien</b>	<b>143</b>
5.2.1	Nachhaltigkeit, ein dehnbarer Begriff?	143
5.2.2	Das integrative Konzept einer nachhaltigen Entwicklung	143
5.2.3	Die Definition des Nachhaltigkeitsbegriffs dieser Studie	144
5.2.4	Übertragen des integrativen Konzepts einer nachhaltigen Entwicklung auf Wohnimmobilien	145
5.2.5	Verordnungen und Zertifizierungssysteme zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien	146
<b>5.3</b>	<b>Grundkonzeption eines alternativen Instruments zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien</b>	<b>147</b>
5.3.1	Abgrenzung zu den bestehenden Instrumenten und Ansatz für das alternative Instrument	147
5.3.2	Aufbau und Inhalte des alternativen Instruments	149
5.3.3	Bewertungsablauf	150
<b>5.4</b>	<b>Fazit</b>	<b>153</b>
<b>5.5</b>	<b>Literatur</b>	<b>155</b>

## 5. Management Summary – Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien

### 5.1 Einleitung

Die Autoren weisen darauf hin, dass der in dieser Studie und in der Literatur zum Thema Nachhaltigkeit bzw. Zertifizierungssysteme verwandte Begriff der „Bewertung“ nicht für eine ökonomische Bewertung von Immobilien steht. Wenn von einer ökonomischen Bewertung die Rede ist, verwenden die Autoren den Begriff der Wertermittlung bzw. Immobilienbewertung.

#### Anlass und Ziel der Studie

Der Immobiliensektor ist laut einer Studie der Europäischen Kommission für 42 % des Endenergieverbrauchs in der EU sowie für 35 % der gesamten Emissionen von Treibhausgasen verantwortlich [Europäische Kommission 2007]. Hierfür sind neben den verbauten Materialien vor allem Heizen, Klimatisieren und Beleuchten verantwortlich.

Am Wohnimmobilienmarkt sind unterschiedliche Akteure wie Investoren und Finanziers, Architekten und Fachingenieure, Immobiliengutachter, die kommunale Planungshoheit, Eigentümer und die Nutzer von Wohnraum beteiligt. Alle haben ein Interesse daran, die Performance der Wohnimmobilie, die sie finanzieren, planen, besitzen oder gebrauchen, aus ihrer Perspektive zu bewerten, um einen maximalen Nutzen erzielen zu können. Dabei gewinnen Aspekte der Nachhaltigkeit eine immer größere Bedeutung. Allerdings werden diese Aspekte je nach Sichtweise nicht in der gleichen Form gewichtet und der Begriff der Nachhaltigkeit in der Regel unterschiedlich interpretiert.

Ziel der Studie ist es, einen Weg aufzuzeigen, wie der Wohnungsbau in Zukunft nachhaltig gestaltet werden kann. Dazu wird einerseits die Grundkonzeption eines alternativen Instruments zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien skizziert, andererseits eine Vision hinsichtlich eines wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Umdenkens anhand eines Fallbeispiels formuliert.



## 5.2 Der Begriff der Nachhaltigkeit und seine Anwendbarkeit auf Wohnimmobilien

### 5.2.1 Nachhaltigkeit, ein dehnbarer Begriff?

Der Begriff der Nachhaltigkeit wird heute inflationär und in seiner Definition häufig unscharf verwendet. Die Immobilienwirtschaft nutzt den Begriff im Kontext energiesparender Gebäudestandards als Label oder Vermarktungsinstrument und reduziert ihn in der Regel auf die energetische Performance von Wohnimmobilien. Die Notwendigkeit einer ganzheitlichen Betrachtung wird dabei wenig beachtet.

Der Ursprung des Begriffs im deutschsprachigen Bereich geht vermutlich auf die 1713 erschienene Abhandlung „Sylvicultura Oeconomica“ zurück, in der der sächsische Oberberghauptmann Hans Carl von Carlowitz ein Konzept für eine nachhaltige Forstwirtschaft beschrieb. Demnach sollte pro Jahr nicht mehr Holz geschlagen werden, als im gleichen Zeitraum nachwachsen kann, so dass langfristig ein hoher Holztertrag gewährleistet bleibt und zugleich die Produktionsgrundlagen nicht beeinträchtigt werden. Infolge der später einsetzenden Industrialisierung und deren Begleiterscheinungen beschränkte sich der Diskurs über die gesellschaftliche Entwicklung in der Regel auf soziale und ökonomische Aspekte. Die Grenze einer Tragfähigkeit der Natur im Hinblick auf deren Nutzung als Senke sowie die verfügbaren Ressourcenmengen werden erst Mitte des 20. Jahrhunderts wieder auf einer breiteren Ebene thematisiert.

In Deutschland wird die Debatte auf institutioneller Ebene maßgeblich durch die vom 12. Deutschen Bundestag 1995 eingesetzte zweite Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ bestimmt. Dabei entsteht das erste „mehrdimensionale integrative Konzept nachhaltiger Entwicklung“ [Jörissen 1999, S. 37], das so genannte 3-Säulen-Modell. Es beinhaltet die Dimensionen Ökologie, Soziales sowie Ökonomie.

### 5.2.2 Das integrative Konzept einer nachhaltigen Entwicklung

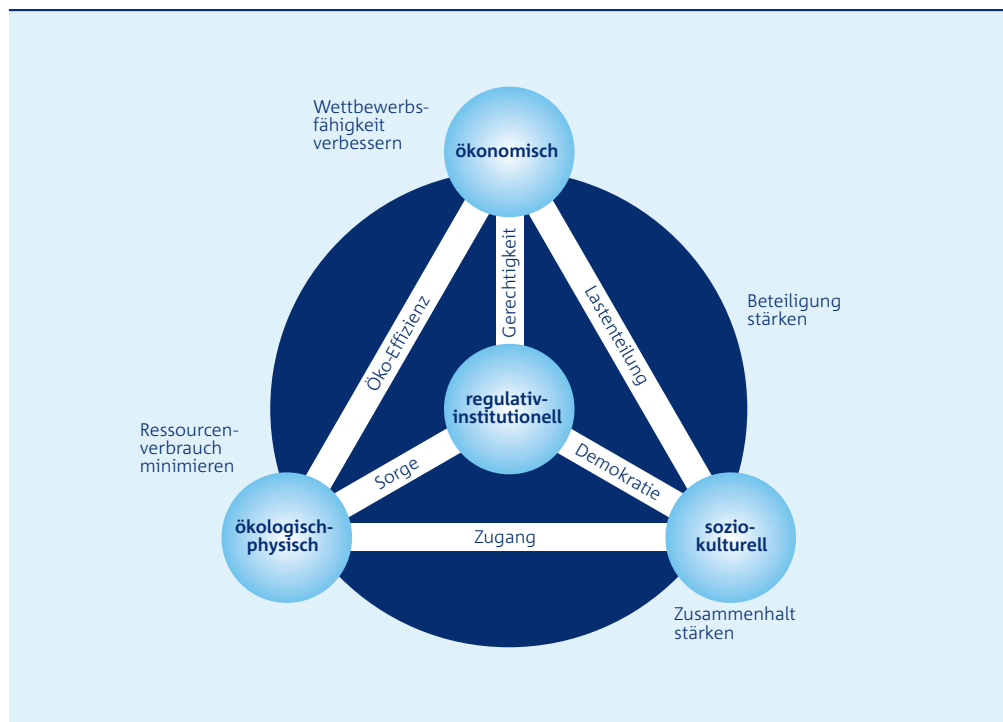
Seit 1998 wird von der Helmholtzgemeinschaft deutscher Forschungszentren (HGF) ein Verbundprojekt zur Entwicklung eines „integrativen Konzepts einer nachhaltigen Entwicklung“ durchgeführt.

Das Konzept der HGF bezieht sich in seiner Grundkonzeption auf den Ansatz der Enquete-Kommission (siehe 5.2.1). Als grundlegenden Unterschied zu diesem auf Deutschland spezifizierten und im politischen Diskurs konsensfähigen Bericht zur Nachhaltigkeit formuliert das integrative Konzept einer nachhaltigen Entwicklung der HGF ein normatives Leitbild mit globalem Ansatz, das sich nicht ausschließlich an der hiesigen Situation und aktuellen Problemstellungen orientiert.

### 5.2.3 Die Definition des Nachhaltigkeitsbegriffs dieser Studie

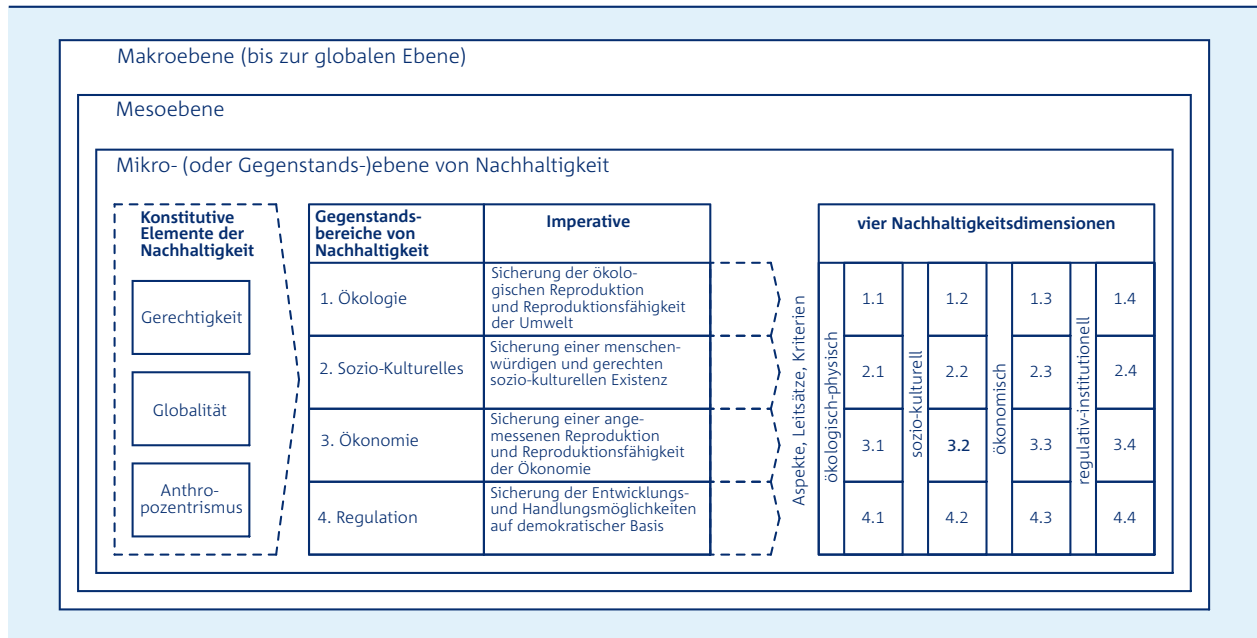
Ein wesentliches konstitutives Element des HGF Konzepts ist die Erweiterung des „3-Säulen-Modells“ der Enquete-Kommission um die regulativ-institutionelle Dimension. Während bei den Dimensionen aus ökologisch-physischer, ökonomischer und sozio-kultureller Perspektive die Frage im Mittelpunkt steht, **was** nachhaltige Entwicklung bedeutet, geht es bei der regulativ-institutionellen Dimension um die Frage, **wie** eine nachhaltige Entwicklung umgesetzt werden kann [vgl. Kopfmüller 2001, S. 49]. Die regulativ-institutionelle Dimension erhält somit eine Querschnittsfunktion und sorgt für eine stärkere Vernetzung des „integrativen Konzepts einer nachhaltigen Entwicklung“ mit dem institutionell-politischen Bereich. Verdeutlichen lässt sich dies anhand eines Tetraeder-Modells, wie es bspw. der Ökonom und Biologe Joachim H. Spangenberg verwendet.

**Abb. 1: Wechselwirkungen der Nachhaltigkeitsdimensionen – das „Atommodell“ nach Spangenberg 2005**



Das mehrdimensional integrative Konzept der HGF bildet die Grundlage für diese Studie und definiert Nachhaltigkeit als ein System, das wesentlich vom gegenseitigen Wirken der vier Dimensionen abhängig ist. Bei der Entwicklung von Handlungsstrategien ist also nicht nur die gleichberechtigte Berücksichtigung sämtlicher Dimensionen gefordert, sondern auch ein systemisches Denken hinsichtlich möglicher Rückkoppelungseffekte zwischen den Dimensionen. Der Stadtplaner und Soziologe Prof. Dr. Erich Konter hat auf der Grundlage des Konzepts der HGF sowie der oben zitierten Arbeit von Joachim H. Spangenberg ein Schema entwickelt, das den ganzheitlich integrativen Ansatz verdeutlicht und in dieser Studie als Analysewerkzeug Verwendung findet:

**Abb. 2: Strukturmodell nach Erich Konter: „Architektur eines integrativen Konzepts nachhaltiger Entwicklung“ in Korwan 2007, S. 7**



### 5.2.4 Übertragen des integrativen Konzepts einer nachhaltigen Entwicklung auf Wohnimmobilien

Bauen und Wohnen kommt für eine nachhaltige Entwicklung in Deutschland eine wesentliche Bedeutung zu. Dies ist nicht nur durch die großen Energie- und Stoffflüsse begründet, sondern insbesondere durch das „komplexe Beziehungsgeflecht“ zwischen sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten, in dem das Wohnen eingebunden ist [vgl. Enquete Kommission (Hrsg.) 1998, S. 232 und Grunwald et al. (Hrsg.) 2001, S. 219].

Das integrative Konzept einer nachhaltigen Entwicklung der HGF und das daraus abgeleitete Strukturmodell von Erich Konter eignen sich im Besonderen, das hochgradig vernetzte und gesellschaftlich bedeutende Bedürfnisfeld Bauen und Wohnen in einem abstrakten Modell abzubilden. Dieses Modell wurde in der vorliegenden Untersuchung weiter entwickelt, um mit Hilfe einer Strukturmatrix die Problembereiche, Abhängigkeiten, Widersprüchlichkeiten, Zusammenhänge, Sachverhalte etc. des Themengebiets Bauen und Wohnen zu verdeutlichen.

Die identifizierten Kriterien der Strukturmatrix wurden im empirischen Teil der Studie vertieft untersucht. Es wurden 233 Personen in Deutschland befragt, die unterschiedlichen Akteuren des Themengebiets Bauen und Wohnen zuzuordnen sind: Investoren und Finanziers, Architekten und Fachingenieure, Immobilienbewerter, die kommunale Planungshoheit, Eigentümer und die Nutzer von Wohnraum wurden in dieser Befragung gebeten, Kriterien des nachhaltigen Bauens aus ihrer Sicht auf einer Skala von 1 (= unwichtig) bis 5 (= wichtig) zu beurteilen<sup>1</sup>. Die Befragungsergebnisse dienten der

<sup>1</sup> Der Fragebogen steht unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) > Publikationen > Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung.

Identifizierung möglicher Konfliktpotentiale in der Beurteilung der Nachhaltigkeit aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen aus Sicht der Akteure. Zudem wurden die Befragungsergebnisse dazu verwendet, generell (von allen Akteuren) unterdurchschnittlich bewertete Kriterien zu hinterfragen und diese von der Verwendung in einem alternativen Instrument zur Nachhaltigkeitsbeurteilung auszuschließen.

### 5.2.5 Verordnungen und Zertifizierungssysteme zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien

Mit der Ölkrise von 1973 sowie der Kritik des Club of Rome über die „Grenzen des Wachstums“ wurden erstmals die Folgen des ökonomischen Handelns im Hinblick auf dessen Umweltauswirkungen auf einer breiten und öffentlichkeitswirksamen Basis diskutiert. Die Bundesregierung reagierte mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz, EnEG 1976), mit der darauf folgenden Wärmeschutzverordnung für Gebäude (WSVO 1977) und der Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnV 1978) auf die wachsenden Erfordernisse eines effizienteren Umgangs mit den zur Verfügung stehenden knappen Ressourcen. Jedoch ist es zunächst Absicht, zukünftige Versorgungsengpässe zu vermeiden, anstatt einen umweltschonenderen Umgang mit Energie zu fördern. Die 2002 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung (EnEV) liefert heute eine umfassende Bewertung der energetischen Performance von Wohngebäuden und führt WSVO und HeizAnV zusammen. Mit der Novellierung der EnEV im Jahr 2007 wird der Energieausweis eingeführt, der seit 2008 bei Verkauf oder Vermietung von Wohnimmobilien verpflichtend vorgelegt werden muss.

Die Betrachtung der staatlichen Verordnungen zeigte, dass der Schwerpunkt bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien auf energetische Aspekte gesetzt wird, die maßgeblich aus den Klimaschutzzielen der EU abgeleitet worden sind. Die vielschichtigen Aspekte der Wechselwirkung zwischen Nutzer und Technik sowie der am Bauprozess beteiligten Akteure werden leider nur peripher oder überhaupt nicht betrachtet. So erfordern Konzepte energieeffizienter Bauweise bspw. häufig den verstärkten Einsatz von Technik, um die notwendigen Kennwerte der aktuellen EnEV oder der neuen DIN 1946-6 (Wohnungslüftung) zu erreichen. Dabei zeigt sich, dass Gebäude mit erhöhtem energetischen und damit auch technischen Standard sensibler auf die Eingriffe des Nutzers reagieren [vgl. Richter 2003, S. 94 ff. und S. 108 ff.] und die bilanzierten Kennwerte der EnEV in der Praxis oft nicht eingehalten werden.

Das Ziel der Bundesregierung, die nachhaltige Entwicklung von Immobilien durch Verordnungen und Instrumente in erster Linie an den ökologisch-physischen Aspekten der Nachhaltigkeit auszurichten, stößt an Grenzen, wo es den Einfluss und die Bedürfnisse des Nutzers sowie das komplexe, gesellschaftliche Beziehungsgeflecht von Wohnimmobilien nicht berücksichtigt.

Parallel zu den gesetzlichen Verordnungen und Richtlinien sind seit den 90er Jahren verschiedene nationale Zertifizierungssysteme und Gebäudestandards entwickelt worden, die – auf freiwilliger Basis – die energetische und ökologische Performance bzw. Nachhaltigkeit von Gebäuden bewerten. Diese Instrumente wurden in der Regel für den Gewerbebau konzipiert, sind zwischenzeitlich aber auch für andere Nutzungstypen wie den Wohnungsbau anwendbar und erfahren darüber hinaus eine zunehmende Internationali-

sierung. Sie bündeln bestehende Planungsinstrumente und Teilaspekte des nachhaltigen Bauens (Energieeffizienz, Ökobilanz, Lebenszykluskosten etc.) und bauen auf bereits bestehenden nationalen Standards, Normen und Gesetzen auf. Unabhängig von Methode oder Bewertungsinstrument gilt es, eine bestimmte Qualitätsstufe zu erreichen. Auch wenn sich die eingesetzten Rechenregeln unterscheiden, ist der Verlauf des Bewertungsprozesses bei den diversen Bewertungsinstrumenten grundsätzlich vergleichbar.

Hier sind insbesondere das britische BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, seit 1990) und das nordamerikanische LEED (Leadership in Energy & Environmental Design, seit 1996) System zu nennen. Die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) ist seit 2008 mit ihrem Zertifizierungssystem für Verwaltungsbauten (Neubau) auf dem Markt. Aufbauend auf einer Untersuchung von Ebert, Essig und Hauser aus dem Jahr 2010 wurden in Ergänzung zu den gängigen Instrumenten das WWB (Wohnwertbarometer) sowie der ESI (CCRS Economic Sustainability Indicator) zusätzlich in die im Rahmen dieser Studie durchgeführte Analyse aufgenommen und in ihrem strukturellen Aufbau kritisch miteinander verglichen.

Die Analyse der bestehenden Instrumente machte deutlich, dass grundlegende Aspekte nach Auffassung der Autoren bei der Bewertung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien bisher unberücksichtigt bleiben. Dies sind vornehmlich die Definition von Nachhaltigkeit (Fehlen der regulativ-institutionellen Dimension), die Berücksichtigung aller beteiligter Akteure (Stakeholder) sowie die Anwendbarkeit des Werkzeugs in allen Phasen des Stadtentwicklungsprozesses.

## 5.3 Grundkonzeption eines alternativen Instruments zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien

Im folgenden Kapitel wird der Ansatz für ein alternatives Instrument skizziert. Diese Grundkonzeption erhebt nicht den Anspruch, alle Aspekte zu behandeln. Sie ist vielmehr als ein Modell zu verstehen, anhand dessen wesentliche Verbesserungsvorschläge für die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien gemacht werden sollen.

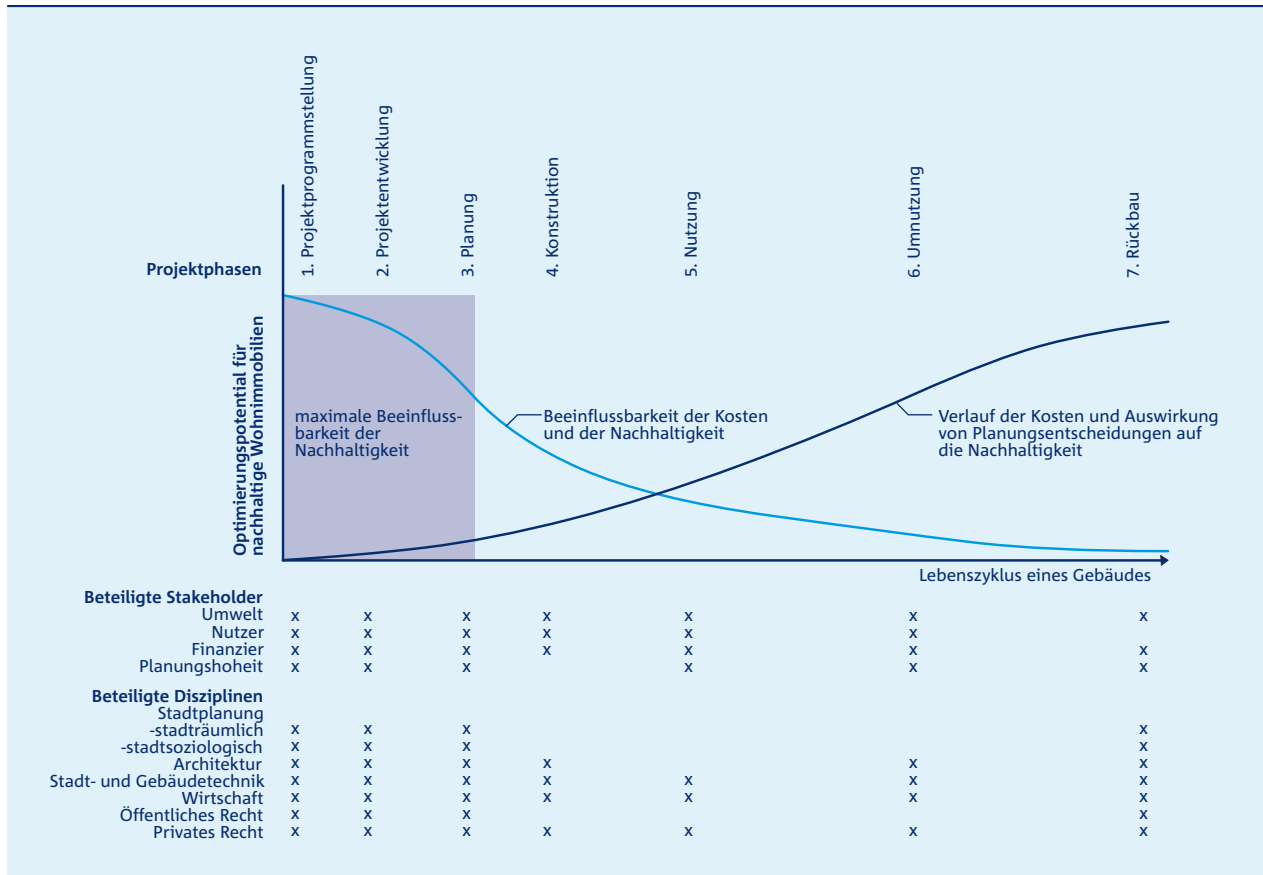
### 5.3.1 Abgrenzung zu den bestehenden Instrumenten und Ansatz für das alternative Instrument

Die Entwicklung und Nutzung einer Wohnimmobilie ist ein Teil des Stadtentwicklungsprozesses. In den einzelnen Phasen sind Akteure verschiedener Interessensgruppen (Umwelt, Nutzer, Finanzier, Planungshoheit), sogenannte Stakeholder, und unterschiedlicher Disziplinen am Projekt beteiligt.

Alle Projektbeteiligten stehen in übergreifenden, interdisziplinären Beziehungen zueinander und können in zwei Gruppen eingeteilt werden:

(1) Die Gruppe der Stakeholder: Sie dient der Definition aller Personen mit gleicher Interessenslage und gleicher Sicht auf den Projektentwicklungsprozess.

Abb. 3: Darstellung der beteiligten Stakeholder und Disziplinen in den verschiedenen Projektphasen einer Wohnimmobilie nach Ebert 2010, S. 80



(2) Die Gruppe der Disziplinen: Sie dient der Definition der Beiträge, die von einem Vertreter dieser Disziplin (Architekt, Jurist, Fachingenieur etc.) zu einer nachhaltigen Wohnimmobilienentwicklung geleistet werden müssen.

Die Nachhaltigkeit einer Wohnimmobilie ist nur dann möglich, wenn alle Projektbeteiligten in jeder Phase der Entwicklung bzw. Nutzung der Immobilie wissen,

- wie sie das Projekt auf seine Nachhaltigkeit hin bewerten können, und
- welchen Beitrag sie zur Nachhaltigkeit des Projekts leisten können.

Ein alternatives Instrument muss daher gegenüber den bisherigen Bewertungsinstrumenten auf zwei weiteren Ebenen Auskunft über das Objekt geben:

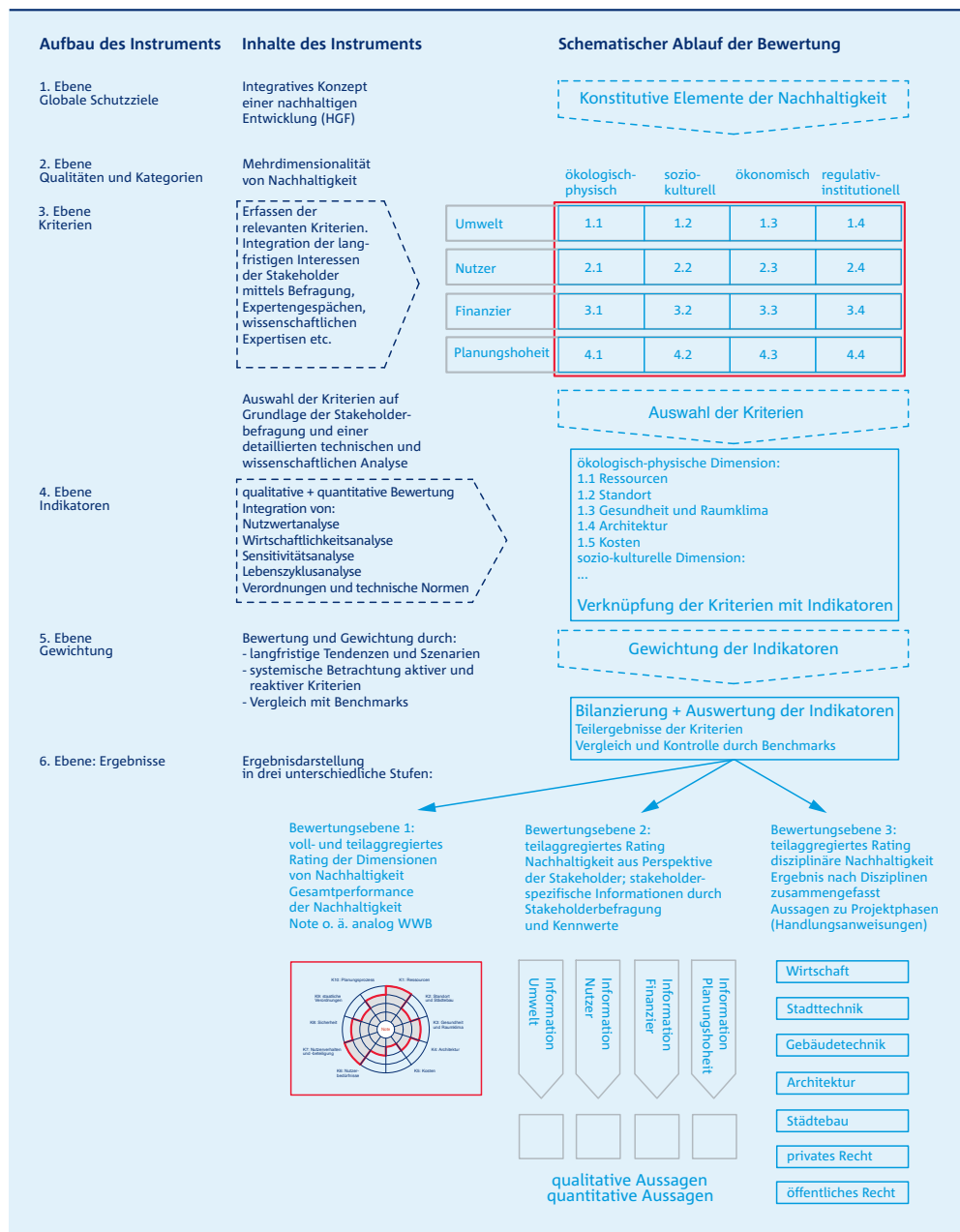
- Auskunft über die Wahrung der Interessen der jeweiligen Stakeholder:  
Diese Information kann über den Weg der Bewertung des Projekts erzielt werden.
- Auskunft über Beiträge, die von den unterschiedlichen Disziplinen geleistet werden müssen:  
Diese Information kann in Form von Handlungsanweisungen gegeben werden.

Das Instrument sollte zudem spezifische Informationen für die Stakeholder und die verschiedenen Disziplinen auf beiden Ebenen und in den verschiedenen Phasen des Projektentwicklungsprozesses liefern.

### 5.3.2 Aufbau und Inhalte des alternativen Instruments

Das alternative Instrument folgt grundsätzlich dem Aufbau der Zertifizierungssysteme der DGNB bzw. des WWB in sechs Ebenen: Ziele, Qualitäten und Kategorien, Kriterien, Indikatoren, Gewichtung und Ergebnis. Die wesentlichen Unterschiede ergeben sich durch die Einbindung der verschiedenen Stakeholder in den „Programmierungsprozess“ des Werkzeugs mittels Befragung und der Differenzierung der Ergebnisauswertung.

Abb. 4: Übersicht der Struktur des alternativen Instruments



### 5.3.3 Bewertungsablauf

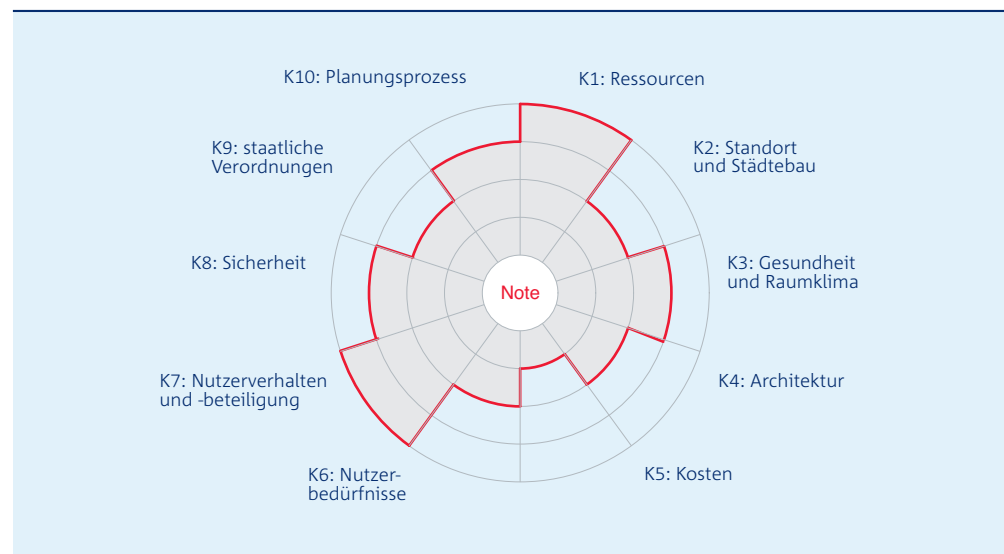
Im Folgenden sollen an einem Fallbeispiel Ansatzpunkte aufgezeigt werden, an denen der Bewertungsablauf des hier entworfenen Grundkonzeptes zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien dargestellt werden kann:

Für ein großes innerstädtisches Grundstück, das sich im Eigentum der Landeshauptstadt München (zuständiges Ressort: Kommunalreferat) befindet, soll Baurecht gemäß § 33 BauGB geschaffen werden, damit es anschließend an Investoren verkauft werden kann. Initiator und Treiber des Stadtentwicklungsprozesses ist das Referat für Stadt- und Regionalplanung.

Die durch das Entwicklerteam in einem diskursiven Prozess erfassten Kategorien (Ressourcen, Standort und Städtebau, Gesundheit und Raumklima, Architektur, Kosten, Nutzerbedürfnisse, Nutzerverhalten und -beteiligung, Sicherheit, staatliche Verordnungen und Planungsprozess) und Kriterien (z. B. in der Kategorie Kosten: Verkaufspreis Grundstück, Mietpreis, Baukosten, etc. und in der Kategorie Architektur: Nutzer- und Nutzungsflexibilität etc.) bilden die Grundlage für eine Beurteilung der nachhaltigen Entwicklung des o. g. Grundstücks. In der Anwendung werden diese von den beteiligten Akteuren/Stakeholdern unter Einbeziehung der vier Nachhaltigkeits-Dimensionen beurteilt bzw. in das Instrument eingepflegt.

Bewertungsebene 1 liefert ein vollaggregiertes Ergebnis in Form einer Note oder %-Angabe des Gesamterfüllungsgrades (in unserem Beispiel 70 %), analog DGNB oder WWB und bildet die Grundlage für die Projektprogrammstellung. Die Darstellung erfolgt in Form eines Netzdiagramms, das die einzelnen Kategorien in Verbindung mit einer Benotung darstellt:

**Abb. 5: Bewertungsebene 1: vollaggregiertes Gesamtrating, Netzdiagramm über alle Kategorien (K1-K10) Ergebnis: Note oder %-Angabe**





Bewertungsebene 2 liefert ein teilaggregiertes Ergebnis (in unserem Beispiel 60 %), indem stakeholderspezifische Informationen in Form von Kennwerten durch Benchmarks veranschaulicht werden (z. B. Höhe des Grundstückskaufpreises in Euro pro m<sup>2</sup> Nettobauland, Art und Maß der Nutzung in Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ), stadträumliche und architektonische Qualitäten in m<sup>2</sup> versiegelte Fläche/m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen, Höhe der Miete/Verkaufspreise in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche etc.).

Die Kriterien werden nach Präferenz der Akteure zusammengestellt und deren Einfluss auf die Nachhaltigkeit des Projektes mit +1, 0 und –1 beurteilt. Zum Beispiel:

- Das Kriterium Verkaufspreis Grundstück besitzt aus Sicht des Kommunalreferats eine eindeutige Benchmark, da das Kommunalreferat gemäß Gemeinde- und Städteordnung das Grundstück nicht unter Bodenrichtwert verkaufen darf. Entsprechend diesen Vorgaben wurde die Mindesthöhe des Verkaufspreises in der Projektprogrammstellung festgesetzt und das Kriterium anschließend vom Kommunalreferat mit +1 beurteilt. Vom Investor wird das Kriterium mit –1 beurteilt, da seine Benchmark „Renditeerwartung“ mit dem vorgegebenen Kaufpreis – in Abhängigkeit aller Kriterien – nicht erfüllt wurde; im Ergebnis ist für ihn der Grundstückskaufpreis zu hoch.
- Das Kriterium Nutzerflexibilität (Immobilie lässt gleiche Nutzung für unterschiedliche Nutzer – z. B. ältere Menschen, Familien, Singles etc. – zu) wird von allen Stakeholdern durchweg höher als die Nutzungsflexibilität (Immobilie lässt unterschiedliche Nutzungen – z. B. Wohnen, Büro, Hotel, Praxis etc. – zu) bewertet. Dies lässt sich als hohe Zustimmung zu einer sozialen Mischung im Gebäude, aber Ablehnung einer funktionalen Mischung auf der Parzelle deuten.

Die Auswertung der Bewertungsebene 2 könnte sich wie folgt darstellen: Nach Auswertung der Beurteilungen aller Kriterien durch 15 Akteure errechnet sich der Wert von 60 % durch 4 Beurteilungen = +1 (= 400), 10 Beurteilungen = 0 (= 500), 1 Beurteilung = –1 (= 0) [Gesamt = 900/15 Bewertungen = 60 %].

Bewertungsebene 3 liefert ein teilaggregiertes Ergebnis in Form von Handlungsanweisungen. Ziel ist es, das teilaggregierte Ergebnis der Kriterien (Bewertungsebene 2 = 60 %), das im Vergleich zum Ergebnis der Kategorien (Bewertungsebene 1 = 70 %) niedriger ist, zu erhöhen, ohne dabei die Gesamtperformance zu schwächen. Hierzu muss ein interdisziplinärer Prozess in Gang gesetzt werden, der von einem unabhängigen Mediator begleitet und gesteuert wird. In unserem Fall könnten die Disziplinen von dem Mediator angewiesen werden, die der Bewertung zugrunde liegende Art der Nutzung, z. B. durch Erhöhung der Nutzungs- und Nutzerflexibilität, und das der Bewertung zugrunde liegende Maß der Nutzung, z. B. durch Erhöhung der GFZ- bzw. GRZ-Werte, zu verändern, damit sich die Renditeerwartung bei unverändertem Grundstückskaufpreis und gleich bleibender städtebaulicher- sowie architektonischer Qualität erhöht.

Die Ambivalenz dieses Ergebnisses verdeutlicht die Notwendigkeit einer nachvollziehbaren Vermittlung von Stadtentwicklungsprozessen bzw. der Kommunikation von Zielen und Gestaltungsideen. Der Kommune als Stakeholder und Träger der Planungshoheit kommt im Hinblick auf die Umsetzung eine wichtige Rolle zu: Der Rechtsgrundsatz der

kommunalen Planungshoheit gibt der Bauleitplanung in Deutschland einen hohen Grad an Freiheit bezüglich der konkreten Ausgestaltung der Siedlungsentwicklung [Markstein 2004; Oberste Baubehörde 1996]. Die kommunalen Planungsträger sind gesetzlich verpflichtet, die Siedlungsentwicklung so flächen- und ressourcenschonend wie möglich zu gestalten [Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1998, S. 213] und verfügen beispielsweise mittels des regulativen Instrumentariums der Bebauungsplanung bereits heute über eine große Zahl an Möglichkeiten, nachhaltige Siedlungsplanungen zu realisieren [vgl. Fuchs und Schleifenecker 2011, S. 178].

Um Nutzungsflexibilität und Nutzerflexibilität zu ermöglichen, muss nicht nur der Gebäude-, sondern auch der Stadtgrundriss flexibel sein. Dies bedeutet, dass der von der Kommune aufgestellte Rechtsplan, auf dessen Grundlage Stadtentwicklungsprozesse gesteuert werden, mit einem Höchstmaß an Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsarten ausgestattet sein muss.

„Für eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine ‚Stadt der kurzen Wege‘ wird die ‚nutzungsgemischte Stadt‘ einheitlich als Verbesserungsmaßnahme gegenüber der aktuellen Entmischung der Stadtfunktionen dargestellt“ [Bretschneider 2007, S. 21]. Hier kann die Kommune durch die Ausweisung unterschiedlicher Arten der Nutzung im Rechtsplan die Entstehung Nutzungsgemischter Quartiere im Stadtentwicklungsprozess steuern.

Die wesentlichen Merkmale eines flexiblen Plans können zusammenfassend mit der flexiblen Art der Nutzung (Nutzungsmischung) und dem flexiblen Maß der Nutzung (Erweiterbarkeit der Bebauung) beschrieben werden. Das bedeutet in der Umsetzung:

- Die Ausweisung von gemischt genutzten Gebieten. Die Baunutzungsverordnung bietet hierfür ausreichend Gestaltungsspielraum.
- Die Reduzierung auf die unbedingt notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan. So kann die Kommune flexibel auf Stadtentwicklungsprozesse reagieren, ohne zeit- und kostenintensive Bebauungsplanänderungen in Kauf nehmen zu müssen. Auch hier bieten die gesetzlich definierten Mindestanforderungen ausreichend Spielraum, ohne dem Bestimmtheitsgrundsatz zu widersprechen.

Um eine hohe städtebauliche Qualität sichern zu können, bedarf es zweier wesentlicher Ergänzungen der Bauleitplanung nach BauGB:

- Die Ergänzung des formellen Aufstellungsverfahrens um informelle Verfahrensschritte. Einerseits können so Nutzerbedürfnisse in größerem Umfang berücksichtigt werden, als es die Bürgerbeteiligung nach BauGB zwingend fordert. Zudem bieten die informellen Verfahrensschritte die Möglichkeit, Rahmenpläne zu erstellen, die zwar keine rechtsverbindliche Außenwirkung haben. Das schließt jedoch nicht aus, dass sich die Gemeinde selbst Bindungen für die Entwicklung der Bauleitpläne auf der Grundlage der Rahmenpläne auferlegt [Oberste Baubehörde 2004, S. 9 f.].
- Die Ergänzung des öffentlich-rechtlichen Instruments des Bebauungsplans um weitere Instrumente wie städtebauliche Verträge und Kaufverträge. Diese Verträge stellen sicher, dass zukünftige Investoren oder private Grundstückserwerber auf die Inhalte der informellen Planung (Rahmenplanung, Baufibel etc.) hin verpflichtet werden können.

Die o. g. Umsetzung nachhaltiger Entwicklung ist auf Basis der bestehenden Gesetzgebung möglich. Das Bauleitplanverfahren wird dadurch jedoch tendenziell komplexer. Die Verwaltung und die Baugenehmigungsbehörde übernehmen in diesem Verfahren die zentrale Aufgabe des Stakeholder- und Projektmanagements. Das heißt, sie müssen wissen, welche Disziplin und welcher Stakeholder zu welchem Zeitpunkt welchen Beitrag zur Umsetzung des flexiblen Plans zu leisten hat.

## 5.4 Fazit

Es herrscht weitgehend Einigkeit darüber, dass das Konzept der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft zunehmend an Bedeutung gewinnt. Strittig ist dagegen, wie das Thema auf die Anforderungen der Planungspraxis übertragen werden kann. Derzeit steht eine Vielzahl von Instrumenten nebeneinander, die inhaltlich sehr unterschiedlich angelegt sind, jedoch gleichermaßen den Anspruch erheben, Nachhaltigkeit im Bezug auf Gewerbe- und Wohnimmobilien umfassend beurteilen zu können. In der vorliegenden Untersuchung werden die bestehenden Zertifizierungsinstrumente kritisch untersucht sowie ein alternativer Ansatz zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien entwickelt.

Die hier vorgestellte Alternative zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien ergänzt die drei Hauptbestandteile der bestehenden Instrumente, (1) ökologische Dimension, (2) ökonomische Dimension und (3) sozio-kulturelle Dimension um eine vierte Dimension, die (4) regulativ-institutionelle Dimension. Diese vierte Dimension dient dazu, aufzuzeigen, wie eine am Gemeinwohl ausgerichtete nachhaltige Entwicklung tatsächlich umgesetzt werden kann. Die regulativ-institutionelle Dimension bilden vor allem die Kommunen und angegliederten Fachplanungsabteilungen, die den Wohnungsbau kraft ihrer vom Staat übertragenen „Planungshoheit“ maßgeblich steuern.

Für jede der vier Dimensionen der Nachhaltigkeit wurde in der vorliegenden Untersuchung ein detaillierter Kriterienkatalog erarbeitet, der eine fundierte Beurteilung der Nachhaltigkeit ermöglicht. Um die Praxistauglichkeit der Kriterien zu gewährleisten, wurde im Rahmen der Untersuchung eine Befragung unterschiedlicher am Wohnungsbau beteiligter Stakeholder durchgeführt. Die Bewertung durch die Befragten hat erkennen lassen, dass verschiedene Nachhaltigkeitskriterien von Wohnimmobilien sehr differenziert beurteilt werden. Die unterschiedlichen Beurteilungen sind aus Sicht der jeweiligen Stakeholder durchaus nachvollziehbar: Das Konzept der Nachhaltigkeit ist ein Leitgedanke, der – wenn man das Konzept von der theoretischen- auf die Handlungsebene überträgt – zwangsläufig zu unterschiedlichen Interpretationen zwischen unterschiedlichen Interessensgruppen führt.

Insbesondere lassen die Ergebnisse erkennen, dass die Befragten die Bewertungskriterien sehr stark aus dem Blickwinkel ihrer eigenen Profession betrachten: Investoren bewerten beispielsweise solche Aspekte signifikant höher, die sich auf den ökonomischen Wert und die Marktgängigkeit einer Wohnimmobilie beziehen, während Mieter von Wohnungen hohen Wert auf die Nähe zur Nahversorgungsinfrastruktur (Entfernung zu

Nahversorgungseinrichtungen) legen und erwartungsgemäß die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten als wichtiger empfinden als die anderen Interessensgruppen.

Die Befragten beurteilten in der vorliegenden Untersuchung nicht nur den Kriterienkatalog, sondern auch unterschiedliche Zertifizierungssystematiken: Während sich beispielsweise Immobilienfinanzierer fast ausschließlich an EnEV oder DGNB orientieren, verwenden den Umfrageergebnissen zur Folge die Investoren neben EnEV und DGNB auch LEED, BREEAM, WWB oder (seltener) ESI. Die Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass sich die unterschiedlichen Berufsgruppen Bewertungsansätze suchen, die ihren Interessen am ehesten entsprechen. Diese subjektivierte Auslegung des Konzeptes der Nachhaltigkeit führt dazu, dass das Potential einer ganzheitlichen nachhaltigen Entwicklung durch die Verwendung inhaltlich unterschiedlicher Zertifizierungsansätze nicht voll ausgeschöpft wird, beispielsweise im Hinblick auf Ressourcenschonung oder sozio-kulturelle Belange: Eine umfassende Bewertung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien muss am Allgemeinwohl orientiert sein, nicht an den spezifischen Interessen der Stakeholder, will man den maximalen Nutzen von Nachhaltigkeitsbewertungen ausschöpfen. Das vorgeschlagene alternative Instrument zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien sieht vor, die unterschiedlichen Interessen in einem Rückkopplungsverfahren in die Bewertung einzubringen und am Gemeinwohl auszurichten. Durch dieses Verfahren soll auch ein Umdenkprozess angeregt werden, Nachhaltigkeit über die Grenzen der eigenen Interessen hinaus zu betrachten.

Die Auswertung der Befragung bestätigt die Hoffnung, dass die Kommunen eine im Sinne des Gemeinwohls umfassend definierte Nachhaltigkeit im Blick haben: Die in der vorliegenden Studie untersuchten Kommunen legten signifikant mehr Wert auf Aspekte, die das Gemeinwohl betreffen (Gemeinschaftsflächen, Nutzerbeteiligung, Nutzungsmischung, Adressbildung etc.). Allerdings zeigen die Untersuchungsergebnisse auch, dass die vierte Dimension der Nachhaltigkeit noch zu unbekannt ist, um die Umsetzung einer umfassend definierten Nachhaltigkeit in Kürze Realität werden zu lassen: Die Mehrheit der Befragten bewerteten die Bedeutung der physischen Dimension der Nachhaltigkeit am höchsten, die der regulativ-institutionelle Dimension jeweils am niedrigsten. Hier ist zum einen noch einige Aufklärungsarbeit zu leisten. Zum anderen lassen diese Untersuchungsergebnisse den Schluss zu, dass der Staat gefordert ist, will man zu einem umfassenden Bewertungssystem von Wohnimmobilien und nicht zu einem Wettbewerb tatsächlich sehr unterschiedlicher und von den einzelnen Professionen maßgeschneiderter Bewertungssysteme gelangen.

Ein wesentlicher Unterschied des hier vorgestellten alternativen Ansatzes zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien zu den etablierten Zertifizierungsinstrumenten besteht in der Einbindung detaillierter akteursspezifischer Informationen in den Zertifizierungsablauf. Der ersten Ebene der Beurteilung von Nachhaltigkeit in Form einer Note (oder in %) schließen sich zwei weitere an: Die zweite Ebene liefert die Nachhaltigkeitsbeurteilung getrennt nach Interessensgruppen (stakeholderspezifische Aussagen), die dritte Ebene bündelt Handlungsempfehlungen für die am Realisierungsprozess beteiligten Disziplinen (Architekten, Stadttechnik, Gebäudetechnik, Städtebau, Wirtschaft etc.).

Die hier skizzierte alternative Nachhaltigkeitsbewertung setzt darüber hinaus bereits in der Phase der Projektprogrammstellung und damit in einer im Vergleich zu den bestehenden Zertifizierungsansätzen sehr viel früheren Projektentwicklungsphase an: Damit sind die Projektbeteiligten in der Lage, sowohl bei der Grundlagenermittlung einer geplanten Wohnimmobilienentwicklung als auch in jeder Phase der Wertschöpfung („von der Wiege bis zur Bahre“) Nachhaltigkeit zu beurteilen und zu erkennen, welchen Beitrag sie zur Erhöhung der Nachhaltigkeit des Projekts leisten können. Den Kommunen als Inhaber der Planungshoheit kommt in diesem Zusammenhang eine große Bedeutung für die Steuerung nachhaltiger Stadtentwicklungsprozesse zu. Sie können in der Projektprogrammstellung grundlegende Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung schaffen, da die nachfolgende Projektentwicklung immer nur so nachhaltig sein kann, wie die Vorgaben der Stadtplanung es zulassen.

Noch erscheint es dagegen schwer, die Einflüsse der Nachhaltigkeitskriterien konkret in die Immobilienwertermittlung einzubeziehen. Dazu müsste eine kritische Menge an Verkaufsdaten von als nachhaltig ausgewiesenen Wohngebäuden zur Verfügung stehen und statistisch analysiert werden können. Berücksichtigt man jedoch den Liegenschaftszins als die zentrale Stellschraube, um den ökonomischen Ertrag einer Wohnimmobilie auszudrücken, wird schnell deutlich, dass der Liegenschaftszins in der Diskussion um die Nachhaltigkeit einer ganz besonderen Aufmerksamkeit bedarf. Hier ist es die Aufgabe der Gutachter, die Ertragserwartungen der Marktteilnehmer sachverständig einzuschätzen und den Aspekt der Nachhaltigkeit in Bezug auf den Immobilienwert zu berücksichtigen. Eine Voraussetzung dafür ist, die Kriterien zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien zu kennen, den Markt dahingehend sorgfältig zu beobachten und die Marktgängigkeit von Wohnimmobilien entsprechend einzuschätzen.

In diesem Zusammenhang Standards zu setzen wird einen längeren Prozess nach sich ziehen, in den alle beteiligte Stakeholder integriert werden müssen, da Nachhaltigkeit nur gelingen kann, wenn alle Akteure gemeinschaftlich in die gleiche Richtung denken.

## 5.5 Literatur

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Bayern-Agenda 21, Der Weg zu einer Kommunalen Agenda 21, München 1998.
- Bretschneider, B.: Remix City, Nutzungsmischung: Ein Diskurs zu neuer Urbanität, Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main 2007.
- Ebert, T, Essig, N. und Hauser, G.: Zertifizierungssysteme für Gebäude, Nachhaltigkeit bewerten, Internationaler Systemvergleich, Zertifizierung und Ökonomie, Edition DETAIL Green Books, München 2010.
- Enquete-Kommission (Hrsg.): Abschlussbericht „Schutz des Menschen und der Umwelt“ - Konzept Nachhaltigkeit, vom Leitbild zur Umsetzung, Berlin 1998.
- Europäische Kommission: A lead market initiative for Europe, Brüssel 2007.

- Fuchs, O. und Schleifenecker, T.: Handbuch ökologische Siedlungsentwicklung. In: Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) - Initiativen zum Umweltschutz, 32. Berlin 2001.
- Grunwald, A. et al. (Hrsg.): Forschungswerkstatt Nachhaltigkeit, Wege zur Diagnose und Therapie von Nachhaltigkeitsdefiziten, 2001.
- Jörissen, J., Kopfmüller, J., Brandl, V. und Paetau, M.: Ein integratives Konzept nachhaltiger Entwicklung - Forschungszentrum Karlsruhe GmbH, Karlsruhe 1999.
- Konter, E.: Thesen zum Grundlagenkonzept Zukunftsfähigkeit, 2010.
- Kopfmüller, J., Brandl, V., Jörissen, J., Paetau, M., Banse, G., Coenen, R. und Grunwald, A.: Nachhaltige Entwicklung integrativ betrachtet, 2001.
- Korwan, D.: Subsistenz in formellen Strukturen - Studienarbeit am FG GtE, TU-Berlin, 2007.
- Markstein, M.: Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz. In: Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung an der TU München (Hrsg.). Materialiensammlung, 31. München 2004.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete – Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung der Festsetzungen, München 1996.
- Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern München (Hrsg.): Planungshilfe für die Bauleitplanung, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, Verlag Max Schick, München 2004.
- Richter, W. et al: Einfluss des Nutzerverhaltens auf den Energieverbrauch in Niedrigenergie- und Passivhäusern, 2003.
- Spangenberg, J. H.: Ökonomische Nachhaltigkeit der Wirtschaft, 2005.

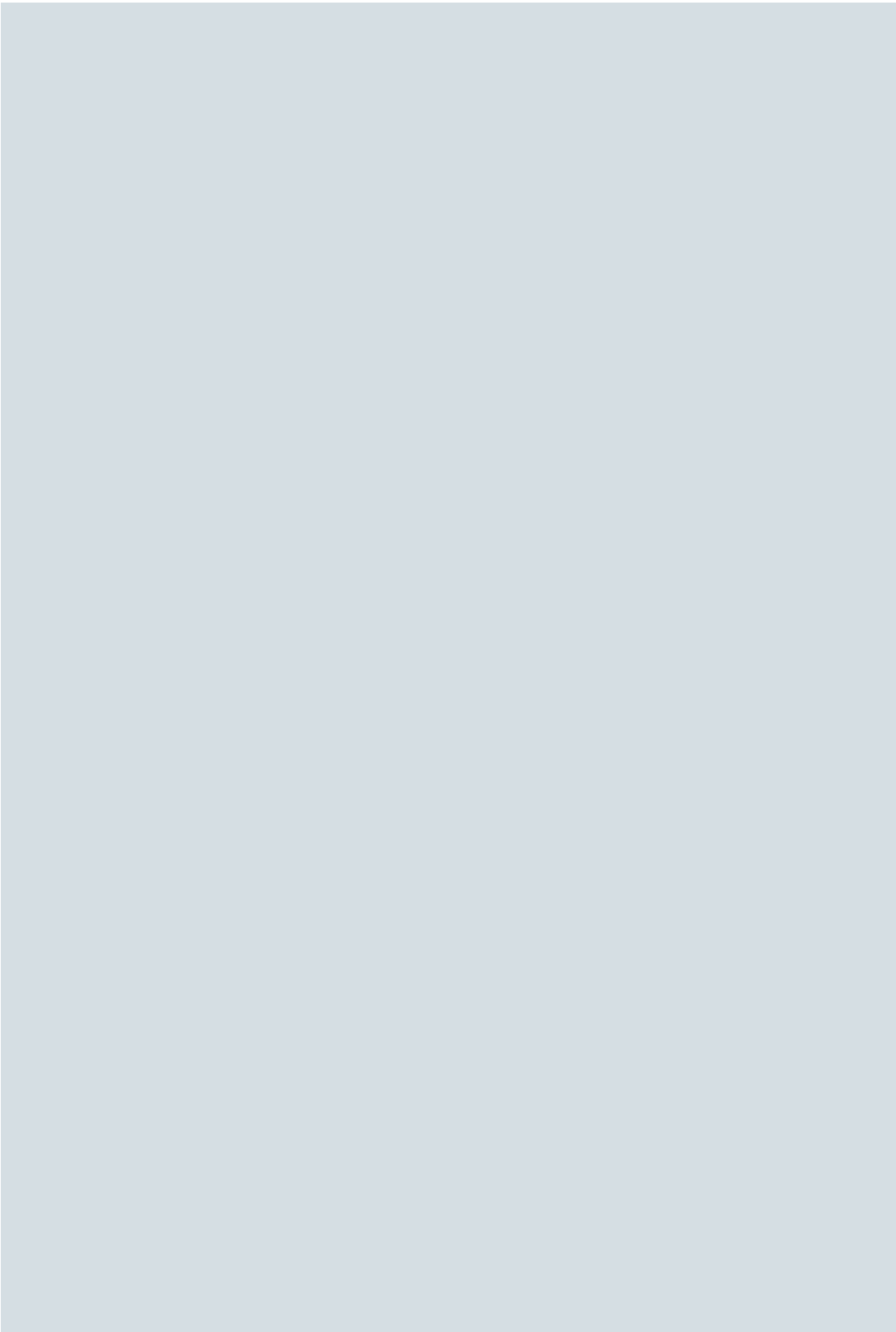
### Auftraggeber und Ersteller

Die Studie wurde von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) in Kooperation mit der LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH (LBImmoWert), der Bayerischen Landesbank (BayernLB), der GBW AG sowie der GEWOFAG Holding GmbH beauftragt.

Die Studie wurde erstellt von Herrn Professor Architekt Peter Ebner in Zusammenarbeit mit Herrn Architekt Hermann Stegchuster M.Sc. REM unter der Mitarbeit von Frau Architektin Verena Kyrein M.Sc. REM, Herrn Dipl.-Ing. Jörg Lammers und Herrn Dr. Wolfgang Rid.

### Bezugsquelle

Die Studie „Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien“ steht unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) > Publikationen > Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung.





## ANHANG

<b>1. Annahmen zur Bevölkerungsprognose</b>	<b>160</b>
<b>2. Tabellenanhang</b>	<b>162</b>
Tabelle 1    Angebotspreise für Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	162
Tabelle 2    Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	164
Tabelle 3    Angebotspreise für Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	166
Tabelle 4    Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	168
Tabelle 5    Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	170
Tabelle 6    Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfrager insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	174
Tabelle 7    Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	178
Tabelle 8    Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	182
Tabelle 9    Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	186
Tabelle 10   Akuter Wohnungsmangel in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	190
Tabelle 11   Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten	192
<b>3. Quellen</b>	<b>196</b>

# 1. Annahmen zur Bevölkerungsprognose

## Allgemeines

<b>Methodik</b>	deterministisches Komponentenmodell
<b>Vorausrechnungseinheiten</b>	Landkreise und kreisfreie Städte Bayerns
<b>Berücksichtigte Altersjahrgänge</b>	100
<b>Ausgangsdaten/Berechnungshorizont</b>	Bevölkerungsstand 31.12.2009/Prognose bis 2029

## Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter

<b>Genutzte Bestandsdaten</b>	Bevölkerungsbestand zum 31.12. der Jahre 2003 bis 2009
<b>Fertilität</b>	Berechnung altersspezifischer Geburtenraten (15- bis 49-jährige Frauen) auf Basis der Lebendgeborenen 2003 bis 2009 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten
<b>Mortalität</b>	Berechnung alters- und geschlechtsspezifischer Sterberaten auf Basis der tatsächlichen Sterbefälle in den Jahren 2003 bis 2009 für alle Landkreise und kreisfreien Städte
<b>Binnenwanderung</b>	Analyse der tatsächlichen Wanderungsströme (differenziert nach Geschlecht und Alter) über die Kreisgrenzen der Jahre 2003 bis 2009, Berechnung demographisch differenzierter Binnenwegzugsraten
<b>Außenwanderung</b>	Analyse zweier Außenwanderungstypen: Wanderung restliches Bundesgebiet außerhalb Bayerns, Wanderungen Ausland: jeweils Berechnung und Gewichtung von Zuzugs- und Fortzugsraten je Gebiet, Einzelaltersjahr, Geschlecht auf Basis der tatsächlichen Wanderungen der Jahre 2003 bis 2009
<b>Allokationsquoten</b>	Berechnung von Quoten zur Aufteilung der Zuzüge auf die demographischen Gruppen der vorausberechneten Gebiete, Grundlage: tatsächliche Zuwanderungen 2003 bis 2009

## Entwicklung der Parameter

### Geburtenentwicklung

Annahme konstanter Geburtenraten in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Berechnungszeitraum, Berücksichtigung eines steigenden Alters der Mutter bei der Geburt bis 2020 (ab 2020 konstant)

### Entwicklung Sterblichkeit

Annahme einer (weiterhin) steigenden Lebenserwartung:  
Männer: von 76,9 auf 79,7 Jahre (bis 2029)  
Frauen: von 82,0 auf 84,4 Jahre (bis 2029)

### Entwicklung Außenwanderung: restliches Bundesgebiet

Annahme langsam abnehmender Wanderungssalden ab 2011 (2010: +26.150, 2011: +29.000, bis 2021: Absinken des Wanderungssaldo auf +19.000, danach: konstant bei +19.000), also: Annahme eines sinkenden Wanderungsaufkommens in Deutschland (wegen abnehmender Bevölkerung deutschlandweit)

### Entwicklung Außenwanderung: Ausland

Ausgeglichener Wanderungssaldo 2010, danach Salden in Höhe des langjährigen Durchschnitts von +13.000 Personen, leichter Anstieg 2011 und 2015 wegen Arbeitnehmerfreizügigkeit i. R. d. EU-Osterweiterung (+15.000)

### Entwicklung Binnenwanderung

2020 bis 2029: Absinken der Binnenfortzüge auf 70 % des Ausgangsniveaus

## Sonstiges

### Zweitwohnsitzsteuer

Verzerrung der Binnenwanderung durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer wird berücksichtigt; die Jahre 2005 und 2006 werden bei der Berechnung der Binnenwegzugsraten geringer gewichtet

### Glättung

Um zufallsbedingte Extremwerte zu vermeiden: Glättung der Fertilitätsraten, der Binnenwanderungsraten, der Zu- und Fortzugsraten der Außenwanderung

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Preis 2004 Euro/m <sup>2</sup>	Preis 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Veränd. 2004–10 in %	Fallzahl 2010
9161	Ingolstadt	308	282	-8	300
9162	München	563	447	-21	1.603
9163	Rosenheim	296	295	0	180
9171	Altötting	111	112	1	557
9172	Berchtesgadener Land	222	229	3	405
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen	351	343	-2	683
9174	Dachau	281	256	-9	1.545
9175	Ebersberg	389	393	1	932
9176	Eichstätt	152	140	-8	974
9177	Erding	255	201	-21	1.166
9178	Freising	216	229	6	1.279
9179	Fürstenfeldbruck	364	340	-7	1.406
9180	Garmisch-Partenkirchen	346	294	-15	696
9181	Landsberg a. Lech	197	158	-20	1.171
9182	Miesbach	336	311	-7	1.068
9183	Mühldorf a. Inn	136	105	-23	1.070
9184	München	518	606	17	1.522
9185	Neuburg-Schrobenhausen	113	97	-14	617
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	181	148	-18	2.042
9187	Rosenheim	252	234	-7	2.034
9188	Starnberg	444	475	7	1.054
9189	Traunstein	190	164	-14	1.300
9190	Weilheim-Schongau	233	213	-9	786
9261	Landshut	253	227	-10	372
9262	Passau	127	129	2	195
9263	Straubing	143	156	9	160
9271	Deggendorf	80	82	2	1.131
9272	Freyung-Grafenau	43	40	-8	1.311
9273	Kelheim	117	95	-19	1.244
9274	Landshut	132	110	-16	1.512
9275	Passau	52	54	5	1.355
9276	Regen	69	61	-11	802
9277	Rottal-Inn	64	63	-2	769
9278	Straubing-Bogen	55	55	0	462
9279	Dingolfing-Landau	74	63	-15	450
9361	Amberg	143	118	-17	118
9362	Regensburg	288	294	2	284
9363	Weiden i. d. OPf.	174	104	-40	269
9371	Amberg-Sulzbach	85	64	-25	483
9372	Cham	49	48	-1	863
9373	Neumarkt i. d. OPf.	108	92	-15	923
9374	Neustadt a. d. Waldnaab	69	61	-12	481
9375	Regensburg	142	145	2	1.758
9376	Schwandorf	77	83	7	678
9377	Tirschenreuth	44	41	-6	469
9461	Bamberg	282	209	-26	68
9462	Bayreuth	129	137	6	158
9463	Coburg	95	99	4	109

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Preis 2004 Euro/m <sup>2</sup>	Preis 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Veränd. 2004–10 in %	Fallzahl 2010
9464	Hof	56	59	5	180
9471	Bamberg	103	107	3	1.021
9472	Bayreuth	71	62	-13	1.051
9473	Coburg	50	48	-4	490
9474	Forchheim	143	127	-11	1.405
9475	Hof	42	40	-5	865
9476	Kronach	42	33	-20	196
9477	Kulmbach	57	54	-6	399
9478	Lichtenfels	84	61	-28	368
9479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	40	35	-13	535
9561	Ansbach	165	135	-19	228
9562	Erlangen	311	281	-10	112
9563	Fürth	280	255	-9	300
9564	Nürnberg	336	317	-6	588
9565	Schwabach	223	229	3	231
9571	Ansbach	59	53	-11	933
9572	Erlangen-Höchstadt	214	190	-11	1.265
9573	Fürth	196	194	-1	973
9574	Nürnberger Land	184	166	-9	1.848
9575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	80	89	11	753
9576	Roth	162	152	-6	1.731
9577	Weißenburg-Gunzenhausen	79	86	9	748
9661	Aschaffenburg	299	284	-5	474
9662	Schweinfurt	173	229	33	21
9663	Würzburg	266	219	-18	573
9671	Aschaffenburg	238	201	-16	3.117
9672	Bad Kissingen	68	45	-34	758
9673	Rhön-Grabfeld	35	34	-1	262
9674	Haßberge	62	55	-11	285
9675	Kitzingen	92	89	-3	665
9676	Miltenberg	181	135	-25	1.734
9677	Main-Spessart	83	79	-5	1.078
9678	Schweinfurt	95	90	-5	1.110
9679	Würzburg	201	161	-20	2.437
9761	Augsburg	321	300	-6	531
9762	Kaufbeuren	153	148	-3	63
9763	Kempten	260	k.A.	k.A.	0
9764	Memmingen	130	153	18	55
9771	Aichach-Friedberg	197	146	-26	1.132
9772	Augsburg	173	169	-3	2.122
9773	Dillingen a. d. Donau	72	70	-3	560
9774	Günzburg	84	89	6	1.042
9775	Neu-Ulm	147	145	-1	768
9776	Lindau (Bodensee)	248	192	-22	513
9777	Ostallgäu	167	133	-20	966
9778	Unterallgäu	81	83	3	778
9779	Donau-Ries	54	55	1	451
9780	Oberallgäu	204	168	-18	888

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Neubau* 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Bestand* 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Fallzahl** 2010
9161	Ingolstadt	9,39	8,09	1.413
9162	München	12,39	11,26	45.146
9163	Rosenheim	8,67	7,41	1.165
9171	Altötting	7,28	5,59	756
9172	Berchtesgadener Land	7,31	6,60	2.400
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen	9,19	8,49	2.723
9174	Dachau	9,52	8,46	2.952
9175	Ebersberg	9,42	8,52	3.478
9176	Eichstätt	6,58	5,86	614
9177	Erding	8,14	7,51	3.379
9178	Freising	9,23	8,22	5.347
9179	Fürstenfeldbruck	10,03	9,07	4.969
9180	Garmisch-Partenkirchen	9,31	7,87	2.134
9181	Landsberg a. Lech	8,32	7,42	1.727
9182	Miesbach	9,74	8,68	2.299
9183	Mühldorf a. Inn	5,93	5,18	1.516
9184	München	11,18	10,24	10.150
9185	Neuburg-Schrobenhausen	6,57	5,60	497
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	6,71	6,23	1.235
9187	Rosenheim	7,71	6,96	4.004
9188	Starnberg	11,13	9,94	4.151
9189	Traunstein	7,32	6,42	2.617
9190	Weilheim-Schongau	8,30	7,46	1.683
9261	Landshut	7,81	6,69	1.151
9262	Passau	6,70	5,42	753
9263	Straubing	6,41	5,62	448
9271	Deggendorf	6,35	5,21	1.282
9272	Freyung-Grafenau	4,39	4,17	223
9273	Kelheim	6,28	5,60	763
9274	Landshut	6,47	5,50	1.445
9275	Passau	5,54	5,08	1.241
9276	Regen	6,10	4,52	315
9277	Rottal-Inn	5,09	4,51	386
9278	Straubing-Bogen	5,86	5,06	270
9279	Dingolfing-Landau	5,68	4,84	501
9361	Amberg	6,43	5,55	496
9362	Regensburg	8,82	7,49	3.744
9363	Weiden i. d. OPf.	6,25	5,17	307
9371	Amberg-Sulzbach	5,55	4,85	360
9372	Cham	5,21	4,33	342
9373	Neumarkt i. d. OPf.	6,88	5,83	852
9374	Neustadt a. d. Waldnaab	6,54	4,86	327
9375	Regensburg	6,64	5,84	1.367
9376	Schwandorf	5,50	4,85	683
9377	Tirschenreuth	4,96	3,94	193
9461	Bamberg	7,07	6,10	535
9462	Bayreuth	6,81	6,11	928
9463	Coburg	6,03	5,49	699

\* 60 – 80 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise)

Neubau/Gebraucht = Baujahr ab 2008/bis 2007

\*\* insgesamt für Regressionsrechnung (nicht in der dargestellten Baualters-/Ausstattungs-/Bauzustandsklasse)

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	Neubau* 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Bestand* 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Fallzahl** 2010
9464	Hof	5,09	4,75	653
9471	Bamberg	5,99	5,13	1.231
9472	Bayreuth	5,93	5,18	1.209
9473	Coburg	5,49	4,81	623
9474	Forchheim	6,33	5,48	1.029
9475	Hof	4,53	4,25	538
9476	Kronach	6,17	5,12	169
9477	Kulmbach	8,36	5,49	452
9478	Lichtenfels	5,39	4,36	358
9479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	5,14	4,49	445
9561	Ansbach	6,82	6,08	515
9562	Erlangen	8,69	7,63	1.323
9563	Fürth	7,90	6,85	2.719
9564	Nürnberg	8,73	7,10	14.099
9565	Schwabach	8,54	6,08	242
9571	Ansbach	5,93	5,07	1.506
9572	Erlangen-Höchstadt	7,54	6,69	2.022
9573	Fürth	7,04	6,33	1.898
9574	Nürnberger Land	6,98	6,25	2.272
9575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	5,33	4,83	707
9576	Roth	6,55	5,76	1.838
9577	Weißenburg-Gunzenhausen	5,20	4,69	985
9661	Aschaffenburg	8,25	6,88	1.466
9662	Schweinfurt	6,16	5,59	841
9663	Würzburg	7,70	6,68	2.125
9671	Aschaffenburg	6,87	6,10	1.966
9672	Bad Kissingen	6,29	5,14	1.839
9673	Rhön-Grabfeld	5,06	4,31	476
9674	Haßberge	7,52	5,61	256
9675	Kitzingen	5,32	4,87	678
9676	Miltenberg	6,23	5,16	1.005
9677	Main-Spessart	5,66	5,21	574
9678	Schweinfurt	5,97	5,10	1.228
9679	Würzburg	6,61	5,87	2.455
9761	Augsburg	7,56	6,63	5.294
9762	Kaufbeuren	6,74	5,43	578
9763	Kempton	7,10	6,25	25
9764	Memmingen	5,95	5,19	308
9771	Aichach-Friedberg	6,80	6,10	1.285
9772	Augsburg	6,91	6,06	3.259
9773	Dillingen a. d. Donau	6,25	5,89	380
9774	Günzburg	6,56	5,58	661
9775	Neu-Ulm	7,48	6,47	1.865
9776	Lindau (Bodensee)	7,96	6,51	835
9777	Ostallgäu	7,18	6,32	1.242
9778	Unterallgäu	6,30	5,40	1.038
9779	Donau-Ries	6,49	5,84	504
9780	Oberallgäu	7,66	6,24	2.439

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	ETW*,**,***	Fallzahl**	Eigen- heime****	Fallzahl**
		2010 Euro/m <sup>2</sup>	2010	2010 Euro/m <sup>2</sup>	2010
9161	Ingolstadt	2.015	2.059	2.380	1.009
9162	München	3.119	35.817	3.614	10.486
9163	Rosenheim	1.943	1.083	2.437	459
9171	Altötting	1.298	1.289	1.570	1.151
9172	Berchtesgadener Land	2.085	2.084	2.093	966
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen	2.160	2.060	2.577	1.514
9174	Dachau	2.422	2.643	2.635	2.850
9175	Ebersberg	2.322	2.724	2.894	3.277
9176	Eichstätt	1.775	719	1.853	1.715
9177	Erding	1.997	1.790	2.077	2.421
9178	Freising	2.275	3.011	2.233	2.815
9179	Fürstenfeldbruck	2.467	4.238	2.891	4.650
9180	Garmisch-Partenkirchen	2.675	2.492	2.610	1.289
9181	Landsberg a. Lech	1.788	1.364	2.254	2.769
9182	Miesbach	2.608	2.064	2.556	1.994
9183	Mühldorf a. Inn	1.406	2.143	1.629	2.086
9184	München	2.795	7.518	3.593	5.770
9185	Neuburg-Schrobenhausen	1.561	888	1.658	1.103
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	1.817	1.267	1.831	2.009
9187	Rosenheim	1.936	3.903	2.262	4.299
9188	Starnberg	2.883	2.606	3.273	3.332
9189	Traunstein	1.821	2.884	1.790	2.183
9190	Weilheim-Schongau	1.940	1.758	2.044	1.627
9261	Landshut	1.884	1.298	2.178	561
9262	Passau	1.333	845	1.580	535
9263	Straubing	1.479	818	1.599	691
9271	Deggendorf	1.451	1.564	1.323	2.346
9272	Freyung-Grafenau	952	936	985	1.662
9273	Kelheim	1.476	1.082	1.460	1.666
9274	Landshut	1.575	1.168	1.720	2.532
9275	Passau	1.358	2.815	1.342	3.402
9276	Regen	1.144	1.177	1.233	1.286
9277	Rottal-Inn	1.244	907	1.257	1.671
9278	Straubing-Bogen	1.220	347	1.270	2.000
9279	Dingolfing-Landau	1.346	553	1.298	1.435
9361	Amberg	1.481	550	1.682	445
9362	Regensburg	2.091	2.777	2.386	1.011
9363	Weiden i. d. ObPf.	1.236	492	1.472	314
9371	Amberg-Sulzbach	1.310	578	1.382	1.202
9372	Cham	1.093	831	1.074	1.912
9373	Neumarkt i. d. OPf.	1.523	1.181	1.477	2.068
9374	Neustadt a. d. Waldnaab	1.062	556	1.221	817
9375	Regensburg	1.602	1.852	1.731	3.655
9376	Schwandorf	1.171	940	1.239	1.541
9377	Tirschenreuth	1.003	394	1.037	646
9461	Bamberg	1.818	603	1.913	189
9462	Bayreuth	1.340	573	1.708	386
9463	Coburg	1.431	585	1.518	474

\* 60 – 80 m<sup>2</sup>, gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise)  
 \*\* insgesamt für Regressionsrechnung (nicht in der dargestellten Baualters-/Ausstattungs-/Bauzustandsklasse)  
 \*\*\* alle Baujahre  
 \*\*\*\* 100 – 150 m<sup>2</sup>, alle Baujahre



Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	ETW*,**,***	Fallzahl**	Eigen- heime****	Fallzahl**
		2010 Euro/m <sup>2</sup>	2010	2010 Euro/m <sup>2</sup>	2010
9464	Hof	1.195	467	1.185	237
9471	Bamberg	1.537	969	1.574	1.821
9472	Bayreuth	1.254	1.337	1.391	2.250
9473	Coburg	1.258	623	1.237	1.212
9474	Forchheim	1.530	965	1.844	1.878
9475	Hof	1.003	963	1.003	1.990
9476	Kronach	1.314	314	1.094	718
9477	Kulmbach	1.228	584	1.111	1.378
9478	Lichtenfels	1.355	483	1.237	858
9479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	973	749	1.024	1.234
9561	Ansbach	1.501	523	1.614	542
9562	Erlangen	1.996	1.229	2.311	531
9563	Fürth	1.653	2.534	2.116	1.183
9564	Nürnberg	1.742	12.075	2.250	3.369
9565	Schwabach	1.594	320	1.824	440
9571	Ansbach	1.444	924	1.398	2.861
9572	Erlangen-Höchstadt	1.787	1.726	2.011	2.881
9573	Fürth	1.760	1.616	1.927	2.889
9574	Nürnberger Land	1.594	2.418	1.831	3.630
9575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	1.480	495	1.370	1.532
9576	Roth	1.458	2.163	1.864	3.447
9577	Weißenburg-Gunzenhsn.	1.328	1.028	1.403	1.596
9661	Aschaffenburg	1.713	1.083	2.137	676
9662	Schweinfurt	1.328	429	1.653	146
9663	Würzburg	1.812	1.766	2.012	1.098
9671	Aschaffenburg	1.526	1.886	1.752	3.836
9672	Bad Kissingen	1.388	1.020	1.204	1.609
9673	Rhön-Grabfeld	1.140	398	1.120	887
9674	Haßberge	1.084	461	1.359	1.029
9675	Kitzingen	1.223	453	1.468	1.274
9676	Miltenberg	1.479	1.493	1.489	2.251
9677	Main-Spessart	1.650	1.081	1.382	2.452
9678	Schweinfurt	1.231	1.195	1.441	1.820
9679	Würzburg	1.747	1.778	1.812	3.190
9761	Augsburg	1.734	6.466	2.101	1.874
9762	Kaufbeuren	1.372	703	1.745	511
9763	Kempten	1.475	8	798	2
9764	Memmingen	1.674	534	1.890	495
9771	Aichach-Friedberg	1.693	1.777	1.938	2.868
9772	Augsburg	1.691	4.422	1.898	6.666
9773	Dillingen a. d. Donau	1.231	813	1.563	1.660
9774	Günzburg	1.349	1.754	1.499	2.626
9775	Neu-Ulm	1.574	3.341	1.847	3.177
9776	Lindau (Bodensee)	1.899	1.921	2.034	1.211
9777	Ostallgäu	1.816	2.687	1.707	2.286
9778	Unterallgäu	1.581	1.695	1.669	2.573
9779	Donau-Ries	1.473	805	1.611	1.336
9780	Oberallgäu	1.893	5.956	2.016	2.912

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend								
		2007			2008			2009		
		EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum
09161	Ingolstadt (KS)	25	32	57	25	32	57	25	33	58
09162	München (KS)	91	637	729	92	641	733	92	645	737
09163	Rosenheim (KS)	9	22	30	9	22	30	9	22	31
09171	Altötting	31	18	49	31	18	49	31	18	49
09172	Berchtesgadener Land	23	26	49	23	27	49	23	27	49
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	27	25	52	28	25	52	28	25	53
09174	Dachau	32	24	57	33	25	57	33	25	58
09175	Ebersberg	31	21	52	31	21	52	32	21	53
09176	Eichstätt	41	7	48	41	7	49	42	7	49
09177	Erding	32	15	48	33	15	48	33	16	49
09178	Freising	39	28	66	39	28	67	39	28	68
09179	Fürstenfeldbruck	46	46	92	46	46	93	47	46	93
09180	Garmisch-Partenkirchen	18	27	46	18	27	46	19	27	46
09181	Landsberg a. Lech	32	14	46	33	14	46	33	14	47
09182	Miesbach	22	21	43	22	21	43	22	21	43
09183	Mühldorf a. Inn	32	16	48	32	16	48	32	16	48
09184	München	61	81	142	62	82	143	62	83	145
09185	Neuburg-Schrobenhausen	29	9	38	30	9	39	30	9	39
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	36	10	46	36	10	46	36	10	47
09187	Rosenheim	63	37	100	63	37	100	64	37	101
09188	Starnberg	32	25	57	32	25	58	33	25	58
09189	Traunstein	49	30	79	49	30	80	49	30	80
09190	Weilheim-Schongau	36	21	57	36	21	58	37	21	58
09261	Landshut (KS)	12	20	32	12	21	32	12	21	33
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	37	15	52	37	15	52	37	15	52
09272	Freyung-Grafenau	29	7	36	30	7	36	30	7	37
09273	Kelheim	37	12	49	37	12	49	37	12	49
09274	Landshut	50	11	61	50	11	61	51	11	62
09275	Passau	63	20	83	64	20	84	64	20	84
09276	Regen	28	10	38	28	10	38	28	10	39
09277	Rottal-Inn	42	10	51	42	10	52	42	10	52
09278	Straubing-Bogen	36	5	40	36	5	41	36	5	41
09279	Dingolfing-Landau	31	5	37	32	5	37	32	5	37
09361	Amberg (KS)	8	14	22	9	14	22	9	14	22
09362	Regensburg (KS)	16	59	75	16	60	76	16	60	76
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	9	14	23	9	14	23	9	14	23
09371	Amberg-Sulzbach	36	10	46	36	10	46	36	10	46
09372	Cham	48	11	58	48	11	59	48	11	59
09373	Neumarkt i. d. OPf.	43	11	53	43	11	54	43	11	54
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	35	9	45	36	9	45	36	9	45
09375	Regensburg	59	17	76	60	17	77	61	17	78
09376	Schwandorf	49	12	61	50	12	62	50	12	62
09377	Tirschenreuth	26	9	36	27	9	36	27	9	36
09461	Bamberg (KS)	10	26	37	10	26	37	10	27	37
09462	Bayreuth (KS)	11	27	38	11	27	38	11	27	38
09463	Coburg (KS)	9	14	23	9	14	23	9	14	23

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend								
		2007			2008			2009		
		EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum	EZFH	MFH	Sum
09464	Hof (KS)	8	18	27	8	18	27	8	18	27
09471	Bamberg	46	14	60	47	14	61	47	14	61
09472	Bayreuth	36	11	48	36	11	48	36	11	48
09473	Coburg	29	13	42	29	13	42	29	13	42
09474	Forchheim	36	13	49	36	13	49	36	13	49
09475	Hof	37	16	53	37	16	53	37	16	53
09476	Kronach	27	7	34	27	7	34	27	7	34
09477	Kulmbach	25	11	36	26	11	36	26	11	36
09478	Lichtenfels	23	8	31	23	8	31	23	8	31
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	25	17	43	25	17	43	25	17	43
09561	Ansbach (KS)	9	12	21	9	12	21	9	12	21
09562	Erlangen (KS)	15	38	53	15	38	53	16	38	54
09563	Fürth (KS)	15	43	58	15	43	58	15	43	58
09564	Nürnberg (KS)	53	206	258	53	206	259	53	207	260
09565	Schwabach (KS)	9	10	19	9	10	19	9	10	19
09571	Ansbach	60	16	76	60	16	76	61	16	76
09572	Erlangen-Höchststadt	40	16	56	41	16	57	41	16	57
09573	Fürth	32	20	52	32	20	53	32	20	53
09574	Nürnberger Land	49	26	75	49	26	75	49	26	76
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	33	10	43	34	10	43	34	10	43
09576	Roth	39	12	52	40	13	52	40	13	52
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	30	12	42	30	12	42	30	12	43
09661	Aschaffenburg (KS)	11	24	34	11	24	34	11	24	35
09662	Schweinfurt (KS)	7	20	28	7	21	28	7	20	28
09663	Würzburg (KS)	17	51	68	17	52	68	17	52	69
09671	Aschaffenburg	57	17	74	57	18	74	57	18	75
09672	Bad Kissingen	36	14	50	36	14	50	36	14	50
09673	Rhön-Grabfeld	29	8	37	29	8	37	29	8	38
09674	Haßberge	30	7	37	30	7	37	30	7	37
09675	Kitzingen	28	10	38	28	10	38	28	10	38
09676	Miltenberg	42	14	55	42	14	55	42	14	56
09677	Main-Spessart	46	12	57	46	12	58	46	12	58
09678	Schweinfurt	39	11	50	39	11	50	39	11	50
09679	Würzburg	53	19	72	53	19	72	53	19	72
09761	Augsburg (KS)	28	111	139	28	111	139	28	111	140
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	9	12	20
09771	Aichach-Friedberg	40	14	54	40	14	54	40	14	54
09772	Augsburg	69	37	105	69	37	106	69	37	106
09773	Dillingen a. d. Donau	32	8	40	32	8	40	32	8	40
09774	Günzburg	39	13	52	39	13	52	39	13	52
09775	Neu-Ulm	43	30	73	43	30	73	43	31	74
09776	Lindau (Bodensee)	18	20	38	18	20	38	18	20	38
09777	Ostallgäu	40	20	60	41	20	60	41	20	61
09778	Unterallgäu	44	14	58	44	14	58	45	14	58
09779	Donau-Ries	45	12	56	45	12	57	45	12	57
09780	Oberallgäu	35	41	77	35	42	77	36	42	78

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend							
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09161	Ingolstadt (KS)	124	125	126	126	127	128	128	129
09162	München (KS)	1330	1335	1343	1.352	1.360	1.369	1377	1384
09163	Rosenheim (KS)	61	61	61	61	62	62	62	62
09171	Altötting	108	108	107	107	107	107	107	106
09172	Berchtesgadener Land	102	102	102	102	103	103	103	103
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	121	122	122	122	123	123	124	124
09174	Dachau	138	138	139	140	141	141	142	143
09175	Ebersberg	128	129	130	130	131	132	133	134
09176	Eichstätt	125	125	125	126	126	126	126	127
09177	Erding	126	127	128	129	130	131	132	133
09178	Freising	165	166	168	169	170	171	172	173
09179	Fürstenfeldbruck	203	204	205	205	206	207	208	208
09180	Garmisch-Partenkirchen	86	86	86	86	86	86	86	85
09181	Landsberg a. Lech	114	115	116	116	117	118	119	119
09182	Miesbach	95	96	96	96	96	97	97	97
09183	Mühldorf a. Inn	110	110	110	110	110	110	111	110
09184	München	320	322	324	327	329	332	335	337
09185	Neuburg-Schrobenhausen	91	91	92	92	92	92	92	92
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	117	117	118	118	119	119	120	120
09187	Rosenheim	249	249	250	251	252	253	254	254
09188	Starnberg	130	130	131	132	132	133	133	134
09189	Traunstein	171	171	171	171	171	171	171	171
09190	Weilheim-Schongau	131	131	131	131	131	131	132	132
09261	Landshut (KS)	63	63	63	64	64	64	65	65
09262	Passau (KS)	51	51	51	51	51	51	51	50
09263	Straubing (KS)	44	45	45	45	45	45	45	45
09271	Deggendorf	117	117	117	117	117	117	117	117
09272	Freyung-Grafenau	80	79	79	78	78	78	77	77
09273	Kelheim	113	113	114	114	114	114	114	115
09274	Landshut	148	149	149	150	150	150	151	151
09275	Passau	188	188	188	188	187	187	187	187
09276	Regen	79	79	78	78	77	77	77	76
09277	Rottal-Inn	118	118	118	118	118	118	118	117
09278	Straubing-Bogen	98	98	98	98	98	98	98	98
09279	Dingolfing-Landau	91	91	90	90	90	90	90	90
09361	Amberg (KS)	44	44	44	44	43	43	43	43
09362	Regensburg (KS)	134	135	135	136	137	137	138	138
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	42	42	42	42	42	42	42	41
09371	Amberg-Sulzbach	106	105	105	104	104	103	103	102
09372	Cham	128	128	128	127	127	126	126	125
09373	Neumarkt i. d. OPf.	128	128	128	128	128	128	128	128
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	98	97	97	96	96	95	95	94
09375	Regensburg	183	184	184	185	185	186	187	187
09376	Schwandorf	143	143	143	142	142	142	142	142
09377	Tirschenreuth	75	75	74	74	73	73	72	72
09461	Bamberg (KS)	70	70	70	70	70	70	70	70
09462	Bayreuth (KS)	73	72	72	72	72	72	72	72
09463	Coburg (KS)	41	41	41	41	40	40	40	40

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	129	130	131	131	131	132	132	132	133	133	133	134	134
	1.390	1.396	1.403	1409	1413	1.418	1.422	1.426	1430	1433	1436	1439	1442
	62	62	62	62	62	63	63	63	63	63	63	63	63
	106	106	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
	103	103	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
	124	124	125	125	125	125	125	125	126	126	126	126	126
	143	144	145	145	146	146	146	147	147	148	148	148	148
	134	135	136	136	137	137	138	138	139	139	139	140	140
	127	127	127	128	128	128	128	128	129	129	129	129	129
	134	135	136	136	137	138	139	139	140	141	141	142	142
	174	175	175	176	177	178	178	179	180	180	181	181	182
	208	209	209	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
	85	85	85	85	84	84	84	84	84	83	83	83	82
	120	120	121	122	122	123	123	124	124	124	125	125	125
	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	109	109
	339	341	343	345	346	347	349	350	351	352	353	353	354
	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
	120	121	121	122	122	122	122	123	123	123	123	124	124
	255	256	256	257	257	257	258	258	259	259	259	259	259
	134	135	135	135	135	136	136	136	136	136	136	136	136
	171	171	171	171	171	171	171	170	170	170	170	170	169
	132	132	132	132	131	131	131	131	131	131	131	130	130
	65	66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	67	68
	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	49
	45	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
	117	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
	76	76	75	75	74	74	74	73	73	72	72	71	71
	115	115	115	115	115	115	116	116	116	116	116	116	116
	152	152	152	153	153	153	153	153	154	154	154	154	154
	187	187	187	187	186	186	186	186	185	185	185	184	184
	76	75	74	74	73	73	72	72	71	71	70	70	69
	117	117	117	117	117	116	116	116	116	116	115	115	115
	98	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
	90	90	89	89	89	89	89	89	88	88	88	88	88
	43	43	43	43	43	42	42	42	42	42	42	42	41
	139	140	140	141	141	141	141	142	142	142	143	143	143
	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40
	102	101	101	100	100	99	99	98	98	97	97	97	96
	125	124	124	123	123	122	122	121	121	120	120	119	119
	128	128	128	128	128	128	128	127	127	127	127	127	127
	94	93	93	92	92	91	91	90	90	89	89	89	88
	188	188	189	189	189	190	190	190	191	191	191	191	191
	141	141	141	140	140	140	139	139	139	138	138	137	137
	71	70	70	69	69	68	68	67	67	66	66	65	65
	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	71	71	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
	40	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	37

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend							
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09464	Hof (KS)	47	46	46	46	45	45	45	44
09471	Bamberg	144	144	145	145	145	145	145	145
09472	Bayreuth	106	106	106	105	105	104	104	104
09473	Coburg	89	89	88	88	87	87	86	86
09474	Forchheim	113	113	113	113	113	113	113	113
09475	Hof	101	100	99	98	98	97	96	95
09476	Kronach	71	70	70	69	69	68	68	67
09477	Kulmbach	75	75	74	74	73	73	72	72
09478	Lichtenfels	68	68	68	67	67	66	66	65
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	77	77	76	75	74	73	72	72
09561	Ansbach (KS)	40	40	40	40	40	40	40	40
09562	Erlangen (KS)	106	106	106	107	107	108	108	108
09563	Fürth (KS)	114	114	115	115	116	116	116	117
09564	Nürnberg (KS)	504	505	506	508	510	512	514	515
09565	Schwabach (KS)	39	39	39	39	39	39	39	39
09571	Ansbach	181	180	180	180	179	179	179	178
09572	Erlangen-Höchstadt	131	131	131	132	132	132	132	132
09573	Fürth	114	115	115	115	116	116	116	116
09574	Nürnberger Land	166	166	166	166	166	165	165	165
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	98	98	98	98	97	97	97	97
09576	Roth	124	124	124	124	124	124	124	124
09577	Weißenburg-Gunzenhshn.	93	92	92	92	91	91	91	90
09661	Aschaffenburg (KS)	69	69	69	69	69	69	69	69
09662	Schweinfurt (KS)	54	53	53	53	53	53	53	53
09663	Würzburg (KS)	133	133	133	134	134	134	134	134
09671	Aschaffenburg	173	173	172	172	172	172	172	171
09672	Bad Kissingen	105	104	104	103	103	102	102	101
09673	Rhön-Grabfeld	83	83	83	82	82	81	81	81
09674	Haßberge	85	85	85	84	84	84	83	83
09675	Kitzingen	89	89	89	89	89	89	89	88
09676	Miltenberg	129	129	128	128	128	128	127	127
09677	Main-Spessart	129	128	128	127	127	126	126	125
09678	Schweinfurt	113	113	112	112	111	111	110	110
09679	Würzburg	160	160	160	160	160	160	160	160
09761	Augsburg (KS)	264	264	265	265	266	266	267	267
09762	Kaufbeuren (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	62	62	62	62	62	62	62	63
09764	Memmingen (KS)	41	41	41	41	41	41	41	41
09771	Aichach-Friedberg	128	128	129	129	129	130	130	131
09772	Augsburg	240	240	240	240	240	240	241	241
09773	Dillingen a. d. Donau	94	94	94	94	94	94	94	93
09774	Günzburg	121	120	120	120	120	120	120	120
09775	Neu-Ulm	165	166	166	167	167	168	168	169
09776	Lindau (Bodensee)	80	80	80	81	81	81	82	82
09777	Ostallgäu	134	134	135	135	135	135	136	136
09778	Unterallgäu	135	135	135	135	136	136	136	136
09779	Donau-Ries	129	129	129	129	129	128	128	128
09780	Oberallgäu	150	150	151	151	151	151	152	152

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	44	44	43	43	43	42	42	42	41	41	41	41	40
	145	144	144	144	144	144	144	144	144	143	143	143	143
	103	103	102	102	101	101	100	100	99	99	98	98	97
	85	85	84	84	84	83	83	82	82	81	81	80	80
	113	112	112	112	112	112	112	111	111	111	111	110	110
	94	93	92	91	90	89	88	87	86	86	85	84	83
	67	66	66	65	64	64	63	63	62	62	61	61	60
	71	71	70	70	69	69	68	68	67	67	66	66	65
	65	65	64	64	63	63	62	62	62	61	61	60	60
	71	70	69	68	67	67	66	65	64	63	63	62	61
	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	109	109	109	110	110	110	110	110	110	111	111	111	111
	117	117	118	118	118	119	119	119	119	119	119	120	120
	516	517	518	519	520	520	521	521	522	522	522	522	522
	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	38
	178	178	177	177	177	176	176	175	175	175	174	174	173
	132	132	132	133	133	133	133	133	133	133	132	132	132
	117	117	117	117	117	118	118	118	118	119	119	119	119
	164	164	164	163	163	163	162	162	161	161	160	160	159
	97	97	97	96	96	96	96	96	95	95	95	95	94
	123	123	123	123	123	122	122	122	122	121	121	121	120
	90	90	89	89	88	88	88	87	87	86	86	86	85
	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
	52	52	52	52	52	51	51	51	51	51	50	50	50
	134	134	134	134	134	134	134	133	133	133	133	133	133
	171	171	170	170	169	169	168	168	167	167	166	166	165
	101	100	100	99	98	98	97	97	96	96	95	95	94
	80	80	79	79	78	78	78	77	77	76	76	75	75
	82	82	82	81	81	80	80	80	79	79	79	78	78
	88	88	88	88	88	88	88	88	88	87	87	87	87
	127	126	126	126	125	125	124	124	123	123	122	122	122
	124	124	123	123	122	122	121	121	120	119	119	118	118
	109	109	108	108	107	106	106	105	105	104	104	103	102
	160	160	160	160	160	160	160	160	160	159	159	159	159
	268	268	268	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269
	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	40
	63	63	63	63	63	62	62	62	62	62	62	62	62
	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
	131	131	131	132	132	132	132	132	133	133	133	133	133
	240	240	240	240	240	240	239	239	239	239	238	238	237
	93	93	93	93	93	93	92	92	92	92	92	92	91
	120	120	119	119	119	119	119	118	118	118	118	117	117
	169	169	169	169	170	170	170	170	170	170	169	169	169
	82	82	82	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83
	136	136	136	136	136	137	137	137	137	137	137	137	137
	136	135	135	135	135	135	135	135	135	134	134	134	134
	128	128	127	127	127	126	126	126	126	125	125	125	124
	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	151

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung







Tab. 6 (Fortsetzung): Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfrager insgesamt in den bayerischen

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	in Tausend							
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09464	Hof (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24
09471	Bamberg	56	57	57	58	58	58	59	59
09472	Bayreuth	45	45	45	45	45	45	45	45
09473	Coburg	39	39	39	39	39	39	39	39
09474	Forchheim	46	46	46	47	47	47	47	47
09475	Hof	49	49	49	48	48	48	48	47
09476	Kronach	31	31	31	31	31	31	31	31
09477	Kulmbach	33	33	33	33	33	33	33	33
09478	Lichtenfels	29	29	29	29	29	29	29	29
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	39	39	39	39	38	38	38	37
09561	Ansbach (KS)	19	20	20	20	20	20	20	20
09562	Erlangen (KS)	50	51	51	51	52	52	52	53
09563	Fürth (KS)	55	55	55	56	56	57	57	57
09564	Nürnberg (KS)	247	249	250	252	253	255	256	257
09565	Schwabach (KS)	18	18	18	18	18	19	19	19
09571	Ansbach	70	70	71	71	71	71	72	72
09572	Erlangen-Höchstadt	54	55	55	55	56	56	57	57
09573	Fürth	50	50	51	51	51	52	52	52
09574	Nürnberger Land	72	72	72	72	73	73	73	73
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	40	40	40	40	40	40	41	41
09576	Roth	50	50	50	50	51	51	51	51
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	39	39	39	39	39	39	39	39
09661	Aschaffenburg (KS)	32	33	33	33	33	33	33	33
09662	Schweinfurt (KS)	24	24	24	25	25	25	25	24
09663	Würzburg (KS)	65	65	66	66	66	67	67	67
09671	Aschaffenburg	69	69	70	70	70	70	70	70
09672	Bad Kissingen	45	45	45	45	45	45	45	45
09673	Rhön-Grabfeld	34	34	34	34	34	34	34	34
09674	Haßberge	34	34	34	34	34	34	34	34
09675	Kitzingen	36	36	36	37	37	37	37	37
09676	Miltenberg	51	52	52	52	52	52	52	52
09677	Main-Spessart	55	55	55	55	55	55	55	55
09678	Schweinfurt	46	46	46	46	46	46	46	46
09679	Würzburg	68	69	69	70	70	70	71	71
09761	Augsburg (KS)	131	131	132	133	133	134	135	135
09762	Kaufbeuren (KS)	20	20	20	20	20	20	20	20
09763	Kempton (Allgäu) (KS)	29	30	30	30	30	30	30	31
09764	Memmingen (KS)	19	19	19	19	19	19	19	19
09771	Aichach-Friedberg	51	51	52	52	53	53	54	54
09772	Augsburg	99	100	101	101	102	102	103	103
09773	Dillingen a. d. Donau	37	37	38	38	38	38	39	39
09774	Günzburg	49	49	49	49	50	50	50	50
09775	Neu-Ulm	69	69	70	70	71	71	72	72
09776	Lindau (Bodensee)	36	36	37	37	37	38	38	38
09777	Ostallgäu	57	58	58	59	59	60	60	61
09778	Unterallgäu	54	55	55	55	56	56	56	57
09779	Donau-Ries	53	54	54	54	54	54	55	55
09780	Oberallgäu	73	74	75	75	76	77	77	78

Landkreisen und kreisfreien Städten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	24	24	24	23	23	23	23	23	23	22	22	22	22
	59	59	59	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	45	45	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44	44
	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38
	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	47	47	46	46	46	45	45	45	44	44	44	43	43
	31	30	30	30	30	30	30	29	29	29	29	29	29
	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32	31
	29	29	29	29	29	28	28	28	28	28	28	28	28
	37	37	36	36	36	35	35	35	34	34	34	33	33
	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54	54	54	54
	58	58	58	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60
	258	259	260	261	261	262	262	262	263	263	263	263	263
	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	57	57	58	58	58	58	58	58	58	58	58	59	59
	52	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54	55
	73	74	74	74	74	74	73	73	73	73	73	73	73
	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	38	38
	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	69
	45	45	45	45	44	44	44	44	44	44	43	43	43
	34	34	34	34	34	33	33	33	33	33	33	33	33
	34	34	34	34	34	34	34	33	33	33	33	33	33
	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	51	51
	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	54	54
	46	46	46	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44
	71	72	72	72	72	72	73	73	73	73	73	73	73
	136	136	136	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137
	20	20	20	21	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	54	55	55	55	55	56	56	56	56	56	56	56	57
	104	104	104	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	72	72	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	74
	39	39	39	39	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	61	62	62	62	63	63	63	63	63	64	64	64	64
	57	57	57	57	57	57	57	58	58	58	58	58	58
	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
	78	79	79	80	80	80	80	80	81	81	81	81	81

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Tab. 7: Rechnerischer Neubedarf (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)								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09161	Ingolstadt (KS)	695	625	600	601	602	604	605	501
09162	München (KS)	6.159	6.844	7.776	7.792	7.809	7.825	7.842	6.395
09163	Rosenheim (KS)	284	251	257	257	258	258	259	214
09171	Altötting	414	321	284	284	285	285	285	207
09172	Berchtesgadener Land	383	408	427	428	429	430	431	361
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	558	641	666	668	669	671	672	567
09174	Dachau	679	747	728	729	731	732	734	622
09175	Ebersberg	597	723	729	731	733	734	736	632
09176	Eichstätt	630	481	429	430	430	431	432	335
09177	Erding	666	777	761	763	765	767	768	695
09178	Freising	825	926	954	956	959	961	963	816
09179	Fürstenfeldbruck	1.035	1.048	997	999	1.001	1.003	1.005	786
09180	Garmisch-Partenkirchen	232	365	403	404	405	406	407	309
09181	Landsberg a. Lech	658	685	698	700	702	703	705	634
09182	Miesbach	377	474	510	511	512	513	514	415
09183	Mühldorf a. Inn	444	401	394	394	395	396	396	319
09184	München	2.004	1.894	1.956	1.960	1.965	1.969	1.974	1.665
09185	Neuburg-Schrobenhausen	416	326	290	290	291	291	292	233
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	614	508	471	472	473	474	475	392
09187	Rosenheim	1.041	1.148	1.162	1.165	1.167	1.170	1.172	986
09188	Starnberg	588	576	626	627	629	630	631	537
09189	Traunstein	753	667	641	642	643	644	646	501
09190	Weilheim-Schongau	564	656	653	654	656	657	658	525
09261	Landshut (KS)	279	317	317	318	318	319	320	282
09262	Passau (KS)	223	164	154	154	155	155	155	148
09263	Straubing (KS)	152	196	189	190	190	190	191	166
09271	Deggendorf	541	364	376	376	377	378	378	301
09272	Freyung-Grafenau	355	169	111	111	111	111	111	111
09273	Kelheim	546	444	393	394	395	395	396	325
09274	Landshut	610	629	574	575	576	577	579	478
09275	Passau	974	643	543	543	544	545	546	419
09276	Regen	349	162	117	117	117	117	117	117
09277	Rottal-Inn	545	369	302	303	303	303	304	234
09278	Straubing-Bogen	484	384	319	320	321	321	322	262
09279	Dingolfing-Landau	347	264	203	203	204	204	204	152
09361	Amberg (KS)	147	164	138	138	139	139	139	126
09362	Regensburg (KS)	1.099	713	758	760	761	763	765	634
09363	Weiden i.d. OPf. (KS)	161	160	143	143	143	143	144	128
09371	Amberg-Weizsach	379	297	201	201	201	202	202	142
09372	Cham	756	445	372	373	373	374	374	290
09373	Neumarkt i. d. OPf.	508	578	557	558	559	560	561	449
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	837	254	176	176	176	176	176	141
09375	Regensburg	940	1.012	944	946	948	950	952	824
09376	Schwandorf	639	448	361	361	362	362	363	283
09377	Tirschenreuth	390	149	110	110	110	110	110	110
09461	Bamberg (KS)	336	231	242	242	242	243	243	212
09462	Bayreuth (KS)	132	225	207	207	207	208	208	193
09463	Coburg (KS)	129	136	116	117	117	117	117	108

Landkreisen und kreisfreien Städten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	502	503	504	505	482	483	484	485	486	491	492	493	494
	6.408	6.420	6.432	6.444	4.545	4.551	4.558	4.564	4.571	3.801	3.806	3.810	3.814
	214	215	215	215	183	183	184	184	184	180	180	181	181
	207	207	207	208	160	160	160	160	160	163	163	163	163
	362	363	363	364	236	236	236	237	237	213	213	213	213
	568	569	570	572	385	386	387	387	388	307	308	308	308
	623	625	626	627	459	460	460	461	462	389	390	390	391
	633	635	636	638	450	451	452	453	453	363	364	364	365
	336	336	337	337	294	295	295	296	296	314	314	315	315
	697	698	700	701	571	572	574	575	576	509	510	511	512
	818	819	821	823	637	638	639	640	642	559	560	561	562
	788	789	791	792	451	451	452	452	453	376	376	376	377
	310	310	311	311	175	175	175	175	175	157	157	157	157
	636	637	638	640	471	471	472	473	474	381	382	382	383
	416	417	417	418	269	269	270	270	271	220	220	220	220
	319	320	320	321	235	235	236	236	236	221	222	222	222
	1.669	1.672	1.676	1.679	1.122	1.124	1.126	1.128	1.129	816	817	818	818
	233	233	234	234	186	186	186	187	187	183	183	183	183
	393	393	394	395	312	312	313	313	314	305	306	306	307
	988	990	992	994	687	688	689	690	691	568	568	569	570
	538	540	541	542	347	348	348	349	349	264	265	265	265
	501	502	503	504	352	352	353	353	353	332	332	332	333
	526	527	528	529	347	348	348	349	349	302	302	302	303
	283	283	284	284	244	245	245	246	246	242	242	242	243
	148	149	149	149	140	140	140	141	141	143	143	143	143
	166	166	167	167	158	159	159	159	159	161	162	162	162
	301	302	302	302	260	260	260	261	261	264	264	265	265
	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
	326	326	327	327	272	272	273	273	273	276	277	277	277
	479	479	480	481	395	396	397	397	398	389	390	390	391
	420	420	421	421	344	344	344	344	344	326	326	327	327
	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
	234	234	234	235	189	189	189	189	189	191	192	192	192
	262	262	263	263	231	231	231	231	232	234	235	235	235
	152	152	152	153	127	127	127	127	127	140	140	140	141
	126	127	127	127	116	116	117	117	117	119	120	120	120
	635	636	637	639	472	473	473	474	475	468	469	469	470
	128	128	128	128	115	115	115	115	115	120	120	120	120
	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
	290	290	291	291	222	222	222	222	222	223	223	224	224
	450	451	452	452	357	358	358	359	359	346	347	347	348
	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
	825	827	829	831	650	651	652	653	654	607	608	609	610
	284	284	284	284	233	233	233	233	233	248	248	248	249
	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	213	213	213	214	207	207	207	207	208	213	214	214	214
	193	193	193	194	181	182	182	182	182	188	188	188	188
	108	108	108	108	100	100	100	100	100	106	106	106	106

**Tab. 7 (Fortsetzung): Rechnerischer Neubedarf (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)								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09464	Hof (KS)	130	121	104	104	104	104	104	95
09471	Bamberg	496	608	525	526	527	528	529	402
09472	Bayreuth	328	299	224	224	224	224	225	166
09473	Coburg	272	223	161	161	161	161	161	128
09474	Forchheim	404	458	396	396	397	398	398	282
09475	Hof	382	159	159	159	159	159	159	159
09476	Kronach	236	112	102	102	102	102	102	102
09477	Kulmbach	267	153	109	109	109	109	109	109
09478	Lichtenfels	243	177	113	113	113	113	113	96
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	317	129	129	129	129	129	129	129
09561	Ansbach (KS)	162	167	151	152	152	152	152	143
09562	Erlangen (KS)	421	449	500	501	502	503	504	387
09563	Fürth (KS)	350	603	591	592	593	594	596	481
09564	Nürnberg (KS)	1.357	2.344	2.304	2.309	2.313	2.318	2.322	1.779
09565	Schwabach (KS)	164	194	172	172	173	173	173	160
09571	Ansbach	610	555	484	484	485	486	487	358
09572	Erlangen-Höchstadt	625	581	560	561	562	563	564	441
09573	Fürth	414	508	516	517	518	519	520	411
09574	Nürnberger Land	637	553	496	496	497	498	499	356
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	286	322	270	270	271	271	271	204
09576	Roth	393	488	429	430	431	432	433	315
09577	Weißenburg-Gunzenhshn.	340	244	184	184	184	184	184	130
09661	Aschaffenburg (KS)	263	262	242	242	242	243	243	208
09662	Schweinfurt (KS)	103	140	128	128	128	128	128	120
09663	Würzburg (KS)	727	446	470	471	472	473	473	370
09671	Aschaffenburg	694	518	435	435	436	437	437	282
09672	Bad Kissingen	508	202	152	152	152	152	152	152
09673	Rhön-Grabfeld	351	189	115	115	115	115	115	115
09674	Haßberge	367	197	135	135	135	135	136	114
09675	Kitzingen	274	332	328	328	329	330	330	247
09676	Miltenberg	431	380	298	298	299	299	300	203
09677	Main-Spessart	499	384	307	307	308	308	308	219
09678	Schweinfurt	462	264	178	178	178	178	178	154
09679	Würzburg	562	684	636	637	638	640	641	494
09761	Augsburg (KS)	760	1.172	1.103	1.105	1.107	1.109	1.111	824
09762	Kaufbeuren (KS)	121	159	139	139	139	139	140	132
09763	Kempton (Allgäu) (KS)	188	282	244	245	245	245	246	184
09764	Memmingen (KS)	141	162	145	145	146	146	146	136
09771	Aichach-Friedberg	607	653	610	611	613	614	615	507
09772	Augsburg	964	985	923	925	927	928	930	698
09773	Dillingen a. d. Donau	226	350	323	323	324	324	325	244
09774	Günzburg	426	366	349	350	350	351	352	255
09775	Neu-Ulm	696	734	685	686	687	689	690	506
09776	Lindau (Bodensee)	313	453	477	478	479	480	481	384
09777	Ostallgäu	550	708	689	690	692	693	695	587
09778	Unterallgäu	565	511	488	489	490	491	492	383
09779	Donau-Ries	524	462	388	389	390	390	391	300
09780	Oberallgäu	569	903	899	901	903	905	907	722

bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	95	95	95	95	88	88	88	88	88	92	92	92	92
	403	404	404	405	325	325	326	326	327	327	328	328	328
	166	166	166	166	147	147	147	147	147	147	147	147	147
	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
	282	283	283	283	222	222	222	222	222	218	218	218	219
	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129
	143	143	144	144	130	131	131	131	131	133	133	133	133
	387	388	389	389	347	347	348	348	349	358	359	359	360
	482	482	483	484	363	363	364	365	365	362	363	363	364
	1.782	1.785	1.788	1.791	1.390	1.392	1.394	1.395	1.397	1.393	1.395	1.397	1.398
	160	161	161	161	145	145	145	146	146	139	139	140	140
	358	358	359	359	292	292	293	293	293	329	329	329	329
	442	442	443	444	326	327	327	327	328	305	305	305	306
	412	413	414	414	316	317	317	317	318	328	328	329	329
	356	357	357	358	244	244	244	244	244	237	237	237	237
	205	205	205	205	164	165	165	165	165	174	174	174	175
	315	316	316	317	225	225	226	226	226	206	206	206	206
	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
	208	208	209	209	197	198	198	198	198	198	198	198	198
	120	121	121	121	114	114	115	115	115	117	117	117	117
	370	371	371	371	358	358	358	359	359	377	378	378	379
	282	282	283	283	232	232	232	232	232	232	232	232	232
	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152
	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
	247	248	248	249	195	195	195	195	195	196	197	197	197
	203	203	203	203	172	172	172	172	172	172	172	172	172
	219	219	219	220	179	179	179	179	179	179	179	179	179
	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
	495	496	496	497	390	390	391	391	392	380	380	381	381
	825	826	827	828	711	712	712	713	714	721	721	722	723
	132	132	132	133	124	124	124	124	124	125	125	125	125
	184	184	185	185	165	165	165	165	166	159	160	160	160
	136	137	137	137	125	125	126	126	126	128	128	128	129
	508	509	510	511	365	366	367	367	368	344	345	345	346
	699	700	701	702	479	479	479	480	480	426	426	426	426
	244	244	245	245	199	199	199	200	200	193	194	194	194
	255	255	255	256	207	207	207	208	208	213	213	213	213
	507	508	509	510	341	341	341	342	342	327	327	328	328
	384	385	386	387	251	252	252	252	253	199	199	199	199
	588	589	591	592	415	415	416	416	417	375	375	376	376
	384	385	385	386	283	283	284	284	284	261	261	261	262
	300	301	301	302	237	237	237	237	237	238	238	238	238
	724	725	727	728	454	455	455	456	456	369	370	370	370

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

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

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09161	Ingolstadt (KS)	321	457	428	429	430	431	432	400
09162	München (KS)	280	1.669	1.688	1.692	1.696	1.700	1.704	1.590
09163	Rosenheim (KS)	67	140	132	133	133	133	134	126
09171	Altötting	256	257	203	204	204	204	205	152
09172	Berchtesgadener Land	204	225	214	214	214	215	215	185
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	266	397	381	382	383	384	385	334
09174	Dachau	331	471	431	432	433	434	435	380
09175	Ebersberg	377	488	454	455	456	457	458	399
09176	Eichstätt	530	456	379	380	380	381	382	307
09177	Erding	417	583	540	541	543	544	545	502
09178	Freising	425	606	578	579	580	582	583	510
09179	Fürstenfeldbruck	551	606	532	533	534	535	536	429
09180	Garmisch-Partenkirchen	99	194	184	185	185	186	186	148
09181	Landsberg a. Lech	437	539	515	517	518	519	520	474
09182	Miesbach	181	295	286	287	288	288	289	242
09183	Mühldorf a. Inn	292	325	284	285	285	286	286	239
09184	München	797	915	874	876	878	880	882	760
09185	Neuburg-Schrobenhausen	308	297	237	237	237	238	238	193
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	416	442	381	382	383	383	384	324
09187	Rosenheim	634	840	780	781	783	785	787	680
09188	Starnberg	322	386	371	372	373	374	374	324
09189	Traunstein	511	497	432	433	434	435	435	349
09190	Weilheim-Schongau	349	491	451	452	453	454	455	380
09261	Landshut (KS)	102	204	192	192	193	193	194	188
09262	Passau (KS)	99	113	104	104	104	104	104	98
09263	Straubing (KS)	53	143	131	131	132	132	132	124
09271	Deggendorf	381	317	286	286	287	287	288	235
09272	Freyung-Grafenau	282	148	91	91	91	91	91	91
09273	Kelheim	379	390	315	315	316	317	317	264
09274	Landshut	466	581	492	493	494	495	496	417
09275	Passau	725	582	457	458	459	459	460	358
09276	Regen	247	131	86	86	86	86	86	86
09277	Rottal-Inn	442	339	263	264	264	265	265	204
09278	Straubing-Bogen	400	370	299	300	300	301	301	247
09279	Dingolfing-Landau	284	248	187	187	187	188	188	136
09361	Amberg (KS)	53	123	97	98	98	98	98	85
09362	Regensburg (KS)	207	287	276	277	277	278	279	269
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	58	117	100	100	101	101	101	85
09371	Amberg-Sulzbach	307	267	171	171	171	171	171	111
09372	Cham	530	411	338	339	339	340	340	255
09373	Neumarkt i. d. OPf.	344	540	477	479	480	481	482	405
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	727	225	147	147	147	147	147	113
09375	Regensburg	705	887	779	781	783	784	786	702
09376	Schwandorf	504	411	317	318	318	319	319	246
09377	Tirschenreuth	308	121	81	81	81	81	81	81
09461	Bamberg (KS)	67	150	140	140	140	141	141	131
09462	Bayreuth (KS)	34	145	127	127	127	128	128	113
09463	Coburg (KS)	40	95	75	75	75	76	76	66



in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
401	402	403	404	381	382	383	383	384	390	391	392	393
1.594	1.598	1.602	1.606	1.486	1.489	1.493	1.496	1.500	1.471	1.474	1.478	1.481
126	126	127	127	115	116	116	116	116	112	112	113	113
152	152	152	153	105	105	105	105	105	108	108	108	108
186	186	186	187	140	140	140	141	141	128	128	129	129
335	335	336	337	253	254	254	255	255	221	222	222	223
380	381	382	383	311	312	312	313	313	285	286	286	287
400	401	402	403	314	314	315	316	316	277	277	277	278
308	308	309	309	271	272	272	272	273	291	291	292	292
503	504	505	507	448	449	450	451	452	425	426	427	428
511	512	513	514	440	441	441	442	443	415	416	416	417
430	431	432	433	286	286	286	287	287	225	225	225	225
148	149	149	149	89	89	89	89	89	71	71	71	71
475	476	477	478	386	387	388	389	390	333	334	335	335
243	243	244	244	178	178	178	179	179	151	151	151	151
239	240	240	240	185	186	186	186	186	172	172	172	172
762	764	765	767	565	566	567	568	569	457	458	459	460
193	193	194	194	158	158	159	159	159	155	155	155	155
325	325	326	327	279	279	280	280	281	272	273	273	274
681	683	684	685	530	531	532	533	534	446	447	447	448
325	325	326	326	234	235	235	236	236	182	182	182	182
350	350	351	351	257	257	257	258	258	236	237	237	237
380	381	382	383	279	279	280	280	281	233	234	234	234
189	189	190	190	180	180	181	181	182	177	178	178	179
98	98	98	98	90	90	90	90	90	92	92	92	93
124	124	124	125	116	116	117	117	117	119	119	120	120
236	236	237	237	213	213	214	214	214	217	218	218	218
91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
265	265	266	266	233	234	234	234	235	238	238	238	239
417	418	419	420	361	361	362	362	363	355	355	356	356
358	359	359	360	282	282	283	283	283	265	265	265	265
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
204	204	204	204	159	159	159	159	159	161	161	161	162
247	248	248	249	216	216	217	217	217	220	220	221	221
136	136	136	136	110	110	111	111	111	124	124	124	124
86	86	86	86	75	76	76	76	76	79	79	79	79
270	271	271	272	264	265	265	266	267	274	275	276	276
85	86	86	86	72	73	73	73	73	77	77	77	78
111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
256	256	256	257	188	188	188	188	188	189	189	189	190
406	407	407	408	323	323	324	324	325	312	313	313	314
113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
703	705	706	708	594	595	596	597	598	551	552	553	554
246	247	247	247	195	196	196	196	196	211	211	211	211
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
132	132	132	132	125	126	126	126	127	132	132	133	133
113	113	113	114	101	102	102	102	102	108	108	108	108
66	66	67	67	59	59	59	59	59	65	65	65	65

**Tab. 8 (Fortsetzung): Rechnerischer Neubedarf (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)								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09464	Hof (KS)	28	66	48	48	48	48	48	39
09471	Bamberg	349	549	439	440	441	442	443	354
09472	Bayreuth	255	264	189	189	190	190	190	131
09473	Coburg	194	183	121	121	121	122	122	88
09474	Forchheim	267	389	313	313	314	315	315	239
09475	Hof	266	112	112	112	112	112	112	112
09476	Kronach	179	92	82	82	82	82	82	82
09477	Kulmbach	183	121	78	78	78	78	78	78
09478	Lichtenfels	165	153	88	88	88	88	88	71
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	190	76	76	76	76	76	76	76
09561	Ansbach (KS)	45	130	115	115	116	116	116	107
09562	Erlangen (KS)	102	262	257	257	258	259	259	239
09563	Fürth (KS)	56	265	250	251	251	252	252	240
09564	Nürnberg (KS)	259	919	859	861	863	865	867	805
09565	Schwabach (KS)	56	165	143	143	144	144	144	131
09571	Ansbach	439	507	415	416	417	417	418	310
09572	Erlangen-Höchstadt	446	486	429	430	431	432	433	351
09573	Fürth	306	361	328	328	329	330	330	272
09574	Nürnberger Land	390	442	353	354	355	355	356	269
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	206	293	225	226	226	226	227	175
09576	Roth	300	433	352	353	354	354	355	273
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	240	206	146	146	146	146	146	93
09661	Aschaffenburg (KS)	33	165	144	144	144	145	145	135
09662	Schweinfurt (KS)	41	79	66	66	67	67	67	59
09663	Würzburg (KS)	51	251	231	232	233	233	234	208
09671	Aschaffenburg	434	464	351	352	352	353	353	228
09672	Bad Kissingen	358	159	110	110	110	110	110	110
09673	Rhön-Grabfeld	237	164	89	89	89	89	89	89
09674	Haßberge	281	175	113	113	113	113	113	92
09675	Kitzingen	203	292	260	261	262	262	263	211
09676	Miltenberg	284	339	246	246	247	247	247	161
09677	Main-Spessart	347	348	270	271	271	272	272	182
09678	Schweinfurt	358	229	144	144	144	144	144	119
09679	Würzburg	408	584	503	504	505	506	507	412
09761	Augsburg (KS)	156	454	408	409	410	411	412	384
09762	Kaufbeuren (KS)	55	119	99	99	99	99	99	92
09763	Kempton (Allgäu) (KS)	47	134	119	120	120	120	121	111
09764	Memmingen (KS)	45	127	110	110	110	111	111	101
09771	Aichach-Friedberg	341	547	474	475	476	477	478	404
09772	Augsburg	602	747	634	635	636	637	639	504
09773	Dillingen a. d. Donau	165	326	275	276	276	277	277	219
09774	Günzburg	309	326	281	281	282	282	282	214
09775	Neu-Ulm	352	495	423	424	425	426	427	327
09776	Lindau (Bodensee)	164	247	235	235	236	236	237	196
09777	Ostallgäu	392	544	495	496	497	498	499	436
09778	Unterallgäu	438	465	399	400	400	401	402	322
09779	Donau-Ries	390	426	340	341	341	342	343	264
09780	Oberallgäu	250	480	441	442	443	444	445	369

Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
39	39	39	39	32	32	32	32	33	37	37	37	37
355	355	356	357	282	282	283	283	284	284	284	285	285
131	131	131	131	113	113	113	113	113	113	113	113	113
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
239	239	240	240	181	181	181	182	182	178	178	178	178
112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
107	107	107	107	94	94	95	95	95	96	97	97	97
240	240	241	241	228	229	229	230	231	240	241	241	242
240	241	241	242	226	226	227	227	228	225	226	226	227
807	809	811	813	745	746	748	750	752	748	749	751	753
131	131	132	132	115	116	116	116	116	110	110	110	110
310	310	311	311	244	244	244	245	245	281	281	281	281
352	352	353	354	275	275	275	276	276	253	253	254	254
273	273	274	274	230	231	231	231	232	246	247	247	248
269	270	270	270	163	163	163	163	163	156	156	156	156
175	176	176	176	135	135	135	136	136	145	145	145	145
273	274	274	274	187	187	187	187	187	167	168	168	168
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
135	136	136	136	125	125	125	125	126	125	125	125	126
59	59	59	59	53	53	53	53	53	55	55	56	56
209	209	210	210	196	197	197	198	198	216	216	217	217
228	228	228	228	178	178	178	178	178	178	178	178	178
110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
212	212	212	213	164	164	165	165	165	166	166	166	167
161	161	161	161	130	130	130	130	130	130	130	130	130
183	183	183	183	143	143	143	143	143	143	143	143	143
119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
413	414	415	415	330	330	331	331	332	320	320	321	321
385	386	387	388	366	366	367	368	369	375	376	377	378
92	92	92	93	84	84	84	84	84	84	85	85	85
111	111	111	112	94	94	94	94	94	88	88	89	89
101	101	102	102	90	90	90	91	91	93	93	93	93
404	405	406	407	319	320	320	321	321	298	298	299	299
505	506	507	507	361	362	362	363	363	308	309	309	309
219	220	220	220	174	174	175	175	175	169	169	169	169
214	215	215	215	167	167	167	167	167	172	172	173	173
327	328	328	329	243	243	244	244	244	229	229	230	230
196	197	197	198	147	147	147	147	148	128	129	129	129
437	438	439	440	348	349	349	350	351	310	311	311	312
322	323	323	324	240	240	241	241	241	218	218	218	219
265	265	265	266	201	201	201	201	201	202	202	202	203
370	371	371	372	269	270	270	271	271	232	232	232	233

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

**Tab. 9: Rechnerischer Neubedarf (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)									
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
09161	Ingolstadt (KS)	374	168	172	172	173	173	173	101	
09162	München (KS)	5.880	5.175	6.088	6.101	6.113	6.125	6.138	4.805	
09163	Rosenheim (KS)	217	111	124	125	125	125	125	88	
09171	Altötting	158	65	80	80	81	81	81	55	
09172	Berchtesgadener Land	179	183	214	214	215	215	215	176	
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	292	244	285	286	287	287	288	233	
09174	Dachau	347	276	297	298	298	299	300	243	
09175	Ebersberg	220	235	275	276	276	277	278	233	
09176	Eichstätt	100	25	50	50	50	50	50	28	
09177	Erding	249	195	221	222	222	223	223	193	
09178	Freising	399	320	377	378	378	379	380	306	
09179	Fürstenfeldbruck	484	442	465	466	467	468	469	357	
09180	Garmisch-Partenkirchen	133	171	219	219	220	220	221	161	
09181	Landsberg a. Lech	222	146	183	183	184	184	185	160	
09182	Miesbach	197	179	223	224	224	225	225	173	
09183	Mühlendorf a. Inn	151	76	109	110	110	110	110	80	
09184	München	1.207	978	1.082	1.084	1.087	1.089	1.092	905	
09185	Neuburg-Schrobenhausen	108	29	53	53	53	53	53	40	
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	198	66	90	90	90	90	90	68	
09187	Rosenheim	407	307	382	383	384	385	386	306	
09188	Starnberg	266	190	255	255	256	256	257	214	
09189	Traunstein	242	170	209	209	209	210	210	151	
09190	Weilheim-Schongau	216	166	201	202	202	203	203	145	
09261	Landshut (KS)	177	113	125	125	125	126	126	94	
09262	Passau (KS)	125	51	51	51	51	51	51	51	
09263	Straubing (KS)	99	52	58	58	58	58	59	42	
09271	Deggendorf	161	47	90	90	90	90	91	65	
09272	Freyung-Grafenau	73	21	21	21	21	21	21	21	
09273	Kelheim	167	54	79	79	79	79	79	61	
09274	Landshut	145	47	82	82	82	82	82	61	
09275	Passau	249	61	86	86	86	86	86	61	
09276	Regen	102	31	31	31	31	31	31	31	
09277	Rottal-Inn	103	30	39	39	39	39	39	30	
09278	Straubing-Bogen	84	14	20	20	20	20	20	14	
09279	Dingolfing-Landau	63	16	16	16	16	16	16	16	
09361	Amberg (KS)	94	41	41	41	41	41	41	41	
09362	Regensburg (KS)	892	425	482	483	484	485	486	365	
09363	Weiden i.d. OPf. (KS)	103	42	42	42	42	42	42	42	
09371	Amberg-Sulzbach	72	30	30	30	30	30	30	30	
09372	Cham	225	34	34	34	34	34	34	34	
09373	Neumarkt i. d. OPf.	164	38	79	79	79	80	80	44	
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	110	29	29	29	29	29	29	29	
09375	Regensburg	235	126	165	165	165	166	166	122	
09376	Schwandorf	135	37	43	43	43	43	43	37	
09377	Tirschenreuth	82	28	28	28	28	28	28	28	
09461	Bamberg (KS)	269	81	102	102	102	102	102	81	
09462	Bayreuth (KS)	98	80	80	80	80	80	80	80	
09463	Coburg (KS)	90	41	41	41	41	41	41	41	



**Tab. 9 (Fortsetzung): Rechnerischer Neubedarf (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)								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09464	Hof (KS)	103	56	56	56	56	56	56	56
09471	Bamberg	147	59	85	85	85	86	86	48
09472	Bayreuth	73	35	35	35	35	35	35	35
09473	Coburg	78	40	40	40	40	40	40	40
09474	Forchheim	137	70	83	83	83	83	83	43
09475	Hof	116	48	48	48	48	48	48	48
09476	Kronach	57	20	20	20	20	20	20	20
09477	Kulmbach	84	32	32	32	32	32	32	32
09478	Lichtenfels	78	25	25	25	25	25	25	25
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	127	53	53	53	53	53	53	53
09561	Ansbach (KS)	117	36	36	36	36	36	36	36
09562	Erlangen (KS)	318	187	243	243	243	244	244	148
09563	Fürth (KS)	294	339	341	341	342	343	343	241
09564	Nürnberg (KS)	1.098	1.426	1.446	1.448	1.450	1.453	1.455	974
09565	Schwabach (KS)	108	29	29	29	29	29	29	29
09571	Ansbach	171	48	68	69	69	69	69	48
09572	Erlangen-Höchstadt	179	94	130	131	131	131	131	90
09573	Fürth	108	147	188	188	189	189	189	139
09574	Nürnberger Land	247	110	142	142	142	143	143	87
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	80	29	44	44	44	45	45	29
09576	Roth	93	54	77	77	77	78	78	42
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	100	38	38	38	38	38	38	38
09661	Aschaffenburg (KS)	230	96	98	98	98	98	98	73
09662	Schweinfurt (KS)	61	61	61	61	61	61	61	61
09663	Würzburg (KS)	676	195	239	239	239	240	240	161
09671	Aschaffenburg	260	54	84	84	84	84	84	54
09672	Bad Kissingen	150	43	43	43	43	43	43	43
09673	Rhön-Grabfeld	114	26	26	26	26	26	26	26
09674	Haßberge	86	22	22	22	22	22	22	22
09675	Kitzingen	71	40	67	67	68	68	68	36
09676	Miltenberg	147	42	52	52	52	52	52	42
09677	Main-Spessart	153	37	37	37	37	37	37	37
09678	Schweinfurt	103	34	34	34	34	34	34	34
09679	Würzburg	154	100	133	133	134	134	134	82
09761	Augsburg (KS)	604	718	695	696	697	698	699	439
09762	Kaufbeuren (KS)	66	40	40	40	40	40	40	40
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	142	148	125	125	125	125	125	73
09764	Memmingen (KS)	96	35	35	35	35	35	35	35
09771	Aichach-Friedberg	266	106	136	137	137	137	138	103
09772	Augsburg	362	238	290	290	291	291	292	194
09773	Dillingen a. d. Donau	61	24	47	47	47	47	48	25
09774	Günzburg	117	40	69	69	69	69	69	41
09775	Neu-Ulm	345	240	261	262	262	263	263	180
09776	Lindau (Bodensee)	149	206	242	243	243	244	244	188
09777	Ostallgäu	158	163	194	194	195	195	196	151
09778	Unterallgäu	127	45	89	89	89	89	90	62
09779	Donau-Ries	133	36	48	48	48	48	48	36
09780	Oberallgäu	318	424	457	458	459	460	461	353

bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	48	48	48	48	43	43	43	43	43	43	43	43	43
	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	43	43	43	43	41	41	41	41	41	41	41	41	41
	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	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
	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	148	148	148	148	118	118	118	118	118	118	118	118	118
	241	242	242	242	137	137	137	137	137	137	137	137	137
	975	976	977	978	645	645	645	645	645	645	645	645	645
	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	90	90	90	90	52	52	52	52	52	52	52	52	52
	139	140	140	140	86	86	86	86	86	82	82	82	82
	87	87	87	87	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
	42	42	42	42	39	39	39	39	39	39	39	39	39
	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161
	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	36	36	36	36	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	82	82	82	82	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	439	440	440	440	345	345	345	345	345	345	345	345	345
	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	73	73	73	73	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	103	104	104	104	46	46	46	46	46	46	46	46	46
	194	194	195	195	117	117	117	117	117	117	117	117	117
	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
	180	180	180	181	98	98	98	98	98	98	98	98	98
	188	188	189	189	105	105	105	105	105	70	70	70	70
	151	151	151	152	66	66	66	66	66	65	65	65	65
	62	62	62	62	43	43	43	43	43	43	43	43	43
	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	354	354	355	356	185	185	185	185	185	138	138	138	138

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

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

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	saldiert 2009		unsaldiert 2009		Mangel
		absolut	in %	Mangel	Überschuss	in %
09161	Ingolstadt (KS)	2	4	2	0	4
09162	München (KS)	28	4	28	0	4
09163	Rosenheim (KS)	2	6	2	0	6
09171	Altötting	1	2	1	0	2
09172	Berchtesgadener Land	-1	-3	0	-1	0
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	12	22	12	0	22
09174	Dachau	5	9	5	0	9
09175	Ebersberg	5	10	5	0	10
09176	Eichstätt	3	7	3	0	7
09177	Erding	8	16	8	0	16
09178	Freising	7	10	7	0	10
09179	Fürstenfeldbruck	2	2	2	0	2
09180	Garmisch-Partenkirchen	2	4	2	0	4
09181	Landsberg a. Lech	5	11	5	0	11
09182	Miesbach	8	19	8	0	19
09183	Mühlendorf a. Inn	2	5	2	0	5
09184	München	4	3	4	0	3
09185	Neuburg-Schrobenhausen	0	0	0	0	0
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	3	7	3	0	7
09187	Rosenheim	12	12	12	0	12
09188	Starnberg	3	5	3	0	5
09189	Traunstein	-1	-1	0	-1	0
09190	Weilheim-Schongau	11	18	11	0	18
09261	Landshut (KS)	-2	-6	0	-2	0
09262	Passau (KS)	-0	-2	0	-0	0
09263	Straubing (KS)	-1	-3	0	-1	0
09271	Deggendorf	-1	-2	0	-1	0
09272	Freyung-Grafenau	-2	-4	0	-2	0
09273	Kelheim	-2	-4	0	-2	0
09274	Landshut	1	1	1	0	1
09275	Passau	-2	-2	0	-2	0
09276	Regen	-3	-9	0	-3	0
09277	Rottal-Inn	-1	-3	0	-1	0
09278	Straubing-Bogen	1	3	1	0	3
09279	Dingolfing-Landau	1	4	1	0	4
09361	Amberg (KS)	2	8	2	0	8
09362	Regensburg (KS)	6	7	6	0	7
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	0	0	0	0	0
09371	Amberg-Sulzbach	4	8	4	0	8
09372	Cham	7	11	7	0	11
09373	Neumarkt i. d. OPf.	10	18	10	0	18
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	0	1	0	0	1
09375	Regensburg	14	18	14	0	18
09376	Schwandorf	5	9	5	0	9
9377	Tirschenreuth	-0	-0	0	-0	0
09461	Bamberg (KS)	1	3	1	0	3
09462	Bayreuth (KS)	1	4	1	0	4
09463	Coburg (KS)	-0	-0	0	-0	0



Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)	saldiert 2009		unsaldiert 2009		Mangel
		absolut	in %	Mangel	Überschuss	in %
09464	Hof (KS)	-1	-5	0	-1	0
09471	Bamberg	5	8	5	0	8
09472	Bayreuth	2	3	2	0	3
09473	Coburg	0	0	0	0	0
09474	Forchheim	3	6	3	0	6
09475	Hof	-4	-8	0	-4	0
09476	Kronach	1	2	1	0	2
09477	Kulmbach	-0	-1	0	-0	0
09478	Lichtenfels	1	3	1	0	3
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	-5	-12	0	-5	0
09561	Ansbach (KS)	-0	-1	0	-0	0
09562	Erlangen (KS)	3	5	3	0	5
09563	Fürth (KS)	2	4	2	0	4
09564	Nürnberg (KS)	17	6	17	0	6
09565	Schwabach (KS)	1	7	1	0	7
09571	Ansbach	4	5	4	0	5
09572	Erlangen-Höchstadt	3	4	3	0	4
09573	Fürth	1	2	1	0	2
09574	Nürnberger Land	2	3	2	0	3
09575	Neust. a.d.Aisch-Bad Windsh.	1	2	1	0	2
09576	Roth	4	9	4	0	9
09577	Weißenburg-Gunzenhsn.	-1	-2	0	-1	0
09661	Aschaffenburg (KS)	-1	-2	0	-1	0
09662	Schweinfurt (KS)	-1	-2	0	-1	0
09663	Würzburg (KS)	7	10	7	0	10
09671	Aschaffenburg	1	2	1	0	2
09672	Bad Kissingen	-3	-6	0	-3	0
09673	Rhön-Grabfeld	-1	-2	0	-1	0
09674	Haßberge	0	1	0	0	1
09675	Kitzingen	4	10	4	0	10
09676	Miltenberg	0	0	0	0	0
09677	Main-Spessart	4	7	4	0	7
09678	Schweinfurt	-0	-0	0	-0	0
09679	Würzburg	4	5	4	0	5
09761	Augsburg (KS)	3	2	3	0	2
09762	Kaufbeuren (KS)	4	17	4	0	17
09763	Kempton (Allgäu) (KS)	6	18	6	0	18
09764	Memmingen (KS)	1	4	1	0	4
09771	Aichach-Friedberg	4	7	4	0	7
09772	Augsburg	3	3	3	0	3
09773	Dillingen a.d. Donau	2	6	2	0	6
09774	Günzburg	1	2	1	0	2
09775	Neu-Ulm	0	0	0	0	0
09776	Lindau (Bodensee)	3	7	3	0	7
09777	Ostallgäu	6	9	6	0	9
09778	Unterallgäu	1	3	1	0	3
09779	Donau-Ries	2	3	2	0	3
09780	Oberallgäu	-1	-2	0	-1	0

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

**Tab. 11: Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt in den**

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09161	Ingolstadt (KS)	878	807	780	780	780	780	811	706
09162	München (KS)	3.924	4.597	5.515	5.515	5.515	5.515	5.515	4.052
09163	Rosenheim (KS)	253	219	224	224	224	224	261	215
09171	Altötting	347	253	215	215	215	215	298	219
09172	Berchtesgadener Land	300	325	343	343	343	343	400	330
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen	402	484	508	508	508	508	520	413
09174	Dachau	502	569	548	548	548	548	548	434
09175	Ebersberg	435	560	565	565	565	565	565	459
09176	Eichstätt	758	608	554	554	554	554	582	484
09177	Erding	516	626	608	608	608	608	608	533
09178	Freising	618	717	743	743	743	743	743	594
09179	Fürstenfeldbruck	750	761	707	707	707	707	707	487
09180	Garmisch-Partenkirchen	95	228	266	266	266	266	270	172
09181	Landsberg a. Lech	515	540	552	552	552	552	552	479
09182	Miesbach	248	344	379	379	379	379	386	286
09183	Mühldorf a. Inn	393	349	341	341	341	341	435	357
09184	München	1.560	1.445	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.189
09185	Neuburg-Schrobenhausen	499	407	371	371	371	371	390	330
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm	759	652	613	613	613	613	641	558
09187	Rosenheim	966	1.071	1.083	1.083	1.083	1.083	1.299	1.110
09188	Starnberg	411	399	447	447	447	447	447	352
09189	Traunstein	647	560	532	532	532	532	671	525
09190	Weilheim-Schongau	394	484	479	479	479	479	493	358
09261	Landshut (KS)	568	606	605	605	605	605	571	533
09262	Passau (KS)	321	261	251	251	251	251	234	227
09263	Straubing (KS)	318	361	355	355	355	355	319	294
09271	Deggendorf	1.046	868	879	879	879	879	817	739
09272	Freyung-Grafenau	463	276	218	218	218	218	229	229
09273	Kelheim	474	372	320	320	320	320	332	260
09274	Landshut	1.201	1.217	1.162	1.162	1.162	1.162	1.164	1.062
09275	Passau	1.514	1.181	1.080	1.080	1.080	1.080	1.065	937
09276	Regen	461	273	228	228	228	228	228	228
09277	Rottal-Inn	844	667	600	600	600	600	613	543
09278	Straubing-Bogen	878	777	711	711	711	711	721	660
09279	Dingolfing-Landau	581	497	436	436	436	436	445	393
09361	Amberg (KS)	243	260	234	234	234	234	240	227
09362	Regensburg (KS)	1.128	739	783	783	783	783	808	676
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	245	243	226	226	226	226	233	217
09371	Amberg-Weizbach	613	531	434	434	434	434	454	394
09372	Cham	641	329	255	255	255	255	268	182
09373	Neumarkt i. d. OPf.	414	484	461	461	461	461	472	359
09374	Neustadt a. d. Waldnaab	1.189	605	526	526	526	526	553	518
09375	Regensburg	830	901	830	830	830	830	853	723
09376	Schwandorf	990	798	709	709	709	709	737	657
09377	Tirschenreuth	490	249	209	209	209	209	220	220
09461	Bamberg (KS)	612	506	516	516	516	516	565	534
09462	Bayreuth (KS)	319	413	394	394	394	394	408	393
09463	Coburg (KS)	180	186	166	166	166	166	192	182

bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	706	706	706	650	627	627	627	627	448	452	452	452	452
	4.052	4.052	4.052	4.052	2.141	2.141	2.141	2.141	2.141	1.365	1.365	1.365	1.365
	215	215	215	221	189	189	189	189	141	136	136	136	136
	219	219	219	228	180	180	180	180	150	153	153	153	153
	330	330	330	337	209	209	209	209	172	148	148	148	148
	413	413	413	422	234	234	234	234	356	275	275	275	275
	434	434	434	434	265	265	265	265	265	191	191	191	191
	459	459	459	459	270	270	270	270	270	179	179	179	179
	484	484	484	493	449	449	449	449	332	350	350	350	350
	533	533	533	533	401	401	401	401	401	333	333	333	333
	594	594	594	594	406	406	406	406	406	322	322	322	322
	487	487	487	487	144	144	144	144	144	67	67	67	67
	172	172	172	175	38	38	38	38	81	63	63	63	63
	479	479	479	479	308	308	308	308	308	214	214	214	214
	286	286	286	291	141	141	141	141	215	164	164	164	164
	357	357	357	367	281	281	281	281	243	228	228	228	228
	1.189	1.189	1.189	1.189	629	629	629	629	629	313	313	313	313
	330	330	330	324	276	276	276	276	187	182	182	182	182
	558	558	558	552	468	468	468	468	341	332	332	332	332
	1.110	1.110	1.110	1.136	827	827	827	827	719	594	594	594	594
	352	352	352	352	157	157	157	157	157	71	71	71	71
	525	525	525	541	389	389	389	389	336	314	314	314	314
	358	358	358	368	186	186	186	186	323	275	275	275	275
	533	533	533	442	402	402	402	402	349	344	344	344	344
	227	227	227	236	227	227	227	227	213	214	214	214	214
	294	294	294	304	295	295	295	295	267	268	268	268	268
	739	739	739	773	730	730	730	730	681	684	684	684	684
	229	229	229	244	244	244	244	244	253	253	253	253	253
	260	260	260	238	182	182	182	182	168	170	170	170	170
	1.062	1.062	1.062	871	785	785	785	785	755	746	746	746	746
	937	937	937	984	906	906	906	906	896	878	878	878	878
	228	228	228	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
	543	543	543	429	383	383	383	383	378	380	380	380	380
	660	660	660	692	659	659	659	659	669	671	671	671	671
	393	393	393	307	281	281	281	281	276	290	290	290	290
	227	227	227	185	174	174	174	174	143	145	145	145	145
	676	676	676	522	354	354	354	354	259	252	252	252	252
	217	217	217	178	164	164	164	164	136	140	140	140	140
	394	394	394	378	378	378	378	378	371	371	371	371	371
	182	182	182	175	105	105	105	105	100	101	101	101	101
	359	359	359	341	245	245	245	245	233	220	220	220	220
	518	518	518	521	521	521	521	521	530	530	530	530	530
	723	723	723	702	520	520	520	520	506	458	458	458	458
	657	657	657	608	556	556	556	556	526	540	540	540	540
	220	220	220	211	211	211	211	211	206	206	206	206	206
	534	534	534	392	385	385	385	385	293	299	299	299	299
	393	393	393	402	389	389	389	389	213	218	218	218	218
	182	182	182	145	137	137	137	137	121	126	126	126	126

**Tab. 11 (Fortsetzung): Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt**

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kreis- kenn- ziffer	Landkreis/ kreisfreie Stadt (KS)								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
09464	Hof (KS)	103	94	77	77	77	77	79	70
09471	Bamberg	914	1.025	940	940	940	940	1.127	1.000
09472	Bayreuth	573	544	468	468	468	468	487	428
09473	Coburg	322	273	211	211	211	211	274	240
09474	Forchheim	745	799	735	735	735	735	884	767
09475	Hof	401	178	178	178	178	178	186	186
09476	Kronach	263	138	129	129	129	129	169	169
09477	Kulmbach	430	315	272	272	272	272	285	285
09478	Lichtenfels	311	245	180	180	180	180	231	213
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	324	135	135	135	135	135	141	141
09561	Ansbach (KS)	314	318	303	303	303	303	274	264
09562	Erlangen (KS)	258	285	335	335	335	335	335	217
09563	Fürth (KS)	174	426	412	412	412	412	412	296
09564	Nürnberg (KS)	571	1.556	1.511	1.511	1.511	1.511	1.511	963
09565	Schwabach (KS)	106	136	113	113	113	113	113	100
09571	Ansbach	1.164	1.108	1.036	1.036	1.036	1.036	1.035	905
09572	Erlangen-Höchstadt	451	405	383	383	383	383	383	258
09573	Fürth	254	347	354	354	354	354	354	244
09574	Nürnberger Land	408	322	264	264	264	264	264	121
09575	Neustadt/Aisch-Bad Windsh.	556	592	539	539	539	539	536	469
09576	Roth	234	328	269	269	269	269	269	150
09577	Weißenburg-Gunzenhshn.	596	499	439	439	439	439	438	384
09661	Aschaffenburg (KS)	442	440	419	419	419	419	354	318
09662	Schweinfurt (KS)	110	148	135	135	135	135	140	132
09663	Würzburg (KS)	688	406	430	430	430	430	442	338
09671	Aschaffenburg	1.169	991	907	907	907	907	896	741
09672	Bad Kissingen	857	550	501	501	501	501	532	532
09673	Rhön-Grabfeld	506	344	269	269	269	269	286	286
09674	Haßberge	682	512	449	449	449	449	475	454
09675	Kitzingen	334	392	386	386	386	386	398	314
09676	Miltenberg	726	675	592	592	592	592	585	487
09677	Main-Spessart	573	457	379	379	379	379	396	306
09678	Schweinfurt	732	533	447	447	447	447	473	449
09679	Würzburg	723	845	795	795	795	795	821	673
09761	Augsburg (KS)	447	858	787	787	787	787	1.074	784
09762	Kaufbeuren (KS)	57	95	75	75	75	75	76	68
09763	Kempton (Allgäu) (KS)	95	188	149	149	149	149	151	89
09764	Memmingen (KS)	175	196	178	178	178	178	186	175
09771	Aichach-Friedberg	503	547	503	503	503	503	593	483
09772	Augsburg	736	755	691	691	691	691	825	591
09773	Dillingen a. d. Donau	124	248	220	220	220	220	235	153
09774	Günzburg	567	506	488	488	488	488	512	414
09775	Neu-Ulm	990	1.027	976	976	976	976	1.015	830
09776	Lindau (Bodensee)	198	338	361	361	361	361	366	267
09777	Ostallgäu	367	524	503	503	503	503	515	406
09778	Unterallgäu	800	745	721	721	721	721	754	644
09779	Donau-Ries	391	328	254	254	254	254	285	194
09780	Oberallgäu	335	669	662	662	662	662	672	485

in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	70	70	70	72	65	65	65	65	56	60	60	60	60
1.000	1.000	1.000	838	758	758	758	758	742	742	742	742	742	742
	428	428	428	441	422	422	422	422	391	391	391	391	391
	240	240	240	198	198	198	198	198	203	203	203	203	203
	767	767	767	633	571	571	571	571	554	550	550	550	550
	186	186	186	193	193	193	193	193	187	187	187	187	187
	169	169	169	135	135	135	135	135	132	132	132	132	132
	285	285	285	294	294	294	294	294	230	230	230	230	230
	213	213	213	170	170	170	170	170	167	167	167	167	167
	141	141	141	145	145	145	145	145	120	120	120	120	120
	264	264	264	250	236	236	236	236	210	212	212	212	212
	217	217	217	217	174	174	174	174	174	183	183	183	183
	296	296	296	296	174	174	174	174	174	171	171	171	171
	963	963	963	963	560	560	560	560	560	555	555	555	555
	100	100	100	100	83	83	83	83	83	76	76	76	76
	905	905	905	808	741	741	741	741	729	765	765	765	765
	258	258	258	258	140	140	140	140	140	116	116	116	116
	244	244	244	244	145	145	145	145	145	155	155	155	155
	121	121	121	121	7	7	7	7	7	0	0	0	0
	469	469	469	420	379	379	379	379	372	381	381	381	381
	150	150	150	150	58	58	58	58	58	38	38	38	38
	384	384	384	337	337	337	337	337	331	331	331	331	331
	318	318	318	304	292	292	292	292	209	208	208	208	208
	132	132	132	117	111	111	111	111	99	101	101	101	101
	338	338	338	296	282	282	282	282	176	193	193	193	193
	741	741	741	638	587	587	587	587	673	673	673	673	673
	532	532	532	498	498	498	498	498	475	475	475	475	475
	286	286	286	273	273	273	273	273	264	264	264	264	264
	454	454	454	418	418	418	418	418	391	391	391	391	391
	314	314	314	219	164	164	164	164	148	149	149	149	149
	487	487	487	419	388	388	388	388	445	445	445	445	445
	306	306	306	177	137	137	137	137	102	102	102	102	102
	449	449	449	426	426	426	426	426	411	411	411	411	411
	673	673	673	480	372	372	372	372	310	298	298	298	298
	784	784	784	808	689	689	689	689	523	529	529	529	529
	68	68	68	70	60	60	60	60	61	61	61	61	61
	89	89	89	90	70	70	70	70	71	64	64	64	64
	175	175	175	160	148	148	148	148	133	135	135	135	135
	483	483	483	496	350	350	350	350	404	380	380	380	380
	591	591	591	610	386	386	386	386	482	427	427	427	427
	153	153	153	157	110	110	110	110	155	148	148	148	148
	414	414	414	414	366	366	366	366	366	371	371	371	371
	830	830	830	750	581	581	581	581	503	487	487	487	487
	267	267	267	271	135	135	135	135	137	82	82	82	82
	406	406	406	415	236	236	236	236	240	197	197	197	197
	644	644	644	645	542	542	542	542	543	519	519	519	519
	194	194	194	202	137	137	137	137	228	228	228	228	228
	485	485	485	492	217	217	217	217	219	132	132	132	132

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

### 3. Quellen

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München
- Bayerische Landesbank, München
- Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg
- Deutsche Bundesbank, Frankfurt am Main
- empirica ag, Berlin
- GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg
- Statistisches Bundesamt Deutschland, Wiesbaden
- VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

#### Impressum

##### Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Briener Straße 22  
80333 München  
bayernlabo@bayernlb.de  
www.bayernlabo.de

##### Redaktion

Barbara Schatz  
Tel. +49 89 2171-28164  
Fax +49 89 2171-600378

##### Herstellung

Mediengruppe UNIVERSAL, München

Der Wohnungsmarktbericht 2011 und die Studie „Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien“ stehen unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) > Publikationen > Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung.

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

München, November 2011



Print  kompensiert  
Id-Nr. 1114709  
www.bvdm-online.de

