



2016/2017 Wohnungsmarkt Bayern

Beobachtung und Ausblick

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 22
80333 München
www.bayernlabo.de



Auf einen Blick

Die BayernLabo ...

... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

... hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern.

... betreibt als Haus- und Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

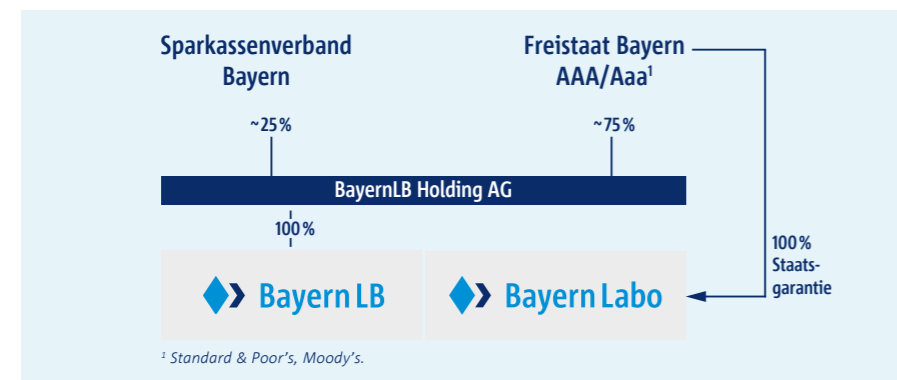
... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

Wohnungsmarkt Bayern 2016/2017

Schlüsselzahlen

	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	24,02 Mrd. EUR	24,04 Mrd. EUR
Darlehens- und Zuschusszusagen	1,76 Mrd. EUR	1,47 Mrd. EUR
Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (einschließlich Kombiförderung)	12.833	9.002
Mitarbeiter	230	228
Beschäftigungsgrad	199,2	199,8

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



Vorwort



Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ist in Bayern in den letzten Jahren deutlich gestiegen, in den letzten fünf Jahren entstanden im Durchschnitt jährlich 46.300 Wohnungen. Vor allem in den Wachstumszentren übersteigt die Nachfrage jedoch nach wie vor das Angebot, wächst doch der Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland weiter an. Der geschätzte Neubaubedarf bis 2034 liegt insgesamt bei rund 944.000 Wohnungen. Der Nachfrageüberhang bewirkt steigende Mieten und Kaufpreise, die es vor allem in der Landeshauptstadt München und in den wirtschaftsstarken Regionen Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen erheblich erschweren, geeigneten Wohnraum zu finden.

Da Wohnen bezahlbar sein muss, hat das Bayerische Kabinett 2015 mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum beschlossen. Für die Umsetzung werden bis 2019 rund 2,6 Milliarden Euro bereitgestellt. Dadurch sollen insgesamt bis zu 28.000 neue staatliche bzw. staatlich geförderte Wohnungen entstehen. Die staatliche Wohnraumförderung wurde verstärkt, im Jahr 2016 standen 551,7 Millionen Euro für die Wohnraumförderung einschließlich des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms und der Förderung von Studentenwohnraum in Bayern bereit.

Effizienter Mitteleinsatz setzt eine umfassende Kenntnis des regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktes in Bayern voraus. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht zeigt zum einen die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes mit dem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld auf. Zum anderen werden die bisherigen Entwicklungen des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage der letzten zehn Jahre dargestellt. Wie haben sich die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen verändert? Gibt es Leerstand? Wie war die Mietpreis- und Immobilienpreisentwicklung in den letzten Jahren? Drohen Preisblasen in Bayern? Zuletzt folgt mit der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der Haushalts- und Wohnungsprognose der empirica ag ein Ausblick in die Zukunft bis 2034.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

Inhalt



1

Rahmenbedingungen	
1.1 Wirtschaftswachstum	10
1.2 Arbeitsmarktentwicklung	13
1.3 Kapitalmarktentwicklung	18
1.4 Sonstige Rahmenbedingungen	20

2

Wohnungsangebot	
2.1 Baulandpreise	32
2.2 Baukosten	39
2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	42
2.4 Wohnungsbestand	55
2.5 Wohnungsleerstand	61
2.6 Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen	71

3

Wohnungsnachfrage	
3.1 Bevölkerungsentwicklung	78
3.2 Haushaltsentwicklung	86
3.3 Haushaltskaufkraft	90
3.4 Mietpreisentwicklung	97
3.5 Entwicklung der Immobilienpreise	108
3.6 Preisblasen	121

4

Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2034	
4.1 Bevölkerungsvoraberechnung	130
4.2 Haushaltsprognose	143
4.3 Wohnungsprognose	151
4.4 Fazit: Auch langfristig noch viel Neubau erforderlich	193
4.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	199
4.6 Anhang und Literatur	204

5

Tabellenteil	
Der Tabellenteil sowie der Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2016/2017 – Beobachtung und Ausblick“ stehen unter www.bayernlabo.de > Förderinstitut BayernLabo > Publikationen > Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung	

1 Rahmenbedingungen

1.1	Wirtschaftswachstum	10
1.1.1	Bruttoinlandsprodukt (BIP)	10
1.1.2	Bauinvestitionen	11
1.1.3	Ausblick	12
1.2	Arbeitsmarktentwicklung	13
1.2.1	Erwerbstätigkeit und Arbeitslosenquote	13
1.2.2	Ausblick	17
1.3	Kapitalmarktentwicklung	18
1.3.1	Hypothekenzinsen	18
1.3.2	Ausblick	19
1.4	Sonstige Rahmenbedingungen	20
1.4.1	Wohnraumförderung	21
1.4.1.1	Förderbedingungen	21
1.4.1.2	Mittelausstattung	22
1.4.2	Baurechtsnovelle	22
1.4.3	Mietrecht	24
1.4.3.1	Mietpreisbremse	24
1.4.3.2	Mietrechtlich relevante Änderungen im SGB IX	25
1.4.4	Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	25
1.4.5	Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz (AsylVfBG)	26
1.4.6	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A)	26
1.4.7	Bauordnungsrecht	27
1.4.8	Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)	28
1.4.9	Einheimischenmodelle	29
1.4.10	Mieterstromgesetz	29

1 Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

1.1 Wirtschaftswachstum

1.1.1 Bruttoinlandsprodukt (BIP)

► **Wirtschaft auf Wachstumskurs**

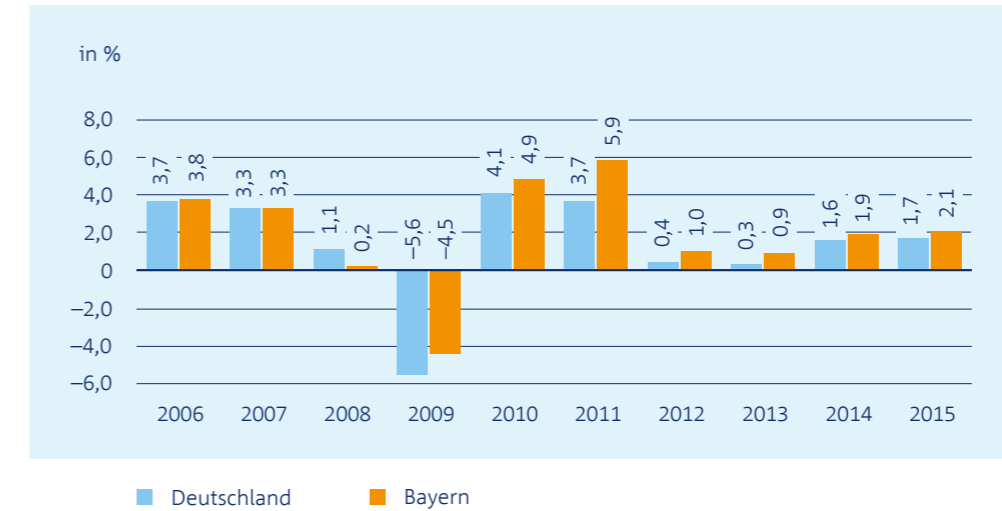
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Bayern war im Jahresdurchschnitt 2015 und 2016 um 2,1 Prozent höher als in den Vorjahren. Damit lag das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Bayern über dem gesamtdeutschen Wert von 1,7 Prozent im Jahr 2015 bzw. 1,9 Prozent im Jahr 2016. Nachdem in den Jahren 2012 und 2013 das Bruttoinlandsprodukt nur auf einem moderaten Wachstumskurs war, hatte die Wirtschaftsleistung in Deutschland und Bayern bereits im Jahr 2014 mit einem Wachstum um 1,6 Prozent bzw. 1,9 Prozent deutlich an Tempo gewonnen. Die konjunkturelle Lage war in Deutschland im Jahr 2015 nach einem schwungvollen Jahresauftakt bis zum Jahresende sehr stabil. Getragen wurde das Wachstum in den Jahren 2015 und 2016 ebenso wie im Jahr 2014 von einer starken Binnennachfrage¹ (s. Abbildung 1).

Besonders stark ausgeprägt war 2015 das Wirtschaftswachstum in Bayern im verarbeitenden Gewerbe (+2,4 Prozent). Die Bruttowertschöpfung der Dienstleistungsbereiche stieg um 2,0 Prozent, wohingegen die Entwicklung im Bereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ mit -0,5 Prozent und im Baugewerbe mit -0,8 Prozent rückläufig war. Ein Jahr zuvor schnitten die Wirtschaftszweige „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ mit 6,6 Prozent sowie das Baugewerbe mit 3,1 Prozent überdurchschnittlich ab. Das verarbeitende Gewerbe lag mit +2,0 Prozent leicht über und die Dienstleistungsbereiche mit 1,6 Prozent unter dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt von 1,9 Prozent.²

Im Jahr 2016 war hingegen das Wirtschaftswachstum im Baugewerbe besonders stark ausgeprägt. Hier stieg die Bruttowertschöpfung real um 3,6 Prozent.³

¹ Statistisches Bundesamt, WISTA, Ausgabe 1/2016 und 1/2017, jeweils S. 11.
² Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 30.03.2016.
³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 30.03.2017.

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



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

1.1.2 Bauinvestitionen

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt bei 1,9 Prozent, die Konsumausgaben des Staates sogar 2,8 Prozent höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen in Ausrüstungen legten 3,6 Prozent zu. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ein leichtes Plus von 0,2 Prozent.⁴ Im Vorjahr betrug der Anstieg der Bauinvestitionen in Deutschland noch 2,9 Prozent. Maßgeblich hierfür war der Rückgang im ersten Quartal, der trotz des milden Winters im Jahr 2015 auf die extrem günstige Witterung im Vorjahr zurückzuführen ist. Diesen konnten die Produzenten im weiteren Jahresverlauf nach einem schwachen Sommer erst im vierten Quartal aufholen. Das ist allerdings nur den Wohnungsbauinvestitionen zuzuschreiben, die sich um 1,5 Prozent erhöhten und damit bereits seit sechs Jahren eine überdurchschnittliche Entwicklung aufweisen.⁵

2016 sind die Bauinvestitionen nach den ersten Berechnungen preisbereinigt kräftig um 3,1 Prozent gestiegen. Maßgeblich hierfür waren vor allem die wiedererstarteten staatlichen Bauinvestitionen, die preisbereinigt um 5,8 Prozent anwuchsen. Dies ist vor allem auf die starke Entwicklung im Wohnungsbau zurückzuführen, der seit 2011 schneller wächst als der Nichtwohnungsbau.⁶

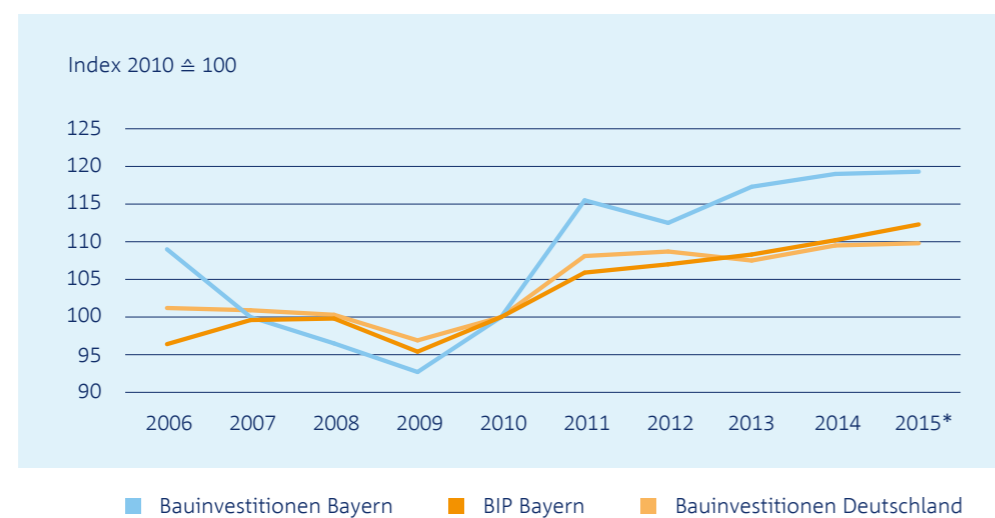
⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 014/16 vom 14.01.2016.
⁵ Statistisches Bundesamt, WISTA, Ausgabe 1/2016, S. 20 f.
⁶ Statistisches Bundesamt, WISTA, Ausgabe 1/2017, S. 21.

► **2015 Beruhigung bei Bauinvestitionen**

Nimmt man für Bayern die gleichen Raten für diese Jahre an⁷, ergibt sich die in Abbildung 2 dargestellte Entwicklung der Bauinvestitionen. Nach den hohen Anstiegen in den Jahren 2010 und 2011 und dem Rückgang im Jahr 2012 haben sich die Bauinvestitionen in Bayern auf hohem Niveau beruhigt. Seit der Umbasierung des Index im Jahr 2010 lagen damit die Bauinvestitionen in Bayern rund 20 Prozent höher als im Basisjahr, der Index der bundesdeutschen Bauinvestitionen erhöhte sich im selben Zeitraum um knapp 10 Prozent auf 109,8.

Der Anteil der bundesdeutschen Investitionen im Wohnungsbau an den Bauinvestitionen insgesamt ist 2015 im Vergleich zum Vorjahr um rund einen Prozentpunkt auf rund 60 Prozent gestiegen und verdeutlicht deren Bedeutung für die deutsche Bauwirtschaft und damit für die gesamte Volkswirtschaft. In den Krisenjahren 2008 und 2009 betrug der Anteil der Wohnbauten an den Gesamtbauinvestitionen 56 Prozent.

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



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

* Eigene Berechnungen der Bauinvestitionen in Anlehnung an die bundesdeutsche Entwicklung.

1.1.3 Ausblick

Die deutsche Wirtschaft ist weiter auf Wachstumskurs: Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, war das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2017 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,6 Prozent höher als im vierten Quartal 2016. In der zweiten Jahreshälfte des vergangenen Jahres war das BIP mit +0,2 Prozent im dritten und +0,4 Prozent im vierten Quartal 2016 etwas moderater gewachsen. Positive Impulse kamen im Vorquartalsvergleich (preis-, saison- und kalenderbereinigt) sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Insbesondere die Investitionen zogen zum Jahresbeginn deutlich an: In Ausrüstungen wurde 1,2 Prozent mehr investiert als im

⁷ Die Daten für Bauinvestitionen auf Länderebene stehen erst mit einer Verzögerung von zwei Jahren zur Verfügung.

vierten Quartal 2016. Die Bauinvestitionen – begünstigt unter anderem durch die milde Witterung – stiegen sogar um 2,3 Prozent. Zudem steigerten die privaten Haushalte ihre Konsumausgaben (+0,3 Prozent), die staatlichen Konsumausgaben waren 0,4 Prozent höher als im Vorquartal.⁸

Auch die Experten des BayernLB Research gehen nach ihren Einschätzungen im Juni 2017 davon aus, dass der Ausblick für die kommenden Quartale positiv bleibt. Die Frühindikatoren zeigen unverändert deutlich aufwärts. Zudem hat der Bund seine Investitionsausgaben aufgestockt und Maßnahmen ergriffen, um die Finanzlage der Kommunen, die für einen großen Teil der öffentlichen Bauinvestitionen verantwortlich sind, zu verbessern.⁹

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 potenzielle Investoren aufgrund schlechter Renditeaussichten keine Immobilienfinanzierung wagen.

1.2.1 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosenquote

Der Beschäftigungsaufbau setzte sich in Bayern im Jahr 2015 weiter fort. Mit rund 7,274 Millionen Erwerbstätigen gab es einen neuen Beschäftigungsrekord. Gegenüber dem Jahr 2014 erhöhte sich die Erwerbstätigkeit um 1,4 Prozent bzw. um rund 102.900 Personen. 2015 waren in Bayern rund 793.000 Personen mehr erwerbstätig als noch zehn Jahre zuvor. Das entspricht einem Anstieg von 12,2 Prozent. Bundesweit betrug die Zunahme seit 2006 rund 8,6 Prozent (s. Abbildung 3).

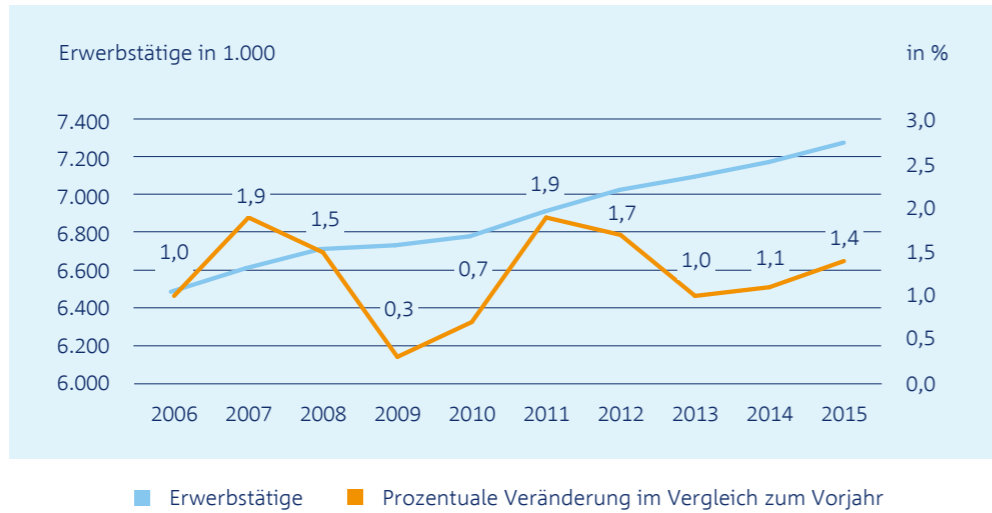
► **Neuer Beschäftigungsrekord**

In Deutschland nahm die Erwerbstätigenzahl 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozent auf 43,057 Millionen zu. In einer Rangliste der Bundesländer lag Bayern mit seiner Zunahme von 1,4 Prozent hinter Berlin (+2,0 Prozent) auf dem zweiten Platz vor Schleswig-Holstein (+1,2 Prozent), Baden-Württemberg, Niedersachsen, Hamburg und Rheinland-Pfalz (alle +1,0 Prozent).

⁸ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 169/17 vom 23.05.2017.

⁹ BayernLB Research, Perspektiven Juni 2017, S. 22 f.

Abb. 3: Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen in Bayern



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“; Berechnungsstand August 2016

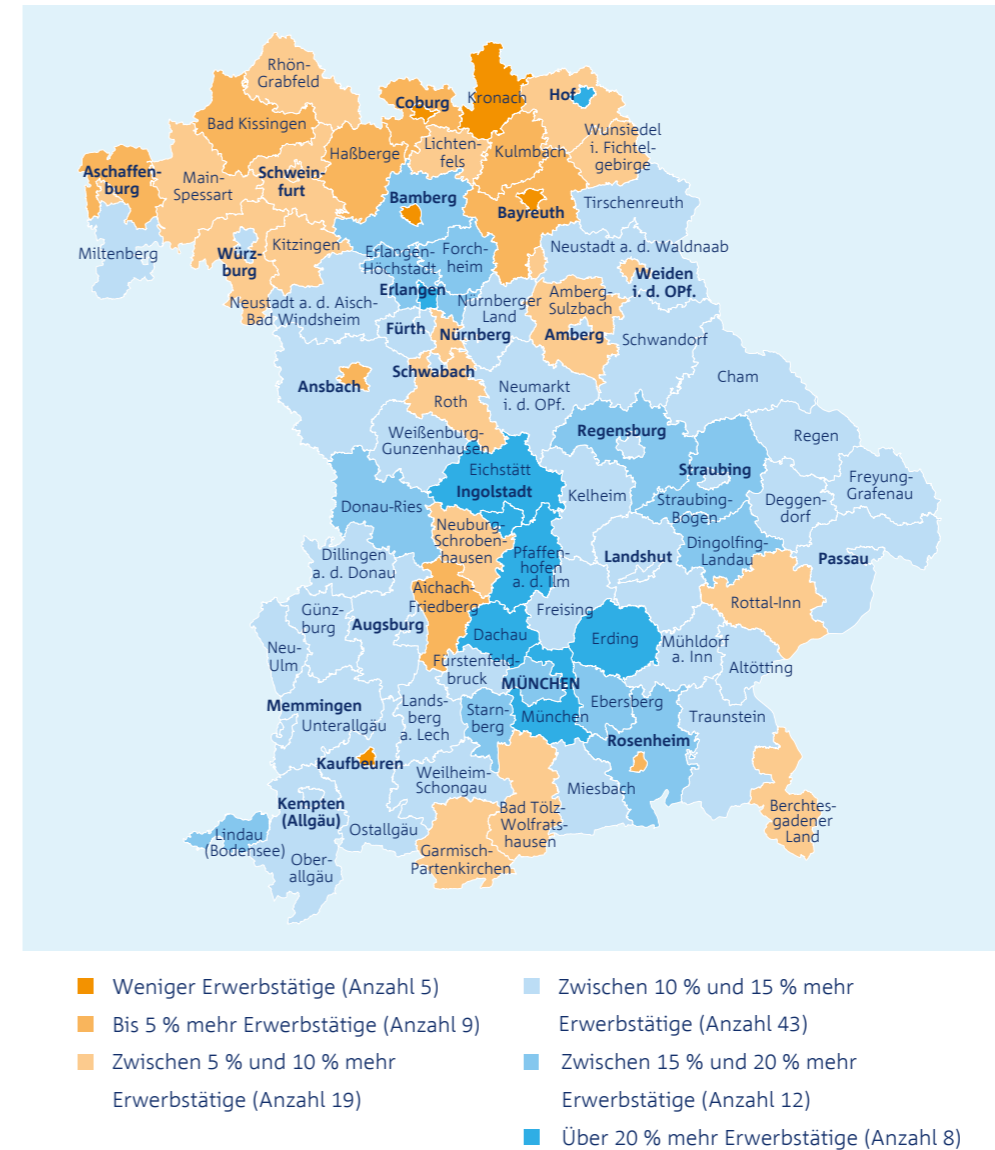
► Regionale Entwicklung seit 2006

Die Zahl der Erwerbstätigen in Bayern nahm von 2006 bis 2015 um 12,2 Prozent zu. Die regionale Entwicklung zeigt hierbei Abbildung 4. Die allgemein günstige Arbeitsmarktlage der letzten Jahre schlug sich in fast allen bayerischen kreisfreien Städten und Landkreisen nieder. Im Jahr 2015 lag die Zahl der Erwerbstätigen in 91 der insgesamt 96 bayerischen Kreise höher als zehn Jahre zuvor.

Den höchsten Zuwachs verzeichnete dabei die Stadt Hof mit 54,4 Prozent vor den Landkreisen Erding mit 28,4 Prozent, Eichstätt mit 27,4 Prozent, Dachau mit 22,7 Prozent und München mit 21,0 Prozent sowie vor den kreisfreien Städten Ingolstadt mit 24,5 Prozent und Erlangen mit 22,6 Prozent. In zwölf Landkreisen sowie der Landeshauptstadt München stieg die Zahl der Erwerbstätigen um mindestens 15 Prozent, in weiteren 43 Landkreisen und kreisfreien Städten um mindestens 10 Prozent. In 19 Landkreisen und kreisfreien Städten erhöhte sich die Anzahl der Erwerbstätigen um zwischen 5 und 10 Prozent, in weiteren neun Landkreisen und kreisfreien Städten um bis zu 5 Prozent.

Die Schlusslichter befanden sich mit den kreisfreien Städten Bayreuth (-26,3 Prozent), Coburg (-11,5 Prozent), dem Landkreis Kronach (-5,6 Prozent) und der kreisfreien Stadt Bamberg (-1,0 Prozent) in Oberfranken sowie in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren (-1,6 Prozent). In Ober- und Unterfranken stieg die Erwerbstätigkeit im Zeitraum von 2006 bis 2015 nicht halb so stark an wie beim Spitzenreiter Oberbayern (+15,6 Prozent) (s. Tabelle 1). In den kreisfreien Städten stieg die Erwerbstätigenzahl mit 12,6 Prozent etwas stärker an als in den Landkreisen mit 12,0 Prozent.

Abb. 4: Entwicklung der Erwerbstätigenzahl von 2006 bis 2015



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“

Tab. 1: Anstieg der Erwerbstätigenzahlen seit 2006

Regierungsbezirk	2006 in 1.000	2015 in 1.000	Veränderung 2006 zu 2015 in %
Oberbayern	2.355,3	2.722,0	15,6
Niederbayern	583,5	653,0	11,9
Oberpfalz	547,8	614,9	12,2
Oberfranken	534,3	576,7	7,9
Mittelfranken	904,7	1.004,5	11,0
Unterfranken	665,2	710,1	6,7
Schwaben	890,2	992,8	11,5
Bayern	6.481,0	7.274,0	12,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

► **Arbeitslosenquote bei 3,6 Prozent**

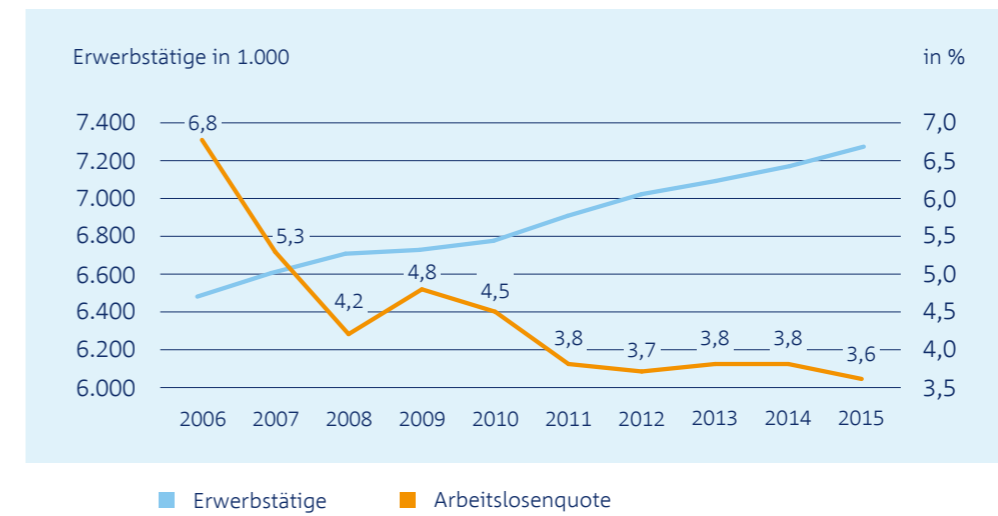
Nicht nur bei den Erwerbstätigenzahlen wurde ein historischer Höchststand erreicht, auch die Arbeitslosenquote¹⁰ war im Jahr 2015 mit 3,6 Prozent so niedrig wie noch nie in diesem Jahrtausend. Sie lag 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert und war 3,2 Prozentpunkte niedriger als vor zehn Jahren (6,8 Prozent). Von allen Ländern war sie die niedrigste. Im Bundesdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote im Jahr 2015 6,4 Prozent. Im Vergleich zum Krisenjahr 2009 (4,8 Prozent) sank die Arbeitslosenquote um 1,2 Prozentpunkte (s. Abbildung 5).

Wie die Bundesagentur für Arbeit berichtet, haben Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Vorjahresvergleich bisher nur zum kleineren Teil vom Beschäftigungsaufbau profitiert. Oftmals passen die Profile der Arbeitslosen in berufsfachlicher, qualifikatorischer und regionaler Hinsicht nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage. Nach wie vor speist sich der Beschäftigungsaufbau zum größeren Teil aus einem Anstieg des Erwerbspersonenpotenzials aufgrund von Zuwanderung und gesteigener Erwerbsneigung.¹¹

¹⁰ Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

¹¹ Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember und Jahr 2015, S. 16.

Abb. 5: Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und der Arbeitslosenquote in Bayern



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“; Bundesagentur für Arbeit

1.2.2 Ausblick

Die Konjunkturmfragen lassen eine Fortsetzung des Aufschwungs im Jahresverlauf erwarten und entsprechend wird sich der Stellenaufbau in Deutschland fortsetzen.¹² Diese für Deutschland positiven Einschätzungen gelten verstärkt für Bayern. So gab es im ersten Quartal 2017 in Bayern bereits rund 7,41 Millionen Erwerbstätige. Gegenüber dem Vorjahresquartal war dies eine Zunahme von über 123.000 Personen bzw. 1,7 Prozent.¹³ Auch die Arbeitslosigkeit in Bayern ist 2017 weiter zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 2017 3,0 Prozent, ein halbes Jahr zuvor hatte sie sich auf 3,2 Prozent belaufen, also erneut unter dem Rekordtief des Berichtsjahres 2015.¹⁴

¹² BayernLB Research, Perspektiven Juni 2017, S. 6.

¹³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 27.06.2017.

¹⁴ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktreport Juni 2017, Bayern.

1.3 Kapitalmarktentwicklung

1.3.1 Hypothekenzinsen

► **EZB-Leitzins bei 0,00 Prozent**

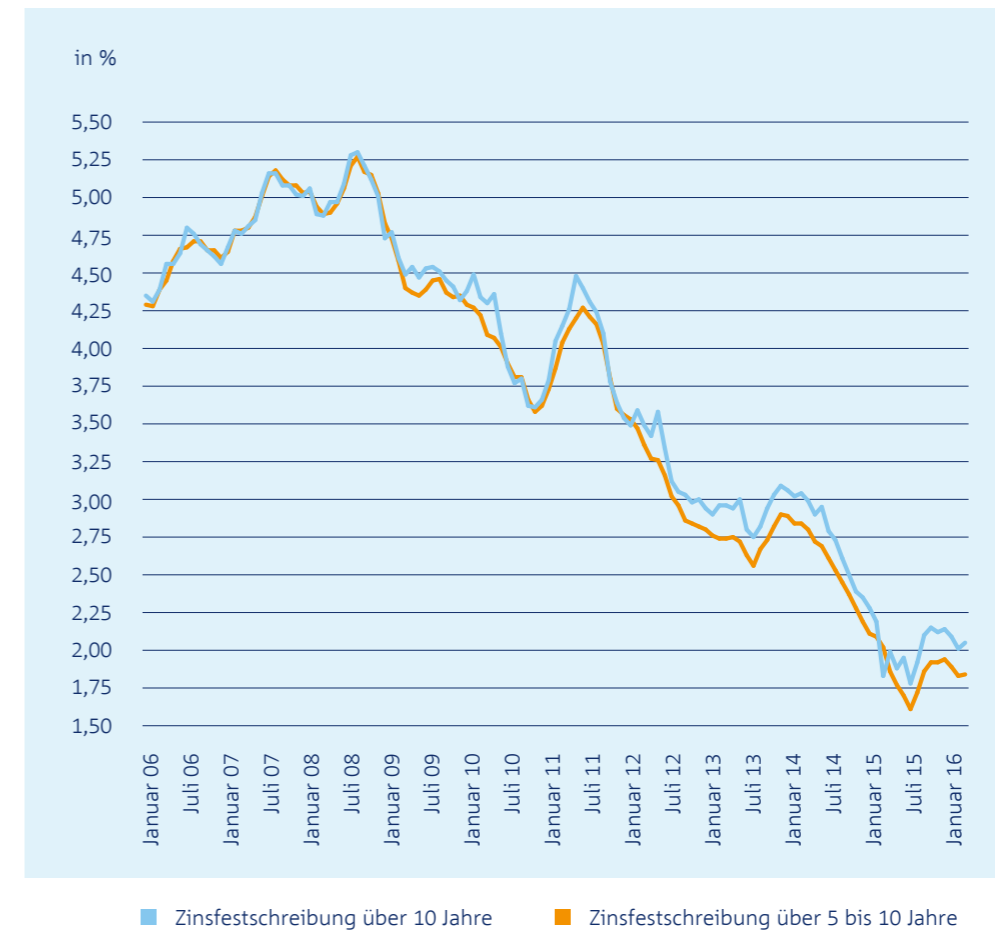
Als Reaktion auf die Wirtschafts- und Finanzkrise senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im Mai 2009 auf das damalige Rekordtief von 1,00 Prozent p. a. Die dadurch gewährleistete günstige Refinanzierungsmöglichkeit erlaubte es den Kreditinstituten, diesen Zinsvorteil an die Kreditnehmer in Form von niedrigen Hypothekenzinsen weiterzugeben. Aufgrund des anhaltenden Inflationsdrucks im Jahr 2011 erhöhte die EZB den Leitzins im April und Juni um jeweils 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent. Seitdem reduzierte sich der Leitzins – bedingt durch eine schwächere Wirtschaft im Euroraum – kontinuierlich, bis er im März 2016 historische 0,00 Prozent erreichte.

► **Effektivzins 1,84 Prozent bei 5- bis 10-jähriger Zinsbindung**

Mit dem Leitzins sanken die Hypothekenzinsen. 2015 lag der Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit einer 5- bis 10-jährigen Zinsbindung im Jahresdurchschnitt bei effektiv 1,84 Prozent p. a. und für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren bei effektiv 2,00 Prozent p. a. Ein Jahr zuvor betragen die jeweiligen Zinssätze noch 2,47 Prozent p. a. bzw. 2,64 Prozent p. a. (s. Abbildung 6). Wer 2015 ein Haus oder eine Wohnung finanzierte, musste bei gleicher Kreditsumme und gleichem Tilgungssatz Monat für Monat sehr viel weniger Geld für die Baufinanzierung ausgeben als in der Vergangenheit. Vor noch nicht einmal zehn Jahren lagen die Bauzinsen zwei bis drei Mal so hoch wie heute.

Die stark gesunkenen Zinsen gaben Investoren und Immobilienkäufern einen Anreiz zum Bau oder Kauf einer eigen- oder fremdgenutzten Immobilie. So stiegen die Baufertigstellungen in Bayern seit 2011 – dem Beginn der letzten Zinssenkungsphase – von rund 42.200 auf 53.300 Wohnungen bzw. 26,4 Prozent und die Baugenehmigungen um fast 20 Prozent von 52.000 auf 62.200 (s. Kapitel 2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen).

Abb. 6: Entwicklung der Zinsen für Hypothekarkredite



Quelle: Deutsche Bundesbank

1.3.2 Ausblick

Wie sich die Bauzinsen entwickeln, hängt vor allem von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ab. Denn die Leitzinsen bestimmen die allgemeine Zinsentwicklung.

Mit dem Ziel der Preisstabilität und einer Inflationsrate von knapp 2 Prozent vor Augen hat der EZB-Rat in der Sitzung vom 8. September 2016 beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00 Prozent, 0,25 Prozent bzw. –0,40 Prozent zu belassen. Weiterhin geht der EZB-Rat davon aus, dass die EZB-Leitzinsen für längere Zeit auf dem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden.¹⁵

¹⁵ EZB, Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse vom 08.09.2016.

Immobilienkäufer können daher weiterhin von den extrem tiefen Baufinanzierungszinsen profitieren. Der Blick auf die langfristige Zinsentwicklung macht deutlich, dass die aktuellen Bauzinsen so niedrig wie noch nie in der jüngeren Vergangenheit sind. Er verdeutlicht aber auch, dass die niedrigen Zinsen keineswegs für die Zukunft garantiert sind. Es erscheint empfehlenswert, sich jetzt eine Finanzierung mit hoher Tilgungsrate und langer Zinsbindung zu sichern. Wer bereits seit längerem eine Baufinanzierung hat, sollte jetzt über eine geeignete Anschlussfinanzierung oder ein Forward-Darlehen nachdenken.

1.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Die im Wohnungsmarktbericht dargestellten Entwicklungen und Ausblicke sind im Zusammenhang mit den rechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Bayern zu betrachten.

Beeinflusst werden die Entwicklungen neben unmittelbar marktbezogenen Faktoren auch durch die allgemeinen Bedingungen für die Wohnraumförderung, die Anforderungen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts, die technischen Mindestvorgaben an Bauvorhaben sowie das Steuer- und Mietrecht.

Im Berichtszeitraum hat nicht zuletzt die Flüchtlingskrise die rechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen mittelbar beeinflusst.

Angesichts der Zuwanderung einer hohen Zahl von Flüchtlingen und des dadurch enorm gestiegenen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum hat die Bundesregierung im März 2016 eine Wohnungsbau-Offensive beschlossen, die folgendes 10-Punkte-Programm beinhaltet:

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen (s. Kapitel 1.4.2 Baurechtsnovelle)
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
5. Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren
6. Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen
7. Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren
8. Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten
9. Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben

Wohnungspakt Bayern

Bereits 2015 hat das Bayerische Kabinett mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum beschlossen. Das Paket verbessert die Wohnraumversorgung in Bayern und bildet einen wichtigen Teil des bayerischen Sonderprogramms zur Bewältigung der Flüchtlingskrise. Der Wohnungspakt Bayern beruht auf drei Säulen:

- Säule 1: Staatliches Sofortprogramm
Kurzfristige Planung und Bau von staatlichen Wohnanlagen in reduziertem Wohn- und Baustandard mit einem Volumen von 140 Millionen Euro. Diese sollen bayernweit vorwiegend auf staatlichen Grundstücken errichtet werden und stehen anerkannten Flüchtlingen, aber zu rund 30 Prozent auch Einheimischen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung.
- Säule 2: Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm richtet sich an Städte und Gemeinden, um vor Ort Mietwohnraum für einkommensschwächere Personen zu schaffen. Der Freistaat Bayern unterstützt damit die Städte und Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgabe zur Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum gemäß Art. 106 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 83 BV. Das Vier-Jahres-Programm umfasst beginnend ab 2016 pro Jahr 150 Millionen Euro.
- Säule 3: Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung
Mit einem Vier-Jahres-Programm standen 2016 zunächst allen Sozialwohnungsberechtigten Gelder für die Förderung von rund 2.500 Wohneinheiten zur Verfügung. Darüber hinaus sollen zusätzlich für Studierende rund 1.200 Wohnheimplätze geschaffen werden. Die Zahl der geförderten Wohneinheiten soll in den Folgejahren kontinuierlich um jährlich 500 Wohnungen gesteigert werden.

1.4.1 Wohnraumförderung

1.4.1.1 Förderbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung in Bayern haben im Berichtszeitraum keine grundlegenden Änderungen in der Fördersystematik erfahren, allerdings wurden verschiedene punktuelle Änderungen vorgenommen.

Eigenwohnraumförderung

- In der Richtlinie zum Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde eine Laufzeit von 30 Jahren mit gleichzeitiger Volltilgung des Darlehens eingeführt.
- Zugunsten von Familien mit Kindern wurde festgelegt, dass das Betreuungsgeld nach dem Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz auf das im Zusammenhang mit dem im öffentlichen Wohnungsrecht maßgebliche Jahreseinkommen nicht anzurechnen ist.

Mietwohnraumförderung

- Zuschüsse: Beim Mietwohnungsneubau wird ein die Darlehensförderung ergänzender Zuschuss von bis zu 300 Euro/m² Wohnfläche und bei der Modernisierung von bis zu 100 Euro/m² Wohnfläche gewährt.
- In der Richtlinie zum Bayerischen Modernisierungsprogramm wurde 2016 eine Wahlmöglichkeit zwischen 10- und 20-jährigen Konditionsbindungszeiträumen verankert.
- Die Richtlinie für das Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von stationären Pflegeeinrichtungen wurde 2015 um ein weiteres Jahr verlängert.
- Stationäre Wohnplätze für Menschen mit Behinderung werden mit bis zu 70 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten gefördert.
- Die aufwendungsorientierte Förderung – AOF – (Fehlbedarfsfinanzierung) wurde neben der einkommensorientierten Förderung – EOF – als weitere Regelförderung in die WFB 2012 aufgenommen. Dabei kann in der Aufwands- und Ertragsberechnung anstelle der bisher zu berücksichtigenden Tilgung eine Abschreibung von bis zu 1,25 v. H. der Gesamtkosten (ohne Grundstückskosten) angesetzt werden.
- Die Kostenobergrenze in der einkommensorientierten Förderung wurde nach Maßgabe der Nr. 22.6 Satz 2 WFB 2012 angehoben.

1.4.1.2 Mittelausstattung

Für die Umsetzung des Wohnungspakts werden bis 2019 rund 2,6 Milliarden Euro bereitgestellt. Dadurch sollen insgesamt bis zu 28.000 neue staatliche bzw. staatlich geförderte Wohnungen entstehen. Dazu wurde die staatliche Wohnraumförderung im Jahr 2016 verstärkt. Für die Programme der Wohnraum- und Studentenwohnraumförderung standen 2016 401,7 Millionen Euro zur Verfügung, das waren rund 100 Millionen Euro mehr als im Jahr zuvor. Möglich wurde dies durch ein erhöhtes Engagement der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und höhere Bundeszuweisungen für den Wohnungsbau.

Der Bewilligungsrahmen für die Wohnraum- und Studentenwohnraumförderung stieg in 2017 um zusätzliche 66 Millionen Euro auf 467,7 Millionen Euro. Im Nachtragshaushalt 2018 ist vorbehaltlich der Zustimmung des Bayerischen Landtags eine weitere Erhöhung vorgesehen.

1.4.2 Baurechtsnovelle

Der Bundestag hat am 09.03.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen. Die sogenannte Baurechtsnovelle gibt Städten und Gemeinden mehr Flexibilität bei der Planung von Innenstadtquartieren mit gemischter Nutzung. Herzstück der Reform ist die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die verdichtetes Bauen und Dachaufstockungen erleichtert und eine hohe Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit ermöglicht. Außerdem können Sportplätze jetzt intensiver und länger genutzt werden. Die Novelle berücksichtigt auch Änderungen der EU-Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bauprojekten.

Die wesentlichen Neuerungen sind:

Internetveröffentlichung

Eine neue Vorschrift fordert künftig, dass die planende Gemeinde den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der Bauleitpläne und die auszulegenden Unterlagen auch auf die Internetseite der Gemeinde stellt und über ein zentrales Internetportal des Freistaats, an dem derzeit gearbeitet wird, zugänglich macht.

Absicherung der Einheimischenmodelle

§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („Städtebaulicher Vertrag“) sieht nunmehr vor, dass unter anderem „Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“ sein kann. Damit werden die von der EU-Kommission gegenüber Deutschland beanstandeten „Einheimischenmodelle“ auf eine rechtssichere Basis gestellt. Die jetzige Regelung ist mit der EU-Kommission abgestimmt (s. auch Kapitel 1.4.9).

Beschleunigtes Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Ein neuer Paragraph eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Bessere Steuerung von Ferienwohnungen in Wohngebieten

Zur Ausräumung einer bestehenden Rechtsunsicherheit, ob insbesondere in Wohngebieten Ferienwohnungen zulässig sind, werden Ferienwohnungen künftig mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und in Wohngebieten als zulässig angesehen. Auch die Handhabung von Gemeinden gegen sogenannte Rollladensiedlungen, also Siedlungen in Tourismusgebieten, deren Wohnungen als Nebenwohnsitz nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden und sonst leer stehen, wurde verbessert. Künftig kann auch die Begründung von Bruchteilseigentum unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Damit erhalten touristisch geprägte Gemeinden eine bessere städtebaurechtliche Steuerungsmöglichkeit.

Lärmschutzprivilegierung bei Sportanlagen

Um den Sport auch in verdichteten Gebieten zu fördern, wurden durch Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag in der Nähe von Sportplätzen erhöht.

Urbanes Gebiet und neue Lärmwerte

Mit dem Ziel der Nachverdichtung wurde ein neuer Gebietstyp, das „Urbane Gebiet“, geschaffen (§ 6 a BauNVO). Das Urbane Gebiet kommt zwar primär für dicht besiedelte Großstädte in städtebaulichen Umbruchsituationen zur Anwendung. Es bietet aber auch große Chancen für den ländlichen Raum. So scheint das Urbane Gebiet, insbesondere mit Blick auf die Möglichkeiten seiner Feinsteuerung deutliche Vorteile gegenüber dem Mischgebiet aufzuweisen.

1.4.3 Mietrecht

1.4.3.1 Mietpreisbremse

Am 1. Juni 2015 trat das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ kurz Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG, in Kraft.

Bei der Umsetzung dieses Gesetzes wurde § 556 d BGB in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt, der den Mietpreis für Wohnraum bei Neuvermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt (sogenannte Mietpreisbremse) und die Landesregierungen ermächtigt, derartige Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Die Bayerische Staatsregierung hatte davon zunächst durch Erlass der Mietpreisbremseverordnung vom 14. Juli 2015 (GVBl S. 250) Gebrauch gemacht. Mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 10.11.2015 wurden zuletzt die Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gilt, bestimmt.

Aufgrund einer Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 04.04.2017 (VF. 3-VII-16) wurde am 26.07.2017 von der Bayerischen Staatsregierung eine ergänzende Begründung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) veröffentlicht.¹⁶ Darin werden die Einstufungsentscheidungen zu den 137 ausgewählten bayerischen Gemeinden in der MiSchuV noch detaillierter erläutert bzw. um Angaben zu den Tatsachen ergänzt, die beim Erlass der Mieterschutzverordnung vom 10.11.2015 vorlagen.

Die Mieterschutzverordnung bestimmt damit die Städte und Gemeinden in Bayern, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne der § 556 d, 558 oder 557 a BGB nicht gewährleistet ist. Sie enthält Maßnahmen, die getroffen werden, um der angespannten Lage in den betroffenen Gebieten entgegenzuwirken. Dadurch soll in 137 der mehr als 2.000 bayerischen Kommunen der Anstieg der Mieten gedeckelt werden. Bei Neuvermietungen darf die Miete höchstens noch 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauten und die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Bayern war somit eines der ersten Länder, das die Mietpreisbremse umsetzte. Diese trägt dazu bei, dass Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger in den angespannten Wohnungsmärkten in Bayern bezahlbar bleibt.

¹⁶ Bayerisches Justizministerialblatt, Nr. 6/2017, S.90.

1.4.3.2 Mietrechtlich relevante Änderungen im SGB IX

Das neunte Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – Rechtsvereinfachung – ist am 01.08.2016 in Kraft getreten.

§ 22 Abs. 1 „Umzug“

Bei Umzug in eine teurere Wohnung innerhalb desselben Wohnortes ohne Zustimmung des kommunalen Trägers wird in allen Fällen nur noch die Miete der alten Wohnung anerkannt.

§ 22 Abs. 4 „Umzug – Zuständigkeit“

Bei einem Umzug ist der am Ort der neuen Unterkunft ansässige kommunale Träger für die Zusicherung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zuständig.

§ 22 Abs. 10 „Gesamtangemessenheit der Wohnkosten“

Die Beurteilung der Gesamtangemessenheit der Wohnkosten kann künftig in Form einer Warmmiete erfolgen. Das Gesetz schafft insoweit – neben der bisher schon bestehenden Möglichkeit einer kommunalen Satzung – eine gesetzliche Grundlage für die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung.

§ 41 „Bewilligungszeitraum“

Leistungen werden künftig für zwölf Monate bewilligt. Ausnahme: In Fällen vorläufiger Bewilligung oder bei unangemessenen Kosten der Unterkunft werden lediglich sechs Monate bewilligt.

1.4.4 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2017, ermächtigt Gemeinden, für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung festzulegen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Ob ein angespannter Wohnungsmarkt im gesamten Gemeindegebiet oder in Teilen davon gegeben ist, beurteilt die Gemeinde selbst. Sie entscheidet auch nach eigenem Ermessen, ob sie eine derartige Satzung erlässt. Die gemeindliche Satzung, mit der ein Genehmigungsvorbehalt für Zweckentfremdung eingeführt wird, ist auf maximal fünf Jahre zu befristen.

Zweckentfremdung bedeutet dabei, dass die Wohnräume nicht zum Wohnen, sondern zum Beispiel gewerblich oder hotelähnlich genutzt werden oder dass sie leer stehen. Der Antrag auf Erteilung der Genehmigung einer Zweckentfremdung ist bei der Gemeinde zu stellen. Die Zweckentfremdung ist zu genehmigen, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der

Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Die Genehmigung kann im Übrigen erteilt werden, wenn für den Verlust an Wohnraum ein Ausgleich erfolgt, indem Ersatzwohnraum geschaffen wird oder Ausgleichsbeträge entrichtet werden.

Der Bayerische Landtag hat am 30.05.2017 den Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes beschlossen. Das Änderungsgesetz trat am 29.06.2017 in Kraft. Das Gesetz bringt Verschärfungen und Vollzugserleichterungen zur effektiveren Bekämpfung der Zweckentfremdungen insbesondere durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen und Geschäftsreisende sowie an sogenannte Medizintouristen. Beispiele (hierfür) sind:

- Gesetzliche Festlegung einer Obergrenze, ab der eine Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig ist
- Erweiterung des Kreises der Auskunftspflichtigen (Verwalter und Vermittler, z. B. Hausverwalter und Immobilienmakler, Internetportale)
- Bußgeld von bis zu 50.000 Euro für die Verletzung von Mitwirkungspflichten
- Erhöhung des Bußgeldrahmens bei illegaler Zweckentfremdung von 50.000 Euro auf 500.000 Euro

1.4.5 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz (AsylVfBG)

Mit diesem Gesetz traten im Oktober 2015 auch bauplanungsrechtliche Erleichterungen für Flüchtlings- und Asylunterkünfte in Kraft. Diese bis Ende 2019 befristeten Neuregelungen in § 246 BauGB (Änderungen in Abs. 8, neu eingefügte Abs. 11–17) gehen erheblich über die bisherigen Bestimmungen des § 246 Abs. 8–10 BauGB hinaus. Der Anwendungsbereich der neuen Vorschriften entspricht dem der bereits im November 2014 in Kraft getretenen § 246 Abs. 8–10 BauGB. Er erfasst Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Dies sind sämtliche baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden nach dem Asylgesetz (AsylG) bzw. nach Regelungen zur Aufnahme von Flüchtlingen dienen.

Der Anwendungsbereich des § 246 Abs. 8 ff. BauGB endet grundsätzlich dort, wo es um das dauerhafte Wohnen anerkannter Asylbewerber und Flüchtlinge geht, was sich ausdrücklich aus der Gesetzesbegründung zum AsylVfBG ergibt.

1.4.6 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A)

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) muss bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen im geförderten Wohnungsbau nicht länger aufgrund haushaltsrechtlicher Vorschriften angewendet werden.

Unter Beachtung des EU-Beihilferechts sind einheitliche Baumaßnahmen, die den Betrag von 5 Millionen Euro überschreiten, öffentlich auszuschreiben. Damit könnten Gebäude mit 16 bis 18 Wohnungen hergestellt werden, ohne dass eine öffentliche Ausschreibung notwendig wäre. In Bayern lag die Grenze im geförderten Wohnungsbau bisher bei nur sechs Wohnungen und damit regelmäßig im Geltungsbereich der VOB/A.

1.4.7 Bauordnungsrecht

Harmonisierte Bauproduktnormen

Die Bauordnungen der Länder stellen Anforderungen an Bauwerke. Damit deren Einhaltung gewährleistet wird, enthält das Bauordnungsrecht aber auch Anforderungen an die verwendeten Bauprodukte. Die Bauprodukte wurden daher immer einer „Qualitätssicherung“ unterzogen, die vielfach darin bestand, dass die Hersteller die entsprechende Einhaltung der erklärten Werte nachzuweisen hatten.

Inzwischen sind die EU-Mitgliedstaaten und somit auch die Bayerische Staatsregierung verpflichtet, europäisch harmonisierte Normen für Bauprodukte anzuwenden, um deren Qualitätseigenschaften zu bestimmen und zu kontrollieren. Sie dürfen über die europäische CE-Kennzeichnung hinaus keine weiteren Prüfungen verlangen. Dies hatte der Europäische Gerichtshof jüngst entschieden.

Die Bestimmungen des Bauordnungsrechts der Länder (insbesondere der Bauregelliste B) dürften folglich keine zusätzlichen nationalen Anforderungen an sogenannte harmonisierte Bauprodukte vorsehen. Denn es ist den Mitgliedstaaten nicht gestattet, von ihnen erkannte inhaltliche Mängel einer harmonisierten technischen Spezifikation auf nationaler Ebene zu beheben und zwar selbst dann nicht, wenn die betreffende Norm keine ausreichende Sicherheit gewährleistet. Vielmehr sind in diesen Fällen die in der Bauproduktenrichtlinie geregelten Verfahren einzuleiten, die auf eine Streichung der Norm abzielen.

Nach Auffassung der Bundesregierung gefährden die existierenden Normen die Bauwerkssicherheit sowie bestimmte Anforderungen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes. 2015 hatte Deutschland deshalb gegen sechs unvollständig harmonisierte Bauproduktnormen Einwände vorgebracht – nach Art. 18 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 –, um die bestehenden Lücken in den Normen zu schließen. Zwei Einwände wurden seitens der EU-Kommission zurückgewiesen. Diese beziehen sich auf Holzfußböden und Sportböden. Dagegen wird nun Klage vor dem EuGH erhoben.

In der andauernden Übergangsphase gelten die bisherigen Anforderungen an Bauprodukte weiter, die in den bauordnungsrechtlichen Regelungen der Länder festgelegt sind. Damit ist sicheres Bauen weiterhin möglich.

1.4.8 Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Die Bundesregierung verfolgt weiterhin das Ziel, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Kernstück der Klima- und Energiepolitik bleibt damit das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, das bis 2018 weiterentwickelt, verstetigt und um 200 Millionen Euro auf 2 Milliarden Euro aufgestockt wird. Mit der Novellierung der EnEV sollen EU-Vorgaben umgesetzt und der Niedrigstenergiegebäude-Standard eingeführt werden – ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für private Neubauten. Dabei wurde auch überprüft, wie Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Gebäude-Energieausweise verbessert und ein besserer Abgleich zwischen dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und der EnEV hergestellt werden kann.

Die letzte Novelle der EnEV, die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam geworden ist: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wird um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Bestimmungen für die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.

Befristet geltende Änderungen der EnEV im Hinblick auf die Unterbringung von Flüchtlingen

Wegen der aktuellen Herausforderungen bei der Unterbringung von Flüchtlingen haben Bund und Länder ein Maßnahmenpaket beschlossen, um bestehende Hemmnisse zu beseitigen.

Eine entsprechende Verordnung, die am 28. Oktober 2015 in Kraft getreten ist, sieht einige – befristet bis Ende 2018 geltende – Ergänzungen in der EnEV vor. Diese enthält in einem neu eingefügten § 25 a EnEV bestimmte Erleichterungen bei den Anforderungen an Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des Asylgesetzes. Die Änderungen sollen die Unterbringung von Flüchtlingen in zu errichtenden provisorischen Gebäuden sowie die Umrüstung von bestehenden Gebäuden in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte vereinfachen und beschleunigen. So gilt beispielsweise für die Errichtung von Containerbauten mit einer maximalen Standzeit von fünf Jahren eine Freistellung von den Vorgaben der EnEV. Für bestehende Gebäude, die der Flüchtlingsunterbringung dienen, gibt es Erleichterungen bei den Dämmpflichten.

1.4.9 Einheimischenmodelle

Mit sogenannten „Einheimischenmodellen“ können Gemeinden der ortsansässigen Bevölkerung den Erwerb verbilligten Baulandes ermöglichen. Gegen eine mögliche Ungleichbehandlung anderer Interessenten hatte die Europäische Kommission schon 2006 Bedenken erhoben. Das Bundesbauministerium und der Freistaat Bayern haben sich nach intensiven Verhandlungen mit der EU-Kommission auf angepasste Kriterien geeinigt: Für das Modell kommen nunmehr Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreitet. Bei der anschließenden Punkteverteilung kann dem Kriterium der „Ortsgebundenheit“ bis zu 50 Prozent Gewichtung beigemessen werden. Die EU-Kommission hat das Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland wegen des in Bayern und Nordrhein-Westfalen praktizierten Einheimischenmodells im Juli 2017 eingestellt.

Damit bestätigt die Kommission die im Mai von Bundesbauministerium und Freistaat Bayern erzielte Einigung, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung sein kann. Das Inkrafttreten der Baurechtsnovelle am 13.05.2017 war die Grundlage der jetzt erfolgten Einstellungsentscheidung der Europäischen Kommission. Im neuen § 11 BauGB wurde der Inhalt dieser Einigung bereits eingearbeitet. Das Einheimischenmodell ist damit in Zukunft wieder rechtsicher zu verwirklichen.

1.4.10 Mieterstromgesetz

Der Ausbau erneuerbarer Energien soll durch eine Neuregelung zu Mieterstrom gefördert werden. Der Wirtschaftsausschuss im Bundestag stimmte im Juni 2017 für einen Gesetzentwurf, der Mietern erstmals direkten Zugang zu Strom vom eigenen Gebäudedach ermöglicht. Das Gesetz soll noch im Sommer 2017 in Kraft treten.

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der in einem Blockheizkraftwerk oder in einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und an Letztverbraucher (insbesondere Mieter) in diesem Wohngebäude geliefert wird. Der von den Mietern nicht verbrauchte Strom wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet.

Ziel der Förderung von Mieterstrom ist es, Mieter unmittelbarer als bisher als Akteure der Energiewende zu beteiligen. Darüber hinaus sollen Mieter auch wirtschaftlich profitieren.



2 Wohnungsangebot

2.1	Baulandpreise	32
2.1.1	Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung	32
2.1.2	Ausblick	37
2.2	Baukosten	39
2.2.1	Veranschlagte Baukosten	39
2.2.2	Baupreisindex für Wohngebäude	40
2.2.3	Ausblick	41
2.3	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	42
2.3.1	Baufertigstellungen	42
2.3.2	Baugenehmigungen	48
2.3.3	Ausblick	54
2.4	Wohnungsbestand	55
2.4.1	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden	55
2.4.2	Wohnflächen	59
2.4.3	Ausblick	61
2.5	Wohnungseerstand	61
2.5.1	Totaler Leerstand im Jahr 2015	62
2.5.2	Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen	66
2.5.3	Ausblick bis zum Jahr 2034	69
2.6	Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen	71
2.6.1	Modernisierungsgrad	71
2.6.2	Investitionen der Wohnungsunternehmen des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern)	71
2.6.3	Ausblick	75

2 Wohnungsangebot

2.1 Baulandpreise

2.1.1 Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit betrachtet, hielten sich die Baulandpreise viele Jahre auf einem vergleichsweise stabilen Niveau zwischen 200 und 250 Euro/m². Durch den Wechsel der Datenbasis (s. Kapitel 3.4.1 Mietpreisentwicklung Vorbemerkungen) zu qualitativ hochwertigeren Preissammlungen werden nun vor allem für Oberbayern und damit auch landesweit höhere Durchschnittswerte gemessen.¹⁷ Unabhängig von diesem Niveauanstieg steigen die inserierten Baulandpreise seit Mitte des Jahres 2013 aber auch spürbar an und lagen zuletzt mit inserierten Preisen von durchschnittlich 438 Euro/m² fast 100 Euro/m² höher als vor zwei Jahren. Die preisliche Rangfolge der Regierungsbezirke entspricht weiterhin der Rangfolge bei den Wohnungsmieten. Das ist plausibel, denn Mietdifferenzen spiegeln neben Ausstattungsunterschieden vor allem unterschiedliche Lagen und damit die Grundstückspreise.

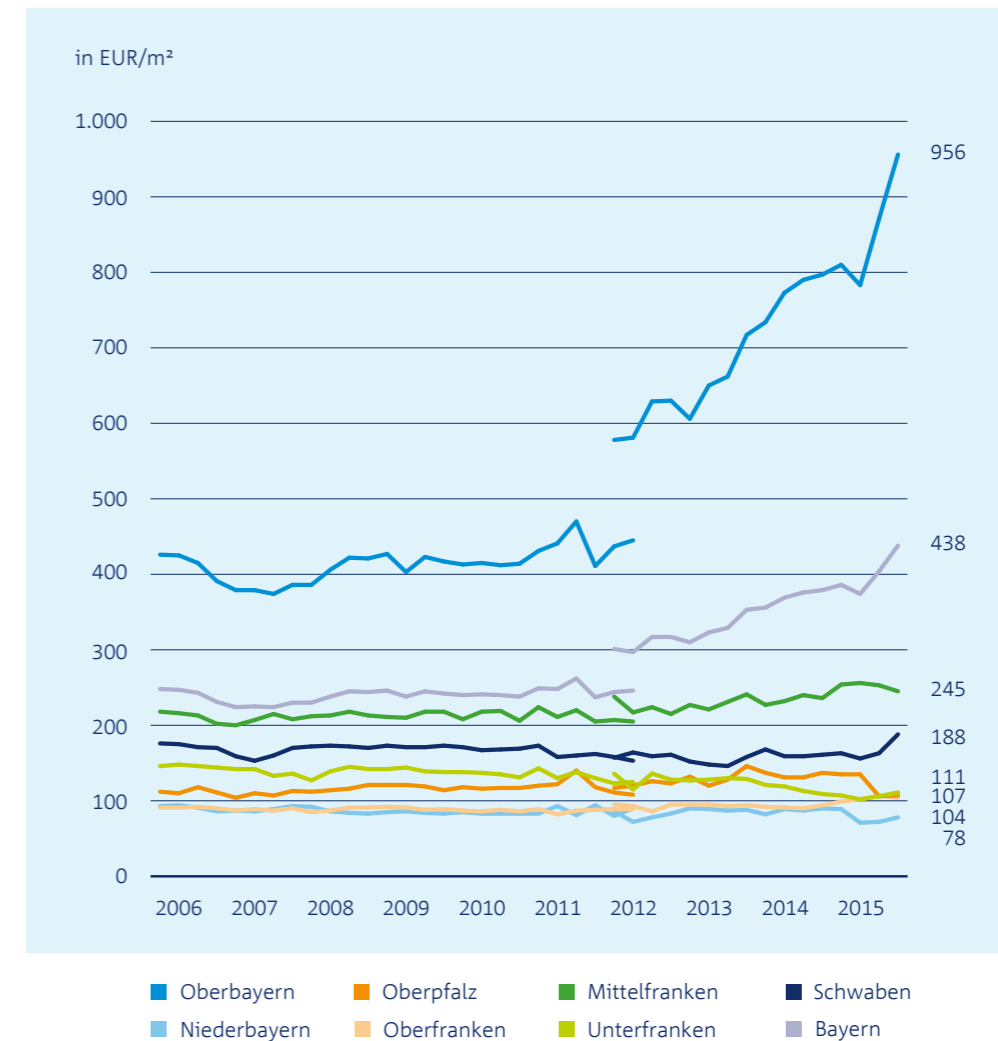
Insgesamt muss man allerdings davon ausgehen, dass attraktive Baugrundstücke mehr noch als attraktive Wohnungen nicht (mehr) inseriert, sondern „unter der Hand“ oder „über Beziehungen“ und an „Einheimische“ verkauft werden. Deswegen dürfte die Analyse inserierter Baulandpreise die tatsächliche Preisentwicklung erheblich unterschätzen. 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 oder zum ÖPNV). Somit wird auch der Preisanstieg an „gleichwertigen“ Standorten unterschätzt.

Bauland ist im Regierungsbezirk Oberbayern mit rund 956 Euro/m² mehr als doppelt so teuer wie im Landesdurchschnitt (438 Euro/m²) und etwa neunmal so teuer wie in Oberfranken oder Niederbayern (um 100 Euro/m²). Mittelfranken liegt mit stabilen 245 Euro/m² schon klar unter dem Landesdurchschnitt. Die niedrigsten Preise werden in Niederbayern (104 Euro/m²) und Oberfranken (78 Euro/m²) verlangt. Die Schwankungen der Baulandpreise innerhalb der Regionen reflektieren nicht nur unterschiedliche Knappheiten im Zeitverlauf, sondern auch die große Bandbreite an Lageunterschieden in diesen Regierungsbezirken. Je nach Zusammensetzung des jeweils aktuellen Baulandangebotes in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben (s. Abbildung 7).

¹⁷ Dies darf nicht als Preisanstieg interpretiert werden, denn die Preise aus der neuen Datenbasis liegen auch in den beiden gemeinsamen Beobachtungszeitpunkten (Q1 und Q2/2012) höher als bei der alten Datenbasis.

Abb. 7: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken

Auswahl: Medianpreise



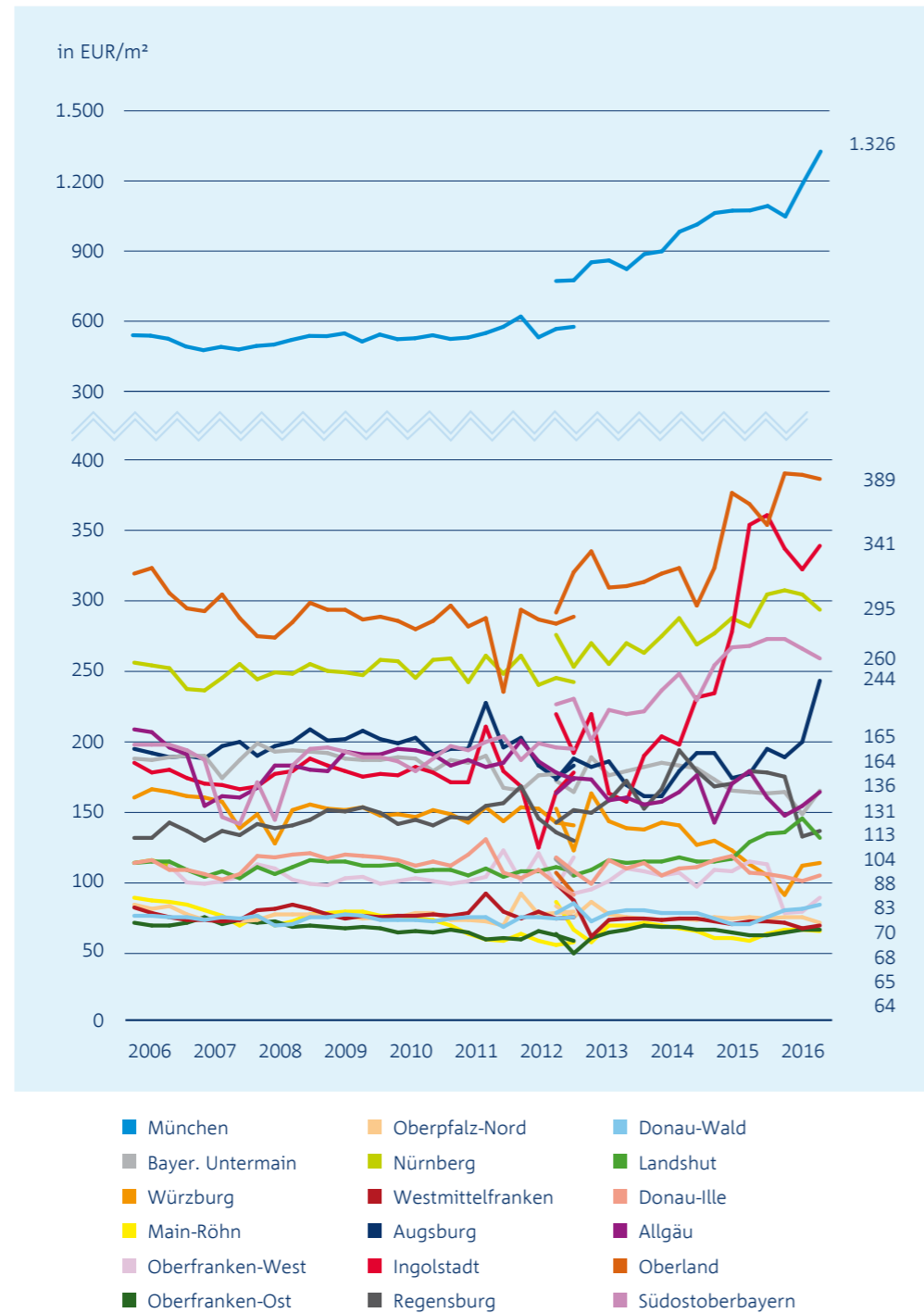
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Geht man eine Stufe tiefer auf die Ebene der Raumordnungsregionen, zeigen sich einmal mehr erhebliche regionale Unterschiede: Dann sind die Baulandpreise bis zuletzt in 9 der 18 Regionen gegenüber dem Jahr 2006 gestiegen: Zweistellige Zuwachsraten gab es in der Region München auf hohem Niveau (+122 Prozent) sowie in den Regionen Ingolstadt (+90 Prozent), Südostoberbayern (+36 Prozent), Oberland (+22 Prozent), Mittelfranken (+21 Prozent) und Augsburg (+10 Prozent) auf mittelhohem Niveau. Aber auch in den Regionen Regensburg (+15 Prozent), Landshut (+22 Prozent) und Donau-Wald (+6 Prozent) stiegen die Preise auf niedrigem Niveau sehr deutlich an. Am stärksten gesunken sind die Baulandpreise in der Region Würzburg (-36 Prozent) und in Main-Rhön (-25 Prozent) (s. Abbildung 8).

Abb. 8: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit 2006/Q1 nach Raumordnungsregionen

Auswahl: Medianpreise



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

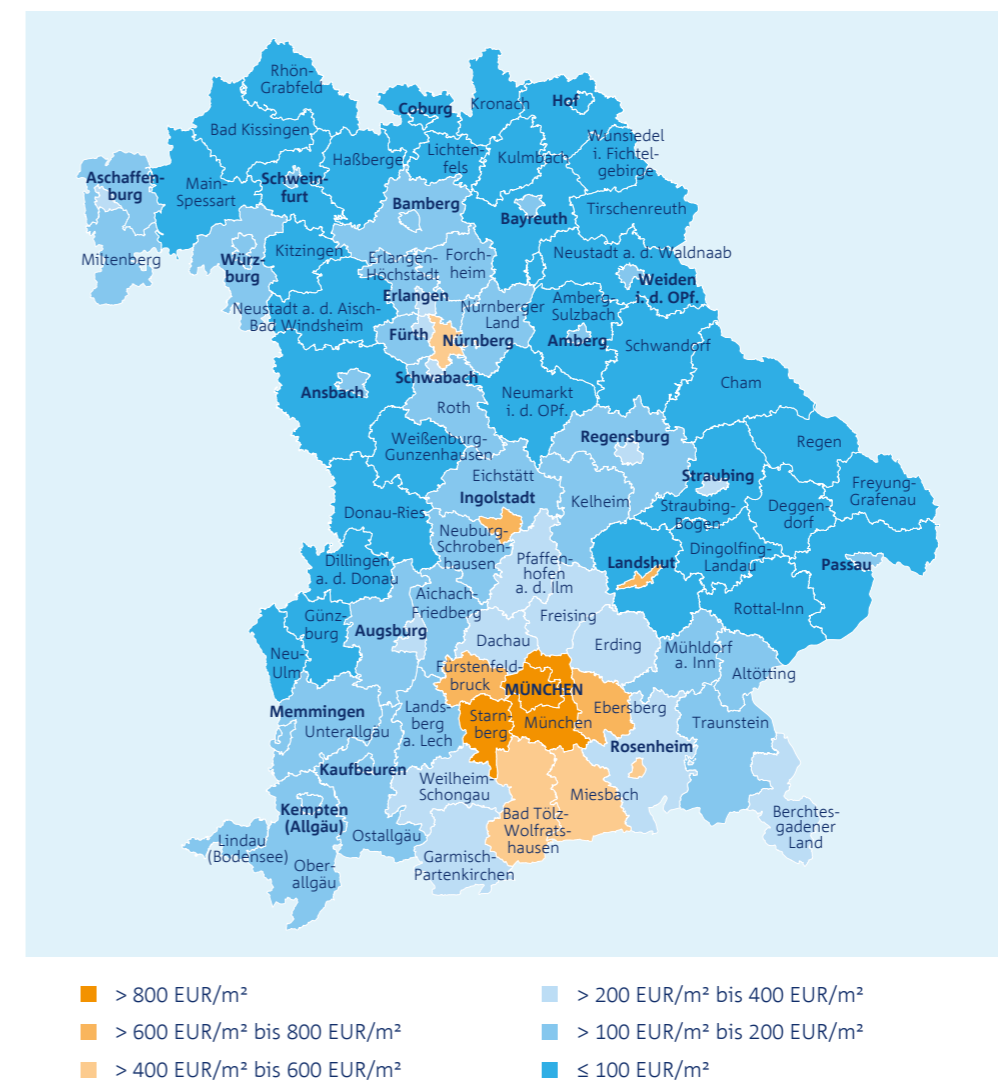
© empirica

Noch eine Stufe tiefer, auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten, sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2006 und 2015 – in 50 Kreisen gestiegen und in 46 Kreisen gesunken. Die höchsten Anstiege von mehr als 100 Prozent gab es in

München (Stadt und Landkreis) und in der Stadt Ingolstadt. Auch in den Landkreisen Starnberg und Ebersberg liegt der Zuwachs bei jeweils über 90 Prozent. Auf der anderen Seite sind die inserierten Preise in acht Kreisen um mehr als 30 Prozent gesunken, darunter in den kreisfreien Städte Bamberg, Kempten und Würzburg. Dieser Preisvergleich auf Kreisebene ist mit großer Vorsicht zu interpretieren. Denn die Gefahr ist groß, dass hier „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden, weil attraktive Lagen eher ohne Inserate „unter der Hand“ verkauft werden, weil Baugrundstücke im Zeitablauf immer weiter im Umland der Städte liegen und nicht zuletzt infolge eventueller Niveausprünge durch die Umstellung der Datenbasis (s. Abbildung 9).

Abb. 9 a: Angebotspreise für Bauland 2015 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. Hinzu kommen z.T. regionale Niveausprünge durch die Umstellung der Datenbasis.



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

© empirica

Abb 9 b: Veränderung der Angebotspreise für Bauland 2006 – 2015 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. Hinzu kommen z. T. regionale Niveausprünge durch die Umstellung der Datenbasis.



Quelle: empirica-Preisdatenbank (2015: empirica-systeme.de, 2006: IDN Immodaten)

© empirica

Insgesamt ist Bauland in der Stadt (1.776 Euro/m²) und im Landkreis (1.381 Euro/m²) München am teuersten. Baulandpreise von mehr als 500 Euro/m² finden sich sonst nur noch in Ingolstadt (650 Euro/m²) sowie in den Landkreisen Ebersberg (600 Euro/m²), Fürstentfeldbruck (828 Euro/m²) und Starnberg (1.054 Euro/m²). Am preiswertesten sind Baugrundstücke dagegen im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge (32 Euro/m²). Auch in den Landkreisen Tirschenreuth, Rhön-Grabfeld und Kronach liegen die Preise noch unter 40 Euro/m².

2.1.2 Ausblick

Die Preise für Bauland werden im Wesentlichen von zwei Faktoren bestimmt: Lage und Knappheit. Je besser die Lage innerhalb einer Stadt oder einer Region, desto höher der Preis. Die Lage spiegelt im Großen und Ganzen Transportkostenunterschiede wider: Je näher das Grundstück am Zentrum oder an wichtigen Infrastrukturen liegt, desto wertvoller wird es für einen Nutzer. Gleichwertige Lagen an verschiedenen Standpunkten können aber unterschiedlich teuer sein, wenn das Bauland unterschiedlich knapp ist (Angebot 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. bessere Anbindung durch Autobahnen oder ICE-/S-Bahnlinien), hängt die künftige Preisentwicklung von der Lokalpolitik ab. Diese sollte in Regionen mit entsprechend hoher Zusatznachfrage (s. Kapitel 4 Wohnungsprognose) dringend mehr Bauland ausweisen. Dabei ist zu beachten, dass es bei Weitem nicht ausreicht, nur die jährlich nachgefragte Menge bereitzustellen. Denn hohe Preise können nur gesenkt werden, wenn die Preissteigerungserwartungen endlich gebrochen werden. Dazu muss aber 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, z. T. 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 werden, 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.

- Die Wohnungsnachfrage in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 6,1 Prozent zulegen. Eine signifikante und vor allem nachhaltige Ausweitung des Baulandangebotes ist nach wie vor nicht in Sicht. In der Folge rechnen wir auch künftig mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen.
- In Mittelfranken, Schwaben und erstmals seit Langem auch wieder in Niederbayern wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren um jeweils gut 3 Prozent zulegen. Zuletzt sind die hier gemessenen Baulandpreise kaum gestiegen (Ausnahme: Schwaben). Künftig könnten jedoch regional wieder Preiszuwächse zur Tagesordnung gehören.
- In der Oberpfalz wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren wieder stärker, um noch gut 2 Prozent ansteigen. Die zuletzt eher konstanten Preistendenzen könnten daher künftig – zumindest regional – wieder nach oben zeigen.

- In Unterfranken wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren nahezu stagnieren (+0,7 Prozent), in Oberfranken sogar absinken (-0,6 Prozent). Die langfristige Konstanz der Preise in Unterfranken sollte sich entsprechend fortsetzen, die auf niedrigem Niveau stagnierenden Preise in Oberfranken könnten künftig sogar leicht fallen.

Fazit für die Entwicklung der Baulandpreise in den Regierungsbezirken Bayerns

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

Oberbayern:	Mit deutlichem Abstand höchstes Preisniveau, stark steigende Nachfrage führt weiterhin zu überdurchschnittlicher Preissteigerung
Mittelfranken, Schwaben, Niederbayern:	Mittleres bis niedriges Preisniveau, steigende Nachfrage treibt die Preise, wenn auch eher unterdurchschnittliche Steigerungen zu erwarten sind
Oberpfalz:	Niedriges Preisniveau, steigende Nachfrage, etwas Preisdruck
Oberfranken, Unterfranken:	Niedriges Preisniveau, stagnierende bis fallende Nachfrage, eher fallende Preise

2.2 Baukosten

2.2.1 Veranschlagte Baukosten

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

Veranschlagte Kosten des Bauwerkes sind dessen Kosten gemäß DIN 276 in der jeweils gültigen Fassung. Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind somit die Kosten der Baukonstruktionen sowie der technischen Anlagen. Ein Abgleich der tatsächlichen Baukosten nach Fertigstellung des Gebäudes findet jedoch keinen Eingang in die Statistik. Die „veranschlagten“ Baukosten stellen entsprechend nur Schätzwerte dar.

► **Baukosten-niveau weiter angestiegen**

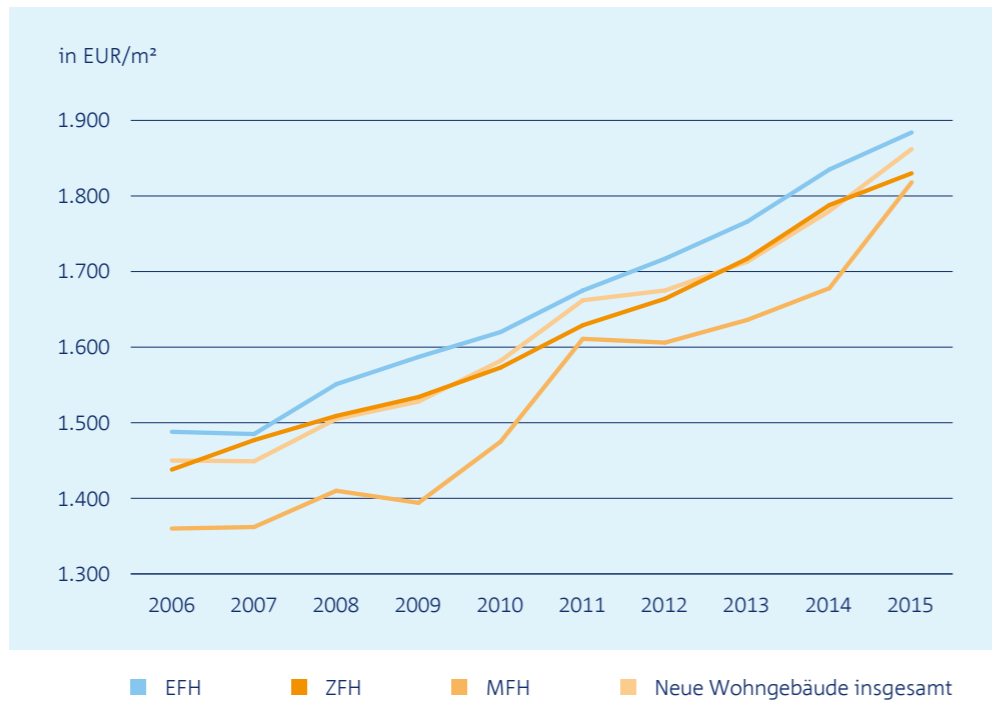
Der Trend der Baukostenentwicklung zeigt seit den letzten zehn Jahren beständig nach oben. Nur in den Jahren 2009 und 2012 flachte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der Anstieg ab, bei den Mehrfamilienhäusern sanken die Baukosten dagegen. Vor allem in den Jahren 2014 und 2015 zogen die Baukosten je Quadratmeter für neue Wohngebäude mit 3,9 Prozent bzw. 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verstärkt an. Besonders stark fiel die Erhöhung der Baukosten bei den Mehrfamilienhäusern mit 8,3 Prozent aus. Im Jahr 2015 lagen in Bayern die veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude im Durchschnitt bei 1.862 Euro je m² Wohnfläche, und damit 28,4 Prozent höher als 2006. Am stärksten stiegen mit 33,7 Prozent die Baukosten für Mehrfamilienhäuser, gefolgt von den Zweifamilienhäusern mit rund 27,3 Prozent. Die Baukosten für Einfamilienhäuser lagen 2015 26,6 Prozent höher als 2006 zuvor. Das hohe Baukostenniveau aus der Bauboomphase Mitte der 1990er-Jahre, das 2010 wieder erreicht wurde, wurde damit weit übertroffen (s. Tabelle 2 sowie Abbildung 10).

Tab. 2: Baukosten nach Gebäudearten

Gebäudeart	1996	2006	2015	Veränderung 2015 zu 2006
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in %
EFH	1.618	1.488	1.884	26,6
ZFH	1.522	1.438	1.830	27,3
MFH	1.431	1.360	1.818	33,7
Neue Wohngebäude insgesamt	1.545	1.450	1.862	28,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016; eigene Berechnungen

Abb. 10: Entwicklung der veranschlagten Baukosten in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016; eigene Berechnungen

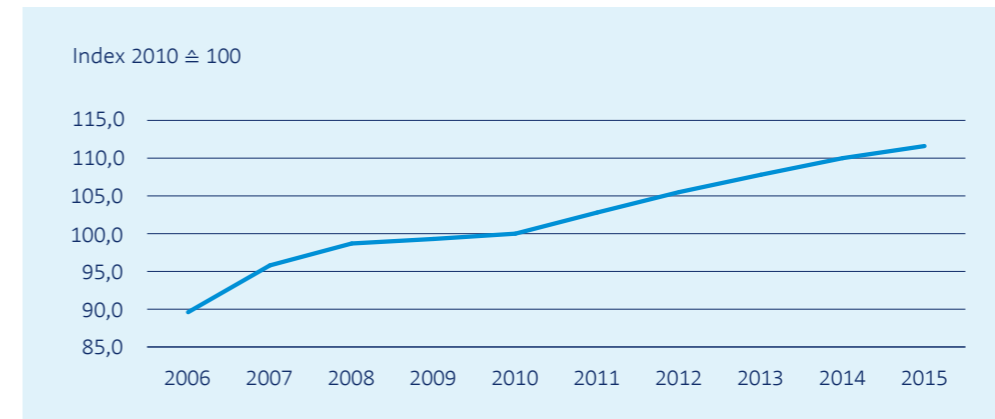
2.2.2 Baupreisindex für Wohngebäude

► **Baupreisentwicklung abhängig von Bautätigkeit**

Die im Rahmen der Statistik der Bauleistungspreise berechneten Indizes bringen die Entwicklung der Preise für den konventionell gefertigten Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandsetzungsarbeiten an Wohngebäuden zum Ausdruck. Der wichtigste Nachweis ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt. Die Indexangaben beruhen auf den Ergebnissen der Preiserhebungen bei einer repräsentativen Auswahl von derzeit rund 400 bayerischen baugewerblichen Unternehmen. Die Preisangaben werden für die Monate Februar, Mai, August und November erhoben.

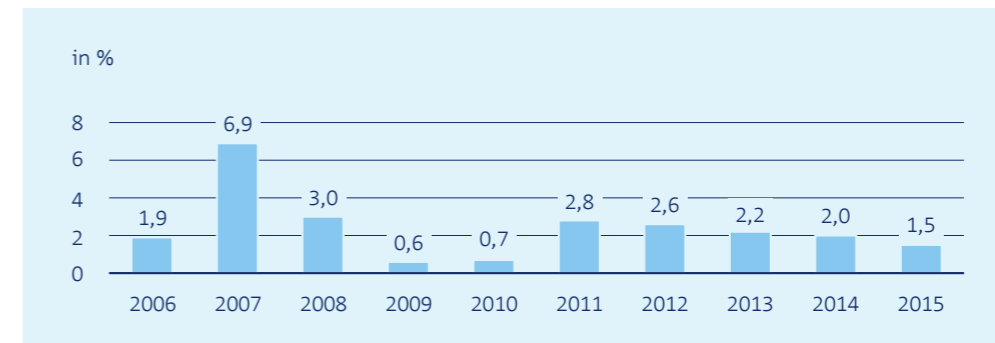
Einhergehend mit den steigenden Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen ab 2010 zogen die Baupreise stark an. Gemessen am Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden sind die Baupreise in Bayern im Jahr 2015 im Durchschnitt um 1,5 Prozent gestiegen. Der Preisindex erreichte damit einen Stand von 111,6 (2010 \pm 100). In den Jahren zuvor betrug der Preisanstieg im Jahresdurchschnitt 2,0 Prozent und 2,2 Prozent (s. Abbildung 11 und Abbildung 12). Ursächlich waren die Preisanstiege für Rohbauarbeiten im Jahr 2015 (0,9 Prozent), die geringer ausfielen als die Jahre zuvor (1,8 Prozent). Auch die Ausbauarbeiten stiegen im Jahr 2015 mit 1,9 Prozent weniger stark als zuvor (2,4 Prozent).

Abb. 11: Preisindex für Wohngebäude insgesamt



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

Abb. 12: Preisindex für Wohngebäude insgesamt (Veränderung zum Vorjahr)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016; eigene Berechnungen

2.2.3 Ausblick

Um die Baupreise einschätzen zu können, ist ein Blick auf die zukünftige Bautätigkeit notwendig. Diese wiederum ist von vielen verschiedenen Rahmenbedingungen abhängig. Die stabile Wirtschaftslage, verbunden mit einer sicheren Beschäftigungssituation und günstigen Zinsen, werden eine Privatperson eher zu einer Entscheidung pro Hausbau bewegen. Wohnungsunternehmen sowie Investoren stehen eher in der Abhängigkeit der rechtlichen Rahmenbedingungen. Für beide Nachfragergruppen ist das ausreichende Vorhandensein von Bauland für die Realisierung des Wohnungsneubaus Voraussetzung. Die Baugenehmigungszahlen 2016 für Wohnungen in neuen Wohngebäuden lagen 22,7 Prozent über dem Vorjahr. Auch die aktuellen Baugenehmigungszahlen bis Juni 2017 liegen trotz eines leichten Rückgangs von 1,9 Prozent mit rund 36.000 auf hohem Niveau.

2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

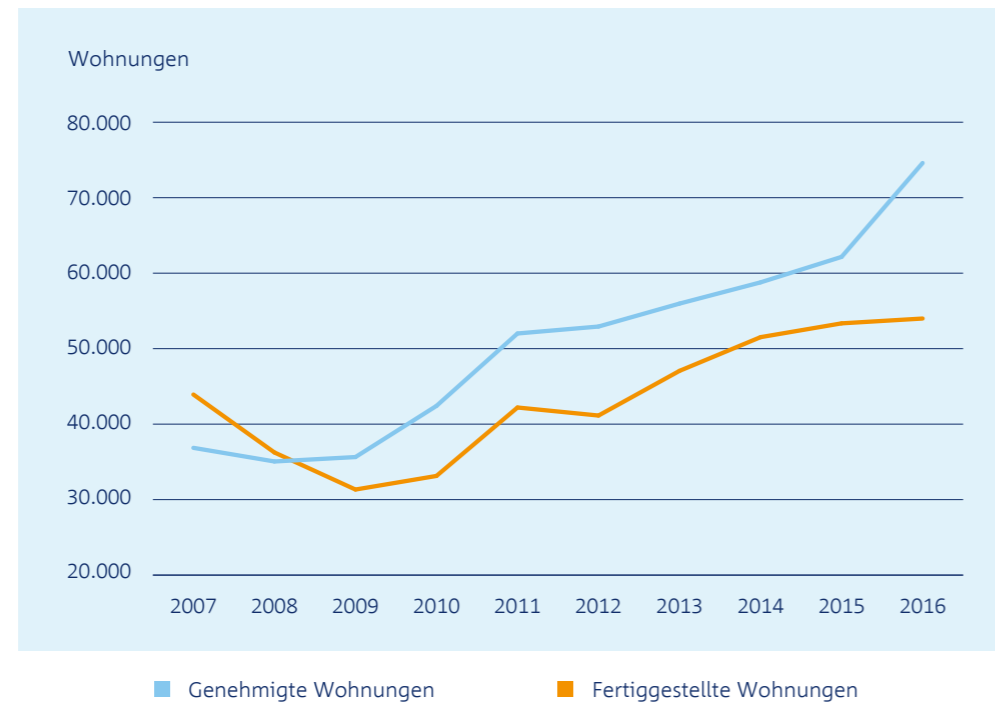
2.3.1 Baufertigstellungen

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.

- ▶ **Baufertigstellungen um 1,2 Prozent angestiegen**

In Bayern wurden im Jahr 2016 53.993 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Das sind 1,2 Prozent bzw. 641 Wohnungen mehr als im Vorjahr und 72,3 Prozent mehr Wohnungen als 2009, als mit lediglich 31.335 fertiggestellten Wohnungen ein historischer Tiefstand erreicht wurde. Damit ebnete der seit 2009 bestehende Anstieg der Baufertigstellungen, der 2012 kurz unterbrochen wurde und sich in den Jahren 2013 (+14,4 Prozent) und 2014 (+9,5 Prozent) wieder beschleunigte, das zweite Jahr in Folge (2015 +3,5 Prozent) ab. Die Baugenehmigungszahlen, die im Jahr 2014 weniger stark angestiegen waren als ein Jahr zuvor, deuteten diese Entwicklung bei den Baufertigstellungen schon an. Der starke Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2016 lässt entsprechend höhere Baufertigstellungen in den Folgejahren erwarten (s. Abbildung 13).

Abb. 13: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

Von den 53.993 Wohnungen insgesamt entstanden 46.923 (+1,0 Prozent gegenüber 2015) in neuen Wohngebäuden, 6.101 (+2,5 Prozent) durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden und 969 (+3,6 Prozent) in Nichtwohngebäuden.

In den Landkreisen wurden 2016 mit 35.159 (-2,0 Prozent) Wohnungen fast doppelt so viele Wohnungen geschaffen wie in den kreisfreien Städten (18.834 Wohnungen, +7,7 Prozent). Lagen die Baufertigstellungszahlen in den kreisfreien Städten 2013 und 2014 (je +15,4 Prozent) noch zum Teil deutlich über denen in den Landkreisen (2013 +13,9 Prozent, 2014 +6,4 Prozent), waren sie 2015 sogar rückläufig (-6 Prozent), während in den Landkreisen 9 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt wurden als noch ein Jahr zuvor. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den Landkreisen lag mit 18.055 (-8,8 Prozent) Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau, 12.416 Wohnungen (+8,2 Prozent) wurden in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. 2016 verschob sich das Verhältnis weiter zum Geschosswohnungsbau auf 40,7 Prozent (im Vorjahr 36,7 Prozent). In den kreisfreien Städten lag der Schwerpunkt der Baufertigstellungen dagegen im Mehrfamilienhausbau: 13.870 (+98 Prozent) Wohnungen wurden dort 2016 fertiggestellt und 2.582 (+0,8 Prozent) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der fertiggestellten Geschosswohnungen erhöhte sich damit in den kreisfreien Städten auf 84,3 Prozent (Vorjahr 83,1 Prozent) aller Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden.

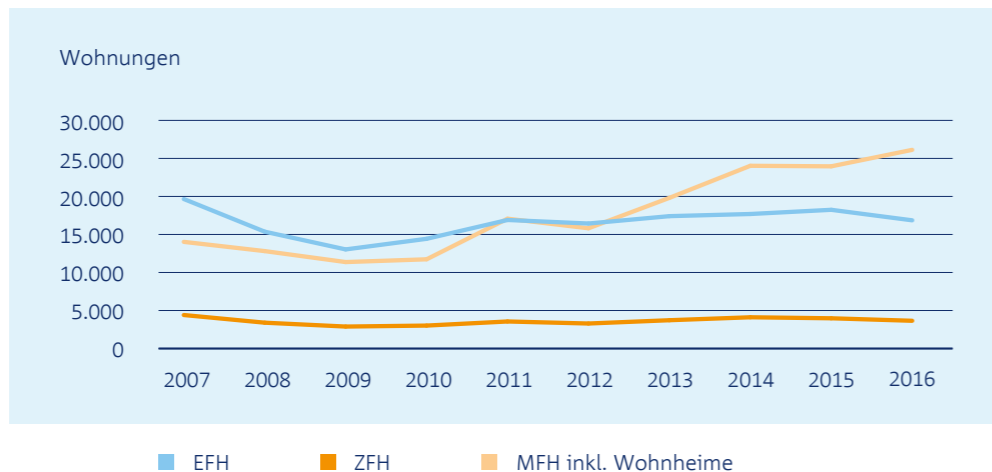
- ▶ **Fertigstellungszahl erhöhte sich 2016 in den kreisfreien Städten**

Von den 46.923 (+1,0 Prozent gegenüber 2015) Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden befanden sich 16.963 (-7,6 Prozent) in Einfamilien-, 3.674 (-8,2 Prozent) in Zweifamilien- und 26.286 (+9,0 Prozent) in Mehrfamilienhäusern inklusive 3.820 Wohnheimen. Damit wurden zum dritten Mal in Folge mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern neu erstellt.

- ▶ **Schwerpunkt weiter im Geschosswohnungsbau**

Der Aufwärtstrend der Geschosswohnungen nahm 2016 mit +9,0 Prozent nach einem Seitschritt im Jahr 2015 mit -0,3 Prozent wieder Schwung auf. Die bereits seit Mitte der 1990er-Jahre nachlassende Bautätigkeit in diesem Segment war zuletzt 2006 mit einem Anstieg auf fast 23.000 Fertigstellungen unterbrochen worden, um sich anschließend für drei weitere Jahre fortzusetzen. Seit 2010 ist der Trend im Geschosswohnungsbau mit Ausnahme der Jahre 2012 und 2015 positiv (s. Abbildung 14).

Abb. 14: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

► **Entwicklung der Baufertigstellungen in den Regierungsbezirken**

Wie Tabelle 3 und Abbildung 15 zeigen, war die Bautätigkeit 2016 in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. Zahlenmäßig wurden in Oberbayern mit 21.707 die meisten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang von 3,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Zu diesem Ergebnis trug der Anstieg der Geschosswohnungen mit 4,4 Prozent bei, während die Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau fast dreimal so stark zurückgingen (–11,9 Prozent).

Den stärksten prozentualen Zuwachs an Baufertigstellungen gab es in Schwaben. Hier erhöhte sich die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen um 21,4 Prozent auf 9.152. Das Hauptaugenmerk lag hier eindeutig auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern: Fast 35 Prozent mehr Wohnungen entstanden in diesem Segment (insgesamt 4.290), während die Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leicht zurückgingen (–1,0 Prozent auf 3.501).

Die zweithöchste Steigerungsrate mit 6,9 Prozent auf insgesamt 5.757 Wohneinheiten war in Niederbayern zu verzeichnen. Auch hier überwog die Bautätigkeit in Mehrfamilienhäusern (+24,9 Prozent) bei gleichzeitigem Rückgang des Ein-/Zweifamilienhausbaus um 5,5 Prozent auf 2.983 Fertigstellungen.

In den Regierungsbezirken Mittelfranken (+2,3 Prozent) und Oberpfalz (+1,8 Prozent) wurden 2016 noch etwas mehr Wohnungen fertiggestellt als im Jahr zuvor. Während in der Oberpfalz der Rückgang der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (–1,8 Prozent) deutlich durch mehr Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern (+8,5 Prozent) aufgefangen wurde, entsprach in Mittelfranken der Fertigstellungsrückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (–4,6 Prozent) in etwa dem Plus im Mehrfamilienhausbau.

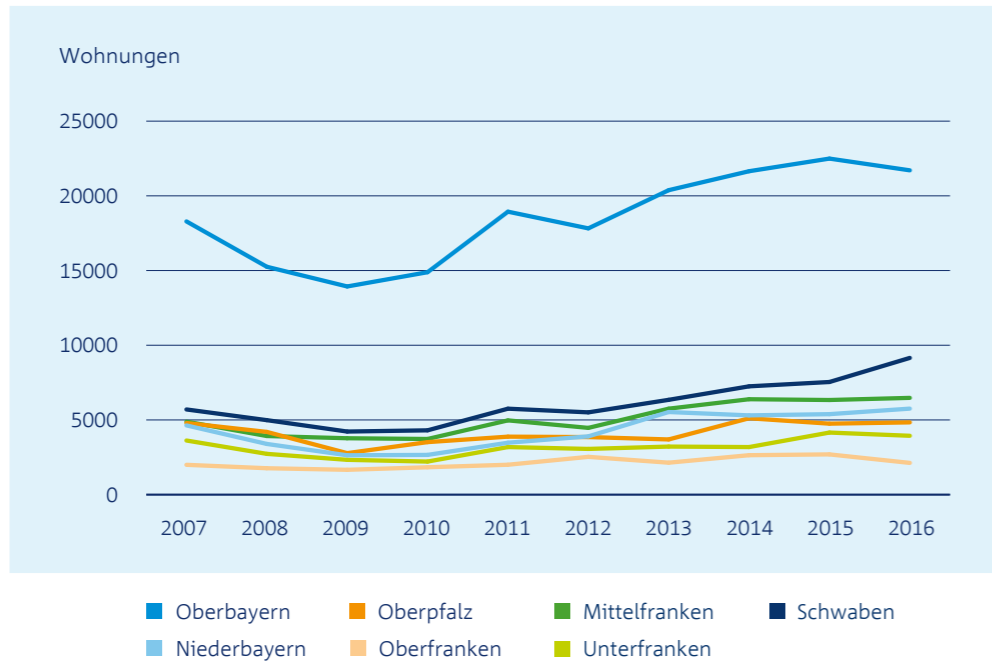
Weniger Wohnungen als ein Jahr zuvor wurden in Oberfranken (–21,2 Prozent) und in Unterfranken (–5,2 Prozent) fertiggestellt. In Unterfranken, das ein Jahr zuvor noch eine zweistellige Zuwachsrate bei den Baufertigstellungen aufwies, war dies auf den Rückgang im Ein- und Zweifamilienhausbau zurückzuführen, der durch die Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbau zahlenmäßig nicht ausgeglichen werden konnte. In Oberfranken wurden 2016 sowohl weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (861 bzw. –21,6 Prozent) als auch in Mehrfamilienhäusern (837, –28,3 Prozent) fertiggestellt.

Tab. 3: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Regierungsbezirk	2014	2015	2016	Veränderung 2016 zu 2015 in %
Oberbayern	21.648	22.493	21.707	–3,5
Niederbayern	5.305	5.387	5.757	6,9
Oberpfalz	5.112	4.750	4.837	1,8
Oberfranken	2.640	2.694	2.124	–21,2
Mittelfranken	6.386	6.334	6.477	2,3
Unterfranken	3.184	4.155	3.939	–5,2
Schwaben	7.249	7.539	9.152	21,4
Bayern	51.524	53.352	53.993	1,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

Abb. 15: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

► **Fertigstellungsdichte in den Regierungsbezirken**

Die Bauintensität oder Fertigstellungsdichte in neuen Wohngebäuden, die sich aus dem Verhältnis von Baufertigstellungen zur Einwohnerzahl¹⁸ berechnet, betrug im Landesdurchschnitt 2015 ebenso wie im Vorjahr 3,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Seit dem Tiefstand von nur 2,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2009 stieg die Baufertigungsdichte mit Ausnahme des Jahres 2012 kontinuierlich an. Zeitgleich verschob sich das Verhältnis der fertiggestellten Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zueinander zusehends in Richtung Geschosswohnungsbau. 2010 lag der Ein-/Zweifamilienhausanteil noch bei 60 Prozent. Er reduzierte sich auf 52 Prozent im Jahr 2013. 2014 hatte sich das Verhältnis erstmals umgekehrt und lag wie auch im Jahr 2015 im Bayerndurchschnitt bei 48 Prozent Ein-/Zweifamilienhäuser zu 52 Prozent Mehrfamilienhäuser.

Die Bauintensität war in Oberbayern mit 4,3 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner am höchsten. Der Geschosswohnungsanteil lag mit 61 Prozent hierbei weit über dem Bayerndurchschnitt von 52 Prozent. Auch in Niederbayern und in der Oberpfalz wurden mit 4,0 bzw. 3,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut als im Landesdurchschnitt. Jedoch lag in diesen Regierungsbezirken der Schwerpunkt im Ein- und Zweifamilienhausbau (65 Prozent bzw. 53 Prozent). In Schwaben entsprach die Baufertigungsdichte dem Landesdurchschnitt von 3,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner bei einem Fertigstellungsverhältnis der Ein-/Zweifamilienhäuser zu den Mehrfamilienhäusern von 53:47. Unterdurchschnittliche

¹⁸ Stand: 31.12.2015; die Bevölkerungszahlen für 2016 liegen voraussichtlich Anfang 2018 vor.

Bauintensitäten fanden sich in Mittel-, Unter- und Oberfranken (3,0 Wohnungen, 2,6 Wohnungen bzw. 2,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Während sich in Mittelfranken die Fertigstellungen im Ein-/Zweifamilienhausbau und im Mehrfamilienhausbau die Waage hielten, überwog in Unterfranken der Ein-/Zweifamilienhausbau (58 Prozent) und in Oberfranken der Mehrfamilienhausbau (52 Prozent) (s. Tabelle 4).

Tab. 4: Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner sowie Verhältnis der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zueinander

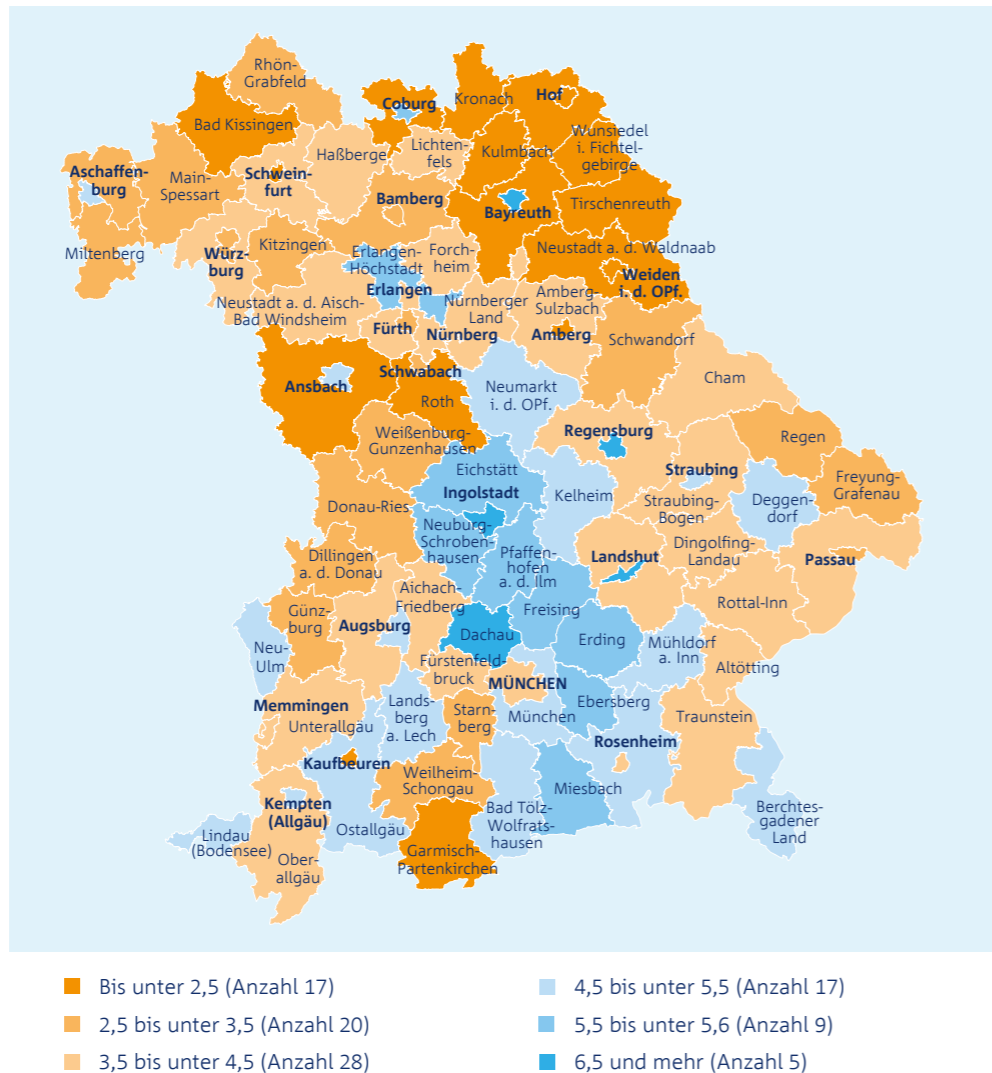
Regierungsbezirk	Baufertigungsdichte			Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Oberbayern	4,1	4,3	4,3	39:61	40:60	39:61
Niederbayern	4,0	4,0	4,0	71:29	65:35	65:35
Oberpfalz	3,1	4,4	3,9	68:32	49:51	53:47
Oberfranken	1,6	2,1	2,1	68:32	43:57	48:52
Mittelfranken	3,0	3,3	3,0	52:48	47:53	50:50
Unterfranken	2,0	2,1	2,6	66:34	68:32	58:42
Schwaben	3,1	3,5	3,6	52:48	50:50	53:47
Bayern	3,3	3,6	3,6	52:48	48:52	48:52

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016; eigene Berechnungen

Die Darstellung der Bauintensität auf Landkreisebene macht neben dem Süd-Nord-Gefälle deutlich, dass einzelne Landkreise und kreisfreie Städte weit von den jeweiligen Durchschnittswerten der Regierungsbezirke abweichen können. So findet sich zum Beispiel in Oberfranken, das im Durchschnitt die niedrigste Bauintensität aller Regierungsbezirke von 2,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner aufwies, mit der Stadt Bayreuth (8,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner) eine der fünf kreisfreien Städte bzw. Landkreise Bayerns mit der höchsten Baufertigungsdichte. Über 6,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden noch in den kreisfreien Städten Landshut (10,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner), Regensburg (10,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner), Ingolstadt (9,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und im Landkreis Dachau (7,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner) fertiggestellt. Umgekehrt lag die Baufertigungsdichte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen mit 1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner weit unter dem Durchschnitt von Oberbayern (4,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Grundsätzlich jedoch fanden sich die Landkreise bzw. kreisfreien Städte mit der niedrigsten Bauintensität im Norden Bayerns. Rechnerisch wurde in der kreisfreien Stadt Hof (0,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und in den Landkreisen Kronach (0,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner), Hof (0,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (0,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner) nicht einmal eine Wohnung je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Die Landkreise mit den höchsten Bauintensitäten lagen um Ingolstadt, außerdem in den sogenannten „Flughafenkreisen“ Freising und Erding und in Teilen des südlichen Bayerns (s. Abbildung 16).

► **Baufertigungsdichte in den Landkreisen**

Abb. 16: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern im Jahr 2015



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017; eigene Berechnungen

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.

Im Jahr 2016 wurden in Bayern Baugenehmigungen für insgesamt 74.598 Wohnungen erteilt, 20,0 Prozent bzw. 12.441 Wohnungen mehr als im Vorjahr (s. Abbildung 17). Damit lag die im Jahr 2009 rasant begonnene Aufwärtsbewegung der Baugenehmigungen mit Anstiegen von 19 Prozent im Jahr 2010 und rund 23 Prozent im Jahr 2011 nach vier Jahren mit gemäßigten Anstiegen wieder im zweistelligen Zuwachsbereich.

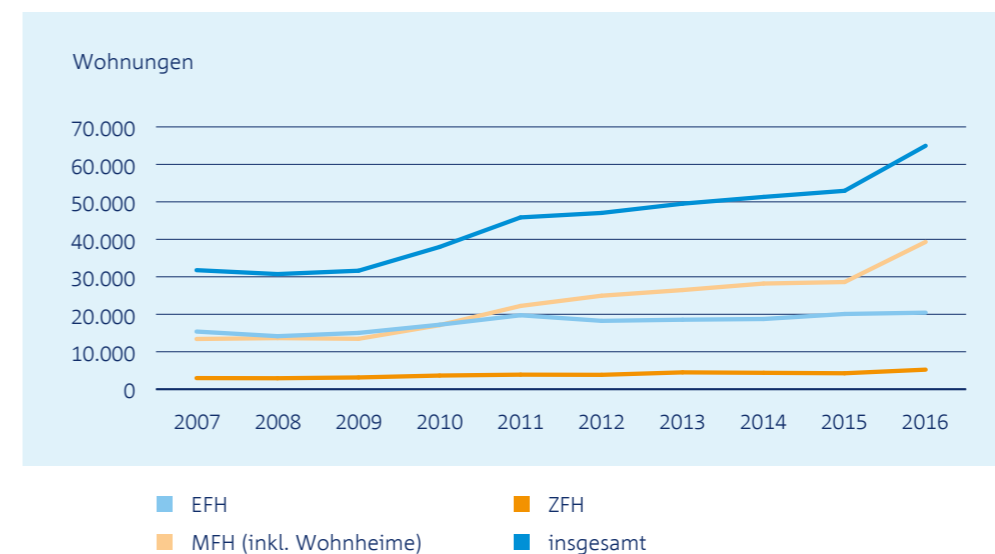
Von den 74.598 genehmigten Wohnungen werden 64.966 Wohnungen in neuen Wohngebäuden (22,7 Prozent mehr als im Vorjahr), 1.203 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (+3,2 Prozent), 8.128 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden (+3,3 Prozent) und 301 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden (73,0 Prozent) entstehen.

Seit 2009 lagen die Anstiegsquoten der Baugenehmigungszahlen im Bereich des Mehrfamilienhausbaus tendenziell höher als im Ein- und Zweifamilienhausbau. Dennoch wurden absolut immer mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. 2012 hat sich dieses Verhältnis erstmals seit Mitte der 1990er-Bauboomjahre wieder umgekehrt. Seitdem überstiegen die Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern diejenigen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings hat sich die Dynamik im Jahr 2015 abgeschwächt. Mit dem Anstieg der Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau von 37,4 Prozent im Jahr 2016 wurde diese Entwicklung wieder bestätigt.

Von den 64.966 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden werden 25.655 Wohnungen (+5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 39.311 Wohnungen (+37,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) in Mehrfamilienhäusern entstehen, davon 6.018 in Wohnheimen (+99,3 Prozent). Dies entspricht einem Anteil der Geschosswohnungen von 60,5 Prozent inklusive Wohnheimen bzw. 51,2 Prozent ohne Wohnheimen, während der Anteil im Ein- und Zweifamilienhausbau bei 39,5 Prozent lag. Damit wurde nahezu das Niveau von 1994, dem Jahr mit den höchsten Baugenehmigungszahlen seit der Wiedervereinigung, erreicht (61,1 Prozent inklusive Wohnheimen). 2006 betrug der Anteil 39,0 Prozent inklusive Wohnheimen (s. Abbildung 17).

► **Wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Abb. 17: Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

Zur positiven Jahresbilanz trugen auch die Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden bei. Nach dem sprunghaften Anstieg 2015 um fast 32 Prozent auf 7.872 Baugenehmigungen konnte 2016 das Niveau um 3,3 Prozent auf 8.128 ausgebaut werden.

Der Zuwachs der Baugenehmigungen konzentrierte sich in den Landkreisen. Hier werden 48.109 Wohnungen bzw. 17,7 Prozent mehr als im Vorjahr entstehen: 22.675 Wohnungen (+6,1 Prozent) mehr in Ein- und Zweifamilienhäusern, rund 18.823 Wohnungen (+35,4 Prozent) in Mehrfamilienhäusern und 5.712 Wohnungen (+19,4 Prozent) durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Der Zuwachs in den kreisfreien Städten lag erstmals nach fünf Jahren wieder im zweistelligen Bereich. Die Baugenehmigungen stiegen 2016 um 24,4 Prozent auf 26.489. Es wurden 20.488 und damit 39,3 Prozent mehr Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt als noch ein Jahr zuvor, während die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stagnierte (2.980 bzw. +0,4 Prozent).

► **Entwicklung der Baugenehmigungen in den Regierungsbezirken**

2016 lagen die Baugenehmigungszahlen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in allen Regierungsbezirken mit zweistelligen Zuwachsraten über denen des Vorjahres (s. Tabelle 5 und Abbildung 18). In Oberbayern erhöhten sich die Baugenehmigungszahlen um 4.653 bzw. 18,5 Prozent auf 29.771 Wohnungen. Die Baugenehmigungen für Wohnungen im Mehrfamilienhausbau stiegen um 30,2 Prozent und im Ein- und Zweifamilienhausbau um 3,9 Prozent.

Prozentual gab es mit 35,9 Prozent in Oberfranken die höchste Veränderungsrate. Vor allem die Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau erhöhten sich um 78,0 Prozent auf 1.867. Der Anstieg im Ein- und Zweifamilienhausbau auf 1.666 Baugenehmigungen betrug mit 20,8 Prozent knapp ein Viertel.

In Unterfranken (+28,1 Prozent) und Niederbayern (+22,4 Prozent) lag der Anstieg ebenfalls über dem Bayerndurchschnitt. In beiden Regierungsbezirken erhöhten sich die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um 66 Prozent. Während in Niederbayern nur wenig mehr Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt wurden als im Vorjahr (+1,9 Prozent), lag die Quote in Unterfranken bei 7,3 Prozent.

In Schwaben wurden 2016 19,8 Prozent bzw. 1.050 mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr erteilt. Auch hier erhöhten sich die Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,0 Prozent) stärker als in Ein- und Zweifamilienhäusern (+13,6 Prozent).

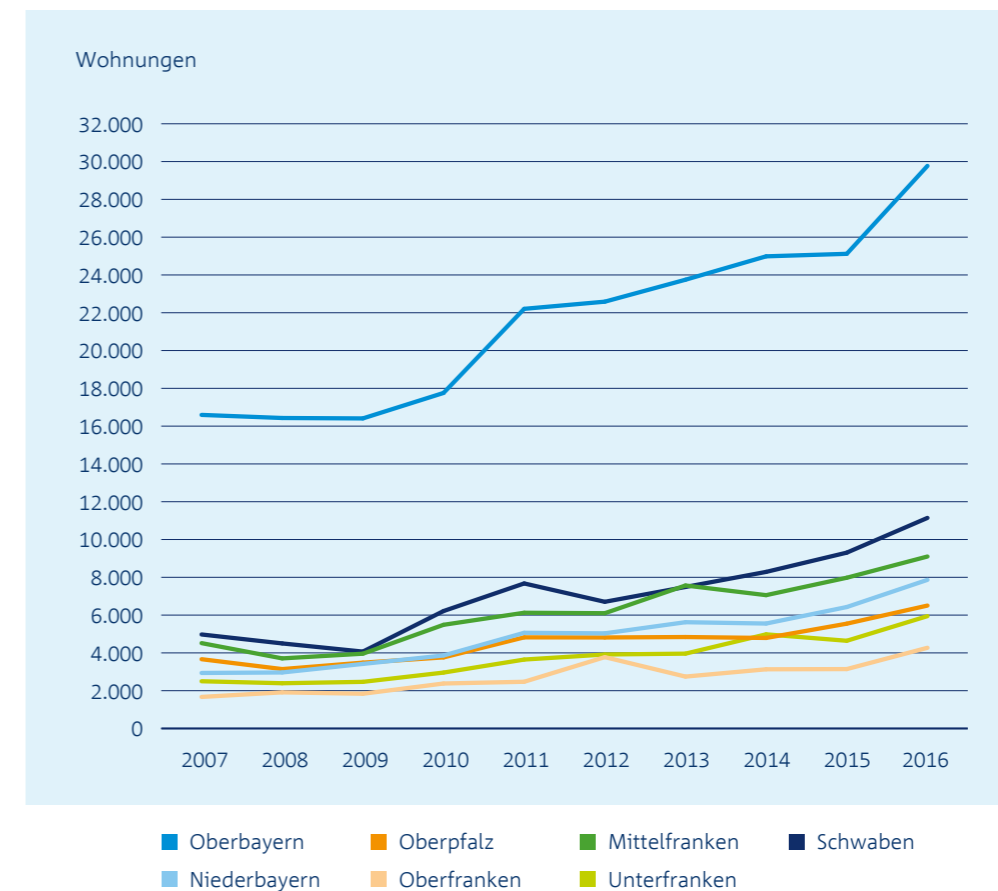
Auch in Mittelfranken und in der Oberpfalz ließen vor allem die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (+43,8 bzw. +31,5 Prozent) die Gesamtanzahl ansteigen. Jedoch war Mittelfranken der einzige Regierungsbezirk, in dem die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr rückläufig waren (-8,3 Prozent).

Tab. 5: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Regierungsbezirk	2014	2015	2016	Veränderung 2016 zu 2015 in %
Oberbayern	24.985	25.118	29.771	18,5
Niederbayern	5.553	6.427	7.865	22,4
Oberpfalz	4.790	5.546	6.504	17,3
Oberfranken	3.132	3.143	4.270	35,9
Mittelfranken	7.055	7.977	9.100	14,1
Unterfranken	4.982	4.641	5.945	28,1
Schwaben	8.286	9.305	11.143	19,8
Bayern	58.783	62.157	74.598	20,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

Abb. 18: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

► **Baugenehmigungsdichte in den Regierungsbezirken**

Setzt man die Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl, erhält man die Baugenehmigungsdichte. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2015 in Bayern 4,1 Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner genehmigt. Damit hat sich die Baugenehmigungsdichte in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht und nach dem Rückgang 2007 auf 2,5 das Niveau von 2004 mit 4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner überschritten.

In Oberbayern mit rund 21.900 Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden wurde mit 4,8 Wohnungsbaugenehmigungen je 1.000 Einwohner auch die höchste Dichte erreicht. Aber auch in Niederbayern und in der Oberpfalz, die rein statistisch mit rund 5.500 bzw. 5.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden nur ein Viertel des oberbayerischen Wertes erreichten, lag die Baugenehmigungsdichte mit 4,6 bzw. mit 4,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner über dem bayerischen Durchschnitt. Schwaben mit der zweithöchsten Anzahl an Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden von rund 7.900 lag mit einer Baugenehmigungsdichte von 4,3 ebenfalls über dem Bayernwert. Für den Regierungsbezirk Mittelfranken, der mit rund 6.500 Baugenehmigungen an fünfter Position lag, wurde eine Dichte von 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner ermittelt. Unterfranken und Oberfranken lagen 2015 sowohl in absoluten Zahlen (rund 3.800 bzw. 4.900 Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden) als auch bezogen auf ihre jeweilige Einwohnerzahl (2,9 bzw. 2,3 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner) am Tabellenende (s. Tabelle 6).

Auch wenn 2015 im Bayerndurchschnitt in absoluten Zahlen mehr Geschosswohnungen (28.602 bzw. 1,4 Prozent) als Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (24.343 bzw. +5,3 Prozent) genehmigt wurden, hat der geringe prozentuale Anstieg im Mehrfamilienhausbau das Verhältnis genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder erhöht auf das Verhältnis 46 : 54. In den Regierungsbezirken Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz und Schwaben verschob sich das Verhältnis in Richtung Geschosswohnungen. In Ober-, Mittel- und Unterfranken erhöhte sich der Anteil der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern teils erheblich (s. Tabelle 6).

Tab. 6: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner sowie Verhältnis der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zueinander

Regierungsbezirk	Baugenehmigungsdichte			Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Oberbayern	4,7	4,8	4,8	38 : 62	37 : 63	36 : 64
Niederbayern	4,2	4,2	4,6	62 : 38	66 : 34	65 : 35
Oberpfalz	4,1	4,0	4,5	54 : 46	55 : 45	53 : 47
Oberfranken	2,2	2,4	2,3	58 : 42	50 : 50	57 : 43
Mittelfranken	4,0	3,6	3,7	41 : 59	41 : 59	45 : 55
Unterfranken	2,6	3,3	2,9	64 : 36	48 : 52	58 : 42
Schwaben	3,7	4,0	4,3	49 : 51	50 : 50	47 : 53
Bayern	3,9	4,0	4,1	47 : 53	45 : 55	46 : 54

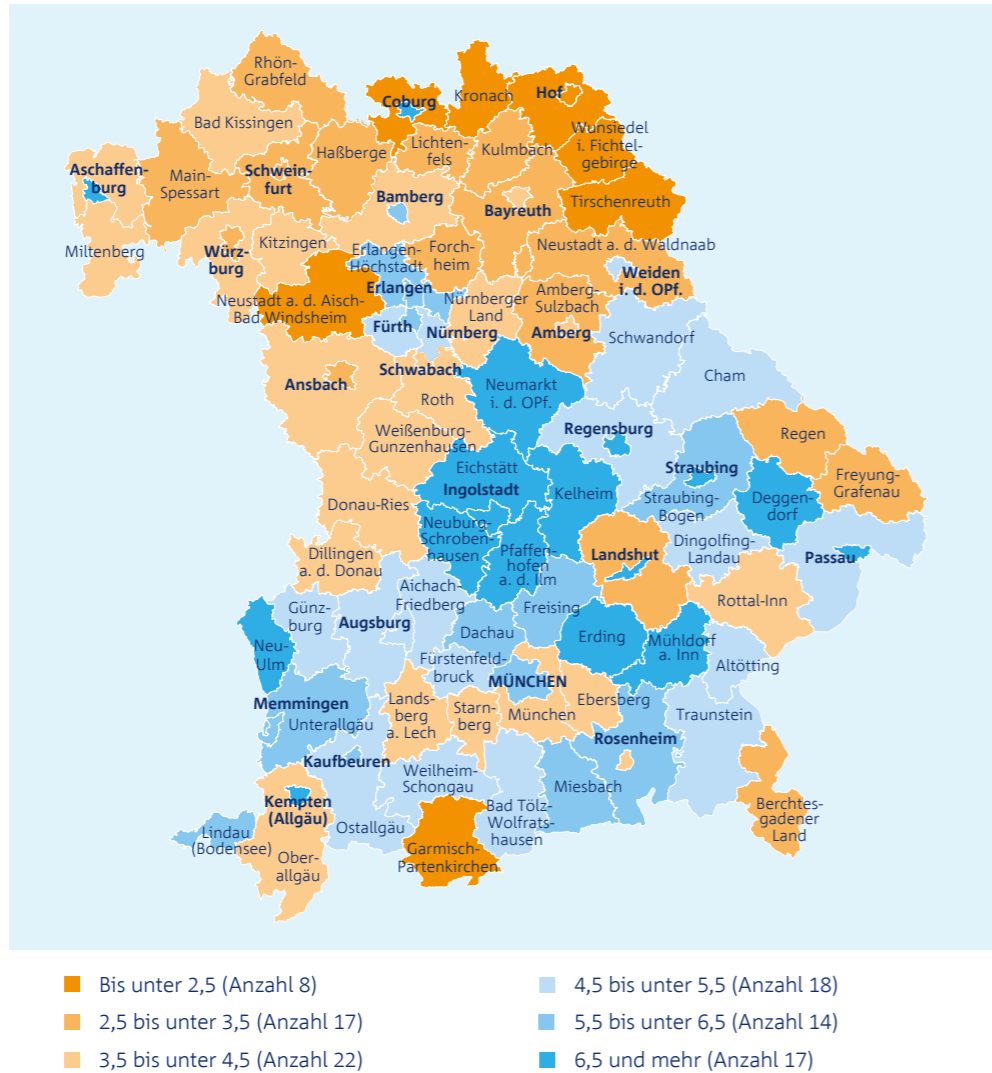
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016; eigene Berechnungen

Die Betrachtung der Baugenehmigungen bzw. Baugenehmigungsdichte auf Landkreisebene zeigte 2015 neben dem deutlichen Süd-Nord-Gefälle der Baugenehmigungen auch eine Konzentrierung in den Landkreisen um Ingolstadt. Die Baugenehmigungsdichte lag hier im Durchschnitt bei sieben Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die höchsten Baugenehmigungsdichten in Bayern von über acht Wohnungen je 1.000 Einwohner fanden sich in den kreisfreien Städten Regensburg (9,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Kempten (8,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner) sowie im Landkreis Mühldorf am Inn (8,3 Prozent). In Franken ragten die kreisfreien Städte Coburg (7,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Aschaffenburg (7,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner) heraus. Am wenigsten Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden 2015 in den Landkreisen Wunsiedel mit 0,9 Wohnungen und Hof mit einer Wohnung je 1.000 Einwohner genehmigt. Auch in den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen (1,7) und Kronach (1,6) sowie in der kreisfreien Stadt Hof (1,5) werden weniger als zwei Wohnungen je 1.000 entstehen.

Von den insgesamt 96 Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 53 die Baugenehmigungsdichte bei Wohn- und Nichtwohngebäuden unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Weniger als 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden in acht Landkreisen bzw. kreisfreien Städten genehmigt (s. Abbildung 19).

► **Baugenehmigungen in den Landkreisen**

Abb. 19: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern im Jahr 2015



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016; eigene Berechnungen

2.3.3 Ausblick

Seit 2007 zeigt die Tendenz der Baugenehmigungen beständig nach oben. Aufgrund der sehr niedrigen Bauzinsen und der mangelnden Anlagemöglichkeiten ist die Flucht ins „Betongold“ weiterhin gegeben. Auch der Zuzug nach Bayern ist ungebrochen. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Bayern seit Jahren positiv. Von der Nachfrageseite ist daher nach wie vor ein steigendes Interesse an Wohnungen vorhanden. In Abhängigkeit von der Nachfrage wird das Bauland jedoch in den Regionen unterschiedlich knapp. Die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen hängt damit insbesondere auch von der kommunalen Baulandpolitik ab. Ob sich der private „Häuslebauer“ oder der Kapitalanleger für eine Immobilie entscheidet, hängt auch von der Preissituation auf den Märkten ab (s. hierzu auch die Kapitel 3.4 Mietpreisentwicklung und 3.5. Entwick-

lung der Immobilienpreise). Wie die im Jahr 2016 gemeldeten Baugenehmigungszahlen zeigen, sind die Bauinteressenten im Bayerndurchschnitt noch in der Lage, die Preise zu bezahlen. Es wurden 22,7 Prozent mehr Wohnungen in neuen Wohngebäuden projektiert als 2015. Die Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden bis Juni 2017 ist mit 1,9 Prozent zwar leicht rückläufig, jedoch mit rund 36.000 Wohneinheiten auf hohem Niveau. Der Trend der Baugenehmigungen zeigt bayernweit weiter aufwärts, jedoch mit starken Unterschieden auf regionaler Ebene.

2.4 Wohnungsbestand

2.4.1 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

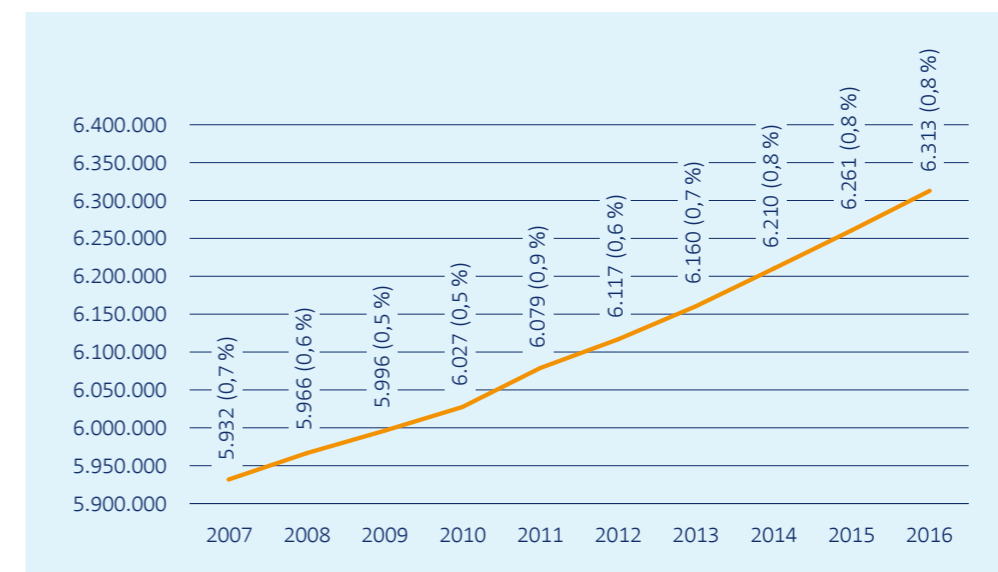
Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ergab für den 31. Dezember 2016 einen Bestand von 6.312.809 Wohnungen. Das sind 0,8 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

► **6,31 Millionen Wohnungen**

Nachdem im Jahr 2009 die Baufertigstellungen mit 31.335 Wohnungen einen historischen Tiefstand erreicht hatten, zogen sie in den Folgejahren wieder stark an und lagen 2015 bei rund 52.100, was sich an den Zuwachsraten des Wohnungsbestandes bemerkbar machte (s. Abbildung 20).

Die Aufteilung auf Wohngebäude und Nichtwohngebäude blieb unverändert. 96,4 Prozent bzw. 6,08 Millionen Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden, 3,6 Prozent in gewerblichen Hochbauten, den sogenannten Nichtwohngebäuden.

Abb. 20: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

► **Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gestiegen**

Von den 6,08 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden lagen am 31.12.2016 51,7 Prozent (3.146.280 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 48,3 Prozent (2.939.415 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern inklusive Wohnheimen. Damit hat sich das Verhältnis seit dem Zensus 2011 das zweite Jahr in Folge leicht zugunsten der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verändert. 2010 ging man noch von 53,6 Prozent Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 46,4 Prozent in Mehrfamilienhäusern aus. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 korrigierte das Verhältnis zugunsten der Mehrfamilienhäuser (48,1 Prozent).

Bedingt durch eine höhere Siedlungsdichte und höhere Baupreise in den kreisfreien Städten bzw. in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen wie der Region München (69,6 Prozent) und Nürnberg (60,7 Prozent) ist der Anteil an Geschosswohnungen hier wesentlich höher als in den Landkreisen bzw. in den Grenzland- oder sonstigen ländlichen Regionen (s. Tabelle 7).

Tab. 7: Wohnungsbestand in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Jahr 2016

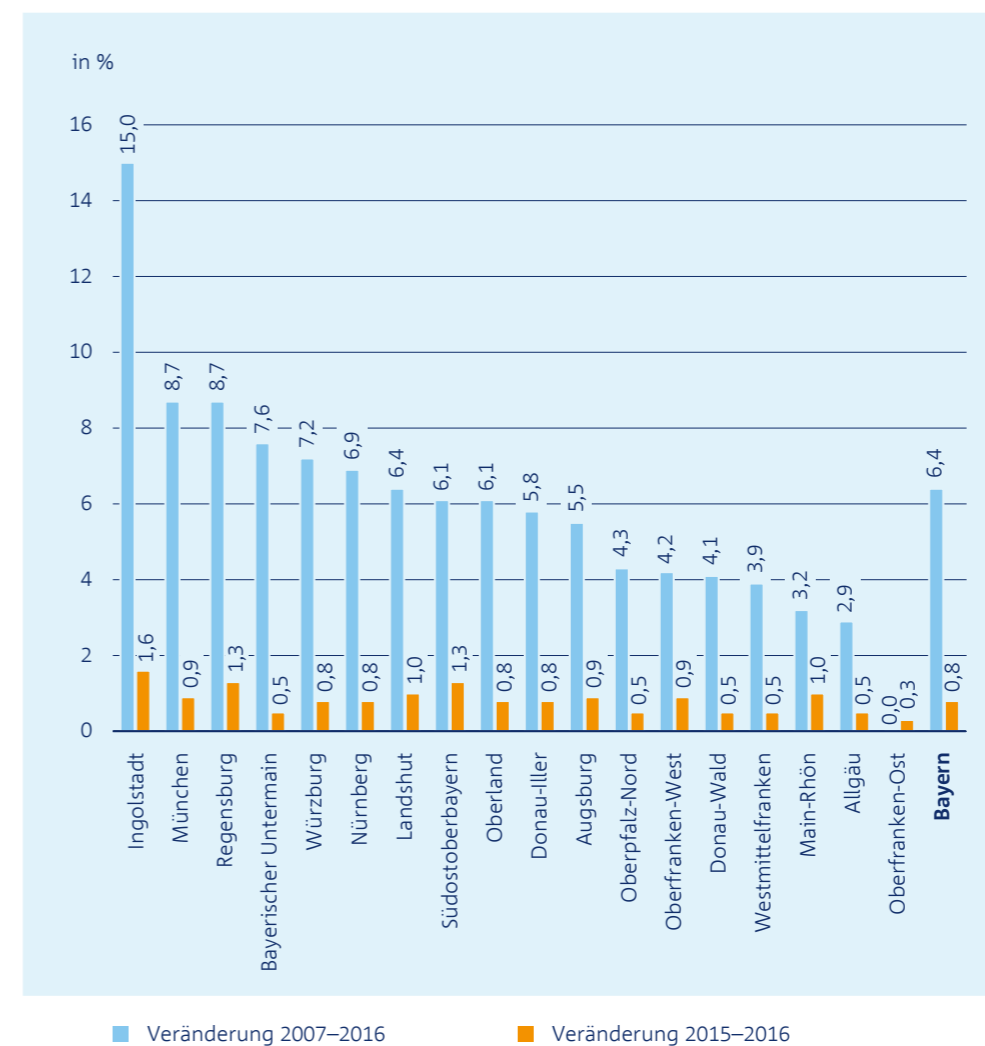
Region	EFH/ZFH in %	MFH (inkl. Wohnheime) in %
Landshut	71,3	28,7
Westmittelfranken	71,3	28,7
Donau-Wald	69,5	30,5
Oberpfalz-Nord	68,2	31,8
Main-Rhön	67,3	32,7
Ingolstadt	64,6	35,4
Donau-Iller	63,5	36,5
Bayerischer Untermain	63,2	36,8
Oberfranken-West	62,7	37,3
Regensburg	60,7	39,3
Oberfranken-Ost	57,9	42,1
Würzburg	57,2	42,8
Südostoberbayern	57,1	42,9
Oberland	52,4	47,6
Augsburg	51,8	48,2
Bayern	51,7	48,3
Allgäu	48,6	51,4
Nürnberg	39,3	60,7
München	30,4	69,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017; eigene Berechnungen

Im Zeitraum 2007 bis 2016 erhöhte sich der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bayern um durchschnittlich 6,4 Prozent. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes verlief in den bayerischen Regionen dabei sehr unterschiedlich. In der Region Ingolstadt lag die prozentuale Steigerung mit 15,0 Prozent am höchsten, in den Regionen München und Regensburg (beide 8,7 Prozent) über 8 Prozent. Ebenfalls überdurchschnittlicher Zuwachs war in den Regionen Bayerischer Untermain (7,6 Prozent), Würzburg (7,2 Prozent) und in der Region Nürnberg (6,9 Prozent) zu verzeichnen. In der Region Landshut entsprach die Entwicklung des Wohnungsbestandes dem Landesdurchschnitt. In den anderen elf Regionen lag der Zuwachs unter dem Durchschnitt von 6,4 Prozent. In der Region Oberfranken-Ost blieb der Wohnungsbestand im letzten Zehnjahreszeitraum unverändert (s. Abbildung 21).

► **Entwicklung in den Raumordnungsregionen**

Abb. 21: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

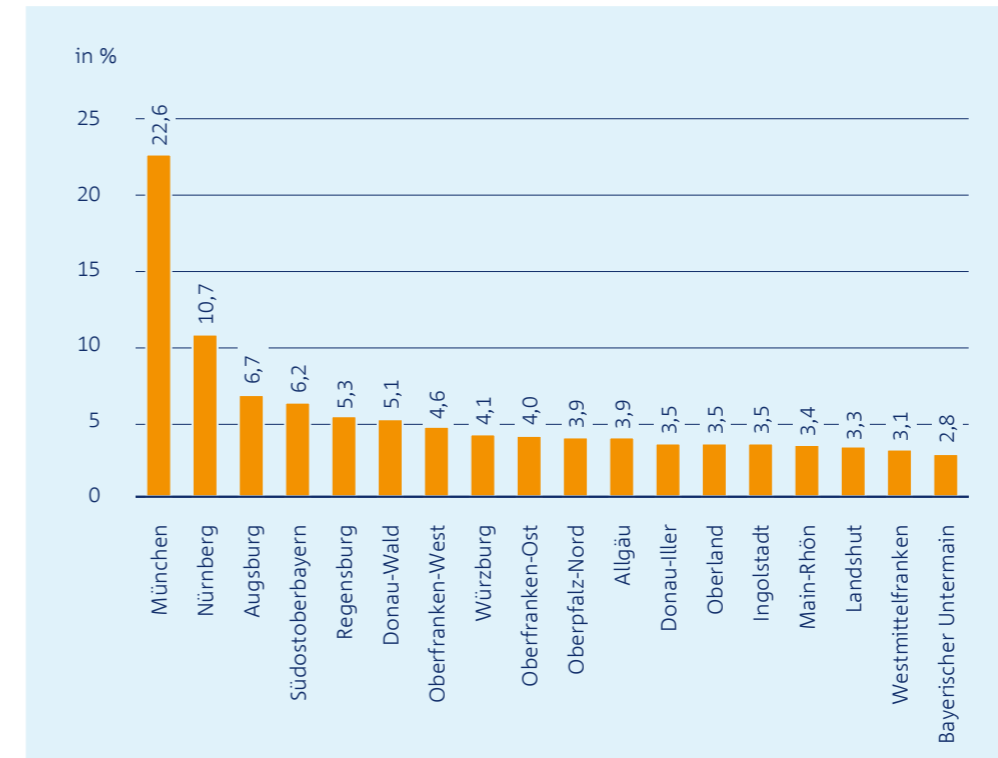
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in absoluten Zahlen ergibt ein anderes Bild. Die höchsten Wohnungszugänge fanden sich in den bevölkerungsreichsten Regionen München und Nürnberg, die auch den größten Wohnungsbestand Bayerns mit 22,6 Prozent bzw. 10,7 Prozent aufweisen. Die Region Oberfranken-Ost bildete auch bei der Betrachtung der absoluten Zahlen das Schlusslicht. Bei dieser Darstellung zeigt sich, dass der Wohnungsbestand leicht zurückgegangen ist (s. Abbildung 22 und Abbildung 23).

Abb. 22: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017

Abb. 23: Anteile der regionalen Wohnungsbestände am bayerischen Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2016



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2017; eigene Berechnungen

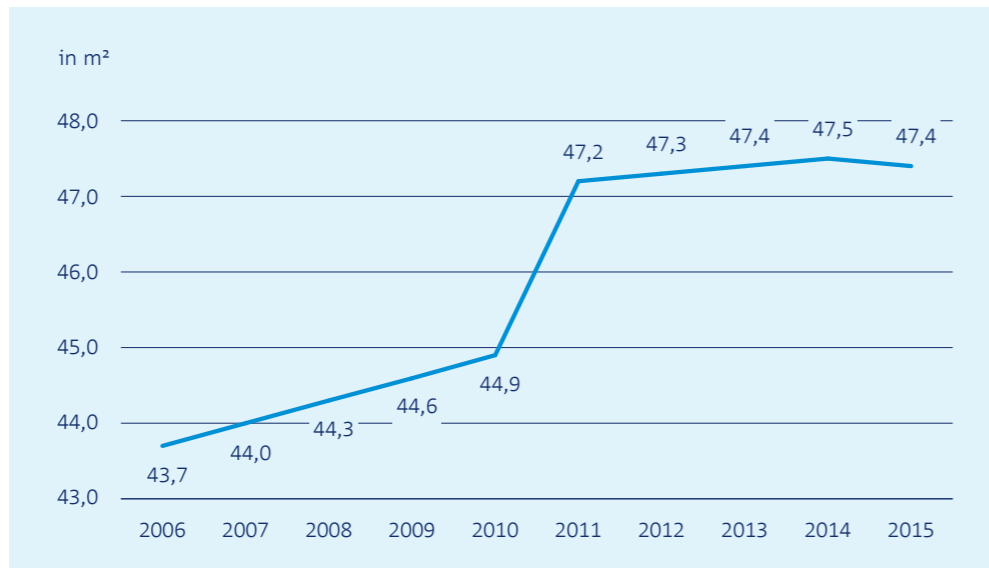
2.4.2 Wohnflächen

Rein rechnerisch bewohnte Ende 2015¹⁹ jeder Einwohner Bayerns im Durchschnitt 47,4 m², das sind 8,5 Prozent mehr als 2006 (43,7 m²). Von 1997 bis 2013 wurden jährlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Regel über großzügigere Wohnungszuschnitte verfügen, fertiggestellt als in Mehrfamilienhäusern, sodass die Wohnfläche je Einwohner ständig anstieg. Mit dem Zensus 2011 wurde die Pro-Kopf-Wohnfläche um 2,5 m² nach oben korrigiert. Seit 2014 überwiegen die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern, was sich 2015 verringernd auf die Pro-Kopf-Wohnfläche ausgewirkt hat (s. Abbildung 24).

► **Durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung 97,2 m²;**
Pro-Kopf-Wohnfläche 47,4 m²

¹⁹ Die Bevölkerungszahlen zum 31.12.2016 stehen voraussichtlich Anfang 2018 zur Verfügung.

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



Bevölkerungsfortschreibung ab 2011 auf Basis des Zensus 2011; Stand: jeweils 31. Dezember
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016; eigene Berechnungen

Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche pro Wohnung in Bayern 97,2 m². Tabelle 8 zeigt die durchschnittlichen Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den bayerischen Regierungsbezirken. In Niederbayern waren die Wohnfläche pro Kopf (51,2 m²) und die Wohnfläche je Wohnung (110,2 m²) vergleichsweise am größten, gefolgt von Oberfranken, der Oberpfalz und Unterfranken. In Oberbayern dagegen fanden sich im Durchschnitt die kleinsten Wohnungen mit 44,7 m² Wohnfläche je Einwohner bzw. 91,8 m² je Wohnung.

Tab. 8: Durchschnittliche Wohnflächenmaße in den Regierungsbezirken im Jahr 2015

Regierungsbezirk	Einwohner 31.12.2015	Wohnfläche je Einwohner in m ²	Wohnfläche je Wohnung in m ²
Oberbayern	4.588.944	44,7	91,8
Niederbayern	1.212.119	51,2	110,2
Oberpfalz	1.092.339	50,3	102,7
Oberfranken	1.059.358	50,6	99,4
Mittelfranken	1.738.686	46,6	93,7
Unterfranken	1.306.048	50,0	101,4
Schwaben	1.846.020	46,9	98,5
Bayern	12.843.514	47,4	97,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

2.4.3 Ausblick

Der Wohnungsbestand wird von den Baufertigstellungen maßgeblich beeinflusst. Für diese wiederum sind die Baugenehmigungen der richtungsweisende Indikator. Da die Baugenehmigungen im Berichtsjahr 2016 um 20,0 Prozent auf rund 74.600 Wohnungen regelrecht in die Höhe geschossen sind, jedoch im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig waren (-1,9 Prozent), wird sich dies in den nächsten Jahren zunächst entsprechend positiv auf den Wohnungsbestand auswirken.

2.5 Wohnungsleerstand

Die aktuellsten amtlichen Daten zum Wohnungsleerstand liefert der Zensus 2011.²⁰ Der Zensus ist eine registergestützte Vollerhebung aller Wohnungen, wobei alle Eigentümer bzw. Verwalter von Häusern und Wohnungen postalisch befragt wurden. Die Ergebnisse des Zensus 2011 sind mittlerweile jedoch veraltet, deswegen wurden sie im Rahmen dieser Studie anhand amtlicher Statistiken zu Fertigstellungen, Bauabgängen und Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2015 fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in Kapitel 2.5.1 Totaler Leerstand vorgestellt.

Der Zensus und seine Fortschreibung erfassen jedoch nicht, ob leer stehende Wohnungen überhaupt noch aktiv am Markt angeboten werden oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat. Die vorletzte Zählung für Bayern stammt zudem aus dem Jahr 1987, sodass keine langen Zeitreihen für die jüngere Vergangenheit vorliegen. Deswegen hat empirica auf Basis von Bewirtschaftungsdaten (für ca. 600.000 Wohneinheiten) des Immobiliendienstleisters²¹ CBRE einen marktaktiven Leerstand berechnet (CBRE-empirica-Leerstandsindex; CEL). Der marktaktive Leerstand umfasst ausschließlich das Teilsegment leer stehender Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit zwar nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (innerhalb von sechs Monaten).²² Diese Daten stehen als Zeitreihe für die Jahre 2009 bis 2014 zur Verfügung. Für den Zeitraum 2001 bis 2009 wurden vergleichbare marktaktive Leerstände auf Basis der Daten des Immobiliendienstleisters Techem berechnet (Techem-empirica-Leerstandsindex; TEL). Diese Daten werden in Kapitel 2.5.2 Marktaktiver Leerstand analysiert.

²⁰ Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand werden alle vier Jahre auch im Rahmen des Mikrozensus erhoben, zuletzt im Jahr 2014. Diese Informationen sind jedoch verzerrt und überschätzen den tatsächlichen Leerstand erheblich (vgl. Braun, Heising und Schwede, 2014).

²¹ Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy.

²² Vgl. Braun und Schlatterer (2015) oder <http://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-v.pdf>.

2.5.1 Totaler Leerstand im Jahr 2015

Der totale Leerstand umfasst sämtliche nicht vom Eigentümer selbst bewohnte und nicht vermietete Wohnungen, darunter insbesondere auch Ruinen und dysfunktionale Leerstände, die allenfalls langfristig aktivierbar wären (>sechs Monate). Laut Zensus betraf dies in Bayern im Mai 2011 insgesamt knapp 234.000 Wohnungen,²³ das entspricht einer totalen Leerstandsquote von 3,9 Prozent und damit Platz acht im Bundeslandranking. Im Westen standen sonst anteilig nur im Saarland (5,6 Prozent), in Rheinland-Pfalz (4,3 Prozent) und Baden-Württemberg (4,1 Prozent) mehr Wohnungen leer. Knapp die Hälfte aller bayerischen Leerstände war in Geschosswohnungen zu finden, etwas mehr als die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Angesichts der enormen regionalen Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage seit der Erhebung des Zensus vor nunmehr fünf Jahren sind diese Daten mittlerweile obsolet. Deswegen wurden im Rahmen dieser Studie – ausgehend von den Zensusangaben aus dem Jahr 2011 – aktuellere Daten für das Jahr 2015 geschätzt.

Methodik der Leerstandsfortschreibung

Der aktuelle Leerstand wurde buchhalterisch auf Kreisebene fortgeschrieben. Demnach ergibt sich der 2015er-Leerstand wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{Zensusleerstand Mai 2011}^{24} \\ & \text{zzgl. neu errichteter Wohnungen 2011–2015}^{25} \\ & \text{abzgl. Anstieg Zahl der Haushalte 2011–2015}^{26} \\ & \text{abzgl. Wohnungsabgang (Abriss, Nutzungsänderung, Zusammenlegung)}^{27} \\ & = \text{Totaler Leerstand 31. 12. 2015}^{28} \end{aligned}$$

Grundsätzlich existieren für alle Variablen Informationen. Gleichwohl gibt es Datenprobleme. Fertiggestellte Wohnungen werden nahezu exakt gemessen. Hin und wieder tauchen allerdings erhebliche Nachmeldungen über mehrere vergangene Jahre auf, die dann nicht rückdatiert werden, sondern im Jahr der Nacherfassung verbucht sind.

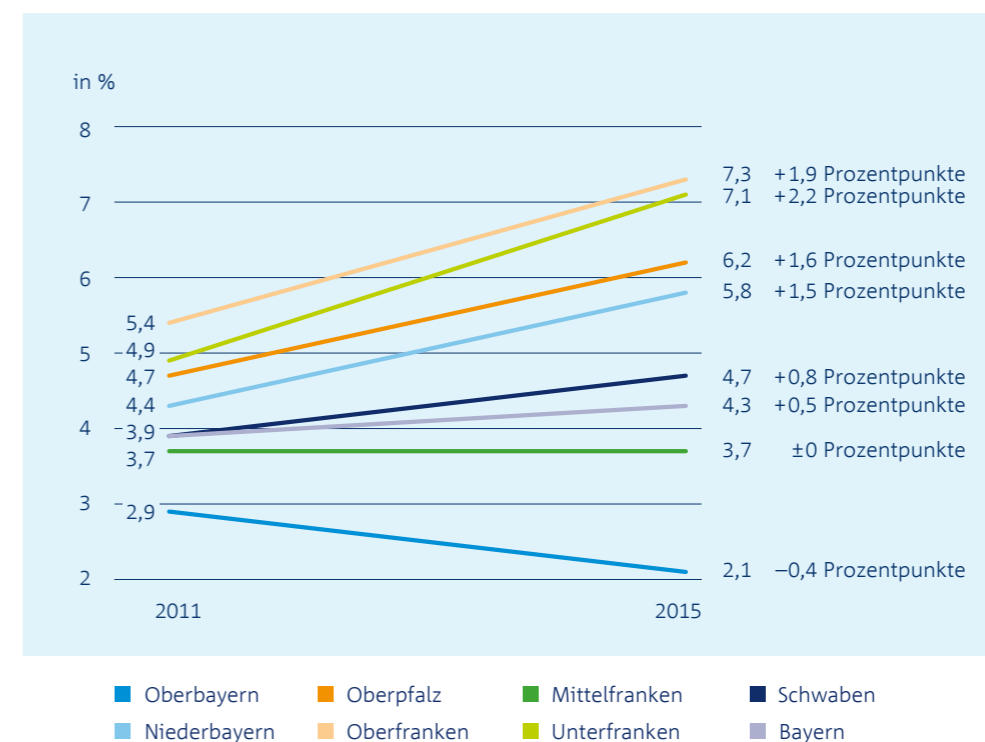
Vor allem wird aber die Zahl der Wohnungsabrisse nicht komplett erfasst: Man kann aus den verschiedensten Gründen von einer gewissen Untererfassung ausgehen. Dasselbe betrifft die Nutzungsänderungen. Die Untererfassungen resultieren daraus, dass nicht alle Abgänge meldepflichtig sind bzw. nicht jeder Eigentümer seiner Meldepflicht ausreichend nachkommt. Infolgedessen wird die Angebotsverknappung – wie auch durch die als konstant angenommene Haushaltsgröße – ggf. unterschätzt und damit der Zuwachs der Leerstände eher leicht überschätzt.

Ein weiterer Nachteil dieser buchhalterischen Leerstandsmessung liegt darin, dass die resultierenden Leerstände nicht – wie im Zensus – getrennt für Ein- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden können.

Die Schätzungen ergeben eine landesweite Leerstandsquote von 4,3 Prozent Ende des Jahres 2015 – das sind knapp 269.000 Wohnungen. Gegenüber dem Zensus 2011 ist die Quote damit um 0,45 Punkte gestiegen, was einem absoluten Zuwachs von knapp 35.000 Wohnungen entspricht. Nicht unerwartet verteilen sich die Zuwächse ganz unterschiedlich auf die einzelnen Regierungsbezirke. Während die Leerstände in Oberbayern gesunken sind (–16.000 oder –0,8 Punkte), blieben sie in Mittelfranken nahezu konstant (+348 oder –0,05 Punkte) und es gab in allen anderen Bezirken einen Zuwachs. Die höchsten Zuwächse entfallen auf Oberfranken (+11.000 oder +1,9 Punkte) und Unterfranken (+14.000 oder +2,2 Punkte).

► **Leerstandsquote 4,3 Prozent 2015**

Abb. 25: Totale Leerstandsquote in Bayern 2011 und 2015 nach Regierungsbezirken



Angegeben sind die fortgeschriebenen Quoten zum Jahresende (die originalen Zensusdaten 2011 geben die Quoten im Erhebungsmonat Mai wieder). Aufgrund der Schätzunsicherheiten ist eine Angabe der Werte und Trends zwischen 2011 und 2015 nicht sinnvoll. Quelle: Destatis; eigene Berechnungen © empirica

²³ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime). Unter den Wohnungen nur in Wohngebäuden standen knapp 213.000 leer, das entspricht 3,7 Prozent.

²⁴ Berücksichtigt wurden alle Leerstände von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in vergleichbaren Berechnungen für das Jahr 2014 nur Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

²⁵ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

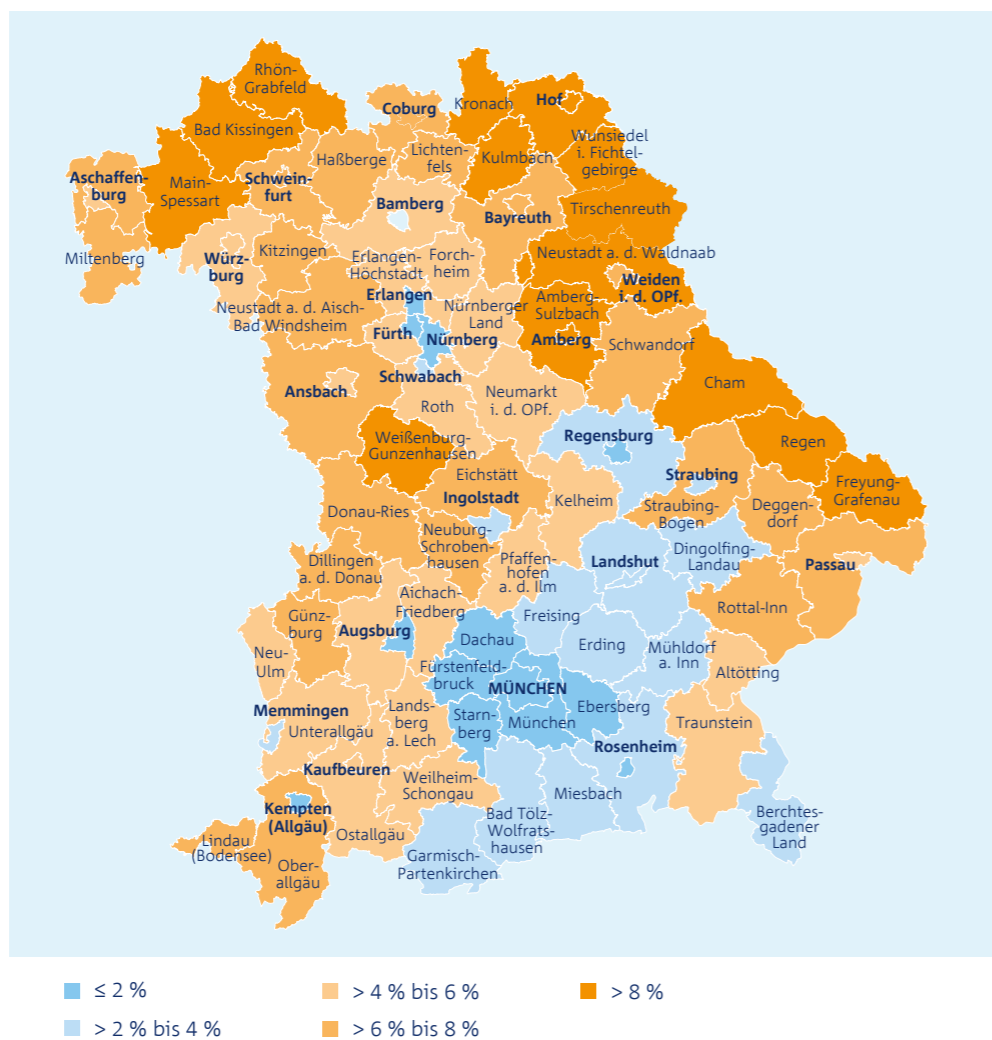
²⁶ Angaben zur Haushaltsgröße liefern die jeweiligen Mikrozensus, diese sind z. T. allerdings sehr „sprunghaft“. Deswegen wurde vereinfachend eine konstante Haushaltsgröße unterstellt. In den Städten München, Fürth und Nürnberg sowie im Landkreis München wurde sogar ein geringfügiger Anstieg angenommen – dieser soll die dortige Knappheit spiegeln (mehr Wohngemeinschaften, späterer Auszug der Kinder aus dem Elternhaus). Daraus ergibt sich ggf. eine kleine Überschätzung der Leerstände, falls die Haushaltsgrößen in der Praxis doch gesunken sein sollten.

²⁷ Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in vergleichbaren Berechnungen für das Jahr 2014 normativ einen Abgang von 0,2 Prozent p. a. für Eigenheime und 0,3 Prozent p. a. für Geschosswohnungen angenommen. Demgegenüber ergibt sich hier ein impliziter Abgang zwischen 0 Prozent und 0,16 Prozent und damit tendenziell eine Überschätzung des Leerstandes.

²⁸ Da der Zensus 2011 im Monat Mai erhoben wurde, fließen alle Komponenten des Jahres 2011 nur zu 7/12 ein (gilt für neu errichtete Wohnungen, Anstieg Zahl der Haushalte und Wohnungsabgang).

Auf Kreisebene sind die höchsten Leerstandsquoten in den Landkreisen Wunsiedel im Fichtelgebirge (11,6 Prozent), Hof (11,0 Prozent) sowie Tirschenreuth (10,3 Prozent) zu finden. Überall sonst liegen die Quoten unter 10,0 Prozent. Weit unterdurchschnittliche Leerstandsquoten haben dagegen die Landkreise Ebersberg (0,7 Prozent), München (0,9 Prozent) sowie Fürstenfeldbruck (1,3 Prozent); alle anderen Kreise haben Quoten über 1,5 Prozent. Die kreisfreien Städte mit der niedrigsten Quote sind München (0,3 Prozent), Fürth (1,0 Prozent) und Nürnberg (1,0 Prozent). Hof hat unter allen kreisfreien Städten die höchste Quote (8,7 Prozent), danach folgen Amberg (8,0 Prozent) und Weiden in der Oberpfalz (7,9 Prozent).

Abb. 26 a: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2015



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011

© empirica

Die Leerstandsquoten steigen in der Regel dort schneller an, wo sie im Jahr 2011 bereits höher lagen.²⁹ Einzige klare Ausnahme von dieser „Regel“ ist die Stadt Hof: Dort beträgt der Anstieg nur 0,2 Punkte, während die Quote im Jahr 2011 bereits bei überdurchschnittlichen 8,5 Prozent lag. Abgesehen davon stieg die Leerstandsquote am stärksten in den Landkreisen Neustadt an der Waldnaab (+4,1 auf 9,8 Prozent) und Deggen-dorf (+4,0 auf 7,7 Prozent). Anderswo lagen die Anstiege jeweils unter 4,0 Punkten. Sinkende Leerstandsquoten sind dagegen in 29 Kreisen zu finden, am deutlichsten in den kreisfreien Städten Fürth (-2,6 auf 1,0 Prozent), Nürnberg (-2,0 auf 1,0 Prozent) und München (-2,0 auf 0,3 Prozent). Direkt darauf folgt der Landkreis Ebersberg (-1,9 auf 0,7 Prozent). In allen anderen Kreisen sinkt die Quote um maximal 1,7 Punkte. Konstante Raten (+/-0,1 Punkte) haben die Landkreise Rosenheim, Regensburg, Kelheim und Altötting.

Abb. 26 b: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2015 (Veränderung 2011–2015)



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011

© empirica

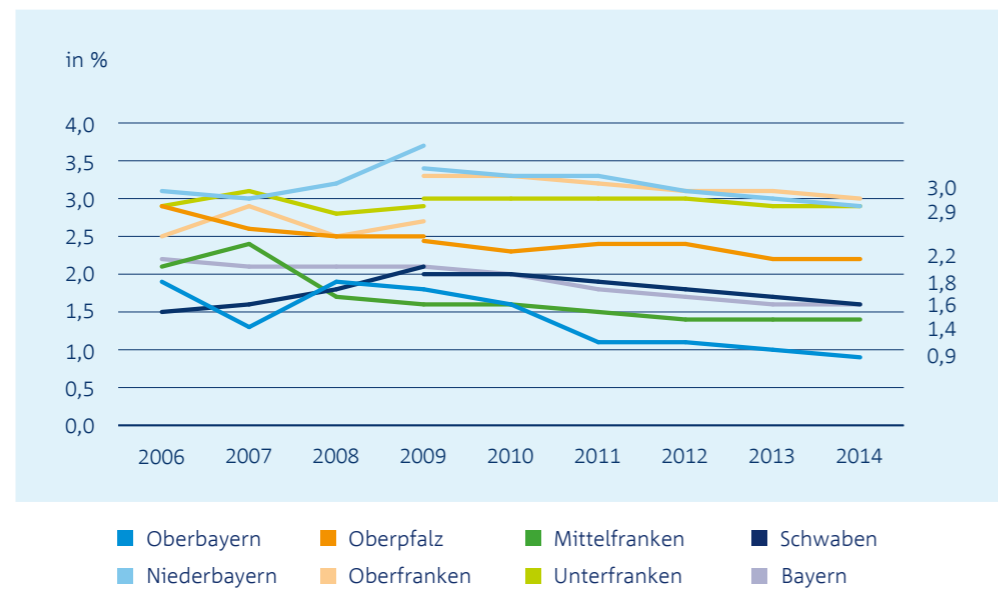
²⁹ Eine lineare Regression (Zuwachs = 0,8125 x Leerstand 2011 - 0,0237) weist ein R² von 0,33 auf.

► **CBRE-empirica-Leerstandsindex 2014 in MFH 1,6 Prozent**

2.5.2 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

Der marktaktive Leerstand umfasst sämtliche unmittelbar disponibel (vermietbare) oder kurzfristig (< sechs Monate) aktivierbare Wohnungen. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex misst für das Land Bayern im Jahr 2014 rund 44.000 marktaktiv leer stehende Geschosswohnungen. Das ergibt eine Quote von 1,6 Prozent und damit Rang drei im Bundeslandranking nach Hamburg (0,7 Prozent) und Berlin (1,5 Prozent) sowie vor Baden-Württemberg (1,8 Prozent) und Hessen (2,1 Prozent). Bundesweit lag die marktaktive Quote bei 3,0 Prozent der erfassten Geschosswohnungen. Damit stehen in Bayern prozentual nur etwa halb so viele Geschosswohnungen marktaktiv leer wie in Deutschland insgesamt. Im Zeitraum von 2010 bis 2014 ist die bayerische Quote von 2,0 Prozent auf 1,6 Prozent im Gleichschritt mit der bundesdeutschen Quote (von 3,6 Prozent auf 3,0 Prozent) gesunken.

Abb. 27: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2006 nach Regierungsbezirken

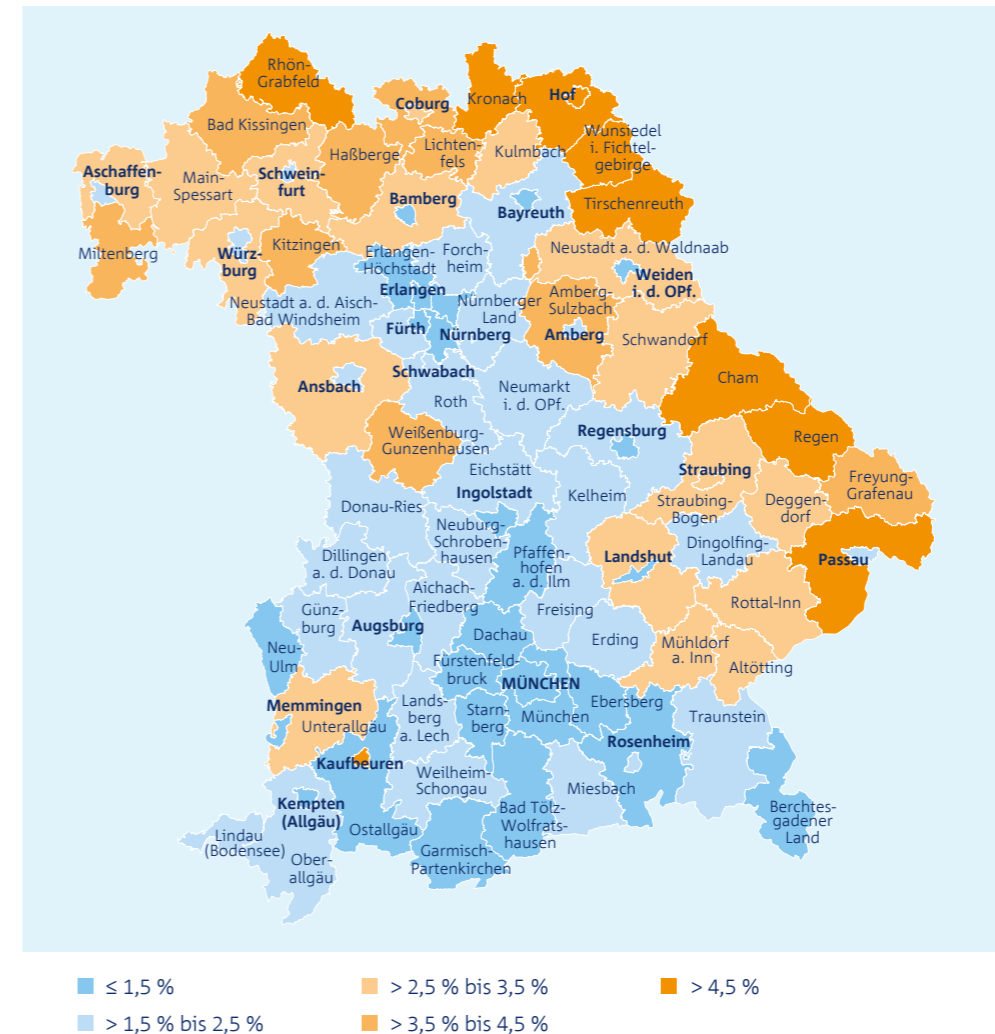


Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex (2009–2014) und Techem-empirica-Leerstandsindex (2006–2009) © empirica

Der landesweite Trend spiegelt sich nicht in allen Regierungsbezirken gleich stark wider: Ein deutlicher Rückgang der marktaktiven Leerstandsquoten von Geschosswohnungen fand in den Jahren seit 2010 vor allem in Oberbayern (–0,6 Prozentpunkte) und Niederbayern (–0,5 Punkte) statt. In der Oberpfalz (–0,1 Punkte) und in Unterfranken (–0,1 Punkte) sanken die Quoten dagegen kaum. Erstmals sind damit marktaktive Leerstände in Niederbayern (2,9 Prozent) nicht mehr am häufigsten anzutreffen, jetzt steht Oberfranken (3,0 Prozent) an der Spitze, gefolgt von Unterfranken (2,9 Prozent). Außer in Oberbayern liegt der marktaktive Leerstand auch in den wachstumsstärkeren Bezirken Mittelfranken (1,4 Prozent) und Schwaben (1,6 Prozent) unter bzw. in der Nähe des Landesdurchschnitts von 1,6 Prozent. Auch der totale Leerstand (vgl. vorherigen Abschnitt) weist in Oberbayern und Mittelfranken Leerstandsquoten unter dem

Landesdurchschnitt auf, in Schwaben Werte um den Landesdurchschnitt und weit überdurchschnittliche Quoten für die anderen Regierungsbezirke – mit einem Maximum von 7,3 Prozent in Oberfranken.

Abb. 28 a: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Stand 2014

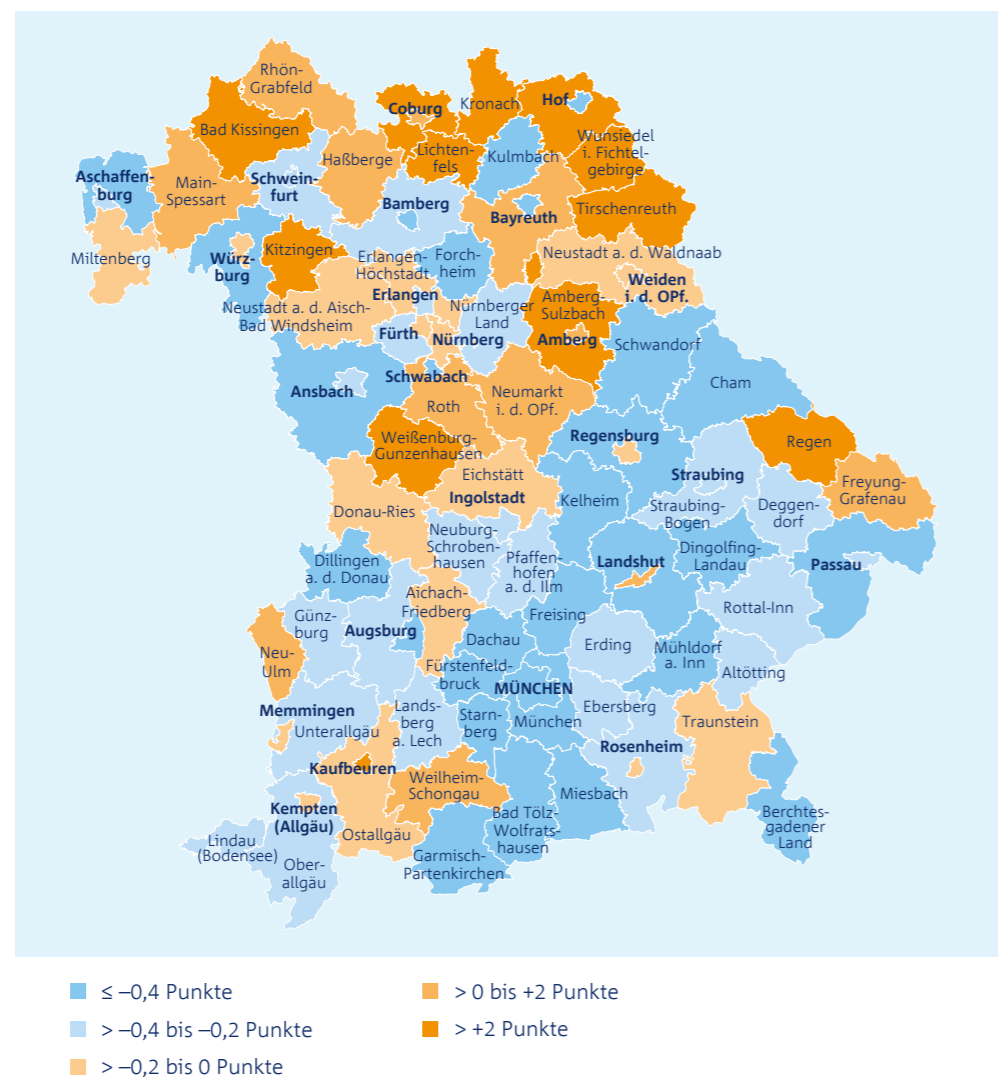


Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex © empirica

Unter den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten bilden die Landkreise Regen (5,4 Prozent marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen), Wunsiedel im Fichtelgebirge, Kronach und Rhön-Grabfeld (je 5,1 Prozent) sowie Tirschenreuth und Cham (je 5,0 Prozent) die Schlusslichter. Innerhalb der kreisfreien Städte haben Hof (5,2 Prozent) und Kaufbeuren (4,7 Prozent) die höchsten Leerstandsquoten. Weniger als 1 Prozent aller Geschosswohnungen steht dagegen in den kreisfreien Städten München (0,4 Prozent), Ingolstadt (0,6 Prozent) und Erlangen (0,8 Prozent) marktaktiv leer. Unter den Landkreisen stehen Pfaffenhofen an der Ilm, Dachau und Ebersberg (je

1,0 Prozent) am besten da. Insgesamt liegt die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 1,0 Prozent deutlich niedriger als in den Landkreisen mit 2,3 Prozent.

Abb. 28 b: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2010 – 2014



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

Bayernweit ist der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen im Zeitraum 2010 bis 2014 um 0,4 Punkte gesunken. In einigen Landkreisen und kreisfreien Städten stieg die Quote jedoch gegen den Trend an. Demnach gab es in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren sowie in den Landkreisen Kitzingen, Tirschenreuth und Kronach (je +0,6) die größten Zuwächse. Dagegen ist die Leerstandsrate in Kelheim (-1,4) sowie in den Landkreisen München (-1,1) und Starnberg (-1,0) um einen Prozentpunkt oder mehr gesunken.

2.5.3 Ausblick bis zum Jahr 2034

Als Folge der demografischen Veränderungen (die Einwohner konzentrieren sich auf weniger Regionen) sinkt bereits heute in 13 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. zwei der 18 Regionen; im Jahr 2013 gegenüber 2012) die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage. Bis zum Jahr 2034 wird dies in 27 Landkreisen und kreisfreien Städten (bzw. in fünf Raumordnungsregionen) und damit in fast jedem dritten Kreis (bzw. in fast jeder dritten Region) der Fall sein. Schon allein deswegen werden die Leerstände künftig ansteigen. Verstärkt wird dieser Trend zudem durch Neubau, der mengenmäßig nicht erforderlich wäre, der jedoch aufgrund der Landflucht und aufgrund qualitativer Zusatznachfrage³⁰ unvermeidbar sein wird (s. dazu Kapitel 4 Wohnungsprognose).

Prognosen für den Leerstand sind schwierig, da diese nicht nur von der demografischen Entwicklung, sondern auch vom Verhalten der Eigentümer abhängen (Abriss, Zweckentfremdung, „verfallen“ oder „stehen“ lassen). Gleichwohl kann die Entwicklung der Leerstände im Sinne „nicht mehr benötigter“ Wohnungen zumindest qualitativ eingeschätzt werden. Dazu werden die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage im Zeitraum 2014 bis 2034 gegenübergestellt. Die Nachfrageentwicklung ergibt sich aus der empirica-Nachfrageprognose. Für die Angebotsentwicklung kann exemplarisch unterstellt werden, dass Neubau in Höhe der Neubaunachfrage gemäß empirica-Prognose stattfindet und keine Wohnungen abgerissen oder zweckentfremdet werden. Regional ergäben sich dann ganz unterschiedliche Tendenzen:

- Oberbayern ist der einzige Regierungsbezirk, der über das Jahr 2034 hinaus mit steigender Einwohnerzahl und damit deutlich zunehmender Nachfrage nach Wohnungen rechnen kann. In der Folge werden die Leerstände hier sowohl bei Eigenheimen wie auch im Geschosswohnungsbau auf unterdurchschnittlichem Niveau verharren.
- Mittelfranken, Schwaben und Niederbayern droht bis zum Jahr 2034 kein spürbarer Verlust an Einwohnern. Die vorausberechnete Wohnungsnachfrage fällt daher bis 2034 nicht ab. Im Ergebnis wird vor allem in Mittelfranken und Schwaben der Leerstand verbreitet auf einem durchschnittlichen Niveau verharren. Dasselbe dürfte auch für das westliche Niederbayern gelten, wo infolge der oberbayerischen Suburbanisierung die Einwohnerzahl steigt. Das östliche Niederbayern dürfte dagegen eher auf überdurchschnittlichem Niveau verharren.
- Auf der anderen Seite der Skala stehen die Oberpfalz, Unterfranken und Oberfranken. Diese Bezirke hätten unter den getroffenen Wanderungsannahmen künftig erhebliche Bevölkerungsverluste zu erwarten, in Unterfranken und vor allem in Oberfranken wäre dies auch mit einer sinkenden Wohnungsnachfrage verbunden. Die Leerstände würden deswegen wie bereits heute weiterhin ein überdurchschnittliches Niveau einnehmen.

³⁰ Mengenmäßig nicht erforderlicher Neubau, der aber wegen mangelnder Qualitäten im Bestand dennoch nachgefragt wird.

Fazit für den totalen Leerstand in den Regierungsbezirken Bayerns bis 2034

Landesweit sind konstante oder leicht steigende Leerstandsquoten zu erwarten, die jedoch regional sehr heterogen ausfallen (Basis 2015: 4,3 Prozent).

Oberbayern:	Aktuell niedrigstes Niveau (2,1 Prozent), bis 2034 allenfalls sehr geringer Anstieg, einziger Bezirk mit deutlich steigender Einwohnerzahl – auch über das Jahr 2034 hinaus
Mittelfranken, Schwaben:	Durchschnittliches Niveau (3,7 Prozent, 4,7 Prozent), eher geringer Anstieg
Niederbayern, Oberpfalz:	Überdurchschnittliches Niveau (5,8 Prozent bis 6,2 Prozent), leichter Nachfragezuwachs, vor allem im westlichen Niederbayern, verbreitet steigende Leerstände
Unterfranken, Oberfranken:	Weit überdurchschnittliches Niveau (7,1 Prozent, 7,3 Prozent), Bevölkerung und auch Nachfrage deutlich rückläufig, fühlbarer Anstieg der Leerstände, vor allem in Oberfranken

2.6 Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen

2.6.1 Modernisierungsgrad

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. Fortschritte sind hier nur erzielbar, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Seit 1990 wurden bereits rund 66 Prozent der Wohnungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung.³¹

Die Quote laut GdW-Jahresstatistik für die alten Länder, die in etwa auf Bayern übertragen werden kann, betrug im Jahr 2005 35,4 Prozent, 2013 50,2 Prozent und im Jahr 2015 52,4 Prozent, darunter 25,7 Prozent der Wohnungen, die vollständig energiesparend modernisiert wurden. Davon sind – unter Einbeziehung des Neubaus – wiederum 7,1 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit Niedrigenergiehausstandard oder besser.

Aussagekräftige Informationen über den Modernisierungsgrad im Hinblick auf die senioren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes lagen dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern) nicht vor. Die Jahresstatistik des GdW gibt hier Orientierung: Für 2013³² wurde ermittelt, dass rund 6 Prozent bzw. 350.000 aller GdW-Wohnungen älteren und bewegungseingeschränkten Menschen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden ermöglichen. Zum Vergleich: Bundesweit entsprachen nach Schätzungen nur rund 1,75 Prozent aller Wohnungen (rund 700.000 Wohnungen) diesem Standard.

2.6.2 Investitionen der Wohnungsunternehmen des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern)

Im VdW Bayern bewirtschafteten im Jahr 2015 458 genossenschaftliche, kommunale und andere Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von 443.020 Wohnungen. Dies entsprach rund 7,1 Prozent des bayerischen Wohnungsbestandes. Das Investitionsvolumen aller Mitgliedsunternehmen erhöhte sich um 2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 1,3316 Milliarden Euro. Das sind 14,5 Prozent oder 168,8 Millionen Euro mehr als vor zehn Jahren.

Im Jahr 2015 flossen 55 Prozent der Investitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit wurden Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instand gehalten. Durch Modernisierungsmaßnahmen konnten 639 Wohnungen der Sozialbindung zugeführt werden.

► **Energetischer Modernisierungsgrad**
52,4 Prozent

► **Altersgerechter Umbau**
rund 6 Prozent

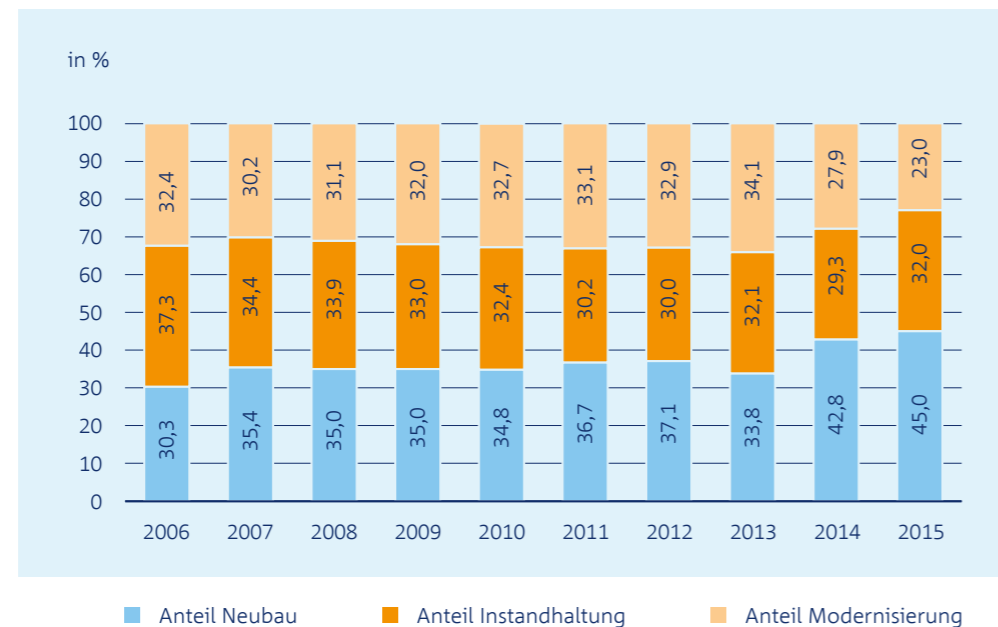
► **55 Prozent Modernisierung und Instandhaltung,**
45 Prozent Neubau

³¹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., *Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017*, S. 48, Berlin, November 2016.

³² Die nächste Erhebung findet Ende 2017 statt.

45 Prozent der Investitionen aller VdW-Unternehmen wurde für den Neubau von Wohnungen verwendet. 2015 wurden 2.436 Wohnungen in eigener Bauherrschaft fertiggestellt, davon 1.780 Wohnungen mit Sozialbindung. Der Anteil der Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen reduzierte sich zugunsten der Neubauinvestitionen entsprechend auf 55 Prozent (s. Abbildung 29).

Abb. 29: Entwicklung der anteiligen Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen

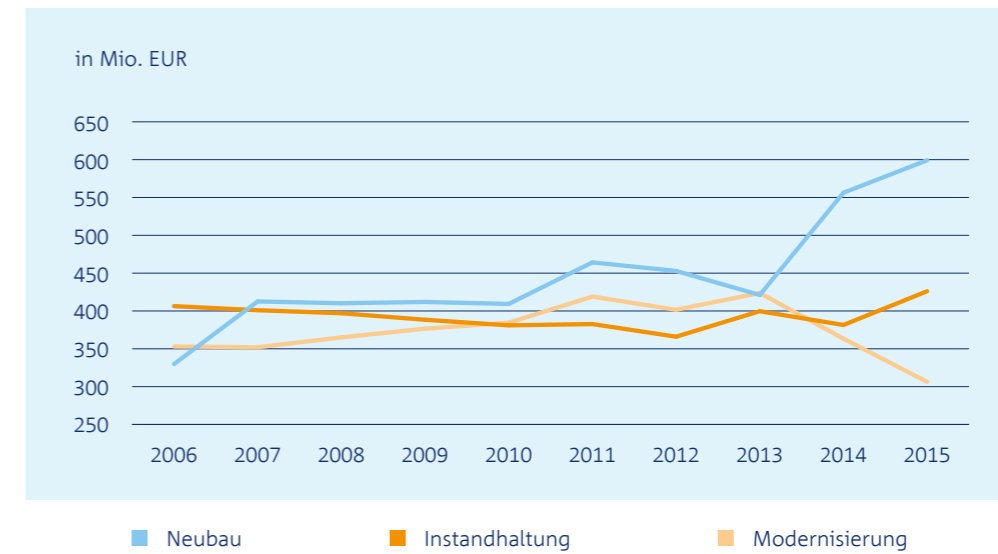


Quelle: VdW Bayern

2015 wurden 599,2 Millionen Euro Neubauinvestitionen getätigt. Das waren 7,7 Prozent mehr als im Jahr 2014, als die Neubauinvestitionen bereits sprunghaft von 421,1 Millionen Euro auf 556,3 Millionen Euro angestiegen sind. Damit erreichten sie 2015 ein neues Rekordhoch, das zuletzt nur Mitte der 1990er-Jahre noch übertroffen wurde.

Innerhalb der Bestandsentwicklung der Gebäude verlagerten die im VdW Bayern organisierten Wohnungsunternehmen die Investitionen. Während die Instandhaltungsinvestitionen um 11,7 Prozent auf 426,1 Millionen Euro erhöht wurden, wurden in die Modernisierung 306,3 Millionen Euro und damit 15,7 Prozent weniger investiert als noch ein Jahr zuvor. Die Entwicklung der Investitionen zeigt Abbildung 30, besonders die Verschiebung der Prioritäten seit 2014 – mehr Neubau und weniger Modernisierung – ist deutlich erkennbar.

Abb. 30: Entwicklung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern seit 2006



Quelle: VdW Bayern

Der landesdurchschnittliche Rückgang der Modernisierungsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern um 15,7 Prozent im Vergleich zu 2014 verteilte sich sehr unterschiedlich auf die Regierungsbezirke.

Während in fünf der sieben Regierungsbezirke weniger in Modernisierungen investiert wurde, erhöhten die Unternehmen in der Oberpfalz verstärkt (+68,1 Prozent von 9,9 Millionen Euro auf 16,7 Millionen Euro) und in Niederbayern leicht (+1,9 Prozent von 13,1 Millionen Euro auf 13,4 Millionen Euro) ihre Modernisierungsinvestitionen. Die eher schubweise agierenden Unternehmen in der Oberpfalz erhöhten ebenso ihre im Vorjahr stark zurückgefahrenen Neubauinvestitionen im Jahr 2015 von 5,2 Millionen Euro auf 28,3 Millionen Euro (+440 Prozent) sowie ihre Instandhaltungsinvestitionen von 17,3 Millionen Euro auf 25,5 Millionen Euro (+47 Prozent).

In Niederbayern wurde mit 13,8 Millionen (+11 Prozent) fast ebenso viel in Instandhaltungsmaßnahmen wie in Modernisierungsmaßnahmen (13,4 Millionen Euro) investiert. Dies erfolgte bei gleichzeitiger Reduzierung der Neubauinvestitionen um über ein Drittel (-35,9 Prozent von 35,8 Millionen Euro auf 22,9 Millionen Euro). Neben Niederbayern wurden nur noch in Oberfranken weniger Neubauinvestitionen getätigt als noch ein Jahr zuvor. In allen anderen Regierungsbezirken lagen die Neubauinvestitionen über dem Vorjahresniveau.

► **Modernisierungsinvestitionen in den Regierungsbezirken**

In Oberbayern gingen die Modernisierungsinvestitionen im Jahr 2015 um 7,2 Prozent auf 138,6 Millionen Euro zurück, im Vergleich zu 2006 flossen 16 Prozent mehr in die Wohnungsmodernisierung. Der Schwerpunkt lag auch in Oberbayern bei den Neubauinvestitionen, die sich um 4,5 Prozent auf 348,8 Millionen erhöhten und damit den seit Mitte der 1990er-Jahre bestehenden Höchstwert von 330,4 Millionen Euro bereits das zweite Jahr in Folge übertrafen.

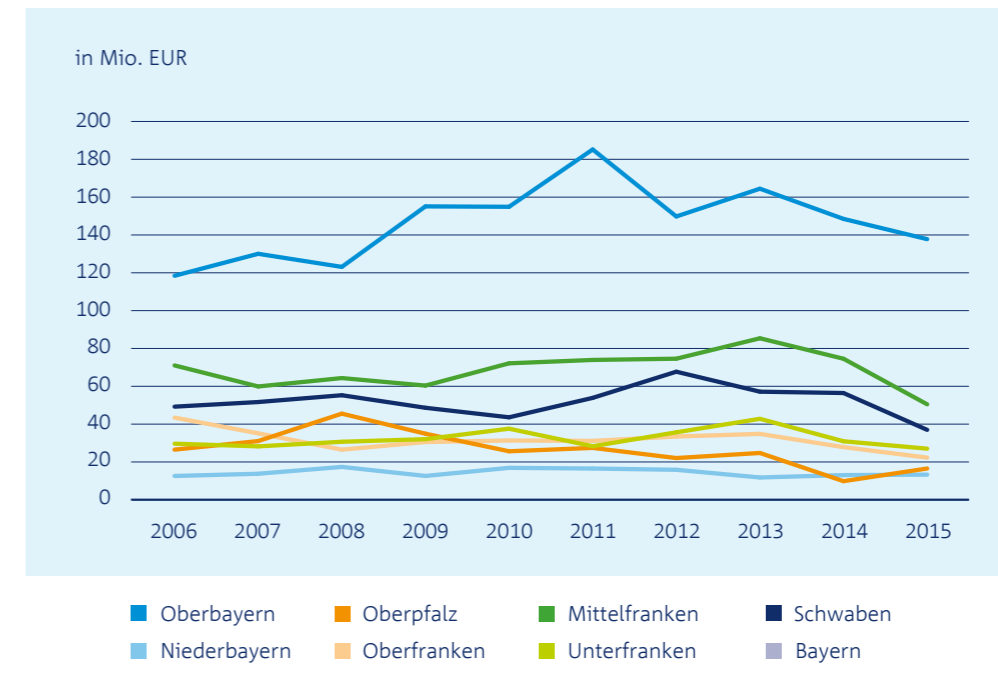
In Unterfranken verlagerten die Wohnungsunternehmen 2015 ihre Aktivitäten von der Modernisierung (-12,6 Prozent auf 27,2 Millionen Euro) verstärkt auf den Neubau (+215,2 Prozent auf 29,8 Millionen Euro). Sie erhöhten ebenfalls die Instandhaltungsinvestitionen um 11,0 Prozent auf nunmehr 28,8 Millionen Euro.

Das Modernisierungsengagement in Schwaben reduzierte sich um mehr als ein Drittel auf 37,2 Millionen Euro und damit prozentual am stärksten von allen Regierungsbezirken. Aufgrund der leichten Rückführung der Instandhaltungsinvestitionen (-1,9 Prozent auf 44,8 Millionen Euro) war es den Unternehmen in Schwaben möglich, ihr Augenmerk auf den Neubau zu legen, der sich um 6,2 Prozent auf 94,4 Millionen erhöhte und damit den historischen Höchstwert in Schwaben von 93,8 Millionen von 1997 überholen konnte.

Auch in Mittelfranken lag der Rückgang der Modernisierungsinvestitionen im Jahr 2015 bei fast einem Drittel. Sie gingen auf 50,8 Millionen Euro zurück und lagen nach Oberbayern auf dem zweithöchsten Niveau Bayerns. Die Neubauinvestitionen wurden um 9,9 Prozent auf rund 48 Millionen Euro gesteigert. Damit ist Mittelfranken der einzige Regierungsbezirk Bayerns, in dem die Modernisierungsinvestitionen die Neubauinvestitionen übersteigen.

Mit -19,9 Prozent gab es auch in Oberfranken eine zweistellige Reduzierung bei den Modernisierungsinvestitionen auf nunmehr 22,4 Millionen Euro. Der Rückgang wurde jedoch nicht durch gesteigerte Investitionen bei Instandhaltungsmaßnahmen (-22,5 auf 27,7 Millionen Euro) oder beim Neubau (-32,0 auf 26,9 Millionen Euro) kompensiert. Insgesamt lagen die Investitionen um 25,4 Prozent unter dem Vorjahresniveau (s. Abbildung 31).

Abb. 31: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seit 2006



Quelle: VdW Bayern

2.6.3 Ausblick

2015 lag der Fokus der VdW-Mitgliedsunternehmen das zweite Jahr in Folge auf den Neubauinvestitionen, die 45 Prozent aller Investitionen ausmachten. Wie der VdW mitteilt, konnten diese im Jahr 2016 nochmals gesteigert werden und lagen über den Bestandsinvestitionen³³. Aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten ist der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ungebrochen hoch. Wie sich die Bestands- und Neubauinvestitionen entwickeln werden, ist von den wohnungspolitischen Rahmenbedingungen abhängig. Als zentrale Hemmnisse für den Neubau werden vom VdW das fehlende Bauland, lange Genehmigungsverfahren und weiterhin extrem hohe Baukosten angesehen. Eine neue Entwicklung sei zudem der teilweise Widerstand gegen Neubauvorhaben aus der Nachbarschaft, besonders beim geförderten Wohnungsbau.

³³ Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern), Pressemitteilung vom 15.05.2017.



3 Wohnungsnachfrage

3.1	Bevölkerungsentwicklung	78
3.1.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	78
3.1.2	Wanderungsbewegungen	80
3.1.3	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	82
3.1.4	Ausblick	85
3.2	Haushaltsentwicklung	86
3.2.1	Bisherige Haushaltsentwicklung	86
3.2.2	Ausblick	90
3.3	Haushaltskaufkraft	90
3.3.1	Haushaltskaufkraft	91
3.3.2	Eigenheimerschwinglichkeit	94
3.3.3	Mietbelastung	95
3.3.4	Ausblick	97
3.4	Mietpreisentwicklung	97
3.4.1	Vorbemerkungen	97
3.4.2	Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung	98
3.4.3	Ausblick	106
3.5	Entwicklung der Immobilienpreise	108
3.5.1	Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung	108
3.5.2	Ausblick	118
3.6	Preisblasen	121
3.6.1	Wann drohen Preisblasen?	121
3.6.2	Regionale Blasengefahr in Bayern	122
3.6.3	Ausblick: Künftige Blasengefahr und die Folgen	126

3 Wohnungsnachfrage

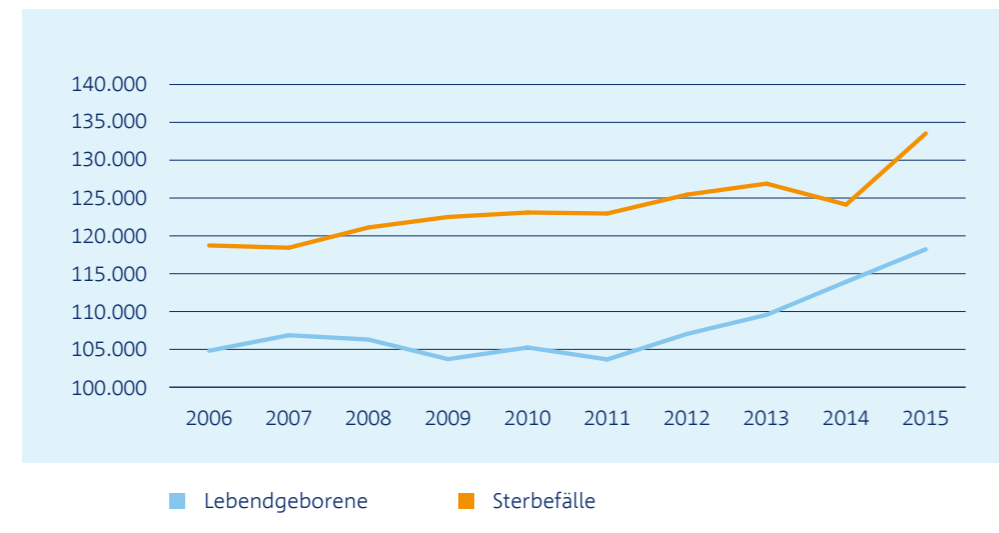
3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

► **Höchste
Geburtenzahl
seit 15 Jahren**

Im Jahr 2015 kamen in Bayern 118.228 Babys lebend zur Welt, davon 57.717 Mädchen und 60.511 Jungen. Das waren 4.293 oder 3,8 Prozent mehr Geburten als ein Jahr zuvor. Damit erreichte die Geburtenzahl in Bayern seit 2000 einen neuen Höchststand. Die Zahl der Sterbefälle stieg im Jahr 2015 jedoch deutlich um 9.407 auf 133.536 Personen an und war mit 7,6 Prozent doppelt so hoch wie der Geburtenzuwachs. Wie im Vorjahr konnten die natürlichen Bevölkerungsverluste durch Sterbefälle nicht durch Geburten ausgeglichen werden. Es kamen etwa 15.300 Kinder weniger auf die Welt, als Menschen in Bayern verstarben (s. Abbildung 32).

Abb. 32: Lebendgeborene und Sterbefälle in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

Der Anstieg der Lebendgeburten im Jahr 2015 wirkte sich auch positiv auf die zusammengefasste Geburtenziffer³⁴ in Bayern aus. So stieg die Kennziffer für Bayern von 1,45 (2014) auf 1,48 Kinder je Frau im Jahr 2015.³⁵

³⁴ Die zusammengefasste Geburtenziffer ist ein Maß zur Beschreibung des aktuellen Geburtenverhaltens und gibt an, wie viele Kinder eine Frau durchschnittlich in ihrem Leben bekommen würde, wenn ihr Geburtenverhalten so wäre, wie das aller Frauen zwischen 15 und 49 Jahren im jeweils betrachteten Kalenderjahr. Sie wird als TFR (englisch für total fertility rate) bezeichnet.

³⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 27.10.2016.

Nach den neuesten Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Lebenserwartung der bayerischen Bevölkerung weiter zugenommen. Sie beträgt nach der aktuellen Sterbetafel 2012/2014 für neugeborene Jungen 78,9 Jahre und für neugeborene Mädchen 83,5 Jahre. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,3 Jahren (Jungen) bzw. 0,2 Jahren (Mädchen) gegenüber der letzten Sterbetafel 2011/2013.³⁶

Auf der Ebene der Regierungsbezirke fiel die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Lebendgeborene minus Gestorbene) lediglich für Oberbayern weiterhin positiv aus. So wurden in Oberbayern 4.239 Kinder mehr lebend geboren, als Personen im gleichen Zeitraum verstorben sind. Im Jahr 2015 verbuchten die sechs weiteren Regierungsbezirke gegenüber dem Vorjahr höhere Sterbefallüberschüsse. Der niedrigste natürliche Bevölkerungsrückgang 2015 ergab sich für den Regierungsbezirk Schwaben (-2.117), gefolgt von der Oberpfalz (-2.690), Mittelfranken (-3.098), Niederbayern (-3.130), Unterfranken (-3.487) und Oberfranken (-5.025) (s. Tabelle 9).³⁷

► **Nur in
Oberbayern
Geburten-
überschuss**

Tab. 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken 2015

Regierungsbezirk	Lebendgeborene	Veränderung zu 2014 in %	Gestorbene	Veränderung zu 2014 in %	Überschuss der Geborenen bzw. der Gestorbenen
Oberbayern	46.066	3,0	41.827	7,6	4.239
Niederbayern	10.314	4,8	13.444	6,9	-3.130
Oberpfalz	9.512	4,8	12.202	8,2	-2.690
Oberfranken	8.325	2,4	13.350	8,5	-5.025
Mittelfranken	16.168	4,2	19.266	7,6	-3.098
Unterfranken	1.1088	3,9	14.575	8,1	-3.487
Schwaben	16.755	4,7	18.872	6,5	-2.117
Bayern	118.228	3,8	133.536	7,6	-15.308

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

Der Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer ließ sich in allen sieben Regierungsbezirken Bayerns feststellen. Den höchsten Wert verzeichnete hierbei der Regierungsbezirk Schwaben mit 1,54 (2014: 1,49) Kindern je Frau, gefolgt von Niederbayern mit 1,49 (2014: 1,44), Oberbayern mit 1,49 (2014: 1,47), Mittelfranken mit 1,48 (2014: 1,44), Unterfranken mit 1,47 (2014: 1,42), der Oberpfalz mit 1,46 (2014: 1,41) und Oberfranken mit 1,41 Kindern (2014: 1,38).³⁸

³⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 04.03.2016.

³⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 09.09.2016.

³⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 27.10.2016.

3.1.2 Wanderungsbewegungen

► Deutschland: Höchststände bei Zuwanderung und Wanderungsüberschuss

Nach den vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes sind im Jahr 2015 2,137 Millionen nach Deutschland zugezogen.³⁹ Dies waren 672.000 Zuzüge bzw. 46 Prozent mehr als im Jahr 2014. 998.000 (+9 Prozent) Personen zogen fort. Damit ergibt sich mit 1,139 Millionen Personen aus der Bilanzierung der Zu- und Fortzüge über die Grenzen Deutschlands ein neuer Höchststand seit dem Bestehen der Bundesrepublik.

Auch wenn die Wanderungsstatistik keine Angabe zum Aufenthaltsstatus liefert, lässt die Staatsangehörigkeit der Migrantinnen und Migranten darauf schließen, dass die Zuwanderung von Schutzsuchenden einen großen Anteil am Anstieg der Zuwanderung im Jahr 2015 hatte. Parallel dazu setzte sich der in den Vorjahren stetige Anstieg der Zuwanderung der neuen EU-Mitglieder weiter fort.

In der Wanderungsstatistik werden Zu- und Fortzüge von Personen dargestellt, die nach den melderechtlichen Regelungen bei den zuständigen Meldebehörden an- bzw. abgemeldet werden. Schutzsuchende sind meldepflichtig und demnach grundsätzlich in den Wanderungszahlen enthalten. 2015 dürfte es jedoch eine Untererfassung dieser Personengruppe gegeben haben, die nicht quantifiziert werden kann. Es ist davon auszugehen, dass eine zeitnahe Erfassung aller Schutzsuchenden durch die Meldebehörden nicht möglich war. Wegen Fehlbuchungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Verteilung der Schutzsuchenden innerhalb Deutschlands, können auch Doppelerfassungen vorgekommen sein.⁴⁰

► Bayern wuchs durch Zuwanderung um knapp 164.000 Personen

Nach Bayern zogen im Jahr 2015 1.800.835 Personen zu und 844.875 Personen verließen den Freistaat. Der Wanderungsgewinn betrug 163.960 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr wanderten damit 77.253 Personen bzw. 77 Prozent mehr zu. 2014 betrug der Wanderungsgewinn rund 92.700 Personen. Der Höchstwert nach den Boomjahren Mitte der 1990er-Jahre aus dem Jahr 2001 von gut 101.000 Personen wurde damit weit überschritten.

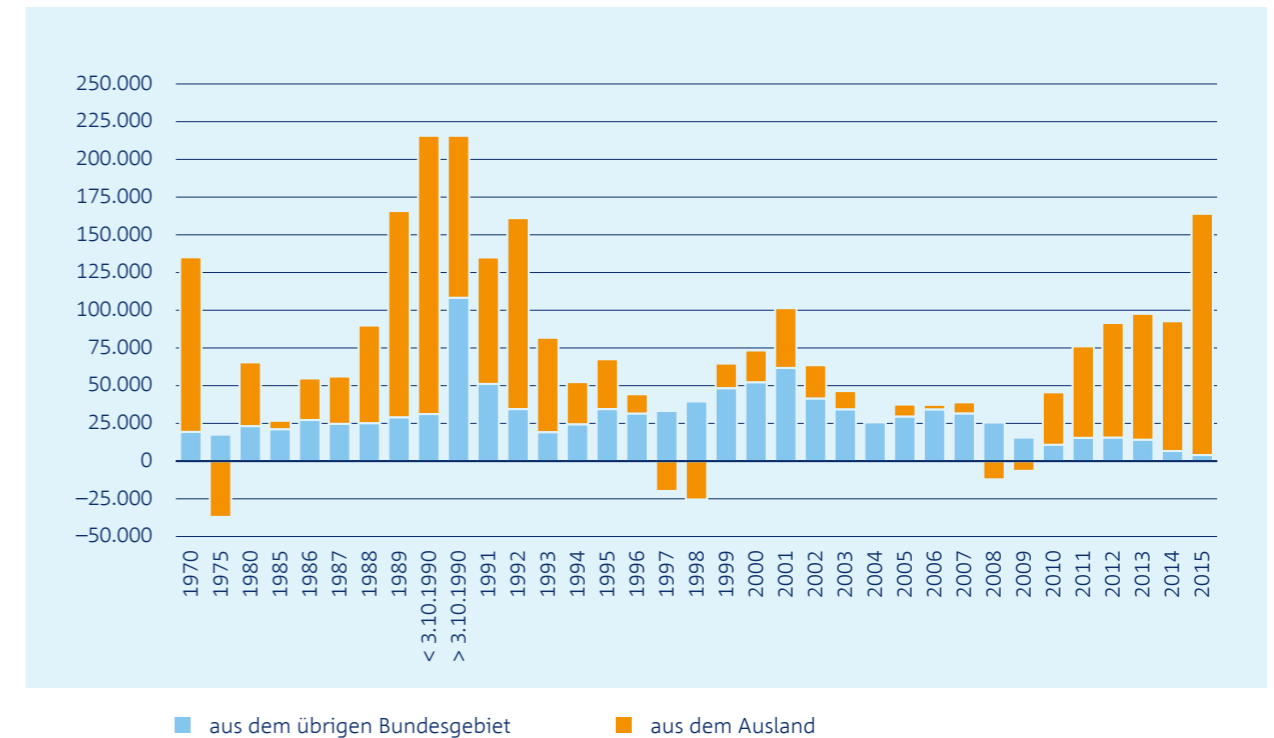
Der positive Wanderungsüberschuss ist vorwiegend auf den starken Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen. Einem Wanderungsplus aus dem Bundesgebiet von 4.011 Personen stand ein Zuwanderungsüberschuss von 159.949 Personen aus dem Ausland gegenüber. Der Zuzug aus den anderen Bundesländern ist damit weiter gesunken. 2014 lag er bei 6.700 Personen und zwei Jahre zuvor mehr als doppelt so hoch bei rund 14.100 Personen. Der Anstieg der Neubürger aus dem Ausland verdoppelte sich dagegen nahezu von rund 86.000 auf 160.000 Personen. Wie Abbildung 33 zeigt, stiegen die Zuwanderungen aus dem Ausland seit 2009 kontinuierlich, während die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet seit 2012 rückläufig sind.

³⁹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 246/16 vom 14.07.2016.

⁴⁰ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 246/16 vom 14.07.2016.

Die ausländischen Zuwanderer kamen 2015 vor allem aus Syrien, Rumänien, Afghanistan, Kroatien und Polen. So betrug der Wanderungssaldo über die Bundesgrenze mit Syrien rund 33.500 Personen (2014: 7.400), mit Rumänien rund 20.300 Personen (2014: 18.800), mit Afghanistan rund 14.300 Personen (2014: 2.060), mit Kroatien rund 12.400 Personen (2014: 9.100) und mit Polen rund 8.400 Personen (2014: 7.400).

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

Betrachtet man die Zuwanderung auf regionaler Ebene, zeigt sich, dass vor allem Oberbayern das erklärte Ziel der Zuwanderer war. Mit einem Wanderungssaldo von rund 68.400 Personen und einem Plus von fast 18.600 im Vergleich zu 2014 wählten 42 Prozent aller Zuwanderer Oberbayern als ihren Lebensmittelpunkt. An zweiter und dritter Stelle standen Mittelfranken mit rund 25.100 und Schwaben mit rund 23.700 Zuwanderern, gefolgt von Niederbayern mit rund 16.300 Zuwanderern. In die Oberpfalz (rund 11.000 Personen) und nach Unterfranken (11.500 Personen) wanderten in etwa gleich viele Neubürger zu. In Unterfranken entsprach dies einer Steigerung von über 500 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Nach Oberfranken wanderten mit rund 7.900 Personen die wenigsten Menschen zu (s. Tabelle 10).

► 42 Prozent der Zuwanderer hatten Oberbayern als Ziel

Tab. 10: Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze in den Regierungsbezirken 2015

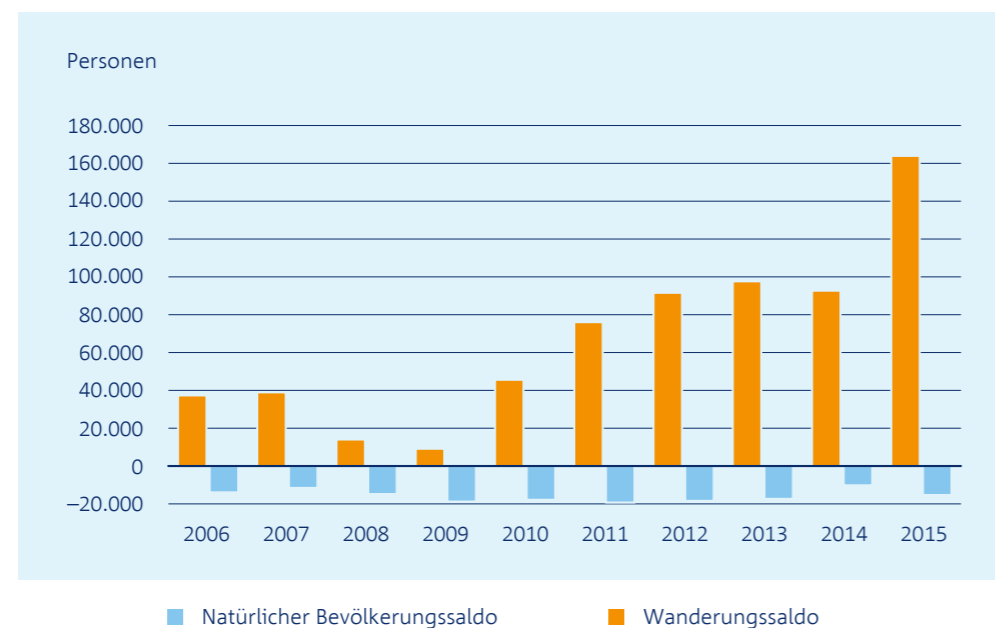
Regierungsbezirk	Zuzüge über die Landesgrenze	Fortzüge über die Landesgrenze	Wanderungssaldo	Veränderung zu 2014 absolut	Veränderung zu 2014 in %
Oberbayern	200.865	132.460	68.405	18.585	37,3
Niederbayern	38.258	21.964	16.294	8.514	109,4
Oberpfalz	29.994	18.977	11.017	6.965	171,9
Oberfranken	26.832	18.940	7.892	5.807	278,5
Mittelfranken	67.821	42.697	25.124	9.444	60,2
Unterfranken	41.493	29.967	11.526	9.714	536,1
Schwaben	69.741	46.039	23.702	12.224	106,5
Bayern	475.004	311.044	163.960	71.253	76,9

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

3.1.3 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Auch im Jahr 2015 kompensierten die hohen Zuwanderungen nach Bayern den Bevölkerungsrückgang, der durch die höhere Anzahl an Gestorbenen gegenüber Geborenen verursacht wurde, wieder weit mehr. Dem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo von rund 15.300 Personen standen rund 164.000 Zuwanderer aus dem In- und Ausland gegenüber. Diese Entwicklung wird im Zehnjahresrückblick nur in den Krisen Jahren 2008 und 2009 unterbrochen. Die Zuwanderung lag in diesen Jahren unter dem Sterbefallüberschuss und konnte den Rückgang nicht ausgleichen (s. Abbildung 34).

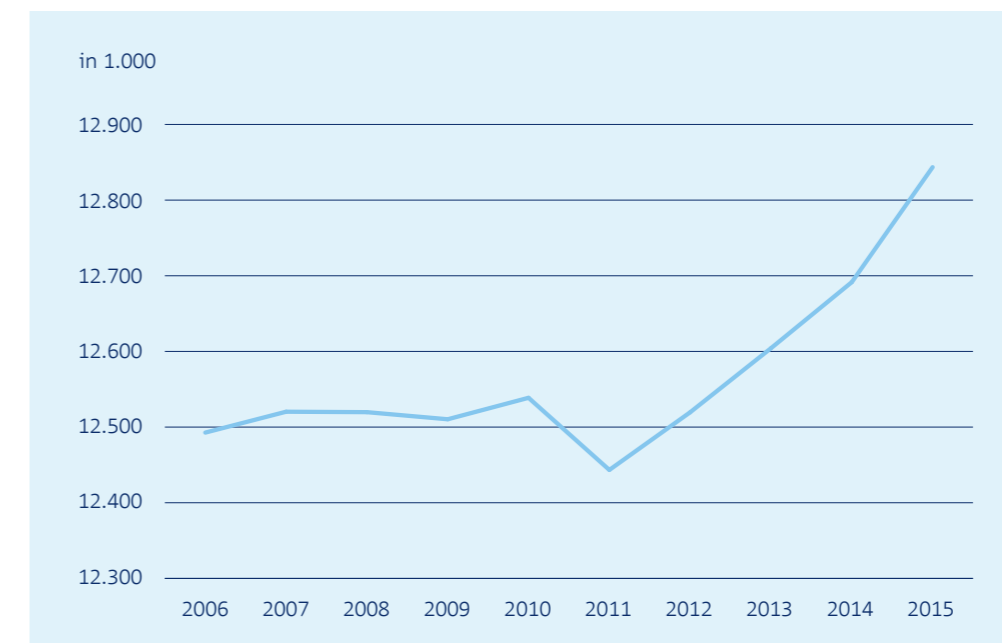
Abb. 34: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 konnte der Freistaat Bayern 12.843.514 Einwohner verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 151.946 Einwohner bzw. 1,2 Prozent mehr. Damit nahm der Aufwärtstrend der letzten Jahre verstärkt Schwung auf. In den Jahren 2006 und 2007 lagen die Steigerungsraten bei 0,2 Prozent bzw. durchschnittlich bei 26.000 Einwohnern. In den Folgejahren 2008 und 2009 war die Einwohnerzahl aufgrund stark rückläufiger Zuwanderung insgesamt um 10.000 Personen gesunken. Seit 2010 steigen die Einwohnerzahlen wieder verstärkt an. Mit dem Zensus wurde der Bevölkerungsstand Bayerns 2011 um rund 148.000 Personen nach unten korrigiert (s. Abbildung 35).

Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung in Bayern seit 2006



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

Die Bevölkerungsentwicklung⁴¹ in den Regierungsbezirken zeigte 2015 das gewohnte Bild: Der Regierungsbezirk Oberbayern konnte mit einem weiteren starken Zuzug und einem Geburtenüberschuss im Vergleich zu den Geburtendefiziten in allen anderen Regierungsbezirken seine Spitzenposition bei der Einwohnerzahl festigen. Diese stieg im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 68.965 Personen (1,5 Prozent) und wies damit die stärkste Zunahme des letzten Jahrzehnts auf. Diesem Trend folgten in weit geringerem Umfang die Regierungsbezirke Schwaben (24.749 Personen), Mittelfranken (23.491 Personen), Niederbayern (14.561 Personen), die Oberpfalz (9.578 Personen) und mit 7.199 Personen Unterfranken. In Oberfranken war 2015 die Bevölkerungszahl erstmals seit der Jahrhundertwende positiv (3.403 Personen).

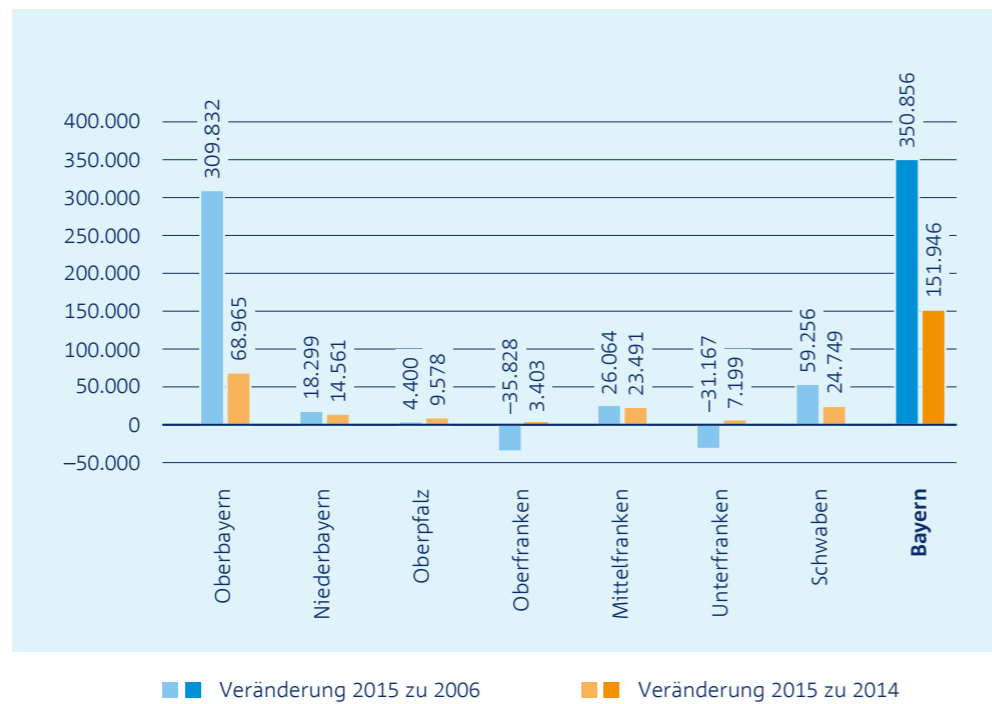
⁴¹ Die Bevölkerungsentwicklung zum 31.12.2015 beinhaltet nachträgliche Berichtigungen der Einwohnermeldeämter bzw. Standesämter. Daher weicht sie ab von der Herleitung über die „Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken 2015“ (s. Tabelle 9) und den „Zu- und Fortzügen über die Landesgrenze in den Regierungsbezirken 2015“ (s. Tabelle 10), die diese Berichtigungen nicht enthalten.

► **Bevölkerungsentwicklung verstärkt im Aufwärtstrend**

► **Regionale Entwicklung: Oberbayern wieder Spitzenreiter**

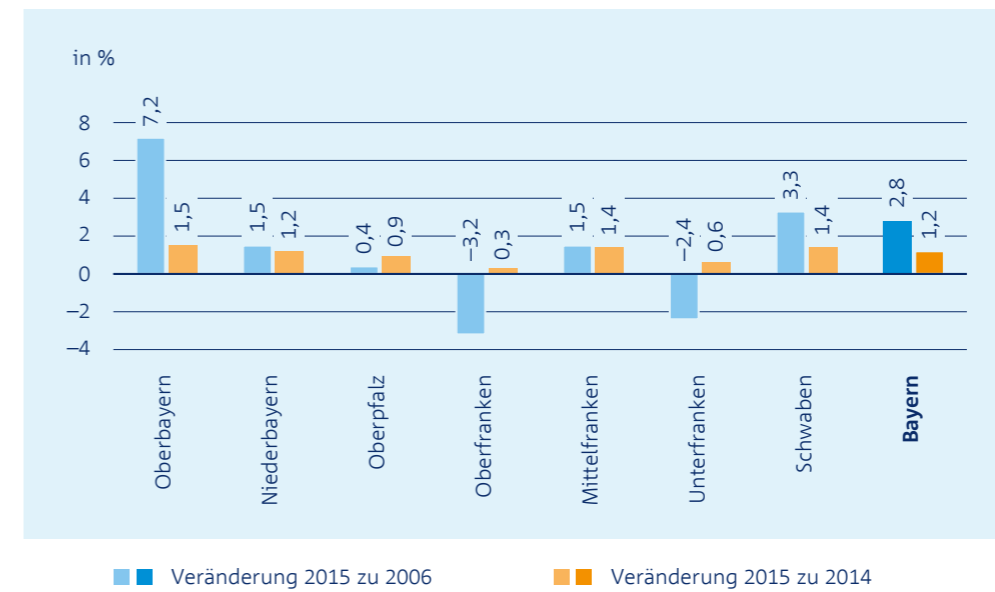
Im Vergleich zu 2006 hat sich die Bevölkerung im Freistaat Bayern um fast 351.000 Einwohner erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 2,8 Prozent. In Oberbayern stieg die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 7,2 Prozent bzw. um rund 310.000 Einwohner an. In Schwaben lag der Bevölkerungsanstieg mit 3,3 Prozent und rund 59.300 Einwohnern über dem Bayerndurchschnitt von 2,8 Prozent. Auch in Mittelfranken (+26.100 Einwohner), Niederbayern (+18.300 Einwohner) und in der Oberpfalz (+4.400 Einwohner) wohnten 2015 mehr Einwohner als noch zehn Jahre zuvor. In Oberfranken (-35.200 Einwohner) und Unterfranken (-31.800 Einwohner) lebten dagegen weniger Menschen als im Jahr 2006 (s. Abbildung 36 und Abbildung 37).

Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2016

3.1.4 Ausblick

Die in den letzten Jahren starken Zuwanderungsströme vor allem aus dem Ausland ins wirtschaftsstärke Bayern wurden in der Wanderungsanalyse für die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2034 des Bayerischen Landesamtes für Statistik ebenso berücksichtigt wie die sich kontinuierlich vergrößernde negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen. Zum zweiten Mal in Folge kommt die Bevölkerungsvorausberechnung damit zu langfristig höheren Einwohnerzahlen als die vorhergehende. Demnach steigt die Einwohnerzahl Bayerns noch bis zum Jahr 2031 weiter an (s. Kapitel 4.1 Bevölkerungsvorausberechnung).

3.2 Haushaltsentwicklung

3.2.1 Bisherige Haushaltsentwicklung

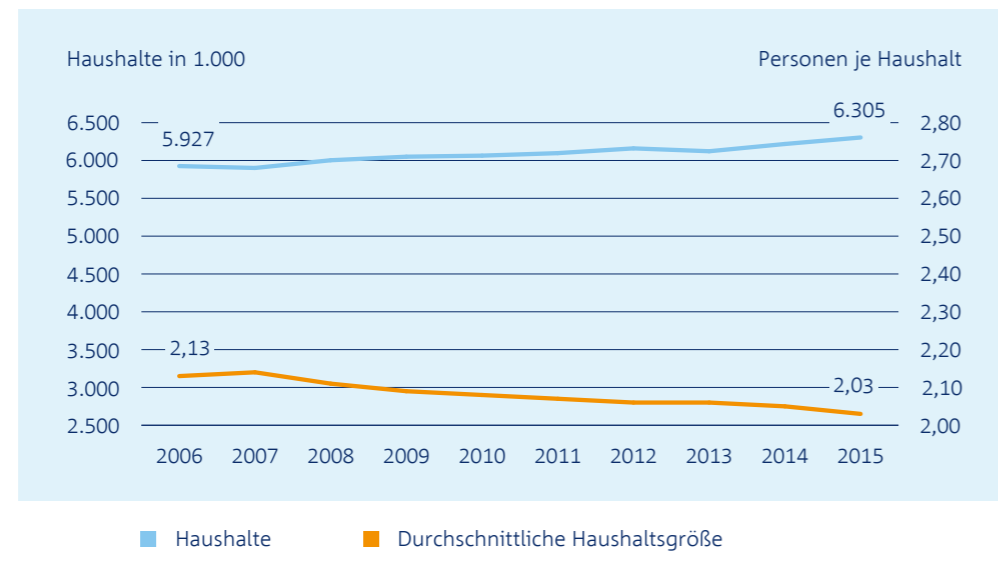
Die Wohnungsnachfrage wird mittelbar durch die Entwicklung der Bevölkerungszahl und unmittelbar durch die Entwicklung der Zahl und Struktur der privaten Haushalte bestimmt.⁴²

Die jährliche Hochrechnung des Mikrozensus hat seit 2013 die Eckzahlen der Bevölkerungsfortschreibung, die auf den Daten des Zensus 2011 basiert, als Grundlage. Der jeweilige Mikrozensus bis 2012 basiert hingegen auf der Bevölkerungsfortschreibung der Volkszählung 1987. Ein Vergleich von 2013 zum Vorjahr ist daher nicht möglich bzw. sinnvoll.

- **Zahl der Haushalte weiter ansteigend; Durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,03 Personen**

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2015 gab es in Bayern 6,305 Millionen Haushalte⁴³. Im Zehnjahresvergleich stieg die Zahl der Haushalte im Freistaat um 378.000 bzw. 6,4 Prozent, während die Bevölkerungszahl lediglich um 1,5 Prozent angewachsen ist. Aufgrund des Singularisierungstrends schrumpfte die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 Personen im Jahr 2006 auf 2,03 Personen im Jahr 2015 (s. Abbildung 38).

Abb. 38: Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Mikrozensus 2015

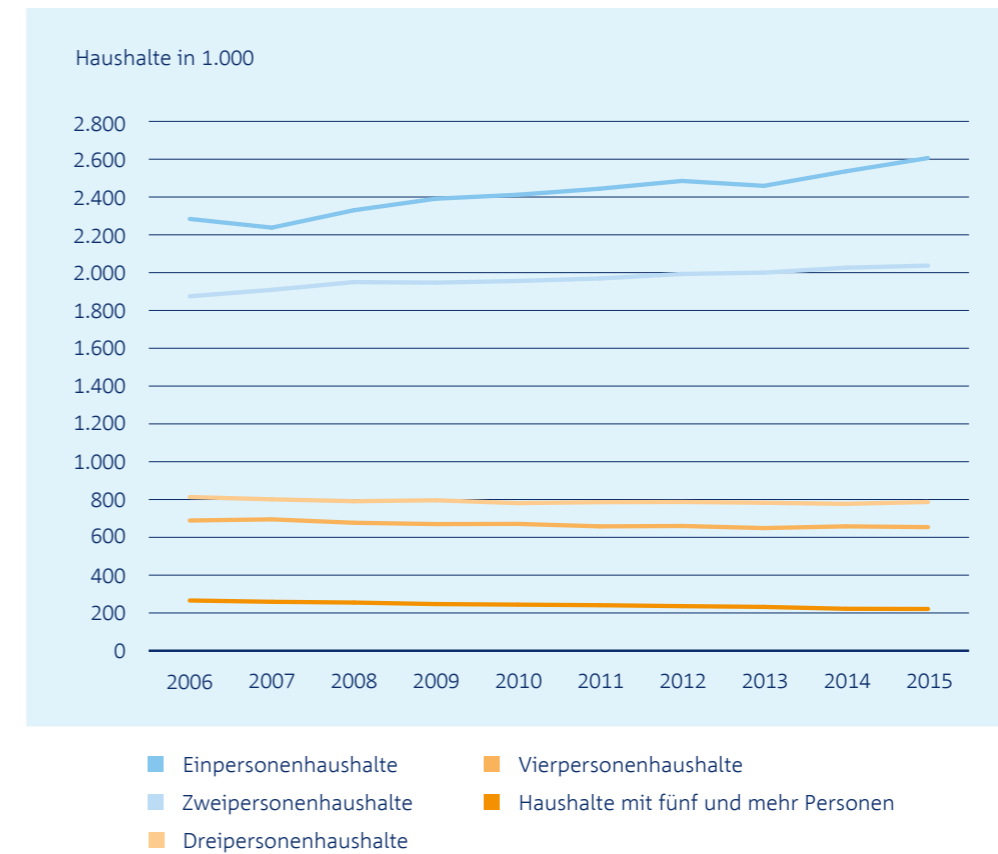
⁴² Zur Darstellung der Entwicklung im Zeitablauf wird auf den Mikrozensus als Quelle zugegriffen. Die Hauptaufgabe des Mikrozensus besteht darin, zwischen den großen Strukturhebungen, den Volks- und Berufszählungen, laufend die wichtigsten bevölkerungs- und erwerbsstatistischen Strukturdaten und deren Veränderung zu ermitteln.

⁴³ Der Mikrozensus stellt auf „Wirtschaftshaushalte“ ab: Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften. Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt, und zwar auch dann, wenn er mit einer anderen Person eine gemeinsame Wohnung hat (z. B. Wohngemeinschaften).

Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist vor allem auf die überdurchschnittliche Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Seit 2006 stieg ihre Haushaltszahl mehr als doppelt so stark (14,1 Prozent) wie die Haushaltszahlen insgesamt (6,4 Prozent).

Die Zahl der Zweipersonenhaushalte nahm seit 2006 um 8,6 Prozent auf 2,037 Millionen zu, während die Anzahl der Haushalte mit drei Personen (-3,2 Prozent) auf 787.000 und vier Personen (-5,1 Prozent) auf 654.000 zurückging. Am stärksten schrumpfte die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen. 2015 gab es 221.000 „Großhaushalte“ und damit 16,9 Prozent weniger als vor zehn Jahren (s. Abbildung 39).

Abb. 39: Entwicklung der Privathaushalte in Bayern nach der Personenzahl



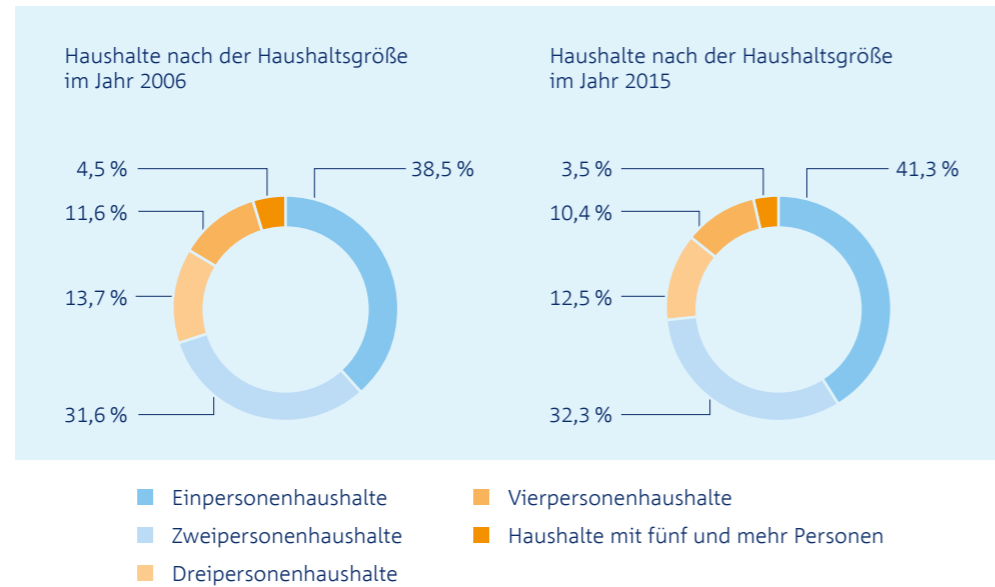
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Mikrozensus 2015

Wie sich die Verteilung der Haushaltsgrößen im Zeitraum 2006 bis 2015 verändert hat, zeigt Abbildung 40. Während der Anteil der Zweipersonenhaushalte mit rund 32 Prozent gleich blieb, erhöhte sich der Anteil der Einpersonenhaushalte um fast 3 Prozentpunkte auf 41,3 Prozent. Die Anteile der Familienhaushalte mit drei, vier, fünf und mehr Personen reduzierten sich von insgesamt 29,8 Prozent auf 26,4 Prozent und machten damit fast nur noch ein Viertel aller Privathaushalte aus.

- **Überdurchschnittlicher Anstieg der Einpersonenhaushalte seit 2006**

- **74 Prozent aller Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte**

Abb. 40: Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Jahren 2006 und 2015



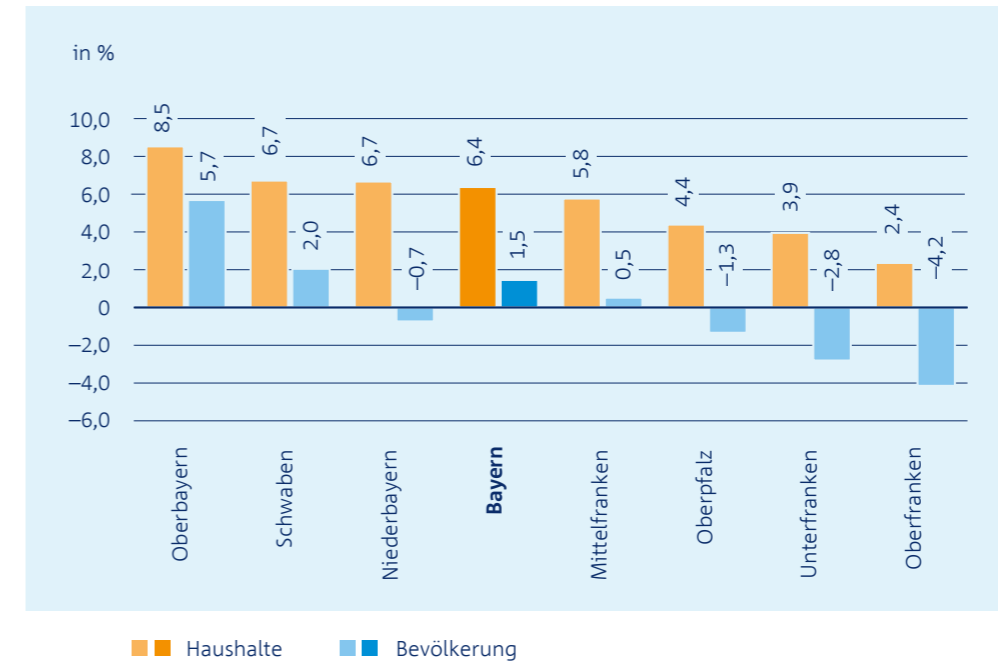
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Mikrozensus 2015

► Regionale Entwicklung

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus stieg die Bevölkerung in Bayern zwischen 2006 und 2015 um 1,5 Prozent und die Zahl der Haushalte um 6,4 Prozent. Damit ist der Zuwachs der Haushalte deutlich überproportional im Verhältnis zum Anstieg der Bevölkerung ausgefallen. Auf der Ebene der Regierungsbezirke wird deutlich, wie das Anwachsen der Haushaltzahlen etwaige negative Bevölkerungsentwicklungen kompensieren kann.

Außer in Oberbayern, das mit 5,7 Prozent einen weit überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen hatte, und in Schwaben mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 2,0 Prozent, war das Bevölkerungswachstum nur noch in Mittelfranken positiv. In allen anderen Regierungsbezirken war es rückläufig. Die Zahl der Haushalte stieg dagegen in allen Regierungsbezirken an und führte trotz teils rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zur Erhöhung der Wohnungsnachfrage (s. Abbildung 41).

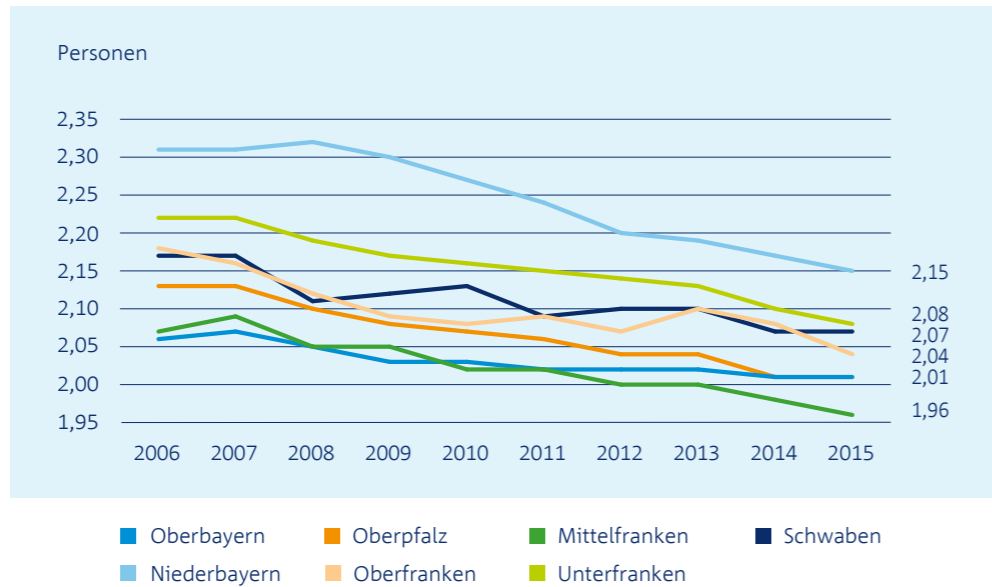
Abb. 41: Veränderung der Haushalte und der Bevölkerung in den Regierungsbezirken 2006 bis 2015



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Mikrozensus 2015

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken ist von deren Struktur abhängig. In Regierungsbezirken mit großen Städten und somit einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten wie Oberbayern und Mittelfranken ist die Haushaltsgröße im Durchschnitt am niedrigsten (2,01 bzw. 1,96 Personen je Haushalt). Die Auswirkungen des Singularisierungsprozesses führten auch in der Oberpfalz zu einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 2,01 Personen je Haushalt. 2006 lebten hier noch 2,13 Personen in einem Haushalt zusammen. Damit gehörte die Oberpfalz zu den Regierungsbezirken mit den kleinsten durchschnittlichen Haushalten. In Niederbayern, wo heute nach wie vor die größten Haushalte zu finden sind, ging die Haushaltsschrumpfung in den letzten Jahren am schnellsten voran. Lebten 2006 noch durchschnittlich 2,31 Personen in einem Haushalt zusammen, waren es 2015 nur noch 2,15 Personen. In Unterfranken und Schwaben gab es mit 2,08 bzw. 2,07 Personen die zweit- und drittgrößten Haushalte. Die Verkleinerung der Haushaltsgröße in den letzten zehn Jahren war hierbei vor allem in Unterfranken ausgeprägt. So lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2006 noch bei 2,22 Personen. Auch in Oberfranken verkleinerten sich die Haushalte im Zehnjahresvergleich sehr: Während 2006 noch 2,18 Personen in einem Haushalt zusammenlebten, waren es 2015 nur noch 2,04 Personen (s. Abbildung 42).

Abb. 42: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Mikrozensus 2015

3.2.2 Ausblick

Der langfristige Trend bei der Haushaltsentwicklung zeigt im Freistaat nach oben. Aufgrund der höheren Annahmen bei der Zuwanderung aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland liegt die aktuelle Bevölkerungsprognose und damit auch die Haushaltsprognose deutlich über den Werten der Vorjahresberichte. Eine höhere Zuwanderung führt aber nicht nur zu mehr Einwohnern und damit direkt zu mehr Haushalten, sondern sie verändert auch deren Altersstruktur. Vor allem, wenn mehr junge, kinderlose Erwachsene zuziehen, steigt die Zahl der Haushalte daher zusätzlich auch indirekt, weil diese Menschen in kleineren Haushalten wohnen (s. Kapitel 4.2 Haushaltsprognose).

3.3 Haushaltskaufkraft

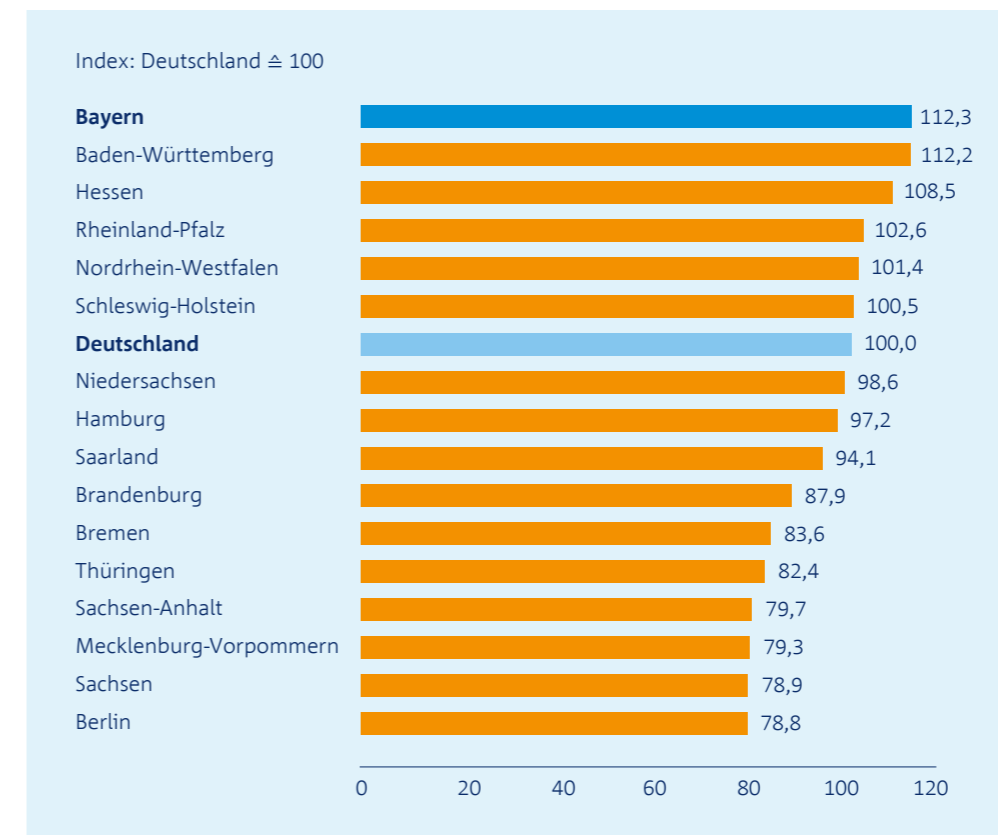
Die GfK GeoMarketing führt jährlich eine Regionalstudie zum Kaufkraftpotenzial in ganz Deutschland durch. Die GfK Kaufkraft wird als die Geldsumme definiert, die einem Wirtschaftssubjekt in einem bestimmten Zeitraum zur Verfügung steht. Vereinfacht kann die GfK Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte 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 2015 nach den Berechnungen der GfK GeoMarketing über eine durchschnittliche Kaufkraft von 49.161 Euro. Das sind 12,3 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt (43.784 Euro). Wie Abbildung 43 zeigt, liegt Bayern damit an erster Stelle im bundesweiten Ranking vor Baden-Württemberg (Index 112,2).

► **Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt rund 49.200 Euro**

Abb. 43: Kaufkraftindizes in Deutschland im Jahr 2015



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

Auf Regierungsbezirksebene stellt sich die Reihenfolge der Kaufkraftverteilung im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht 2014 unverändert dar: Oberbayern war mit einem Index von 123,8 der kaufkraftstärkste Regierungsbezirk und der einzige, der über dem bayerischen Durchschnittsindex lag. Er blieb konstant, ebenso wie der Kaufpreisindex in Schwaben. Das Kaufkraftniveau der Regierungsbezirke Niederbayern, Mittelfranken, Unterfranken und Oberpfalz ging leicht zurück, nur in Oberfranken stieg er leicht an. In allen Regierungsbezirken lag der Kaufkraftindex über dem Deutschlandindex, der mit 100 die Basis bildet. Zehn Jahre zuvor lagen dagegen mit der Oberpfalz, Niederbayern, Oberfranken und Unterfranken vier Regierungsbezirke unter dem deutschen Durchschnittsindex (s. Tabelle 11).

Tab. 11: Kaufkraftindizes 2006 und 2015

Regierungsbezirk/ Land	Kaufkraftindex pro Haushalt 2006	Kaufkraftindex pro Haushalt 2013	Kaufkraftindex pro Haushalt 2015
Oberbayern	119,5	123,8	123,8
Bayern	106,9	112,3	112,3
Schwaben	102,4	107,9	107,9
Niederbayern	97,1	109,0	107,9
Mittelfranken	106,3	107,3	107,2
Unterfranken	99,1	106,5	106,1
Oberpfalz	95,8	101,6	101,2
Oberfranken	97,7	100,3	101,0

Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

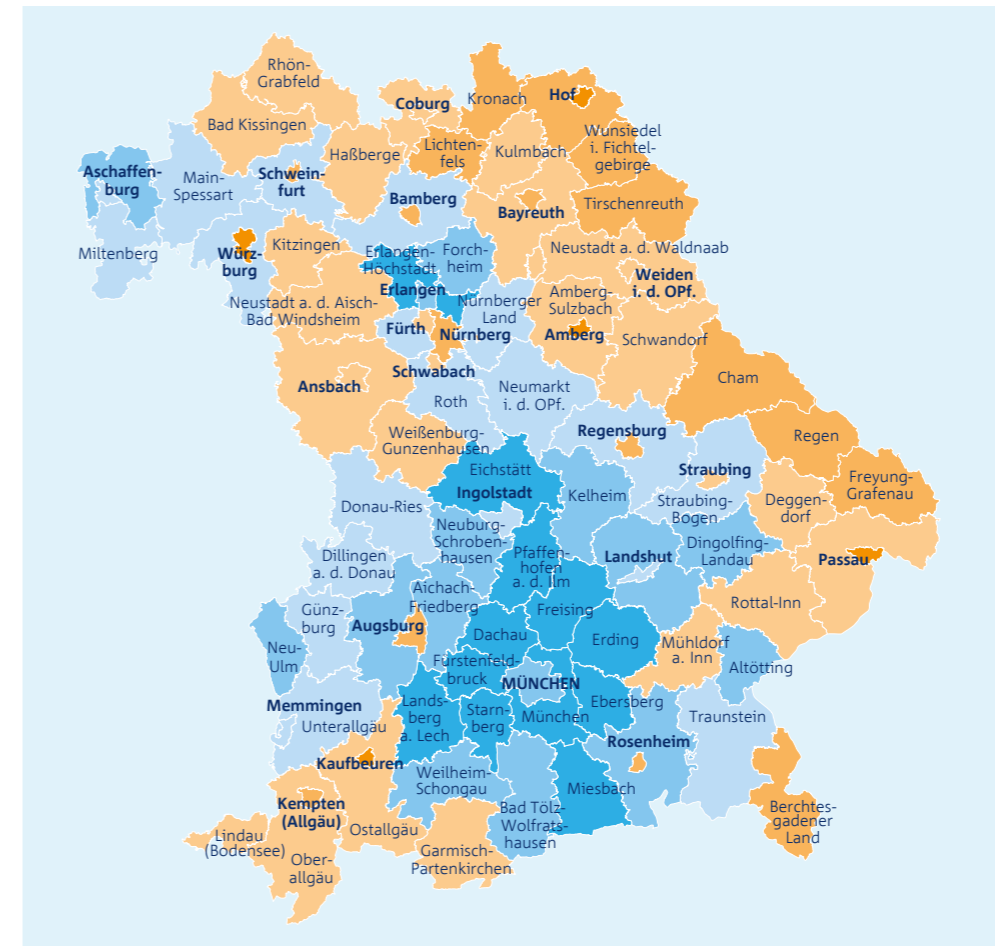
► **Kaufkraftverteilung auf Kreisebene**

Betrachtet man die Kreisebene, lagen die einkommensstarken Haushalte um München, Augsburg und Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Umland von Aschaffenburg (s. Abbildung 44). Der Großteil der Haushalte verdiente weniger als 49.161 Euro und damit weniger als der Durchschnittshaushalt 2015. Vor allem in den eher ländlichen Kreisen war die Kaufkraft niedriger. Die geringere Kaufkraft in den Städten lässt sich durch den höheren Anteil an Studierenden, die geringere Haushaltsgröße und eine tendenziell höhere Arbeitslosigkeit erklären.

Am unteren Rand der Skala befand sich die kreisfreie Stadt Würzburg mit einer Kaufkraft von rund 36.400 Euro je Haushalt. Kaufkraftwerte von unter 39.000 Euro wiesen außerdem die Haushalte in vier weiteren kreisfreien Städten auf: Hof, Kaufbeuren, Amberg und Passau.

Mehr als ein Drittel der bayerischen Haushalte verdiente überdurchschnittlich gut. In zwölf Landkreisen (alle in Oberbayern) lag die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt bei über 55.000 Euro, allen voran im Landkreis Starnberg mit rund 70.000 Euro.

Abb. 44: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Bayern im Jahr 2015



- Unter 39.000 EUR (Anzahl 5)
- 39.000 EUR bis unter 43.000 EUR (Anzahl 17)
- 43.000 EUR bis unter 47.000 EUR (Anzahl 27)
- 47.000 EUR bis unter 51.000 EUR (Anzahl 21)
- 51.000 EUR bis unter 55.000 EUR (Anzahl 14)
- Mehr als 55.000 EUR (Anzahl 12)

Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

3.3.2 Eigenheimerschwinglichkeit

► **Eigenheimerschwinglichkeit: das 6,3-Fache des Jahresnettoeinkommens**

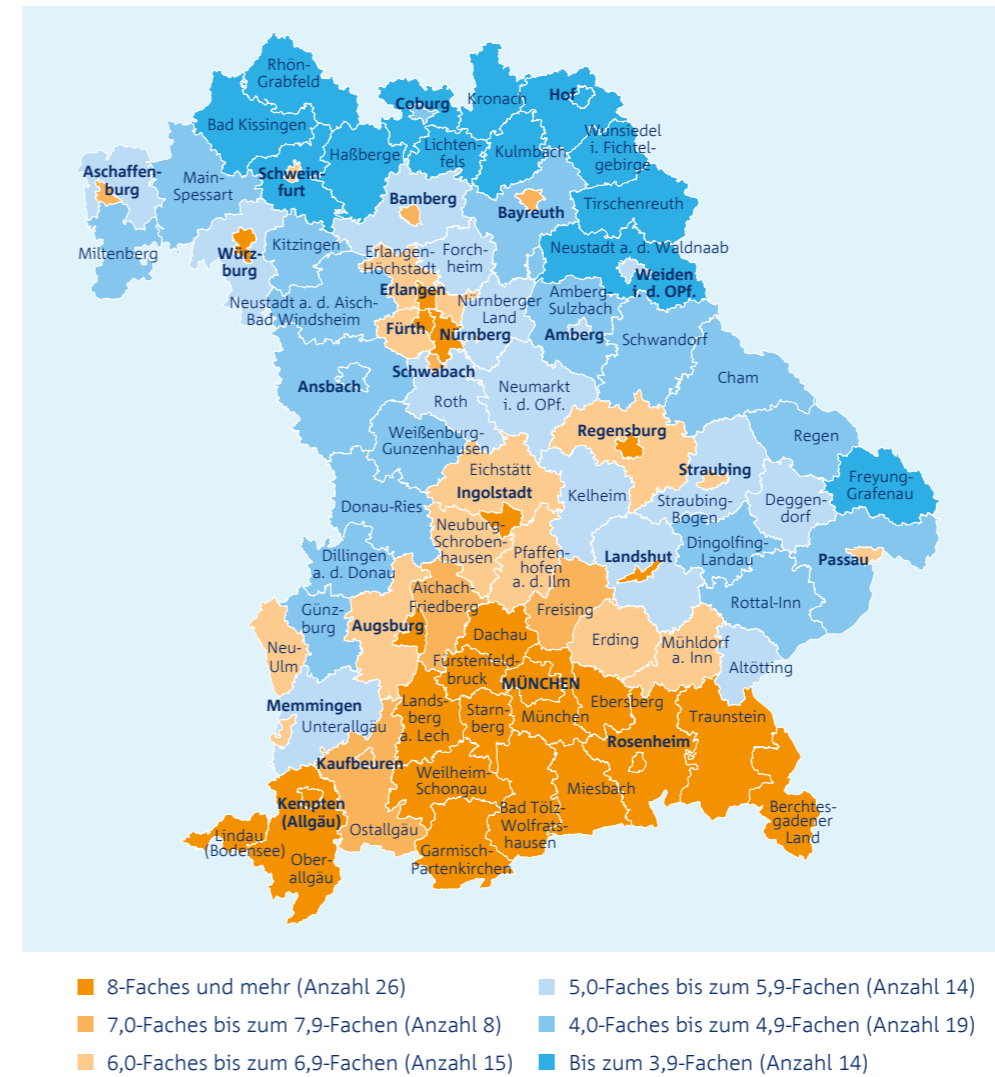
Durch Verknüpfung der GfK Kaufkraft mit den durchschnittlichen Eigenheimpreisen des jeweiligen Landkreises (s. Kapitel 3.5 Entwicklung der Immobilienpreise) aus der empirica-Preisdatenbank lässt sich die Kennziffer Eigenheimerschwinglichkeit errechnen.

In Bayern musste ein Haushalt im Jahr 2015 im Durchschnitt das 6,3-Fache seines Jahreseinkommens für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben. Im Vorgängerbericht zwei Jahre zuvor war es noch das 5,6-Fache. Die Finanzierung des eigenen Heims hat sich somit erschwert. Wie Abbildung 45 zeigt, gab es deutliche regionale Unterschiede. Exakt den Landesdurchschnitt von 6,3 erreichte der Landkreis Nürnberger Land.

Von den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 44 Standorten die Eigenheimerschwinglichkeit über dem Durchschnitt von 6,3. Vor allem in Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand, sowie in den Universitätsstädten war von den Haushalten das 6- bis 16-Fache ihrer Jahreseinkommen für ein Eigenheim aufzuwenden. Die teuersten Standorte waren die Landeshauptstadt (16,3-Faches), die Landkreise Miesbach (15,4-Faches), München (14,4-Faches), Garmisch-Partenkirchen (14,2-Faches), Starnberg (13,8-Faches), Bad Tölz (13,1-Faches) sowie die kreisfreien Städte Regensburg (12,2-Faches) und Rosenheim (beide das 11,6-Fache).

In 51 der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Eigenheimerschwinglichkeit mit dem 2,1- bis 6,2-Fachen unter dem Landesdurchschnitt. Die günstigsten Standorte – bezogen auf die regionale Kaufkraft – lagen im Norden Bayerns sowie im Landkreis Freyung-Grafenau. Am erschwinglichsten waren die Eigenheime in den Landkreisen Kronach und Hof (beide das 2,1-Fache), Wunsiedel (2,5-Faches) sowie Rhön-Grabfeld (2,6-Faches) und Haßberge (2,8-Faches).

Abb. 45: Eigenheimerschwinglichkeit in Bayern 2015



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

3.3.3 Mietbelastung

Entsprechend der Eigenheimerschwinglichkeit kann durch Gegenüberstellung der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft mit der durchschnittlichen Nettokaltmiete eines jeden Landkreises die Mietbelastung der Haushalte berechnet werden. Neben den GfK-Kaufkraftdaten stellten die Mieten für Drei-Zimmer-Wohnungen mit einem guten Wohnwert und einer Größe von 60 bis 80 m² aus der empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten) Basis der Berechnung dar.

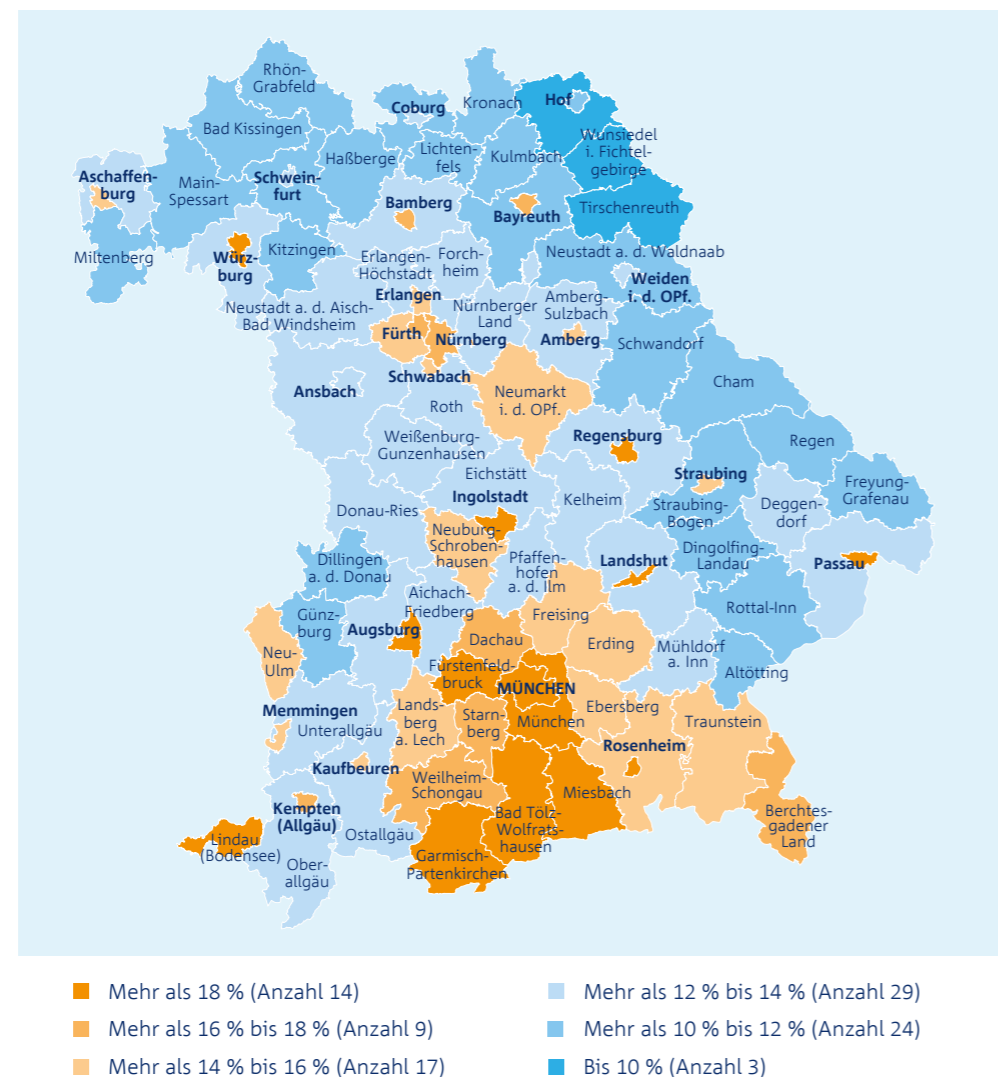
Danach wendete ein Haushalt in Bayern im Jahr 2015 im Durchschnitt 15,2 Prozent seines Nettoeinkommens für Miete auf. Wie bei der Eigenheimerschwinglichkeit hat sich damit die Finanzsituation der Haushalte leicht verschlechtert, da die Mietbelastung zwei Jahre zuvor noch bei 14,8 Prozent lag.

► **Mietbelastung: 15,2 Prozent des Nettoeinkommens**

In 66 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Mietbelastung unter dem Landesdurchschnitt von 15,2 Prozent des Nettoeinkommens. Die geringste Mietbelastung hatten die Haushalte in den Landkreisen Wunsiedel (8,3 Prozent), Tirschenreuth (9,2 Prozent), Hof (9,3 Prozent), Bad Kissingen (10,2 Prozent) und Freyung-Grafenau (10,3 Prozent) zu tragen.

In 30 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten war die Mietbelastungsquote überdurchschnittlich hoch. Sehr hohe Anteile am Einkommen von über 30 Prozent brachten die Haushalte für die Miete vor allem in Oberbayern und in den kreisfreien Städten Würzburg (23,0 Prozent) und Regensburg (22,8 Prozent) auf. In der Landeshauptstadt München war der Mietanteil am Haushaltsbudget mit 27,7 Prozent am höchsten.

Abb. 46: Mietbelastung in Bayern 2015



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

3.3.4 Ausblick

Aufgrund der stabilen konjunkturellen Lage wird die Einkommenssituation der Haushalte ebenfalls stabil bleiben oder sich sogar verbessern. Das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau für Hypothekarkredite bietet nach wie vor gute Voraussetzungen für den Eigentumserwerb. Jedoch sind in den letzten Jahren die Miet- und besonders die Immobilienpreise stark gestiegen, sodass es zusehends schwieriger geworden ist, eine günstige Mietwohnung zu finden oder ein Eigenheim zu erschwinglichen Preisen zu erwerben. Besonders in attraktiven Städten mit steigender Einwohnerzahl – in erster Linie in Oberbayern und Mittelfranken – gibt es einen Sondereffekt durch die weiterhin zunehmende Nachfrage von Kapitalanlegern. Eine detaillierte Einschätzung der Miet- und Immobilienpreisentwicklung unter Berücksichtigung der gestiegenen Bautätigkeit und der demografischen Veränderung geben die Kapitel 3.4 Mietpreisentwicklung und 3.5 Entwicklung der Immobilienpreise.

3.4 Mietpreisentwicklung

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Folgenden werden Immobilieninserate aus Onlineangeboten von Tageszeitungen und Immobilienportalen analysiert. Der Vorteil solcher Angebotspreise gegenüber Transaktionspreisen liegt in der schnelleren Verfügbarkeit und der großen Datenmenge. So lassen sich aktuelle und umfangreich untergliederte Auswertungen erstellen. Die Einschränkung von Angebotspreisen besteht darin, dass diese zum einen nicht notwendig Marktpreise repräsentieren und dass sie zum anderen nur für die im jeweiligen Zeitraum zum Kauf oder zur Miete angebotenen Objekte stehen und nicht die Grundgesamtheit aller Immobilien repräsentieren. Insbesondere dürfen Zeitreihen deswegen 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 Prozent bei Eigentumswohnungen und von 8,1 Prozent bei Eigenheimen. Allerdings stammen diese Schätzungen aus der Zeit vor dem Jahr 2010 – damals waren die Kaufmärkte noch weit entspannter als heute. Aktuell gibt es dagegen Anzeichen dafür, dass Käufer die inserierten Preise zum Teil noch überbieten. Auf der anderen Seite kann man unterstellen, dass „Schnäppchen“ in der aktuellen Situation kürzer oder gar nicht mehr inseriert werden. Alles in allem dürfte es derzeit nach wie vor eine gewisse Überschätzung der Angebotspreise geben. Dennoch lassen sich aus den Daten aussagekräftige Rückschlüsse auf die zeitliche Entwicklung der Preise sowie auf ihre regionalen Unterschiede ziehen.

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

Das Verfahren der hedonischen Bereinigung wurde gegenüber dem Verfahren im letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Dadurch haben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen ergeben. Dies betrifft vor allem Zeitreihen für die Preise von Eigenheimen.

► **Umstellung der Datenbasis**

Basis der Preisdatenanalyse ist bis zum zweiten Quartal 2012 die Datensammlung der IDN Immodaten GmbH. Seit dem ersten Quartal 2012 stützt sich die vorliegende Analyse auf Daten der empirica-systeme.de, ein Tochterunternehmen der empirica ag.⁴⁴ Die empirica-systeme.de garantiert eine fortlaufende, manuelle Stichprobenkontrolle und damit einen neuen Qualitätsstandard (Dubletten und Fehlzuordnungen werden z. B. schon bei der Datenerhebung eliminiert). Diese neue Datensammlung bietet eine bisher nicht erreichte Informationstiefe und hebt die Preisanalyse damit auf ein neues Qualitätsniveau. Leider entstehen durch den Wechsel der empirischen Basis zum Teil Sprünge in den regionalen Zeitreihen. Deswegen werden in den nachfolgenden Abbildungen jeweils zwei Kurven gezeigt, die sich in den beiden Übergangsquartalen überlagern: die Entwicklung anhand der alten Datenbasis bis Q2/2012 sowie die Trends anhand der neuen Datenbasis ab Q1/2012.

3.4.2 Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung

Bundesweit hat die Mietpreisentwicklung Ende des Jahres 2005 eine Talsohle erreicht. Seither – und verstärkt seit dem Jahr 2010 – steigen die Mieten wieder an.⁴⁵ Dieser Trend gilt auch für Bayern. Im vierten Quartal 2015 wurden gebrauchte Mietwohnungen bayernweit durchschnittlich für 8,17 Euro/m² und Neubauwohnungen für 9,36 Euro/m² inseriert. Nach einer Phase rückläufiger Angebotsmieten (Neubau) in den Jahren 2004 und 2005 um insgesamt rund 3 Prozent sind die Forderungen vom Tiefpunkt Ende 2006 bei neuen und gebrauchten Einheiten bis Ende 2015 um etwa 25 Prozent angestiegen. Allein in den vergangenen vier Quartalen belief sich der Anstieg jeweils auf etwa 5 Prozent. Damit lagen die Angebotsmieten im Neubau zuletzt 27 Prozent und im Bestand 28 Prozent höher als im ersten Quartal 2006.

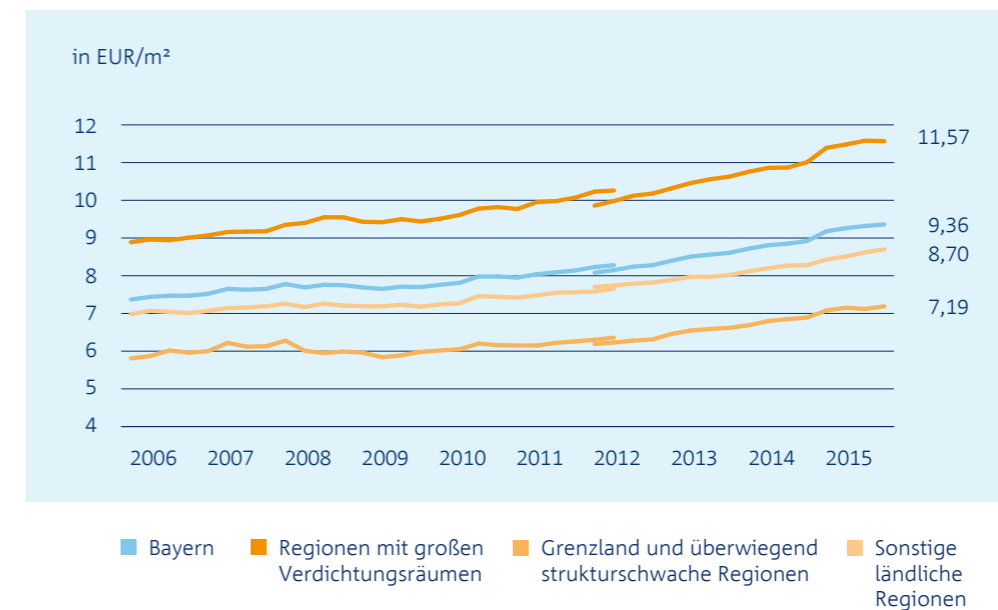
⁴⁴ Datensatzbeschreibung vgl. <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

⁴⁵ Vgl. z. B. empirica (2016).

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 in anderen Regionen, sondern seit dem Tief Ende 2006 auch stärker gestiegen (+28 Prozent bei Gebrauchten, +28 Prozent im Neubau). Die geringste Abwärtsbewegung im Zeitraum 2004 bis 2005 wiesen das Grenzland bzw. überwiegend strukturschwache Regionen auf (–2 Prozent bei Gebrauchten, –1 Prozent im Neubau), dasselbe gilt aber auch für die anschließende Aufwärtsbewegung (+19 Prozent bei Gebrauchten, +21 Prozent im Neubau). Im gleichen Zeitraum sind die Angebotsmieten in den sonstigen ländlichen Regionen stärker gestiegen (+27 Prozent bei Gebrauchten, +24 Prozent im Neubau).

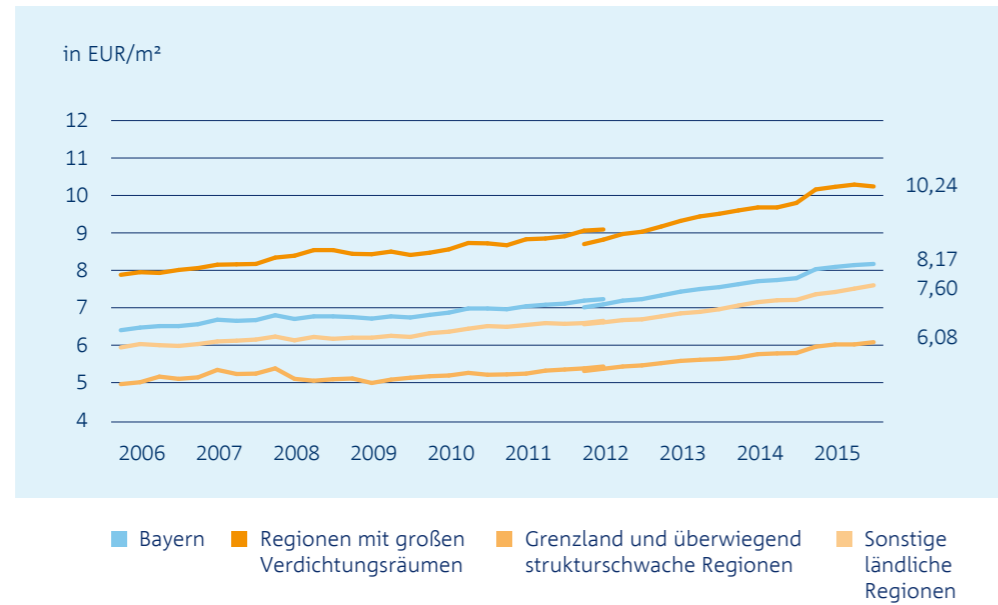
Abb. 47 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2006/Q1 nach Regionstypen – Neubau (Quartalswerte)

Auswahl: 60–80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Abb. 47 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2006/Q1 nach Regionstypen – Gebrauch (Quartalswerte)

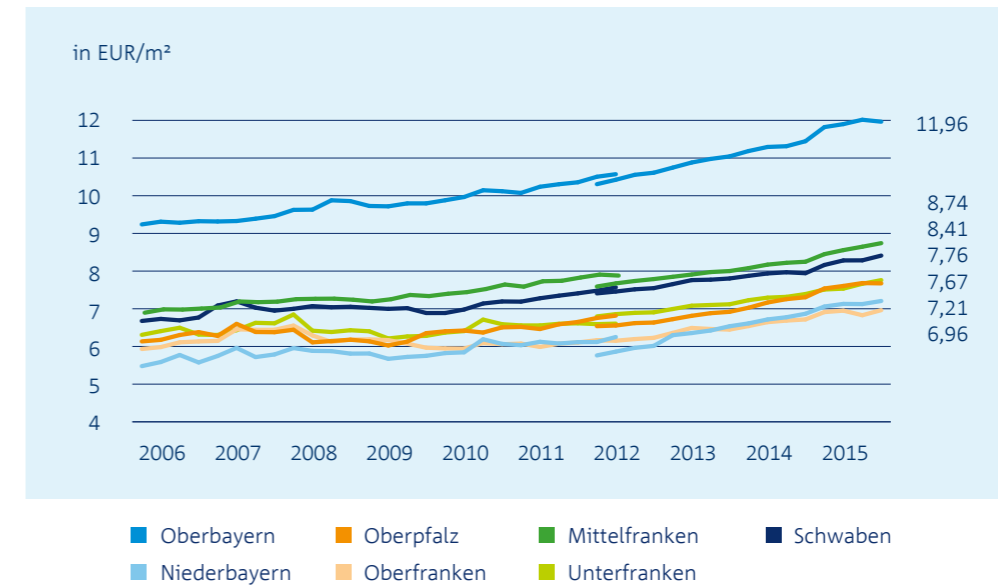


Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Die regionalen Niveauunterschiede der Mietpreise werden bei der Unterscheidung nach Regierungsbezirken deutlicher sichtbar als bei den Regionstypen. Hier nimmt Oberbayern, auf das etwa die Hälfte aller Regionen mit großen Verdichtungsräumen entfällt, immer mehr eine Ausnahmestellung ein: Das Mietpreisniveau ist hier zunehmend höher als in allen anderen Regierungsbezirken. Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit gut 3 Euro Abstand. Die größten Anstiege seit der Preiswende Ende des Jahres 2006 weisen Niederbayern (+28 Prozent im Bestand, +29 Prozent im Neubau), Oberbayern (+27 Prozent im Bestand, +28 Prozent im Neubau) und Mittelfranken (+27 Prozent im Bestand, +25 Prozent im Neubau) auf. Dabei dürften die hohen Preissteigerungen in Niederbayern auch als Folge der weiträumigen Suburbanisierung aus der Region München mitverantwortlich sein. Am preiswertesten sind die Bezirke Oberfranken und trotz Anstieg auch immer noch Niederbayern. Auf Platz drei und vier der preiswerteren Bezirke liegen die Oberpfalz und Unterfranken. Erst mit rund 1 Euro Abstand folgen Mittelfranken und Schwaben.

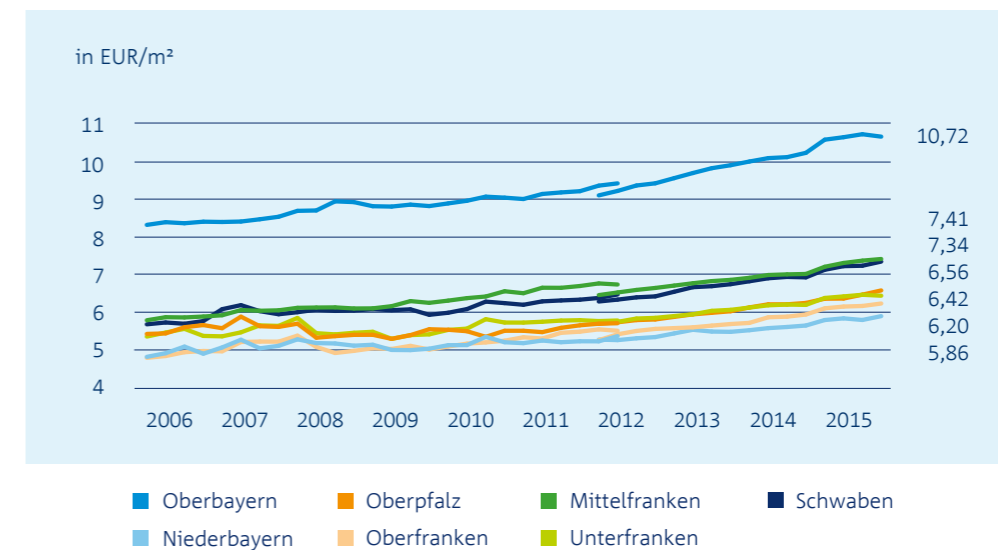
Abb. 48 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken – Neubau (Quartalswerte)

Auswahl: 60–80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Abb. 48 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken – Gebrauch (Quartalswerte)



Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Abb. 49 a: Angebotsmieten 2015 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Neubau

Auswahl: 60–80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



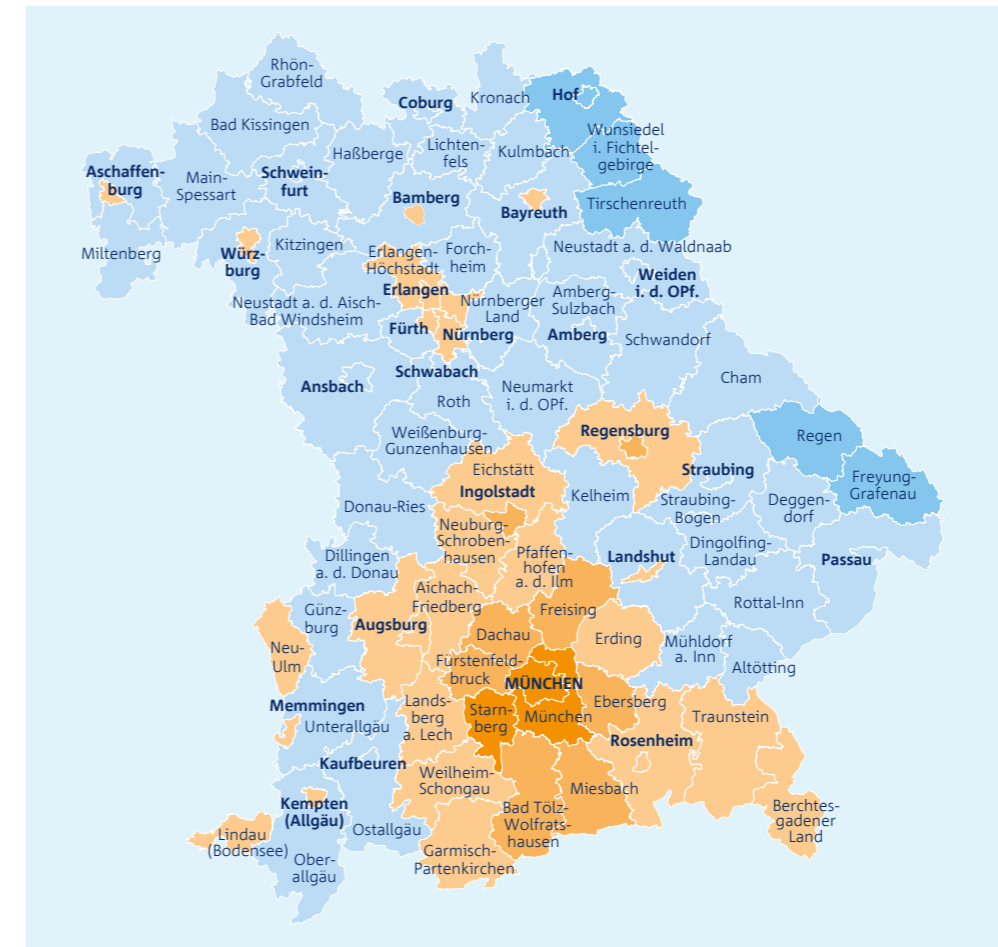
- > 13 EUR
- > 11 EUR bis 13 EUR
- > 9 EUR bis 11 EUR
- > 7 EUR bis 9 EUR
- > 5 EUR bis 7 EUR
- ≤ 5 EUR

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

© empirica

Auf Kreisebene werden – wie bisher immer – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (etwa 15 Euro/m² im Neubau und fast 14 Euro/m² bei gebrauchten Wohnungen). Danach folgen mit etwas Abstand die Landkreise München (13 bzw. 12 Euro/m²) und Starnberg (13 bzw. 11 Euro/m²), mit noch etwas mehr Abstand Dachau (12 bzw. 11 Euro/m²), Fürstenfeldbruck (12 bzw. 10 Euro/m²) und Ebersberg (11 bzw. 10 Euro/m²) sowie die Stadt Ingolstadt (11 bzw. 10 Euro/m²). In allen anderen Kreisen liegen die Neubaumieten unterhalb der Schwelle von 11 Euro/m² und die Mieten bei gebrauchten Wohnungen unter 10 Euro/m². Die niedrigsten Mieten werden im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge gefordert (4,30 bzw. 4,4 Euro/m²).

Abb. 49 b: Angebotsmieten 2015 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Gebraucht



- > 11 EUR
- > 9 EUR bis 11 EUR
- > 7 EUR bis 9 EUR
- > 5 EUR bis 7 EUR
- ≤ 5 EUR

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

© empirica

Insgesamt werden Neubauwohnungen in zwei (Ende 2013: drei) und gebrauchte Wohnungen in sechs (Ende 2013: 13) Kreisen durchschnittlich für weniger als 5 Euro/m² inseriert. Durchschnittlich mehr als 9 Euro/m² für Neubauwohnungen werden in 23 (Ende 2013: 15) Kreisen, für gebrauchte Wohnungen in elf (Ende 2013: sechs) Kreisen verlangt.

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung**

Im Jahr 2015 lag nur noch jede sechste (Ende 2013: jede fünfte) inserierte Mietwohnung in einem Neubau (nach 2005 errichtet). Angesichts der niedrigen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre nehmen Neubauwohnungen in der Preisuntersuchung damit einen immer kleineren Raum ein (s. Tabelle 12) – verglichen mit früheren Untersuchungen. Nur jedes zehnte Inserat betraf Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (10 Prozent), die zweithäufigste Baualtersklasse sind Wohnungen der 1990er-Jahre. Der Baujahresmix im inserierten Wohnungsangebot hat Auswirkungen auf die angebotenen Wohnflächen. Mit mittleren 87 m² sind Neubauwohnungen am größten, die kleinsten Wohnungen mit mittleren 67 m² wurden in den 1950er-Jahren errichtet. Das bedeutet im Umkehrschluss: je weniger Neubau, desto weniger Wohnflächenwachstum bei den privaten Haushalten. Denn ohne Neu- oder Ausbau kann die durchschnittliche Wohnungsgröße allenfalls durch Zusammenlegung von Wohnungen ansteigen.

Die Masse der Inserate stammt aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (33 Prozent; vor zwei Jahren 37 Prozent), gefolgt von Mittelfranken (16 Prozent; vor zwei Jahren 19 Prozent). Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern (7 Prozent; vor zwei Jahren 6 Prozent), der Oberpfalz (10 Prozent; vor zwei Jahren 9 Prozent) und Oberfranken (8 Prozent; vor zwei Jahren 7 Prozent) entsprechend wenige Mietwohnungsinserate gezählt. Auffällig ist jedoch, dass in den ländlicheren und eher von Abwanderung betroffenen Regionen anteilig mehr Wohnungen inseriert werden als in den Wachstumsregionen. Auch dies ist ein Indikator der zunehmenden Knappheit in Oberbayern und Mittelfranken: Die Wohnungen sind dort nicht nur teurer, es werden im Zeitablauf auch anteilig immer weniger Angebote inseriert. Eine mögliche Erklärung hierfür sind auch die steigenden Preise selbst: Die Privathaushalte dürften sich vermehrt darum bemühen, attraktive Wohnungen „unter der Hand“ anzumieten, um die Vielzahl an Mitbewerbern zu umgehen. Hierdurch sinkt die Anzahl der öffentlich inserierten Wohnungen.

Tab. 12: Angebotsmieten in Bayern Jahr 2015 (Jahresmittelwerte)

Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge; 2000er = Baujahrgänge ab 2000 ohne Neubau;
* Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern		Regierungsbezirke					
	Insgesamt	Oberbayern	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Unterfranken	Schwaben
Mieten* (60–80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	8,31	10,96	6,31	6,62	5,93	7,50	6,59	7,40
• Neubau	9,28	11,93	7,13	7,62	6,91	8,60	7,62	8,29
• Gebrauchte	8,11	10,71	6,13	6,40	5,80	7,32	6,42	7,22
bis 1949	7,81	10,91	5,01	6,26	5,15	6,70	5,92	6,76
1950er	7,60	10,62	4,70	5,68	5,25	6,69	5,64	6,77
1960er	7,55	10,11	5,50	6,13	5,25	6,77	5,74	6,69
1970er	7,54	10,15	5,65	5,79	5,40	6,67	5,66	6,75
1980er	7,77	10,46	5,67	6,30	5,54	6,94	5,76	6,82
1990er	7,93	10,50	5,83	6,31	5,77	7,21	6,11	7,06
2000er	8,36	11,04	6,19	6,95	5,80	7,61	6,57	7,43
Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate)								
Insgesamt	79	80	77	81	77	78	81	77
• Neubau	87	88	85	78	86	88	91	86
• Gebrauchte	77	78	76	81	76	76	79	75
bis 1949	86	96	81	87	77	79	81	82
1950er	67	70	70	70	63	66	69	65
1960er	72	70	81	80	78	71	77	69
1970er	78	75	81	86	82	78	85	77
1980er	79	78	71	84	79	80	84	80
1990er	74	75	72	76	68	74	78	71
2000er	85	83	78	87	89	94	85	86
Fallzahlen								
Insgesamt	102.014	34.088	7.558	10.180	8.579	16.314	9.720	15.575
• Neubau	17.502	7.132	1.308	1.776	1.025	2.363	1.361	2.536
• Gebrauchte	84.513	26.956	6.250	8.404	7.554	13.951	8.359	13.039
bis 1949	10.590	3.117	705	994	1.074	1.983	994	1.722
1950er	10.573	2.721	738	1.073	1.089	1.975	1.222	1.754
1960er	12.767	4.156	816	1.201	1.074	2.321	1.186	2.012
1970er	13.662	4.677	957	1.370	1.102	2.186	1.356	2.013
1980er	11.743	3.951	949	1.203	1.035	1.720	1.162	1.722
1990er	16.125	5.233	1.396	1.567	1.394	2.541	1.554	2.439
2000er	9.056	3.102	689	999	785	1.223	882	1.375

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

© empirica

3.4.3 Ausblick

Die künftige Entwicklung der Mietpreise hängt von einer Vielzahl an Parametern auf der Angebots- und Nachfrageseite und letztlich auch von der Höhe der Inflationsrate ab. Die künftige Nachfrageseite kann mit der vorliegenden Prognose (s. Kapitel 4 Wohnungsprognose) gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist schwieriger zu fassen. Hier spielen neben rechtlichen Rahmenbedingungen (Verschärfung der Mietpreisbremse, Absenkung des Mietspiegelniveaus, Umwälzung energetischer Sanierungen auf die Miete) und fiskalischen Rahmenbedingungen (Erhöhung der Mittel im sozialen Wohnungsbau, Höhe der steuerlichen Abschreibung) auch psychologische Momente (Flucht in/aus „Betongold“, „Euroangst“) seitens der Investoren und die Entwicklung der Baulandpreise (Höhe der Grundsteuer auf unbebaute Grundstücke/Leerstände, Angebotsverhalten der Kommunen) eine Rolle. Diese Effekte sind weniger gut zu prognostizieren. Die folgenden Einschätzungen stützen sich daher vor allem auf die demografischen Effekte und unterstellen darüber hinaus unveränderte Bedingungen auf der Angebotsseite, insbesondere hinsichtlich der Fertigstellungen.

Nach landesweiten Preisrückgängen im Zeitraum von 2004 bis 2005 folgt seither eine (immer deutlichere) Gegenbewegung; in den letzten beiden Jahren stiegen die Angebotsmieten landesweit um rund 8 Prozent, im Neubau um 9 Prozent. Das Angebot hat bislang noch nicht ausreichend auf diese rasant zunehmende Knappheit reagiert. Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sind bayernweit von knapp 60.000 im Jahr 1995 auf gut 11.000 im Jahr 2009 gesunken. Seither ist eine leichte Zunahme zu beobachten: In den letzten fünf Jahren bis 2015 wurden durchschnittlich zwar mehr als 20.000 Geschosswohnungen neu errichtet – laut empirica-Prognose wäre derzeit jedoch ein Volumen von rund 30.000 Geschosswohnungen jährlich erforderlich (zuzüglich Nachholbedarf aus früheren Jahren). Die Aussichten für die Zukunft unterscheiden sich regional:

- Die Nachfrage nach Geschosswohnungen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 6,1 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 4,1 Prozent gestiegen. In der Folge wird mit weiteren, rasanten Preisanstiegen für die Zukunft gerechnet.
- In Mittelfranken und Schwaben wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren um 3,0 Prozent bzw. 2,8 Prozent zulegen. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren in Mittelfranken aber nur um 2,5 Prozent gewachsen. Im Ergebnis sind hier weiterhin markante Preisanstiege möglich. In Schwaben ist das Angebot dagegen mit 3,3 Prozent etwas stärker gestiegen als die Nachfrage. Entsprechend sind hier künftig weniger ausgeprägte Mietpreiszuwächse zu erwarten – gleichwohl existiert auch in Schwaben noch ein Nachholbedarf aus früheren Jahren.

- In Niederbayern und in der Oberpfalz wird die Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern – abweichend von früheren Prognosen – künftig nicht absinken, sondern um etwa 1,5 Prozent zulegen. Gleichwohl ist der Neubau hier noch kräftiger gewachsen. Vor allem bei qualitativ höherwertigen Angeboten dürften die Preise hier dennoch weiter ansteigen.
- In Ober- und Unterfranken wird die Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern künftig absinken, am stärksten in Oberfranken. Da auch hier der Neubau nicht zum Erliegen gekommen ist, dürften allenfalls für qualitativ höherwertige Angebote noch Preisanstiege zu erwarten sein. Die Mieten für einfache Wohnungen werden aber eher stabil bleiben und in einzelnen Regionen mit sinkender Einwohnerzahl sogar fallen.

Fazit für die Mietpreisentwicklung in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau, zuletzt leichte Beruhigung, weiterer Anstieg
Mittelfranken, Schwaben:	Niveau leicht unter Durchschnitt, weiterhin Anstieg mit Tendenz zu Beruhigung
Oberpfalz, Niederbayern:	Unterdurchschnittliches Niveau, aber eher durchschnittlicher Anstieg, weiterhin Anstieg, vor allem in Niederbayern
Unterfranken, Oberfranken:	Niveau unterdurchschnittlich, Anstieg zuletzt teils überdurchschnittlich, künftig leichter Anstieg, regional aber auch fallende Mieten

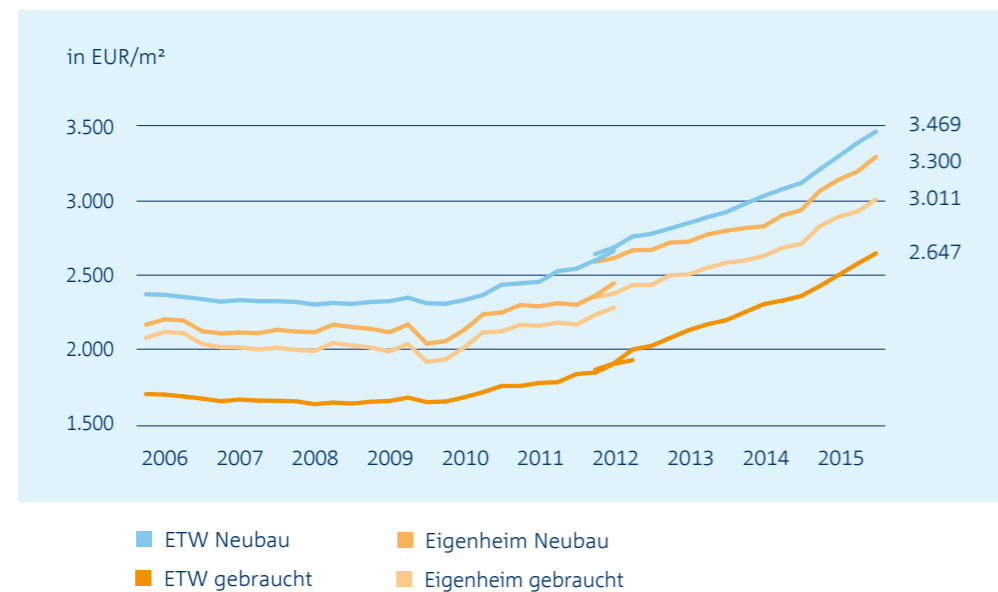
3.5 Entwicklung der Immobilienpreise

3.5.1 Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit betrachtet, sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime nach einem langjährigen Rückgang seit dem Jahr 2010 wieder kräftig angestiegen – mit einer Zeitverzögerung von gut zwei Jahren gegenüber den Mietpreisen. Einfamilienhäuser wurden zuletzt rund 61 Prozent (Neubau; gebrauchte Einfamilienhäuser +56 Prozent) teurer angeboten als Anfang 2010, gebrauchte ETWs rund 61 Prozent und neue ETWs rund 50 Prozent teurer.

Abb. 50: Entwicklung der Angebotspreise seit 2006/Q1 in Bayern (Quartalswerte)

Auswahl: Gehobene Ausstattung, ETWs 60–80 m², Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; hedonische Preise), Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge

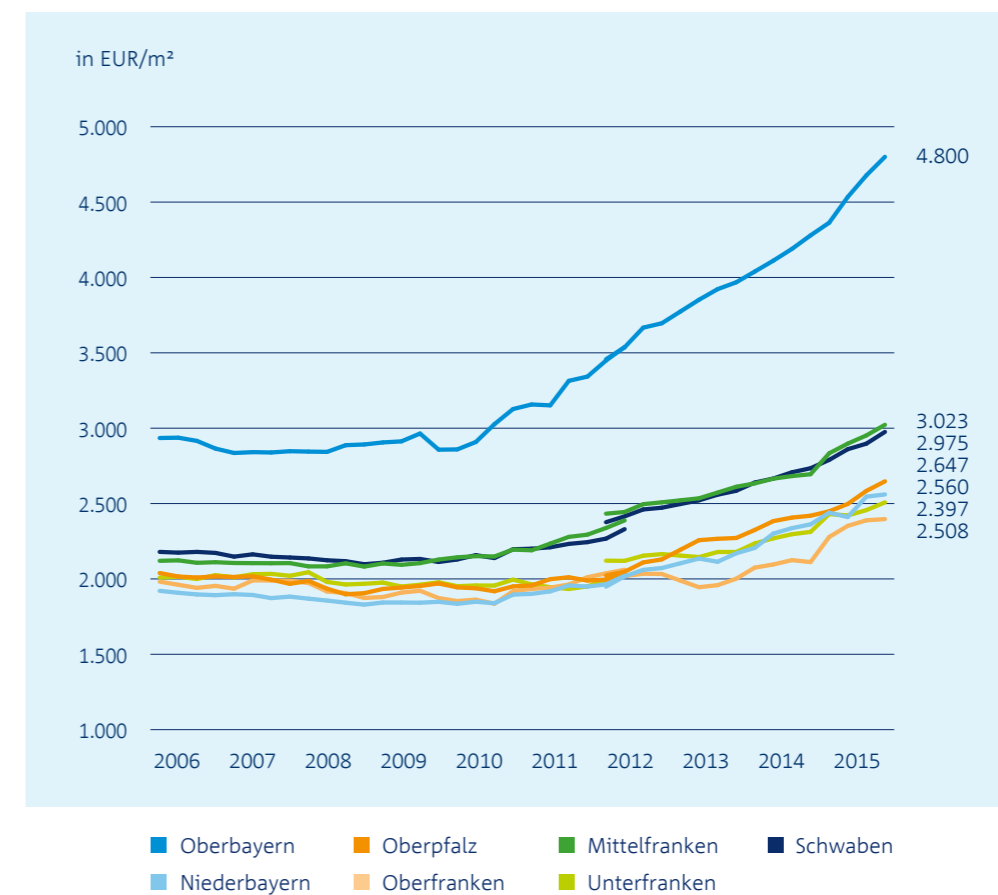


Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Auf der Ebene der Regierungsbezirke sind die inserierten Kaufpreise gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2010 mittlerweile überall angestiegen – Ende des Jahres 2013 galt dies zumindest für die Preise von Eigenheimen in Oberfranken noch nicht (–4 Prozent im Neubau; Gebrauchte 0 Prozent). Die weitaus höchsten Preisanstiege sind wiederum in Oberbayern zu beobachten (je nach Objekttyp 68–93 Prozent). Auch das Preisniveau ist hier wieder viel höher als in allen anderen Regierungsbezirken (4.000 bis 5.000 Euro/m²). Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit etwa 2.000 Euro Abstand (2.000 bis 3.000 Euro/m²). Am preiswertesten ist der Bezirk Oberfranken (rund 1.500 Euro/m², neue ETWs 2.400 Euro/m²), danach folgen auf etwas höherem Niveau die Bezirke Niederbayern, die Oberpfalz und Unterfranken (1.700 bis 2.300 Euro/m², neue ETWs 2.500 bis 2.600 Euro/m²).

Abb. 51 a: Entwicklung der Angebotspreise seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken – ETWs Neubau (Quartalswerte)

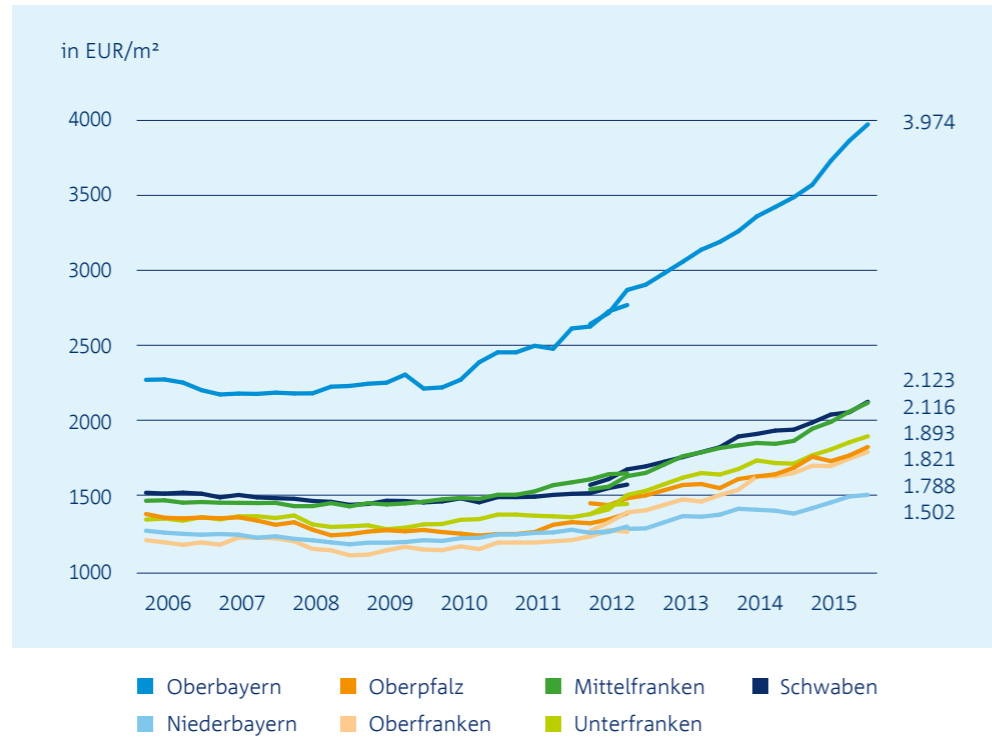
Auswahl: Gehobene Ausstattung, ETWs 60–80 m², Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Abb. 51 b: Entwicklung der Angebotspreise seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken – ETWs gebraucht (Quartalswerte)

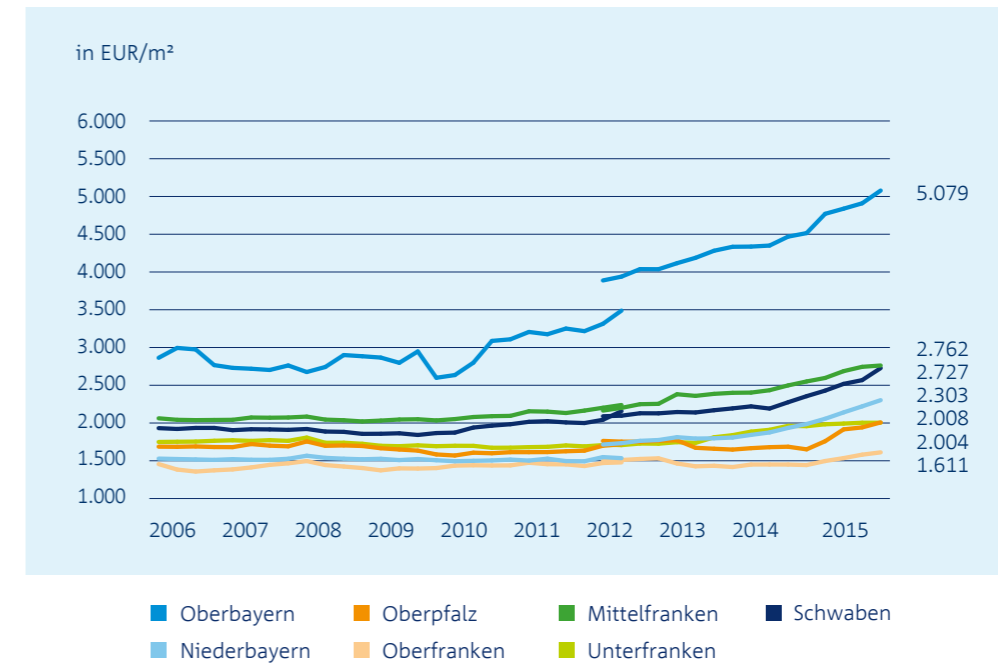
Auswahl: Gehobene Ausstattung, ETWs 60–80 m²



Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Abb. 51 c: Entwicklung der Angebotspreise seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken – Eigenheim Neubau (Quartalswerte)

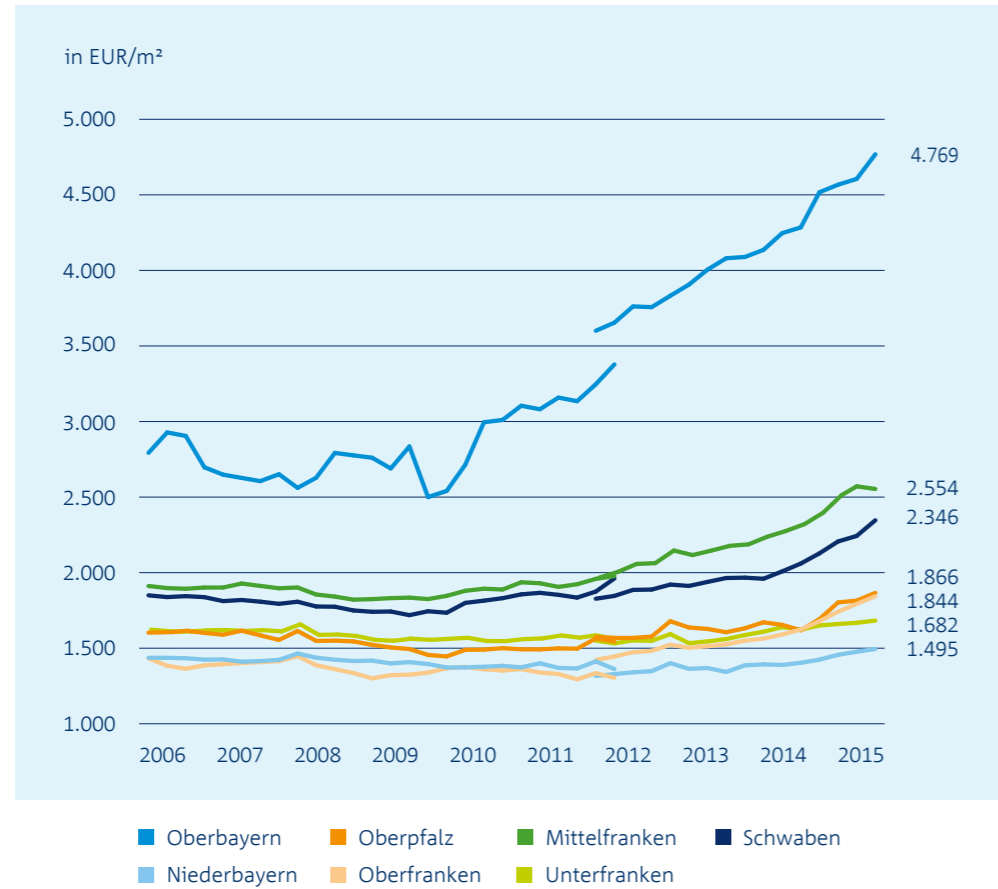
Auswahl: Gehobene Ausstattung, Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; hedonische Preise), Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Abb. 51 d: Entwicklung der Angebotspreise seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken – Eigenheim gebraucht (Quartalswerte)

Auswahl: Gehobene Ausstattung, Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; hedonische Preise)

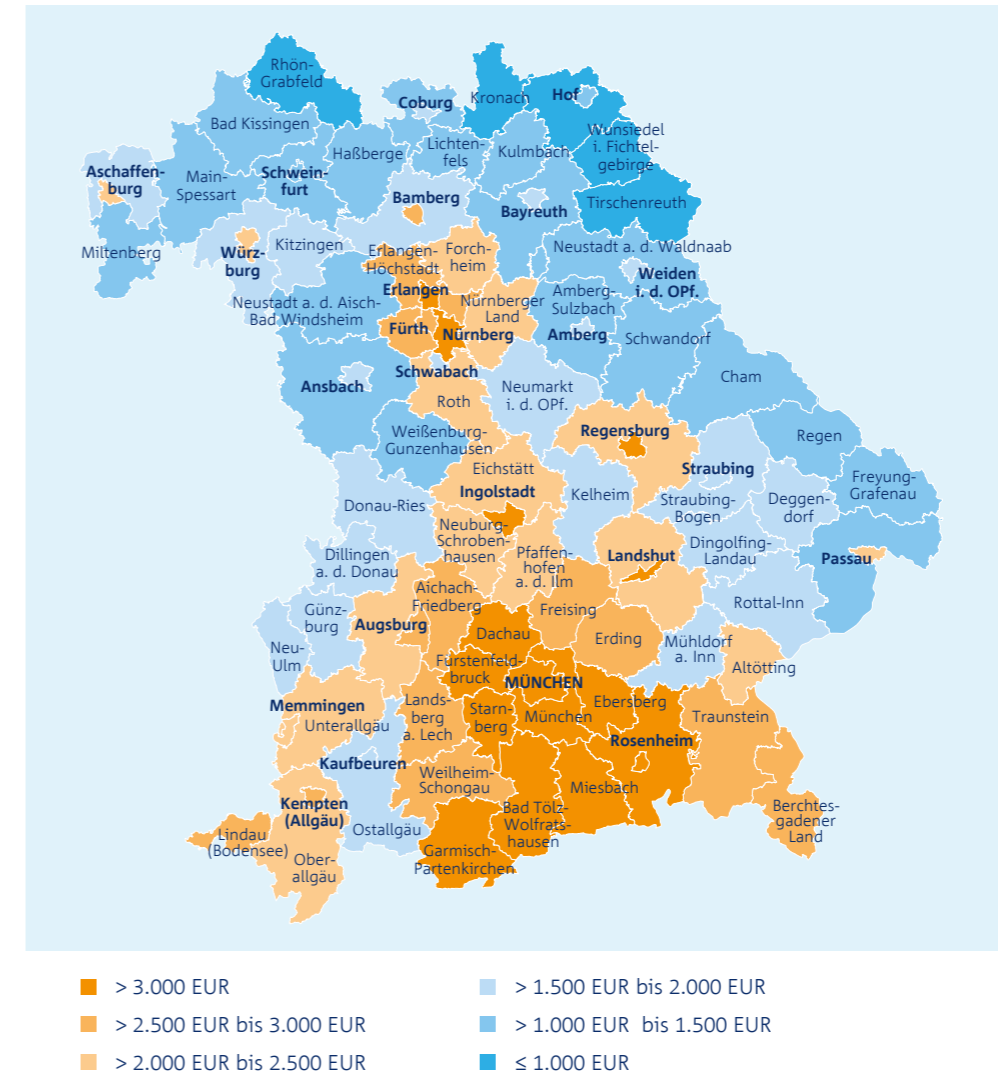


Hinweis: Die hedonische Bereinigung wurde gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet. Daraus ergeben sich zum Teil rückwirkende Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Die höchsten Quadratmeterpreise für gebrauchte Eigenheime werden mit durchschnittlich 6.725 Euro/m² in der Stadt München sowie in den Landkreisen München (6.332 Euro/m²), Starnberg (5.365 Euro/m²) und Miesbach (5.201 Euro/m²) verlangt. In allen anderen Kreisen liegen die Preise unter der Grenze von 5.000 Euro/m². In weiteren drei Kreisen liegen die Preise zwischen 4.000 und 5.000 Euro/m², in elf Kreisen zwischen 3.000 und 4.000 Euro/m². Darüber hinaus liegen die Preise in 34 (vor zwei Jahren: 27) der 96 Kreise zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m², in 20 (vor zwei Jahren: 30) Kreisen zwischen 1.500 und 2.000 Euro/m², in weiteren 15 (vor zwei Jahren: 27) zwischen 1.000 und 1.500 Euro/m². Nur in fünf Kreisen werden weiterhin mittlere Preise von weniger als 1.000 Euro/m² inseriert: Rhön-Grabfeld (904 Euro/m²), Tirschenreuth (891 Euro/m²), Kronach (833 Euro/m²), Landkreis Hof (793 Euro/m²) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (699 Euro/m²) (s. Abbildung 52 a).

Abb. 52 a: Angebotspreise 2015 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Eigenheime

Auswahl: Alle Baujahre, Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; hedonische Preise)

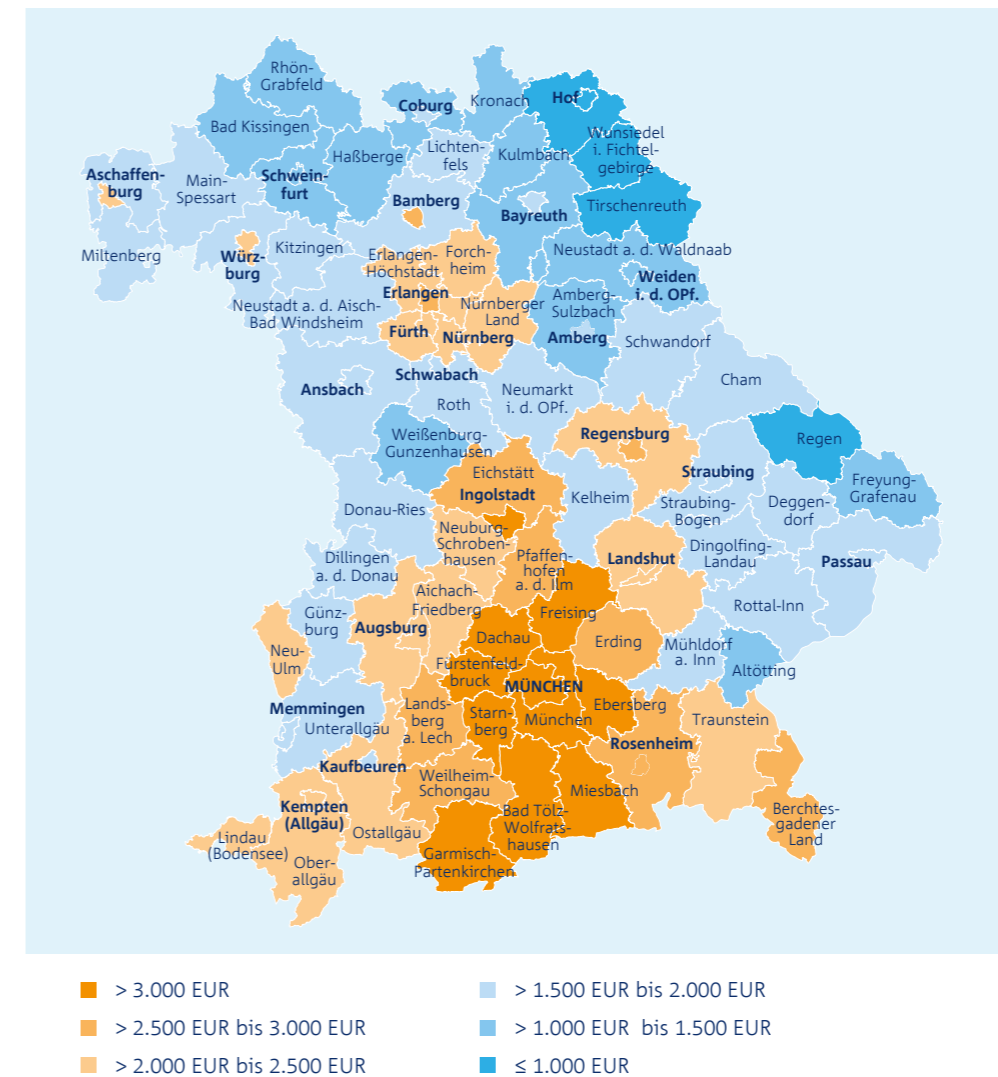


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de) © empirica

Die inserierten Quadratmeterpreise für gebrauchte ETW liegen i. d. R. unter denen für Einfamilienhäuser. Angeführt wird die Liste der teuersten ETW-Standorte – wie bei den Eigenheimen auch – von der Landeshauptstadt München (5.493 Euro/m²), gefolgt von den beiden Landkreisen München (4.212 Euro/m²) und Starnberg (4.163 Euro/m²). Der Landkreis Miesbach liegt auf Platz vier mit 3.789 Euro/m². Quadratmeterpreise von mehr als 3.500 Euro werden zudem in den Landkreisen Ebersberg, Fürstenfeldbruck und Dachau gefordert. In weiteren acht Kreisen liegen die Preise zwischen 3.000 und 3.500 Euro/m². Mehrheitlich kosten ETW in Bayern aber weniger als 3.000 Euro/m². Die mittleren Angebotspreise in 34 Kreisen schwanken je nach Region zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m², in weiteren 42 Kreisen zwischen 1.000 und 2.000 Euro/m² (vor zwei Jahren: 62). Nur in den Landkreisen Hof, Regen, Tirschenreuth und Wunsiedel im Fichtelgebirge sowie in der Stadt Hof kann man eine typische ETW noch für weniger als 1.000 Euro/m² bekommen.

Abb. 52 b: Angebotspreise 2015 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Eigentumswohnungen

Auswahl: Alle Baujahre, ETWs 60–80 m²



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

© empirica

Im Jahr 2015 lag etwa jede dritte **insetierte** ETW in einem Neubau (nach 2005 errichtet). Demgegenüber betraf gerade einmal jedes 17. Inserat Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (6 Prozent) bzw. aus den 1950er-Jahren (6 Prozent). Mit mittleren 93 m² sind neu gebaute ETWs – wie auch schon die Mietwohnungen im vorherigen Abschnitt – am größten, die kleinsten Wohnungen mit mittleren 73 m² bzw. 74 m² wurden in den 1950er-, 1960er- und 1990er-Jahren errichtet. Der Großteil der Inserate stammt aus den Regierungsbezirken Oberbayern (41 Prozent) und Mittelfranken (18 Prozent) bzw. Schwaben (17 Prozent), am seltensten sind die Regierungsbezirke Oberpfalz (7 Prozent), Unterfranken, Oberfranken und Niederbayern (je 6 Prozent) vertreten.

► **Wohnungsgrößen und Baulterverteilung (ETWs)**

Tab. 13: Angebotspreise ETWs in Bayern im Jahr 2015 (Jahresmittelwerte)

Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge; 2000er = Baujahrgänge ab 2000 ohne Neubau;
 * Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern		Regierungsbezirke					
	Insgesamt	Ober-bayern	Nieder-bayern	Ober-pfalz	Ober-franken	Mittel-franken	Unter-franken	Schwaben
ETWs* (60–80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	2.800	4.067	2.020	2.087	1.713	2.321	1.954	2.269
• Neubau	3.345	4.594	2.489	2.544	2.354	2.926	2.454	2.881
• Gebrauchte	2.538	3.785	1.767	1.829	1.464	2.026	1.730	2.050
bis 1949	2.221	3.854	1.088	1.383	1.137	1.393	1.337	1.445
1950er	2.115	3.481	1.244	1.459	1.098	1.292	1.357	1.601
1960er	1.906	3.047	1.034	1.290	1.069	1.389	1.231	1.459
1970er	1.949	3.082	1.098	1.343	1.075	1.496	1.135	1.560
1980er	2.209	3.578	1.229	1.362	1.153	1.636	1.229	1.808
1990er	2.418	3.760	1.460	1.488	1.490	1.887	1.439	1.998
2000er	2.869	4.215	1.816	1.943	1.923	2.381	1.958	2.420
Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate)								
Insgesamt	83	85	78	79	82	83	85	80
• Neubau	93	95	86	83	89	93	92	94
• Gebrauchte	78	80	73	77	79	79	82	75
bis 1949	93	104	98	79	103	89	95	86
1950er	73	77	73	71	72	73	79	68
1960er	74	73	77	81	82	75	85	72
1970er	76	76	74	82	78	76	82	75
1980er	81	82	70	78	77	85	85	80
1990er	73	76	69	71	72	71	76	71
2000er	88	90	78	82	88	94	88	83
Fallzahlen								
Insgesamt	61.203	25.358	3.778	4.002	3.397	10.729	3.829	10.110
• Neubau	19.934	8.848	1.325	1.445	948	3.508	1.185	2.674
• Gebrauchte	41.269	16.510	2.453	2.557	2.449	7.221	2.644	7.436
bis 1949	3.670	1.082	132	195	231	1.167	235	627
1950er	3.439	1.033	132	244	263	852	234	680
1960er	6.041	2.780	203	372	281	1.049	302	1.053
1970er	8.311	3.883	437	454	432	1.105	451	1.548
1980er	5.784	2.444	406	321	352	831	399	1.030
1990er	10.454	3.479	906	742	716	1.791	802	2.017
2000er	3.571	1.809	234	229	172	426	221	479

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Tab. 14: Angebotspreise Eigenheime in Bayern im Jahr 2015 (Jahresmittelwerte)

Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge; 2000er = Baujahrgänge ab 2000 ohne Neubau;
 * Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern		Regierungsbezirke					
	Insgesamt	Ober-bayern	Nieder-bayern	Ober-pfalz	Ober-franken	Mittel-franken	Unter-franken	Schwaben
Ein- und Zweifamilienhäuser* (100-150 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	2.990	4.715	1.855	1.826	1.480	2.566	1.764	2.317
• Neubau	3.178	4.899	2.180	1.906	1.556	2.697	1.996	2.560
• Gebrauchte	2.916	4.615	1.764	1.794	1.463	2.508	1.665	2.231
bis 1949	2.632	4.588	1.372	1.322	946	2.057	1.268	1.869
1950er	2.816	4.674	1.501	1.605	1.015	2.262	1.584	2.233
1960er	2.777	4.526	1.530	1.542	1.115	2.297	1.696	2.167
1970er	2.845	4.565	1.684	1.703	1.258	2.354	1.708	2.209
1980er	2.939	4.498	1.857	1.781	1.440	2.646	1.801	2.416
1990er	3.147	4.825	2.033	1.988	1.478	2.735	1.955	2.607
2000er	3.375	5.183	2.252	2.075	1.703	2.822	2.170	2.751
Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate)								
Insgesamt	173	181	180	172	166	165	173	171
• Neubau	152	163	150	145	144	144	153	145
• Gebrauchte	182	191	188	183	171	174	181	180
bis 1949	178	218	184	168	165	166	170	179
1950er	155	164	149	173	157	150	152	144
1960er	170	173	172	185	161	167	174	163
1970er	192	191	199	192	193	182	198	193
1980er	197	199	202	208	186	186	202	195
1990er	194	199	203	188	175	189	185	197
2000er	183	185	199	163	166	175	193	190
Fallzahlen								
Insgesamt	47.664	11.876	5.289	4.566	5.333	6.800	6.529	7.271
• Neubau	13.495	4.173	1.151	1.289	970	2.060	1.954	1.898
• Gebrauchte	34.169	7.703	4.138	3.277	4.363	4.740	4.575	5.373
bis 1949	5.210	811	542	515	1.041	724	817	760
1950er	4.097	716	502	405	576	592	648	658
1960er	5.399	1.123	636	508	700	813	730	889
1970er	5.865	1.440	693	541	646	887	729	929
1980er	4.782	1.244	585	445	523	666	591	728
1990er	5.067	1.345	724	498	506	583	592	819
2000er	3.749	1.023	459	362	368	476	471	590

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (Eigenheime)**

Fast jedes dritte **inserierte** Eigenheim befand sich im Jahr 2015 in einem Neubau (nach 2005 errichtet). Dagegen stammte weniger als jedes zehnte Eigenheim aus den 1950er-Jahren (9 Prozent). Anders als bei Mietwohnungen oder ETWs haben neu gebaute Eigenheime mit mittleren 152 m² nicht überdurchschnittlich große Wohnflächen; der Grund könnte in einer Rationierung der Bauflächen oder in den hohen Herstellungskosten liegen. Vielmehr bieten Häuser der 1980er-Jahre (197 m²) im Durchschnitt die größten Flächen. Am kleinsten fallen dagegen die neuesten Baujahre aus (152 m²). Auch die regionale Verteilung der inserierten Eigenheime unterscheidet sich deutlich von Mietwohnungen und ETWs. Die Masse stammt zwar wieder aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (25 Prozent), der Abstand zu den anderen Bezirken ist jedoch kleiner: Schwaben, Unterfranken und Mittelfranken folgen mit jeweils rund 15 Prozent und selbst auf die Oberpfalz entfallen noch 10 Prozent aller Inserate. Eigenheime stehen eben eher in den schrumpfenden, ländlichen Regionen als Miet- und Eigentumswohnungen.

3.5.2 Ausblick

Die künftige Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime hängt von der Lage und Qualität der angebotenen Objekte ab, sowie von der Entwicklung der Einkommen und damit von den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager. Daneben spielen die demografischen Effekte sowie die Zinsentwicklung eine dominante Rolle bei der künftigen Preisentwicklung.

► **Eigentumswohnungen**

Der Wert einer Immobilie reflektiert das künftige Einnahmepotenzial und damit den Barwert der damit künftig erzielbaren Mieten. Langfristig entwickeln sich Kaufpreise daher weitgehend parallel zu den Mietpreisen (s. Kapitel 3.4.3 Ausblick) – wenn auch oft erst zeitversetzt. Im Unterschied zu Mieten unterliegen Kaufpreise jedoch keinen gesetzlichen Regulierungen (Miethöhegesetz, Mietpreisbremse, Mietspiegel etc.). Deswegen sind die Kaufpreise flexibler und ihre Entwicklung kann kurzfristig von den Veränderungen der Mietpreise abweichen. Hinzu kommt, dass Kaufpreise für Eigentumswohnungen nicht nur die Nachfrage nach „Wohnen“ befriedigen, sondern auch der Vermögensanlage dienen. Damit erfahren sie insbesondere in Niedrigzinsphasen einen zusätzlichen Nachfrage- und Preisschub.

Tatsächlich hatte der Zusammenhang in den letzten Jahren nur abgeschwächt Geltung: Private und institutionelle Investoren hatten um die Jahrhundertwende zunächst das Interesse an Mietwohnungen als Kapitalanlage verloren (Hintergrund: neue Anlageprodukte am Kapitalmarkt, Unklarheiten über die demografische Entwicklung, Abbau steuerlicher Vergünstigungen). Als Spätfolge der Finanzkrise des Jahres 2008 hat sich dieses Bild aber in den letzten fünf bis sechs Jahren völlig umgekehrt. In der Folge haben sich die Kaufpreise bereits weitgehend von der Entwicklung der Mietpreise entkoppelt. In Wachstumsregionen haben sich bei den Kaufpreisen daher zum Teil schon gewisse „Preisbläschen“ herausgebildet. Zuletzt scheint es, dass die Entwicklung sogar auf einige Schrumpfungregionen überschwappen könnte (s. Kapitel 3.6 Drohen Preisblasen in Bayern?).

Im Ergebnis dürften die Preise für Eigentumswohnungen aufgrund der anhaltenden Landflucht in den wachsenden Regionen weiter steigen. Einbrüche durch platzende Preisblasen sind eher unwahrscheinlich, mögliche Auslöser wären jedoch schnell steigende Zinsen oder konjunkturelle Einbrüche. Ein Maß für das mögliche Rückschlagpotenzial könnte dann die Schere sein, die sich seit etwa 2010 zwischen der prozentualen Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen gebildet hat. Je nach Region können dies weniger als 10 Prozent oder bis zu 20 Prozent sein.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für ETWs in den Regierungsbezirken Bayerns

Die fundamentale, demografisch bedingte Preisentwicklung folgt der regionalen Mietpreisentwicklung, wie sie im Kasten am Ende von Kapitel 3.4.3 Ausblick Mietpreise dargestellt wurde.

Darüber hinaus gibt es in attraktiven Städten mit steigender Einwohnerzahl – insbesondere in Oberbayern und Mittelfranken – einen Sondereffekt durch die weiterhin zunehmende Nachfrage von Kapitalanlegern. In der Folge werden die Kaufpreise für ETWs dort stärker steigen als die Mieten. Das Ausmaß und die Dauer dieses Zusatzeffektes hängen von der weiteren Zinsentwicklung ab. Je weiter die Zinsen noch fallen und je länger die Niedrigzinsphase noch anhält, desto stärker werden die Kaufpreise für ETWs in den Schwarmstädten⁴⁶ steigen. Da die Zinsentwicklung nicht prognostizierbar ist, gilt dasselbe aber auch für die daraus resultierenden Preiseffekte auf ETWs.

Eigenheime sind viel individueller und damit heterogener in ihrer Preisentwicklung als Eigentumswohnungen. Insofern sind allgemein gültige Preisprognosen für Eigenheime noch schwieriger zu erstellen als Prognosen für Mieten bzw. Eigentumswohnungen. Vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageentwicklung und der Fertigstellungszahlen der vergangenen fünf Jahre lassen sich dennoch einige Preistrends für Eigenheime beschreiben.

So steigen nach landesweiten Preisrückgängen bis etwa zum Jahr 2009 die Preise für Eigenheime wieder an – in den letzten beiden Jahren landesweit um mehr als 17 Prozent (Neubau 18 Prozent). Das Angebot hat bislang noch nicht ausreichend auf diese aufkommenden Engpässe reagiert. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sind landesweit von 35.000 bis 40.000 Ende der 1990er-Jahre auf gut 16.000 im Jahr 2009 gesunken. Seither ist eine leichte Zunahme zu beobachten: In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich wieder mehr als 21.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet – laut empirica-Prognose wäre derzeit jedoch ein Volumen von etwa 30.000 Einheiten jährlich erforderlich (zuzüglich Nachholbedarf aus früheren Jahren). Die Engpässe unterscheiden sich regional jedoch deutlich:

⁴⁶ Städte mit hoher überregionaler Zuwanderung aus dem Bundesgebiet.

► **Eigenheime**

- Die Nachfrage nach Eigenheimen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 6,0 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 4,2 Prozent gestiegen. In der Folge dürften die Preise in der nahen Zukunft weiter deutlich ansteigen.
- In Schwaben wird die Nachfrage nach Eigenheimen in den kommenden fünf Jahren ebenfalls zulegen, mit 4,0 Prozent aber etwas weniger als in Oberbayern. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren um 3,3 Prozent gewachsen. Aufgrund des aufgestauten Nachholbedarfs aus den Vorjahren und der weiterhin steigenden Nachfrage bei knappen Grundstücksangeboten (s. Kapitel 2.1 Baulandpreise) sind daher weitere Preisanstiege zu erwarten.
- In Niederbayern und Mittelfranken wird die Eigenheimnachfrage künftig weniger stark, aber immerhin noch um 3,8 Prozent bzw. 3,3 Prozent ansteigen. Gleichwohl ist der Neubau hier zuletzt mit einer fast ähnlich hohen Rate gewachsen. Dies bremst den Preisanstieg etwas ab. Dennoch kann man wegen des Nachholbedarfs und der steigenden Nachfrage weiterhin verbreitet mit zunehmenden Kaufpreisen rechnen.
- Die Oberpfalz sowie Unter- und Oberfranken erwarten die schwächsten Nachfragezuwächse aller Regierungsbezirke. Das Neubauvolumen ist gemessen daran eher zu groß als zu klein. Allerdings dürften hier vor allem qualitative Aspekte den Neubau anheizen: Junge Familien finden im Bestand nicht die Angebote, die ihren Präferenzen und Qualitätsanforderungen entsprechen. Insofern sind vor allem für höherwertige Objekte zumindest stabile Kaufpreise zu erwarten, wenn auch in einigen Regionen mit sinkender Einwohnerzahl fallende Preise nicht auszuschließen sind.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau, zuletzt weit überdurchschnittlicher Preisanstieg, weiterhin deutlich steigende Preise für Eigenheime, erhöhtes Risiko, falls Preisblasen bei Eigentumswohnungen platzen
Schwaben, Mittelfranken:	Leicht unterdurchschnittliche Preise und Preisanstiege, künftig weiterhin eher deutlich steigende Preise für Eigenheime
Niederbayern, Oberpfalz:	Unterdurchschnittliche Preise, aber Anstiegspotenzial vor allem durch ausufernde Suburbanisierung der Region München nach Niederbayern
Oberfranken, Unterfranken:	Unterdurchschnittliche Preise und unterdurchschnittliche Preisanstiege, künftig stabile, im ländlichen Raum teils fallende Preise

3.6 Preisblasen

3.6.1 Wann drohen Preisblasen?

Aufgrund der steigenden Miet- und Kaufpreise wird in letzter Zeit immer heftiger diskutiert, ob es am Wohnungsmarkt eine Preisblase gibt oder ob zumindest eine solche droht. Natürlich birgt nicht jeder Preisanstieg die Gefahr einer Blase und genauso muss nicht jede Preisblase auch platzen. Andererseits gibt es aber auch keine allgemein anerkannte Definition für eine Preisblase.

Es gibt aber durchaus Indikatoren, mit deren Hilfe man das Ausmaß einer Blasengefahr abschätzen kann. So wird eine Preisblase umso eher platzen bzw. werden die Preise eher einbrechen, wenn die Nachfrage deutlich hinter dem Angebot zurückbleibt. Dazu muss entweder vorher das Angebot (stark) zunehmen oder die Nachfrage (plötzlich) einbrechen. Eine übermäßige Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt erkennt man an Fertigstellungen, die über die mittelfristige Nachfrage hinausgehen, einen Nachfrageeinbruch daran, dass zum herrschenden Preis kaum noch einer kaufen will oder kann. Eine Blase droht demnach, wenn

- a) „Normalverdiener“ sich Immobilien nicht mehr leisten können, weil Kaufpreise
 - a 1) schneller als Mieten steigen (Vermietung unrentabel) oder
 - a 2) schneller als die regionaltypischen Einkommen steigen (Selbstnutzung unrentabel) bzw.
- b) in spekulativer Erwartung immer mehr Wohnungen gebaut werden und
- c) dazu immer mehr Kredite aufgenommen werden.

Diese vier Indikatoren (Mietpreisvervielfältiger, Preis-Einkommens-Verhältnis, Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite relativ zum BIP) können beobachtet werden. So kosteten z. B. Ende des Jahres 2015 neuere Eigentumswohnungen im bayerischen Durchschnitt 5,7 Jahreseinkommen (Ende 2013: 4,9) oder 30,3 Jahresmieten (Ende 2013: 27,9). Pro 1.000 Einwohner wurden in Bayern rund 3,7 Wohnungen errichtet und der (bundesdeutsche) Anteil neuer Wohnungsbaukredite am BIP liegt bei 6,9 Prozent (ausstehende Kredite insgesamt 40 Prozent). Stellt man diese Werte z. B. den Vergleichswerten des Jahres 2004 gegenüber – ein Jahr, in dem niemand eine Preisblase vermutete und in dem der Markt eher leicht unterbewertet war –, dann sind ETWs heutzutage teurer (+0,6 Jahreseinkommen bzw. +1,6 Jahresmieten), der Anteil neuer Wohnungsbaukredite am BIP höher (+1,5 Prozentpunkte gemessen am BIP) und lediglich die Fertigstellungen geringer (–1,1 pro 1.000 Einwohner). In einer bayernweiten Durchschnittsbetrachtung ist damit eine Preisblase aktuell wahrscheinlicher als 2004.

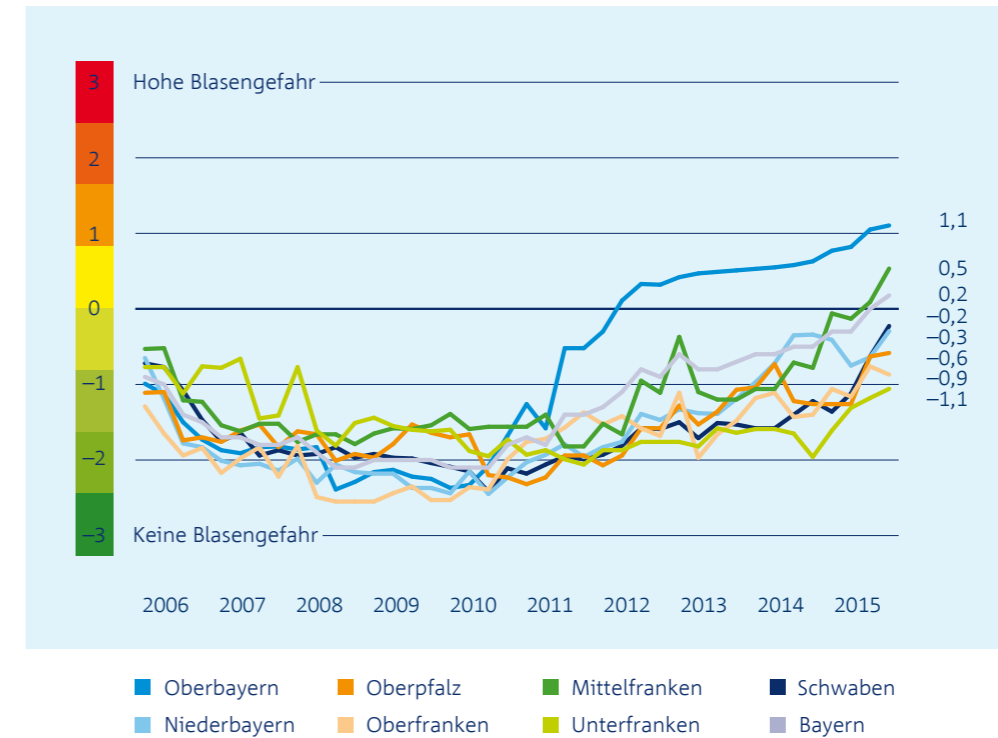
Eine landesweite Durchschnittsbetrachtung sagt jedoch wenig über die lokale Situation aus. So gibt es regionale Märkte, in denen die Preise eher sinken, und andere, in denen ganz erhebliche Preisblasen drohen. Regionale Preisblasen sind volkswirtschaftlich unproblematisch. Sie können jedoch gefährlich werden, wenn viele regionale Märkte betroffen sind. Deswegen werden die vorgestellten Einzelindikatoren „Mietpreisvervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner“ sowie ein regionaler „Blasenindex“ zunächst für jeden Landkreis bzw. jede kreisfreie Stadt berechnet (der Indikator „Wohnungsbaukredite“ liegt nur auf Bundesebene vor).

Anschließend wird für diese drei Indikatoren in jedem Kreis eine Warnstufe ermittelt: Dazu wird geprüft, ob die Indikatoren deutlich über (Vorwarnung) oder unter (Entwarnung) dem 2004er-Wert liegen. Jedem Einzelindex werden dann Werte zwischen +1 (Vorwarnung) und -1 (Entwarnung) zugeordnet. Ein Gesamtindex ergibt sich dann als Summe dieser drei Einzelindizes und nimmt somit Werte zwischen +3 und -3 an. Dieser Gesamtindex kann als Maß für die Blasengefahr interpretiert werden. Je höher der Wert, desto eher muss in der betreffenden Region vor einer drohenden Blasengefahr gewarnt werden.

3.6.2 Regionale Blasengefahr in Bayern

Bayernweit ist die Gefahr von Preisblasen seit dem Referenzjahr 2004 zunächst kontinuierlich gesunken. Der Tiefpunkt war im dritten Quartal 2010 erreicht, als der Blasenindex einen Wert von -2,1 auf der Skala von -3 bis +3 angenommen hatte. Seither steigt der Indexwert kontinuierlich an. Lange Zeit war die Gefahr von Preisblasen dann geringer als im Jahr 2004, denn der Index lag immer unter dem kritischen Wert von 0. Dies hat sich nun aber mit dem vierten Quartal 2015 geändert. Seitdem ist die Blasengefahr landesweit erstmals wieder höher als im Jahr 2004.

Abb. 53: Entwicklung des empirica-Blasenindex seit 2006/Q1 nach Regierungsbezirken (Quartalswerte)

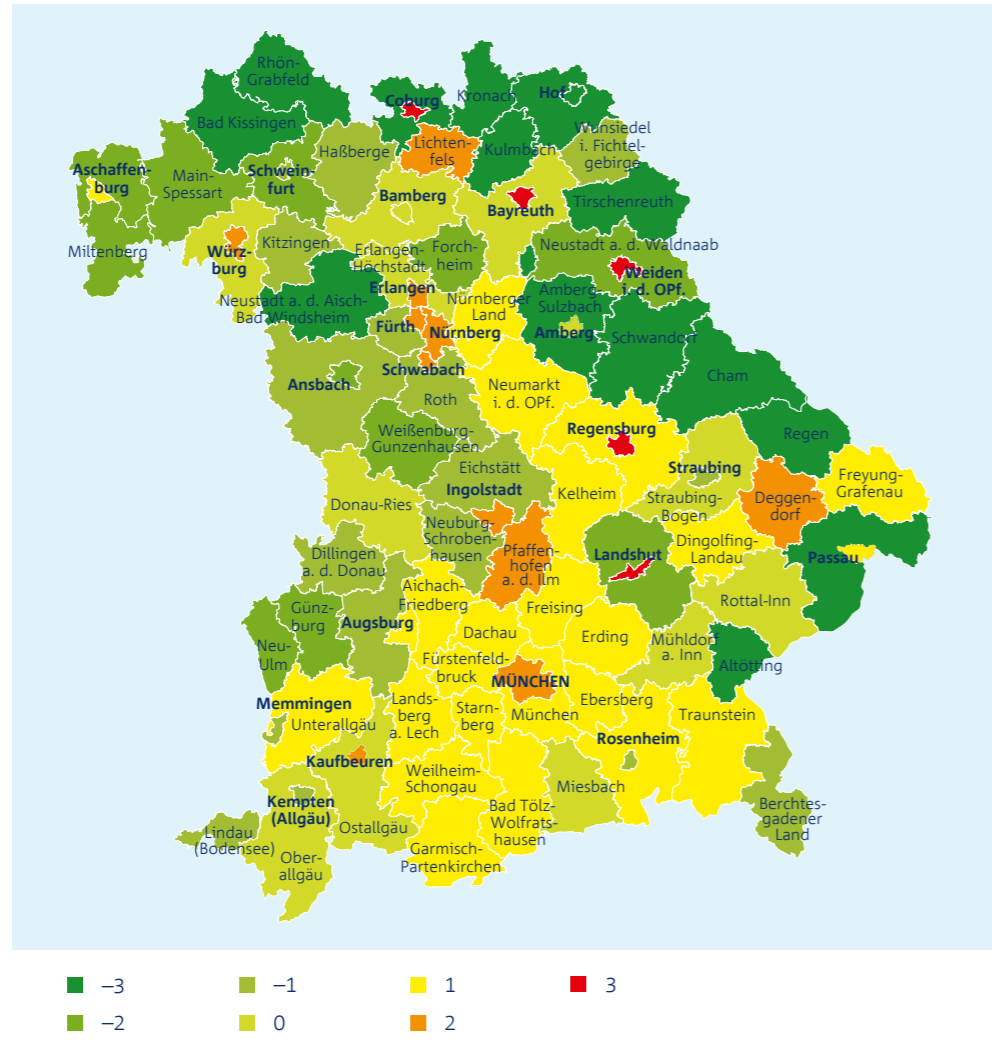


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Mit zwei Ausnahmen liegt die Blasengefahr in allen bayerischen Regierungsbezirken jedoch unter dem Landesdurchschnitt. Vor allem der Blasenindex für Oberbayern, aber zuletzt auch der für Mittelfranken liegen darüber. Während Oberbayern bereits im Jahr 2012 die „Nulllinie“ überschritten hat, gilt dies seit Mitte 2015 nun auch für Mittelfranken. Damit steht die „Blasenampel“ für Oberbayern auf „Orange“ und für Mittelfranken immerhin auf „Gelb“. Für die anderen Regierungsbezirke kann dagegen weiterhin Entwarnung gegeben werden. Sie liegen alle noch im grünen Bereich – wobei auch dort die Tendenz überall nach oben zeigt.

Abb. 54 a: empirica-Blasenindex in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – im vierten Quartal 2015

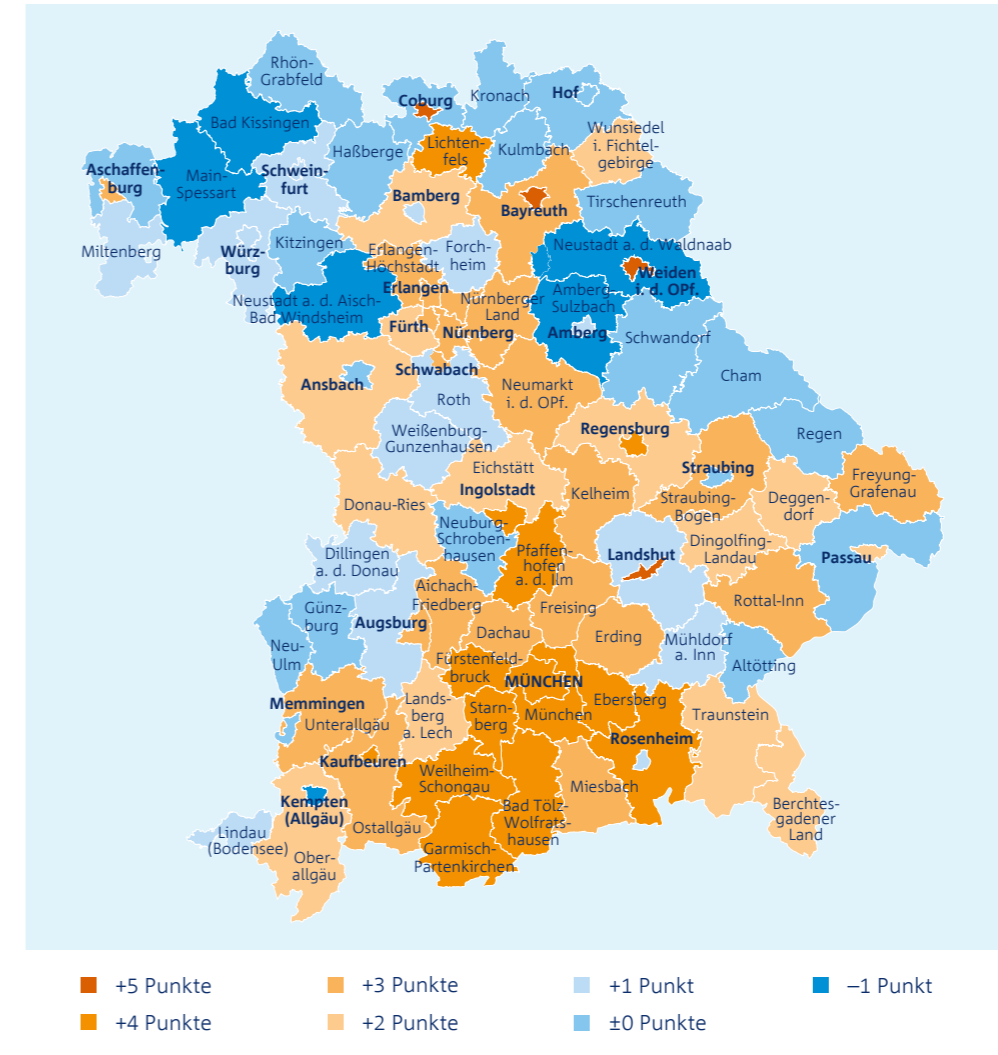


Bis zum Jahr 2008 war die Blasengefahr fallend, danach begann sie anzusteigen (s. Abbildung 53).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

© empirica

Auch innerhalb der Regierungsbezirke bestehen jedoch erhebliche Unterschiede hinsichtlich einer Blasengefahr bei Wohnimmobilien. Die höchste Warnstufe (Index +3) wurde mittlerweile in fünf kreisfreien Städten erreicht: Landshut und Regensburg standen bereits vor zwei Jahren auf der Liste, mittlerweile sind überraschenderweise auch Weiden in der Oberpfalz, Bayreuth und Coburg hinzugekommen. Für weitere acht Städte und drei Landkreise gilt die zweithöchste Warnstufe (Index +2): die kreisfreien Städte Ingolstadt, München, Erlangen, Fürth, Nürnberg, Schwabach, Würzburg und Kaufbeuren sowie die Landkreise Pfaffenhofen an der Ilm, Deggendorf und Lichtenfels. In weiteren 24 Landkreisen und kreisfreien Städten steht der Index ebenfalls oberhalb der „Nulllinie“ (Index +1). Für 56 der 96 Kreise in Bayern kann dagegen Entwarnung gegeben werden. Vor zwei Jahren galt dies allerdings noch für 80 von 96 Kreisen.

Abb. 54 b: empirica-Blasenindex in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung der Blasengefahr 2008–2015



Bis zum Jahr 2008 war die Blasengefahr fallend, danach begann sie anzusteigen (s. Abbildung 53).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

© empirica

Die Kreise mit hoher Warnstufe sind meist auch identisch mit den Kreisen mit starker Veränderung der Warnstufe seit dem Jahr 2008. Den größten Zuwachs in der Warnstufe gibt es seither in den kreisfreien Städten Landshut, Weiden in der Oberpfalz, Bayreuth und Coburg (jeweils +5), gefolgt von weiteren 14 Landkreisen mit einem Zuwachs von je +4 Punkten. Insbesondere Weiden in der Oberpfalz, Bayreuth und Coburg erleben seit ein paar Jahren eine unerwartet hohe (Auslands-)Zuwanderung, die mit einer hohen Bautätigkeit einhergeht und konträr zum prognostizierten Bevölkerungsrückgang steht. Je nachhaltiger diese Zuwanderung sich – entgegen den Prognosen – künftig entwickeln wird, desto eher wird die aus heutiger Sicht aufkommende Blasengefahr wieder verpuffen. Andernfalls könnte mittelfristig ein Überangebot entstehen, was zu sinkenden Kaufpreisen führen würde.

3.6.3 Ausblick: Künftige Blasengefahr und die Folgen

Die weitere Entwicklung der (regionalen) Blasengefahr hängt vom Tempo der Angebotsausweitung (Fertigstellungen), den Kapitalmarktbedingungen (Zinsen, Kreditvergabe, Wohnimmobilienkreditrichtlinie) und von wohnungspolitischen Maßnahmen ab. Betroffen von der Blasenbildung sind vor allem gebrauchte Eigentumswohnungen (ETW), weniger die neu gebauten ETWs oder die Eigenheime. Denn Eigentumswohnungen werden sowohl von Selbstnutzern als auch von Vermietern nachgefragt. Hier wirken also zwei Kräfte: einerseits die Nachfrage nach dem Gut Wohnung „um darin zu wohnen“ und andererseits die Nachfrage nach dem Gut Wohnung als Vermögensanlage in Zeiten des „Anlagenotstandes“ (s. Preisentwicklung in Kapitel 3.5.1).

► **Gefährlich wäre die Kumulation mehrerer Auslöser**

Zuletzt sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand schneller gestiegen als im Neubau. Das ist Ausdruck einer Knappheit der am Markt verfügbaren Immobilien bei anhaltend hoher Nachfrage. Sobald das Neubauangebot an Fahrt gewinnt, wird dieser Preisanstieg gedämpft. In vielen vergangenen Zyklen stieg das Angebot jedoch zu spät und dann zu stark, mit der Folge eines Überangebotes. Sollte dies passieren, könnten die Preise sogar fallen. Im ungünstigsten Falle würden gleichzeitig auch noch die Mietpreisbremse verschärft und die Mietspiegel durch Hinzunahme älterer Mieten abgesenkt werden und das Wirtschaftswachstum würde ins Stocken geraten. Viele Käufer von Eigentumswohnungen zur Vermietung ignorieren derzeit die möglichen Folgen der laufenden Wohnungsmarkteingriffe angesichts von „Renditenotstand“ und Wohnungsknappheit. Aber wenn die Geschichte der Preisblasen eines lehrt, dann das: Risiken oder Übertreibungen werden aus scheinbar guten Gründen (zu) lange ignoriert, aber eine plötzliche Einsicht führt dann unverhofft zum Wendepunkt – die Blase platzt.

► **Regional unterschiedliche Folgen platzender Preisblasen**

Eine Blasengefahr droht derzeit zum einen in etlichen attraktiven Schwarmstädten mit hoher Zuwanderung und knappen Märkten. Zum anderen sind aber auch immer mehr kleinere Städte und „schrumpfende“ Regionen betroffen. Sollte eine Blase platzen, dürften die Auswirkungen in beiden Regionstypen recht unterschiedlich ausfallen. In den Schwarmstädten wird die Preisentwicklung vermutlich nur eine Delle erhalten, denn die Nachfrage wird hier auch langfristig recht stabil sein. Dafür spricht allein schon die langjährige Suburbanisierung von Haushalten, deren Bewohner/Haushaltsmitglieder zum überwiegenden Teil lieber in der Stadt geblieben wären, dort aber keine passende oder bezahlbare Wohnung finden konnten. Diese Suburbanisierer dienen gewissermaßen als Pufferpotenzial bei einem Preisschock, viele würden dann in die Stadt zurückkehren.

Anders sieht es in den „schrumpfenden“ Regionen und weniger attraktiven Kleinstädten aus, die eher durch überregionale Abwanderung und nur durch Zuwanderung aus dem Umland geprägt sind. Dort wird eine platzende Blase mehr als Dellen hinterlassen. Insbesondere steht hier kein Pufferpotenzial zur Verfügung und ein Wirtschaftsabschwung könnte zu einer verstärkten überregionalen Abwanderung führen. Im Ergebnis ginge ein Preisrückgang auch hier einher mit zunehmenden Leerständen. Das gilt erst recht, wenn das Neubauangebot just in dem Moment an Fahrt gewinnen sollte, in dem eine Krise die Nachfrage ausbremst.

Vielerorts resultiert die Blasengefahr aus gestiegenen Vervielfältigern – die Entwicklung der Kaufpreise ist dort den Mieten „enteilt“. Auf dem Weg zu einem langfristig tragfähigen Vervielfältiger müssen daher entweder die Kaufpreise sinken oder die Mietpreise deutlich steigen. Andere Wege gibt es nicht, wenn die Vervielfältiger wieder „normale“ Niveaus erreichen sollen – und spätestens bei steigenden Zinsen sind die aktuellen Niveaus nicht mehr tragbar. Die Mietpreise können in naher Zukunft jedoch nur noch langsam ansteigen. Nicht, weil die Nachfrage stagniert, wohl aber, weil gewisse natürliche Schmerzgrenzen bei der Mietbelastung erreicht werden und vor allem in Folge politischer Eingriffe. Dazu zählt zum einen die Mietpreisbremse: Sie dürfte mittelfristig – spätestens nach einer bereits diskutierten Verschärfung – den Mietanstieg spürbar eindämmen. In dieselbe Richtung wirkt die geplante Reform der Mietspiegel, wenn dort künftig vermehrt ältere Mieten einfließen und so das Vergleichsmietenniveau abgesenkt wird. Im Ergebnis wird eine Normalisierung überwiegend durch eine Anpassung der Kaufpreise erfolgen müssen. Dies kann über sehr lange Zeiträume und damit eher allmählich oder aber ruckartig passieren. Eine ruckartige Anpassung ist vor allem dann zu erwarten, wenn die Blase aufgrund externer Schocks platzen sollte (Wachstumseinbruch, schneller Zinsanstieg).

► **Der Weg zur Normalisierung läuft fast zwangsweise über den Kaufpreis**



4 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2034

4.1	Bevölkerungsvorausberechnung	130
4.1.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2034	130
4.1.2	Veränderungen in der Altersstruktur	133
4.2	Haushaltsprognose	143
4.2.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2034	143
4.2.2	Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur	148
4.3	Wohnungsprognose	151
4.3.1	Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen	151
4.3.2	Prognose des Neubaubedarfs	162
4.3.3	Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf	178
4.4	Fazit: Auch langfristig noch viel Neubau erforderlich	193
4.4.1	Landflucht in die Schwarmstädte spitzt sich weiter zu	195
4.4.2	Trotz Landflucht: Neubau auch in Schrumpfsregionen	195
4.4.3	Regionale Nachfrage-Peaks verursachen künftige Leerstände	195
4.4.4	Neubau in allen Preissegmenten erforderlich	196
4.4.5	Flaschenhals ist immer noch das Bauland	196
4.4.6	Nur eine beherzte Angebotsausweitung kann lokale Knappheiten beseitigen	197
4.4.7	Fluchtursachen bekämpfen und Zuzugsanreize senken	197
4.5	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	199
4.5.1	Was ist ein Regressionsmodell?	199
4.5.2	Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?	201
4.5.3	Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?	201
4.5.4	Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage	203
4.6	Anhang und Literatur	204
4.6.1	Annahmen zur Bevölkerungsprognose	204
4.6.2	Raumordnungsregionen	206
4.6.3	Literatur	208

4 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2034

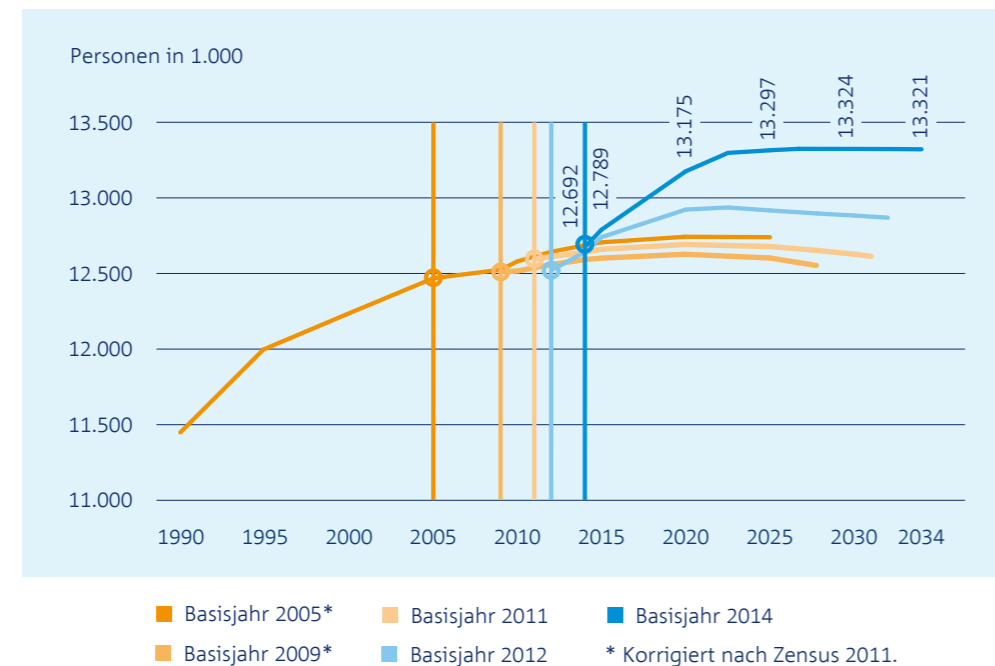
4.1 Bevölkerungsvorausberechnung

4.1.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2034

Zum Ende des Jahres 2014 zählte der Freistaat Bayern 12,69 Millionen Einwohner. Basierend auf diesem Wert hat das Bayerische Landesamt für Statistik eine regionalisierte Vorausberechnung erstellt.⁴⁷ Die Einwohnerzahl Bayerns steigt unter den getroffenen Annahmen – dazu zählen insbesondere eine rückläufige Zuwanderung aus dem Ausland und eine konstante Zuwanderung aus dem restlichen Bundesgebiet – noch bis zum Jahr 2031 weiter an. Bis dahin werden rund 634.000 oder 5,0 Prozent mehr Menschen im Freistaat leben als im Prognosebasisjahr 2014 (s. Abbildung 55). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum 2014 bis 2031 von 12,69 auf 13,326 Millionen um durchschnittlich 37.297 Personen jährlich anwachsen. In den Folgejahren bis zum Prognosehorizont im Jahr 2034 wird die Einwohnerzahl auf 13,321 Millionen leicht schrumpfen – und damit in etwa wieder den prognostizierten Stand des Jahres 2029 erreichen.

Abb. 55: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 1990–2034

Prognosebasisjahre = 2005, 2009, 2011, 2012 bzw. 2014



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

⁴⁷ Annahmen s. Kapitel 4.6 im Anhang.

Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

Mit der neuesten Vorausberechnung auf Basis des Jahres 2014 musste der zwei Jahre zuvor prognostizierte Wert für das Jahr 2014 bereits um rund 49.000 Menschen nach oben angepasst werden. Zum zweiten Mal in Folge kommt die Vorausberechnung damit zu langfristig höheren Einwohnerzahlen als die vorhergehende. Ein Beispiel: Ältere Prognosen mit den Basisjahren 2005 bis 2011 (und vor den Korrekturen durch den Zensus 2011) erwarteten für das Jahr 2025 noch rund 12,7 Millionen Einwohner, die Berechnungen vor zwei Jahren dann 12,9 Millionen und nunmehr 13,3 Millionen Menschen in Bayern. Diese Veränderungen haben natürlich weitreichende Auswirkungen auf die Prognose der Wohnungsnachfrage.

Hintergrund dieser Entwicklung sind – neben der Korrektur durch den Zensus 2011 – vor allem Annahmen in puncto einer erhöhten Zuwanderung, insbesondere in den beiden ersten Jahren der Vorausberechnung (zunächst 110.500 Menschen p. a., dann sinkend und ab 2024 konstant 25.500 p. a.). Frühere Prognosen gingen noch von einem erheblich geringeren Zuwanderungssaldo aus, insbesondere aus dem Ausland (Basisjahr 2012: rund 35.000 p. a.; Basisjahr 2009: 13.000 bis 15.000 p. a.).⁴⁸ Zu beachten ist, dass eine künftig höhere Zuwanderung nach Bayern nicht nur eine höhere Einwohnerzahl, sondern auch einen langsameren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung impliziert. Denn Zuwanderer gehören mehrheitlich eher zu den Jüngeren, unter 50-Jährigen. Tatsächlich steigt das prognostizierte Durchschnittsalter der bayerischen Bevölkerung bis zum Jahr 2029 in der neuesten Prognose nur noch auf rund 46 und nicht mehr auf deutlich über 46 Jahre wie in der Prognose im „Wohnungsmarkt Bayern 2011“.

Das entspricht einem mittleren jährlichen Verlust von 1.425 Einwohnern. Gemessen am Zuwachs der vergangenen Jahre und der kommenden Jahre bis 2031 wird der Rückgang ab 2032 also zunächst kaum spürbar ausfallen. Aus Sicht des Jahres 2014 wächst die Bevölkerung bis zum Jahr 2034 sogar noch um 5,0 Prozent an.

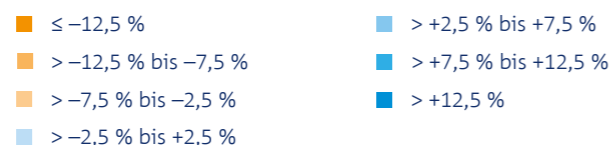
Mit der prognostizierten Entwicklung wird sich die Einwohnerzahl Bayerns auch künftig stabiler entwickeln als in anderen Ländern. Dies ist die Folge der arbeits- und ausbildungsplatzbedingt höheren Zuwanderung nach Bayern. Seit Ende der 1970er-Jahre verzeichnet das Land durchgehend Wanderungsgewinne. 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. Regionale Ausnahmen mit Geburtenüberschuss (bedingt durch Zuwanderung junger Frauen) stellen in den Voraus-

⁴⁸ Der Zuwanderungssaldo aus dem übrigen Bundesgebiet nach Bayern wurde jetzt dagegen etwas niedriger angesetzt (Eine alternde Bevölkerung ist weniger wanderungsfreudig und die Abwanderung aus Ostdeutschland geht zurück). Die Annahmen zu Sterblichkeit und Geburtenrate wurden dagegen gegenüber älteren Prognosen nur unwesentlich verändert.

berechnungen lediglich die Landeshauptstadt München (+7,7 Prozent), der Landkreis Freising (+1,6 Prozent), die Stadt Regensburg (+1,2 Prozent) und knapp auch die Stadt Erlangen (+0,2 Prozent) sowie der Landkreis Erding (+0,1 Prozent) dar.

Abb. 56: Bevölkerungsentwicklung 2014–2034

Prognosebasisjahr = 2014



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

Allerdings weisen nicht alle Regionen Bayerns dieselbe Bevölkerungsentwicklung auf. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Kreise der Raumordnungsregionen München (+14,0 Prozent) und Ingolstadt (+9,7 Prozent). Relevante Zugewinne von mehr als 6 Prozent können auch die Regionen Oberland (+7,6 Prozent), Landshut (+6,8 Prozent) und Südostoberbayern (+6,6 Prozent) erwarten. Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (-9,7 Prozent), Main-Rhön (-5,4 Prozent),

Oberpfalz-Nord (-4,5 Prozent) und Oberfranken-West (-3,1 Prozent) Bevölkerungsrückgänge von mehr als 3 Prozent erwartet. Insgesamt werden für sieben der 18 bayerischen Raumordnungsregionen Bevölkerungsverluste prognostiziert.

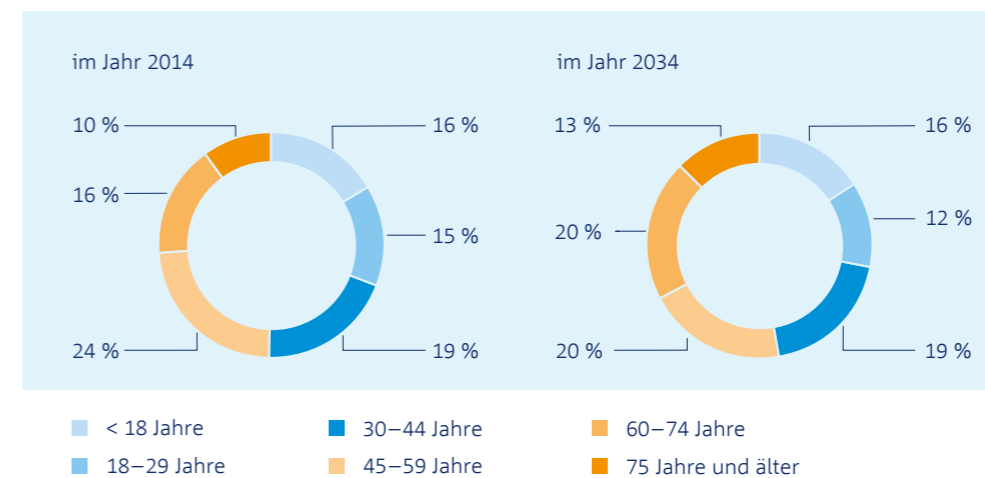
Ähnlich ist die Quote auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (s. Abbildung 56): Hier werden 33 Prozent oder 32 der 96 Kreise Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen – in den vorhergehenden Prognosen waren es noch 57 bzw. 45 Kreise (Basisjahre 2010 bzw. 2012). Dennoch gibt es auch andere Entwicklungen: Zweistellige Zuwachsraten werden für Ebersberg (+17,5 Prozent), Dachau (+17,3 Prozent), den Landkreis München (+16,8 Prozent), Erding (+15,5 Prozent), Fürstfeldbruck (+15,1 Prozent), die Stadt München (+13,4 Prozent), Freising (+12,2 Prozent), Landshut (+12,1 Prozent) und Pfaffenhofen an der Ilm (+12,0 Prozent) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (-16,0 Prozent), Hof (-13,9 Prozent), Kronach (-13,8 Prozent), Tirschenreuth (-11,1 Prozent) und Kulmbach (-10,7 Prozent) zweistellig.

4.1.2 Veränderungen in der Altersstruktur

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung – vor allem hinsichtlich einer steigenden Lebenserwartung – machen sich in der Altersverteilung bemerkbar. So wird der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von heute 16 Prozent auf 20 Prozent im Jahr 2034 ansteigen und der Anteil der 75-Jährigen und Älteren von 10 Prozent auf 13 Prozent; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der jungen Erwachsenen (18- bis 29-Jährige) von heute 15 Prozent dann auf 12 Prozent absinken (s. Abbildung 57). Insgesamt wird die Quote der unter 60-Jährigen sinken (von 74 Prozent auf 67 Prozent) und die der über 60-Jährigen steigen (von 26 Prozent auf 33 Prozent). Durch die hohe Zuwanderung fällt die Alterung der Einwohner allerdings weniger stark aus als in früheren Prognosen.

Abb. 57: Anteile der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern

Prognosebasisjahr = 2014



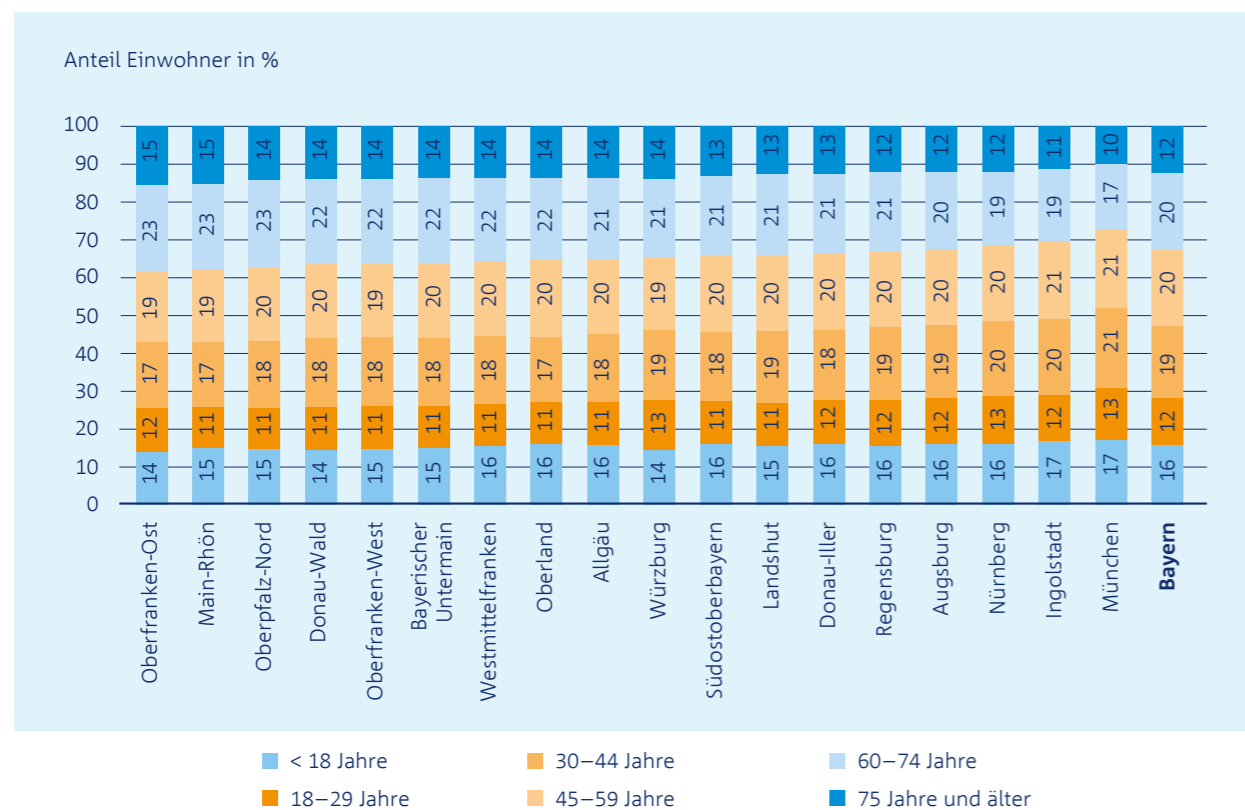
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© 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 in einer Region. Den größten Anteil 75-Jähriger und Älterer wird im Jahr 2034 die Region Oberfranken-Ost aufweisen (15,5 Prozent; s. Abbildung 58). Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten Minderjährigen werden bis 2034 in den Wachstumsregionen München und Ingolstadt zu finden sein. Im Vergleich zur Prognose von vor zwei Jahren, die langfristig zu niedrigeren Einwohnerzahlen führte, ergeben sich keine Änderungen im Ranking nach dem Seniorenanteil (60-Jährige und Ältere).

Abb. 58: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2034

Prognosebasisjahr = 2014, sortiert nach Anteil der 60-Jährigen und Älteren



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

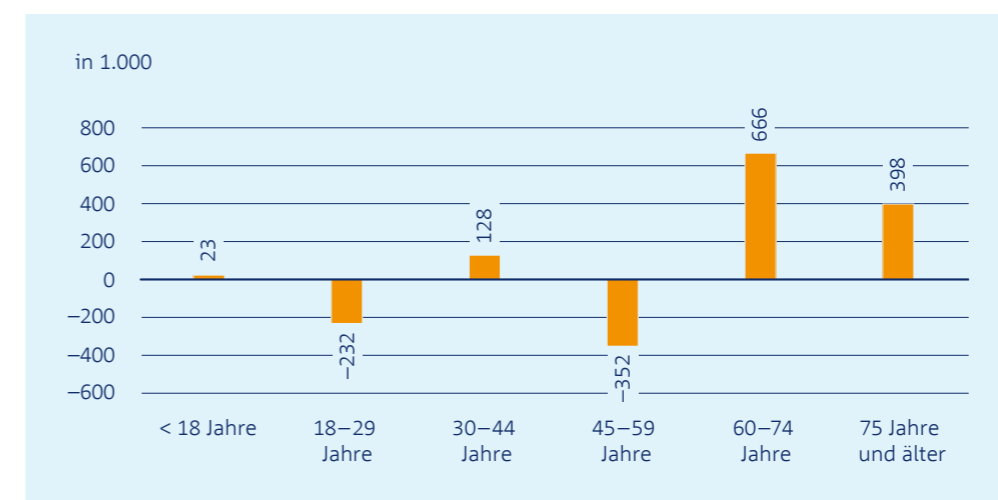
© empirica

Über alle Raumordnungsregionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum 2014 bis 2034 um rund 630.000 Menschen anwachsen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 433.000 bei den unter 60-Jährigen ein Anstieg von 1.063.000 bei den älteren Einwohnern gegenüber. Allerdings ist der Rückgang bei den unter 60-Jährigen nunmehr weniger stark ausgeprägt als in der letzten Prognose und betrifft nicht mehr alle Altersklassen (s. Abbildung 59). Tatsächlich wird für die Altersklasse der unter 18-Jährigen sowie für die 30- bis 44-Jährigen sogar ein (leichter) Anstieg erwartet. Auch der Rückgang in den anderen Altersklassen verläuft jetzt weniger dramatisch: Die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen schrumpft erst nach 2018

und mit einem Rückgang von 232.000 schwächer als bei der letzten Prognose (damals -248.000). Die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen steigt ebenfalls noch bis zum Jahr 2017 (und dann wieder ab dem Jahr 2032) und es wird mit -352.000 in der neuen Prognose ein geringerer Rückgang erwartet als noch vor zwei Jahren (damals -383.000). Allerdings fällt der Anstieg der über 60-jährigen Einwohner in der neuen Prognose weniger ins Gewicht, denn in diesen Altersklassen gibt es kaum Zuwanderung.

Abb. 59 a: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2014–2034 – absolute Veränderung

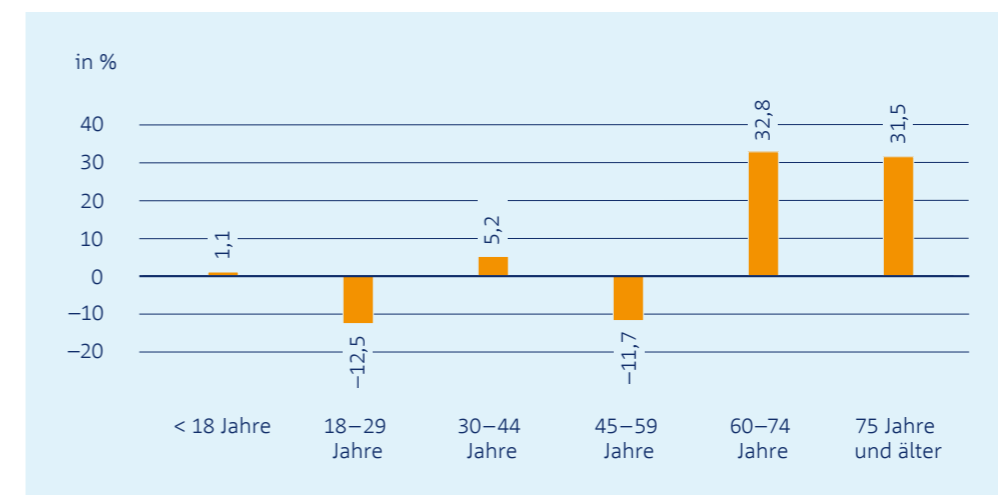
Prognosebasisjahr = 2014



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

Abb. 59 b: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2014–2034 – prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

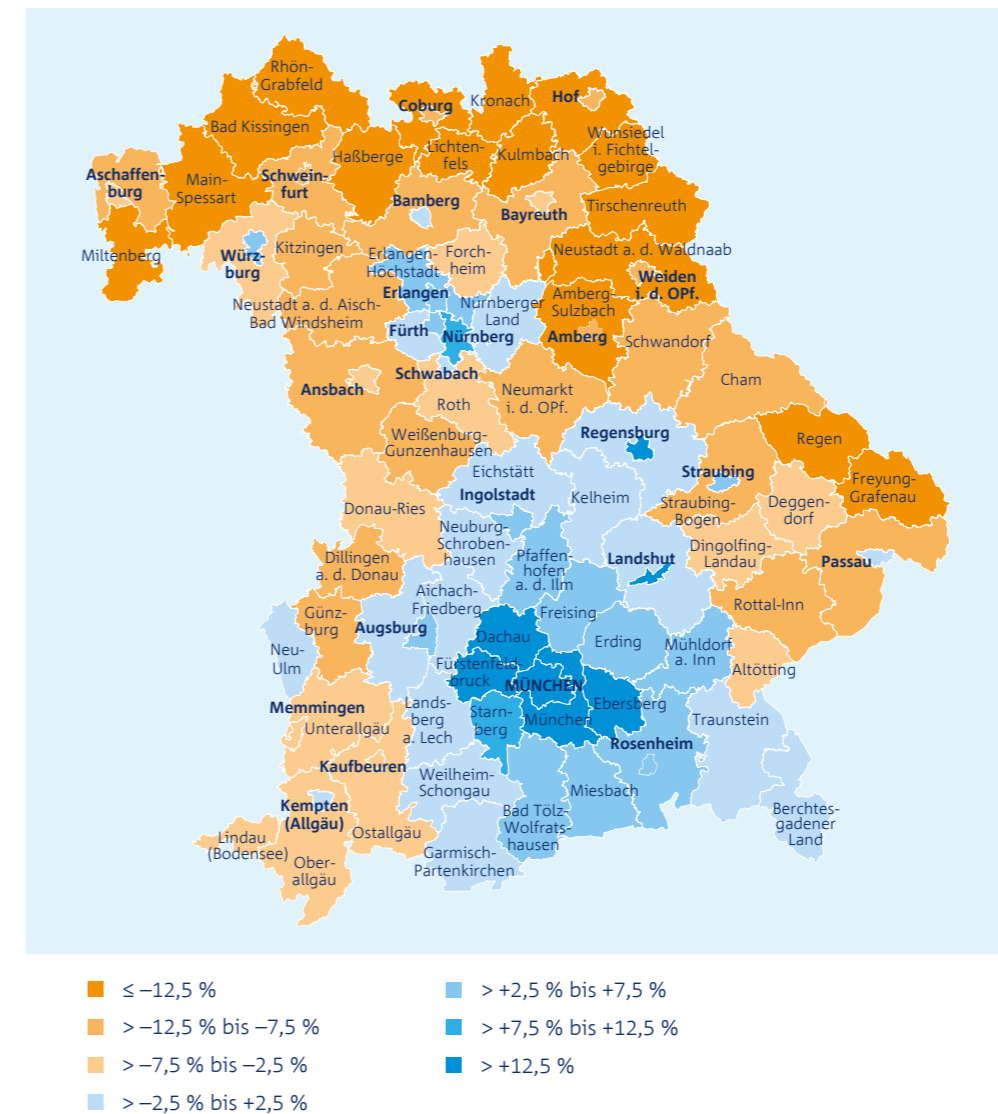
© empirica

Ungeachtet der etwas günstigeren Entwicklung bei den unter 60-jährigen Einwohnern werden junge Haushalts- und Familiengründer, die über viele Jahre hinweg eine zentrale Zielgruppe der Wohnungssuchenden stellten, künftig immer unbedeutender. In den kommenden Jahren werden stattdessen zwei neue Zielgruppen hohe Bedeutung erlangen. Zum einen die jungen Alten (60- bis unter 75-Jährige), von denen rund zwei Drittel bereit sind, ihre Wohnsituation zu verändern – sei es durch Umzug (vor allem Mieter) oder durch Umbau (vor allem Eigentümer).⁴⁹ Zum anderen gewinnen die reiferen Alten an Bedeutung (über 74-Jährige). Deren Umzugsverhalten ist jedoch schwieriger vorherzusagen. Derzeit ändert diese Altersgruppe ihre Wohnsituation meist nicht mehr, solange sie ihren Haushalt noch eigenständig führen kann. Es könnte jedoch künftig häufiger zu Umzügen in preiswertere Wohnungen und neuere Wohnformen kommen, wenn mehr altengerechte Angebote auf den Markt kommen bzw. wenn diese Altersgruppe stärker als bisher von Altersarmut betroffen ist. Das trifft aber vor allem auf entspannte Wohnungsmärkte zu. Denn auf engen Märkten sind Neuvertragsmieten oft höher als die Bestandsmieten – mit einem Umzug lassen sich dann keine Wohnkosten einsparen bzw. sind altengerechte Wohnungen für viele Ältere dann nicht finanzierbar.

⁴⁹ Vgl. Krings-Heckemeier et al. (2006).

Abb. 60 a: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen und der jungen Erwachsenen 2014–2034 – unter 18 Jahre

Prognosebasisjahr = 2014



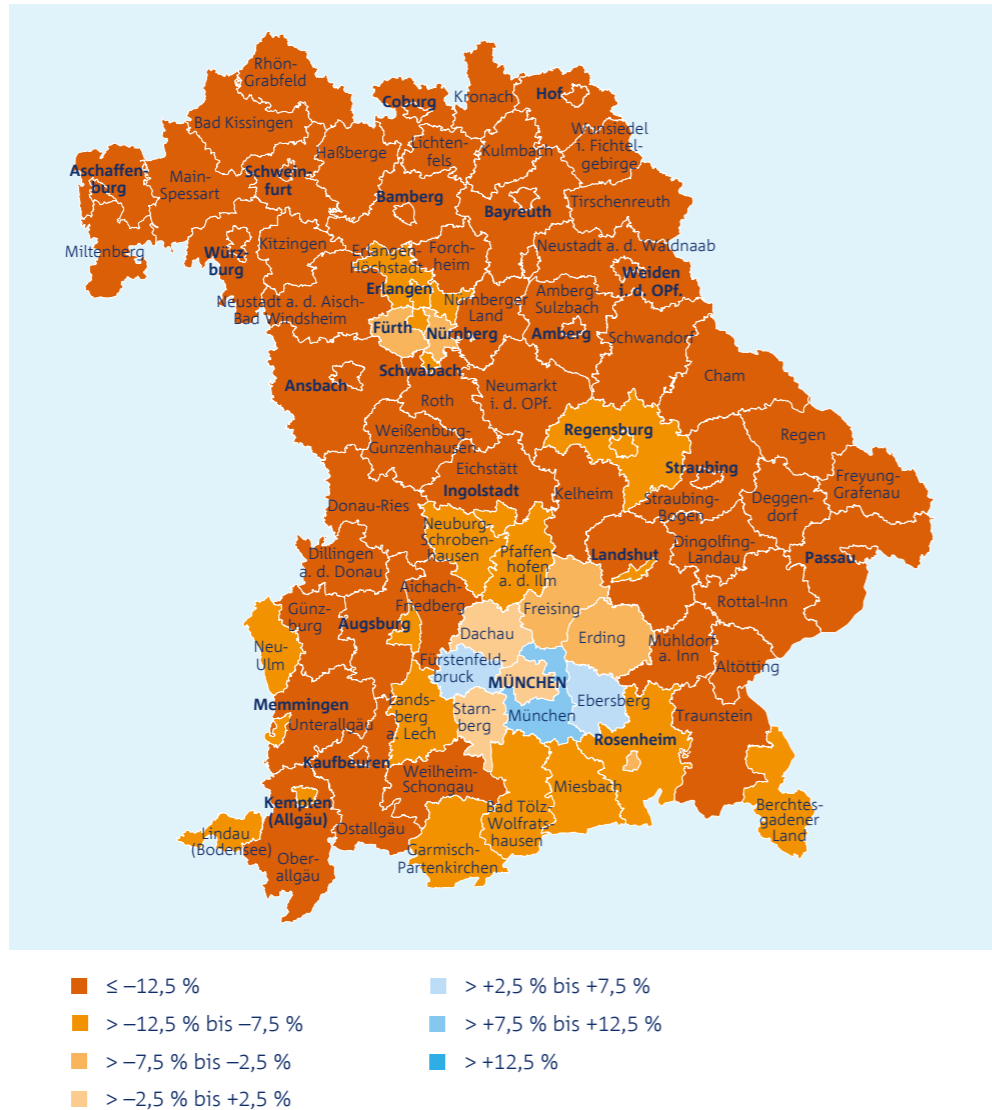
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

Wiederum gibt es erhebliche regionale Unterschiede in der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie im Hinblick auf die Anteile verschiedener Altersgruppen. Anders als die Bevölkerung insgesamt wird die Zahl der Minderjährigen bis zum Jahr 2034 in sehr vielen Landkreisen und kreisfreien Städten sinken, die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner sogar in fast allen. Ausnahmen bilden bei den 18- bis 29-jährigen Einwohnern nur einige Kreise in der Region München (s. Abbildung 60).

Abb. 60 b: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen und der jungen Erwachsenen 2014–2034 – 18 bis 29 Jahre

Prognosebasisjahr = 2014

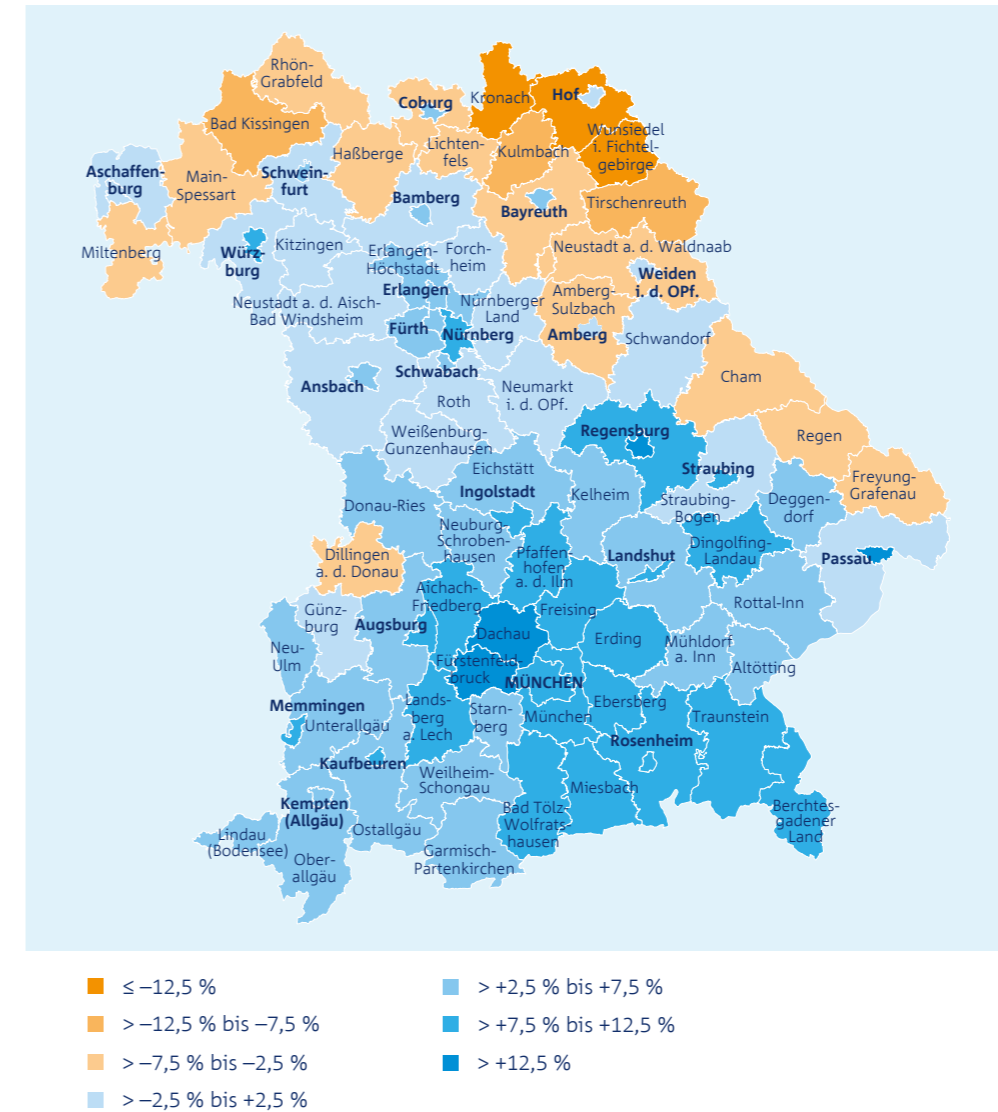


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

Abb. 61 a: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2014–2034 – 30 bis 44 Jahre

Prognosebasisjahr = 2014



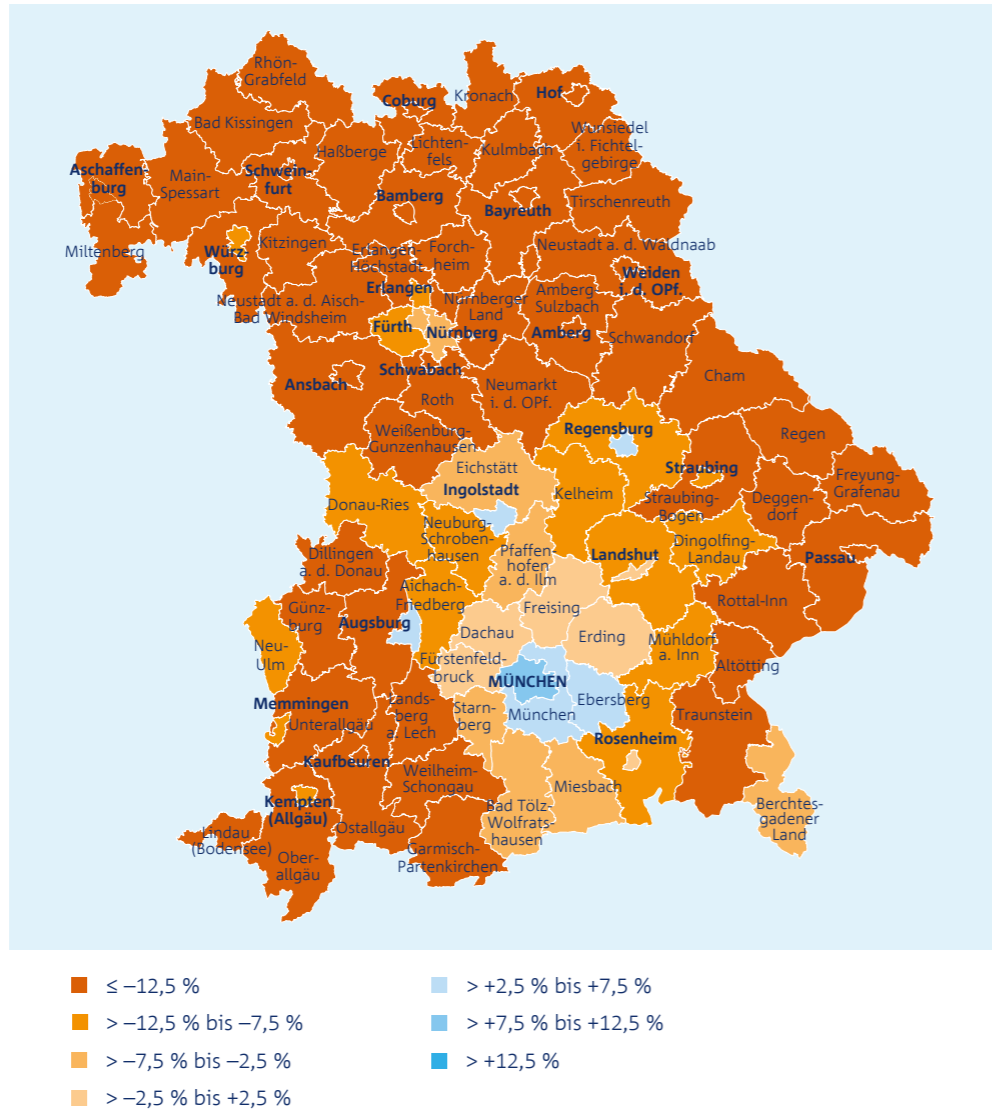
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

Die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen ist für den Wohnungsmarkt immer von besonderem Interesse. Denn in dieser Phase kommt es vielfach zu Umzügen und es ändern sich die Wohnwünsche aufgrund von Familienzuwachs oder Einkommenssteigerungen infolge von Karrieresprüngen. Bis zum Jahr 2034 gibt es bayernweit zwar (wieder) rund 128.000 Menschen mehr in diesem Alter. Dennoch wird deren Zahl in vielen Kreisen künftig sinken – allen voran in den Landkreisen Kronach (-17,2 Prozent), Wunsiedel im Fichtelgebirge (-13,4 Prozent), Hof (-12,9 Prozent), Kulmbach (-11,3 Prozent) und Tirschenreuth (-10,1 Prozent) sogar zweistellig. Weit überdurchschnittliche Zuwächse werden dagegen für die Raumordnungsregionen München (+10,5 Prozent), Ingolstadt (+8,7 Prozent) und Südostoberbayern (8,5 Prozent; s. Abbildung 61) erwartet.

Abb. 61 b: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2014–2034 – 45 bis 59 Jahre

Prognosebasisjahr = 2014 (s. Abbildung 61 a)



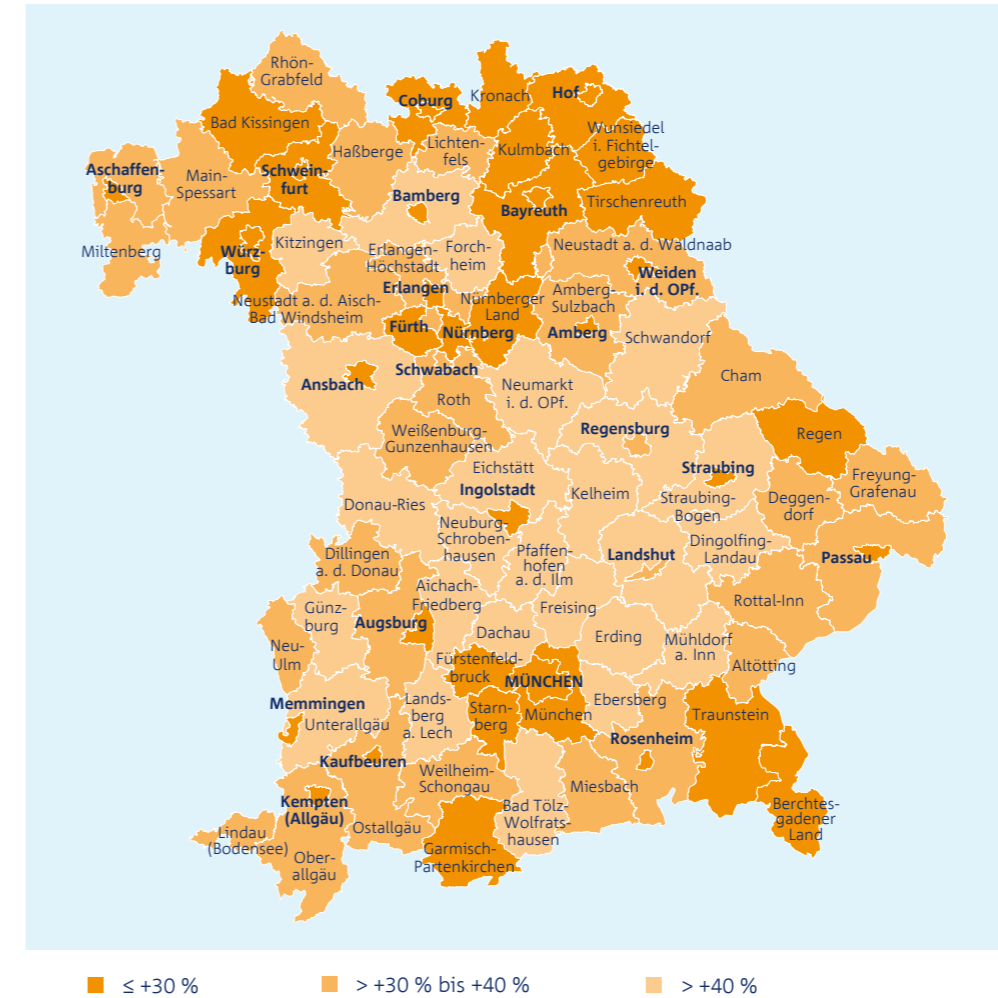
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

Demgegenüber dürfte die Zahl der 45- bis 59-Jährigen nahezu landesweit absinken: Bis zum Jahr 2034 beläuft sich der Rückgang auf 352.000 Menschen. Diese Altersklasse wird bis dahin nur noch in neun bayerischen Kreisen anwachsen – allen voran in der Stadt München (+12,0 Prozent), im Landkreis München (+7,0 Prozent), in Ingolstadt (+3,7 Prozent), im Landkreis Ebersberg (+3,0 Prozent), außerdem in den kreisfreien Städten Regensburg (+2,7 Prozent) und Augsburg (+2,6 Prozent). Die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (-38,4 Prozent), Hof (-36,7 Prozent) und Kronach (-36,3 Prozent) werden dagegen mehr als 35 Prozent aus dieser Altersgruppe verlieren.

Abb. 62 a: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2014–2034 – 60 bis 74 Jahre

Prognosebasisjahr = 2014



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

Den absolut höchsten Zuwachs erwarten die Statistiker für die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen (+666.000), gemessen an ihrer heutigen Zahl ergibt dies einen Anstieg um etwa ein Drittel (+32,8 Prozent). Die regionale Bandbreite reicht hier von +4,7 Prozent in der Stadt Hof bis zu +69,7 Prozent im Landkreis Erding (s. Abbildung 62). Die Landkreise Neu-Ulm (+31,8) sowie Ostallgäu und Weißenburg-Gunzenhausen (jeweils +33,4) liegen fast genau auf dem Landesdurchschnitt der Zuwachsrate (32,8 Prozent).

Bedeutender für den Wohnungsmarkt ist jedoch die Altersklasse der 75-Jährigen und Älteren. Diese Altersgruppe absorbiert derzeit einen bedeutenden Anteil des Wohnflächenangebotes. Denn auch nach dem Auszug der Kinder und/oder dem Tod des Lebenspartners verbleiben die heutigen Senioren in der ehemaligen Familienwohnung.⁵⁰ Dieser sogenannte Remanenzeffekt leistet einen erheblichen Beitrag zum

⁵⁰ Vgl. Braun (2015).

Abb. 62 b: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2014–2034 – 75 Jahre und älter

Prognosebasisjahr = 2014 (s. Abbildung 62 a)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015

© empirica

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 allerdings ein entsprechendes Angebot im unmittelbaren Wohnumfeld 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).

Gemessen an ihrer heutigen Anzahl steigt die Zahl der 75-Jährigen und Älteren mit +31,5 Prozent bis 2034 fast genauso stark wie die der 60- bis unter 75-Jährigen. In absoluten Zahlen fällt der Zuwachs mit 398.000 allerdings erheblich kleiner aus. Wegen ihrer hohen Wohnflächenabsorption kommt den regionalen Unterschieden in der Zunahme dieser Altersgruppe eine besondere Bedeutung zu. Je nach Landkreis ergibt

sich bis zum Jahr 2034 eine sehr große Bandbreite: Von +2,7 Prozent im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu +57,6 Prozent im Landkreis Regensburg. In den kreisfreien Städten steigt der Seniorenanteil meist weniger stark an, denn hier gibt es mehr Zuwanderung und dadurch mehr jüngere Einwohner. Den höchsten Zuwachs gegenüber dem Jahr 2014 unter allen bayerischen kreisfreien Städten erwartet Landshut (+34,8 Prozent), der geringste Zuwachs wird für die Stadt Hof (+6,1 Prozent) prognostiziert.

4.2 Haushaltsprognose

Vergleich mit der älteren Haushaltprognose

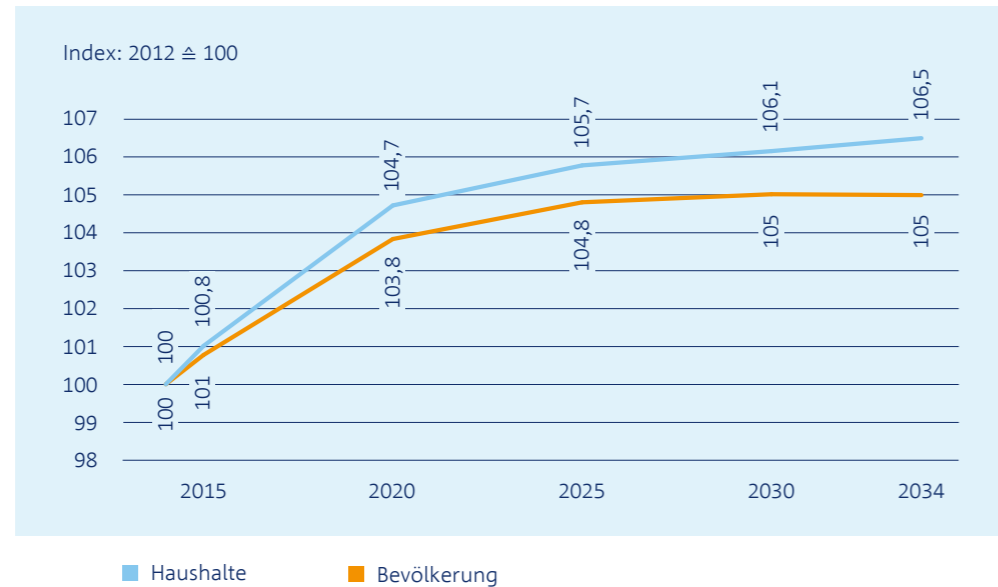
Im vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2016/2017 liegt die für das Jahr 2025 prognostizierte Zahl der Haushalte deutlich höher als im Wohnungsmarktbericht 2014 (+159.000) Diese Abweichung erklärt sich aus unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen, die sich vor allem durch die höher angenommene Zuwanderung aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland unterscheiden. Eine höhere Zuwanderung führt aber nicht nur zu mehr Einwohnern und damit direkt zu mehr Haushalten, sondern sie verändert auch deren Altersstruktur. Insbesondere wenn (wieder) mehr junge, kinderlose Erwachsene zuziehen, steigt die Zahl der Haushalte daher zusätzlich auch indirekt, weil diese Menschen in kleineren Haushalten wohnen.

4.2.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2034

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 – auch wenn dieser Prozess infolge der aktuellen Knappheiten am Wohnungsmarkt etwas verlangsamt wird – etwa durch die Bildung von (mehr) Wohngemeinschaften oder den späteren Auszug aus dem Elternhaus. Dieser Trend betrifft Bayern genauso wie auch andere Länder, genauso 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 vorgestellt. Weil die durchschnittliche Haushaltsgröße seit Jahren sinkt, kann die Zahl der Haushalte selbst bei der prognostizierten, langfristig leicht rückläufigen Einwohnerzahl weiter anwachsen.

Abb. 63: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 2014–2034

Prognosebasisjahr = 2014



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Im Zeitraum 2014 bis 2034 legt die Bevölkerung Bayerns deutlich zu, der Zuwachs beträgt über den gesamten Zeitraum 5,0 Prozent. Trotz gebremster Haushaltsverkleinerung legt die Zahl der Haushalte mit 6,5 Prozent stärker zu – allerdings mit eher abnehmender Tendenz (s. Abbildung 63). Das entspricht einem Zuwachs von rund 379.000 Haushalten gegenüber dem Jahr 2014, der sich vor allem auf das erste Drittel des Prognosezeitraumes konzentriert. Damit werden sich die 13,3 Millionen bayerischen Einwohner des Jahres 2034 auf gut 6,2 Millionen Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 2,1 Personen gegenüber 2,2 Personen im Jahr 2014 und 2,3 Personen im Jahr 1990 gesunken sein.⁵¹

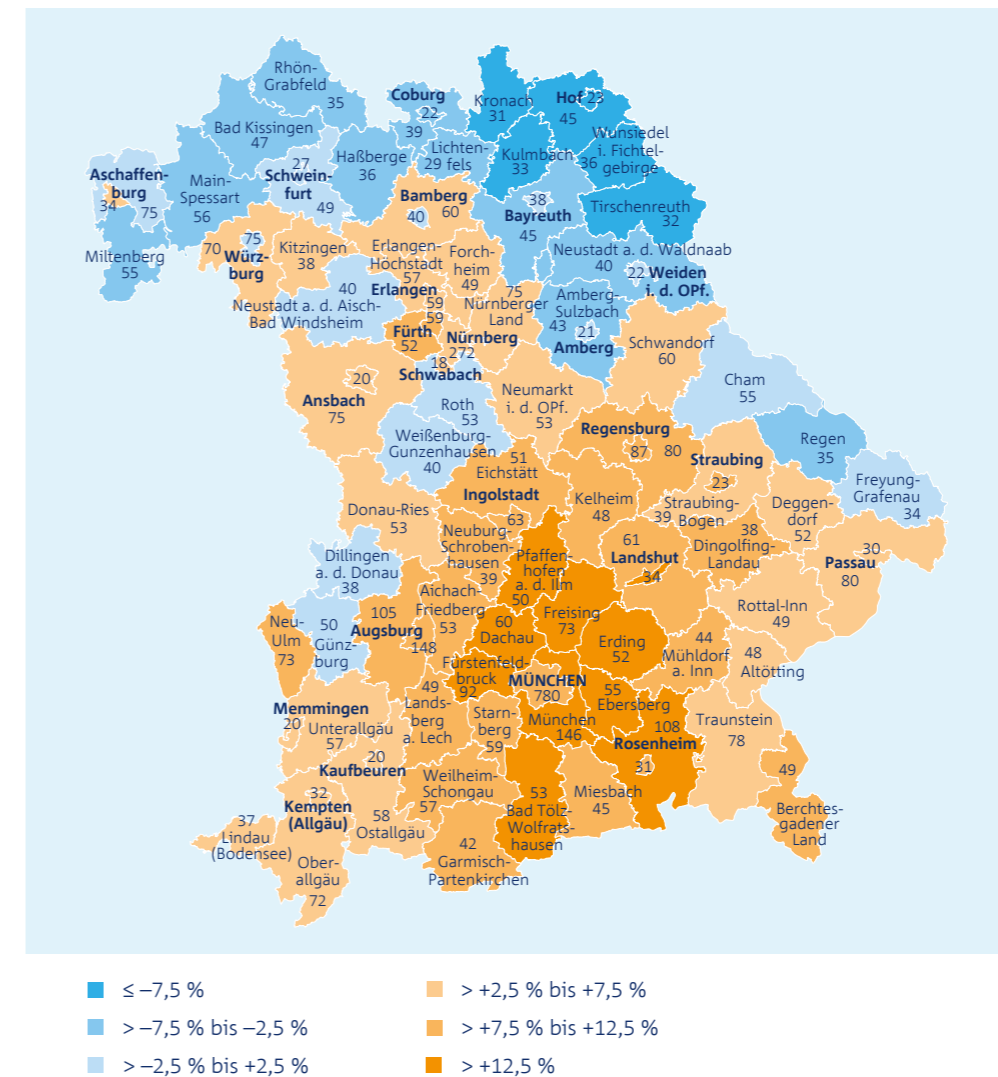
► Regionale Entwicklung der Haushaltszahlen

Landesweit steigt die Zahl der Haushalte bis zum Prognosehorizont im Jahr 2034 an. Dies gilt auf der regionalen Ebene allerdings nur für etwa die Hälfte aller Gebiete: In 43 von 96 Kreisen, neun von 18 Raumordnungsregionen und drei von sieben Regierungsbezirken erreicht die Zahl der Haushalte bereits vor dem Jahr 2034 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2015 erreicht, in Unterfranken 2020 und in Mittelfranken 2028 (s. Tabellenanhang). Ein Anstieg im Zeitraum 2014 bis 2034 beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil haben viele Regionen in der nahen Zukunft einen Trendbruch zu erwarten.

⁵¹ Das Statistische Landesamt veröffentlicht leicht abweichende Haushaltsgrößen. Der Unterschied resultiert aus abweichenden Definitionen. So berechnet das Statistische Landesamt die Haushaltsgröße auf Basis der Bevölkerung in Privathaushalten, wobei Personen mit mehr als einem Wohnsitz doppelt gezählt werden. Im Unterschied dazu werden die im Text angegebenen Werte auf Basis der „einfachen“ Bevölkerung berechnet, jeder Einwohner wird also nur einmal gezählt.

Abb. 64: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2014–2034 in Prozent und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2014

Prognosebasisjahr = 2014; absolute Zahlenwerte in der Karte = Zahl der Haushalte im Jahr 2014



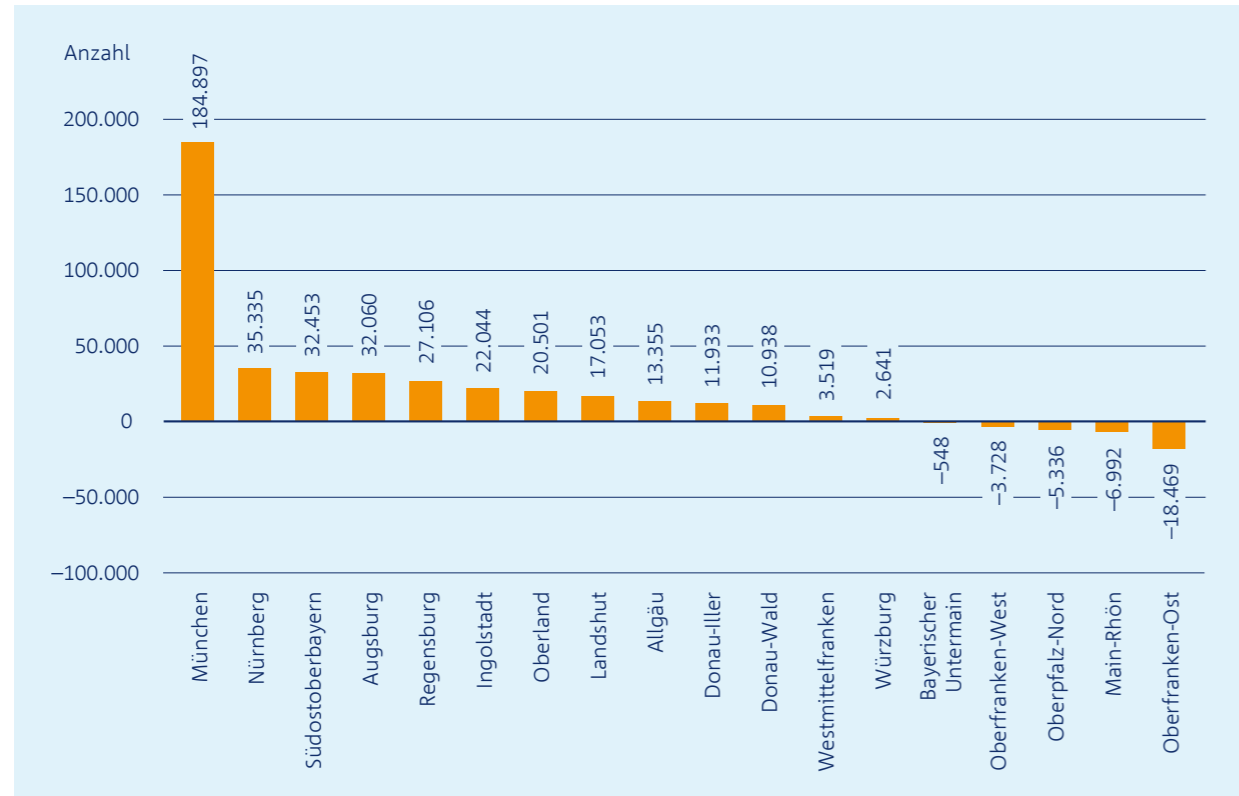
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015 (Bevölkerungsprognose und historische Werte); eigene Berechnungen

© empirica

Genauso wie die Trends der Einwohnerzahlen verläuft auch die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns sehr unterschiedlich (s. Abbildung 64). Neben der ungleichen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 56) unterscheidet sich auch das Haushaltsbildungsverhalten in den Regionen. Dies hängt mit dem durchschnittlichen Alter beim Auszug aus dem Elternhaus oder dem Anteil Verheirateter, Geschiedener und Wiederverheirateter zusammen. Im Ergebnis werden – im Vergleich zur Bevölkerungsprognose – für weniger Regionen negative Entwicklungen für die Zahl der Haushalte prognostiziert. Verluste sind bis zum Jahr 2034 in den Regionen Oberfranken-Ost (-8 Prozent), Main-Rhön (-4 Prozent), Oberpfalz-Nord (-2 Prozent) sowie für Oberfranken-West (-1 Prozent) zu erwarten. Betroffen

Abb. 65 a: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2014–2034 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2014

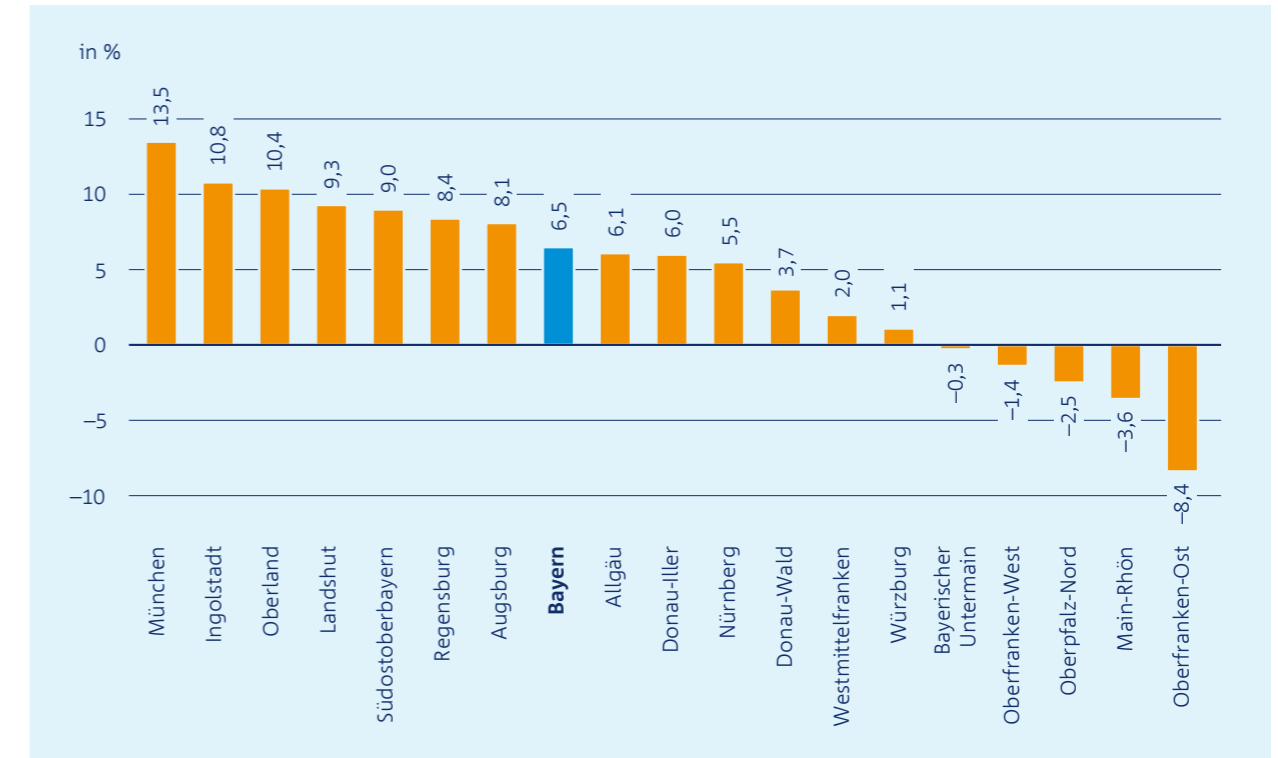


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015 (Bevölkerungsprognose und historische Werte); eigene Berechnungen

© empirica

sind insbesondere die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (-15 Prozent), Hof (-12 Prozent), Kronach (-12 Prozent), Tirschenreuth (-9 Prozent) sowie Kulmbach (-9 Prozent) und die kreisfreie Stadt Hof (-8 Prozent). Zweistellige Haushaltszuwächse werden dagegen für die Regionen München (+14 Prozent), Ingolstadt (11 Prozent) und Oberland (+10 Prozent) prognostiziert. Zu den Spitzenreitern auf der Kreisebene mit einem Zuwachs von 14 Prozent und mehr gehören die Landkreise Dachau (+18 Prozent), Erding (+17 Prozent), Ebersberg und München (jeweils +16 Prozent), Freising (+15 Prozent), Fürstenfeldbruck (+14 Prozent) und Pfaffenhofen an der Ilm (+14 Prozent) sowie die Stadt Landshut (+14 Prozent).

Abb. 65 b: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2014–2034 – prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015 (Bevölkerungsprognose und historische Werte); eigene Berechnungen

© empirica

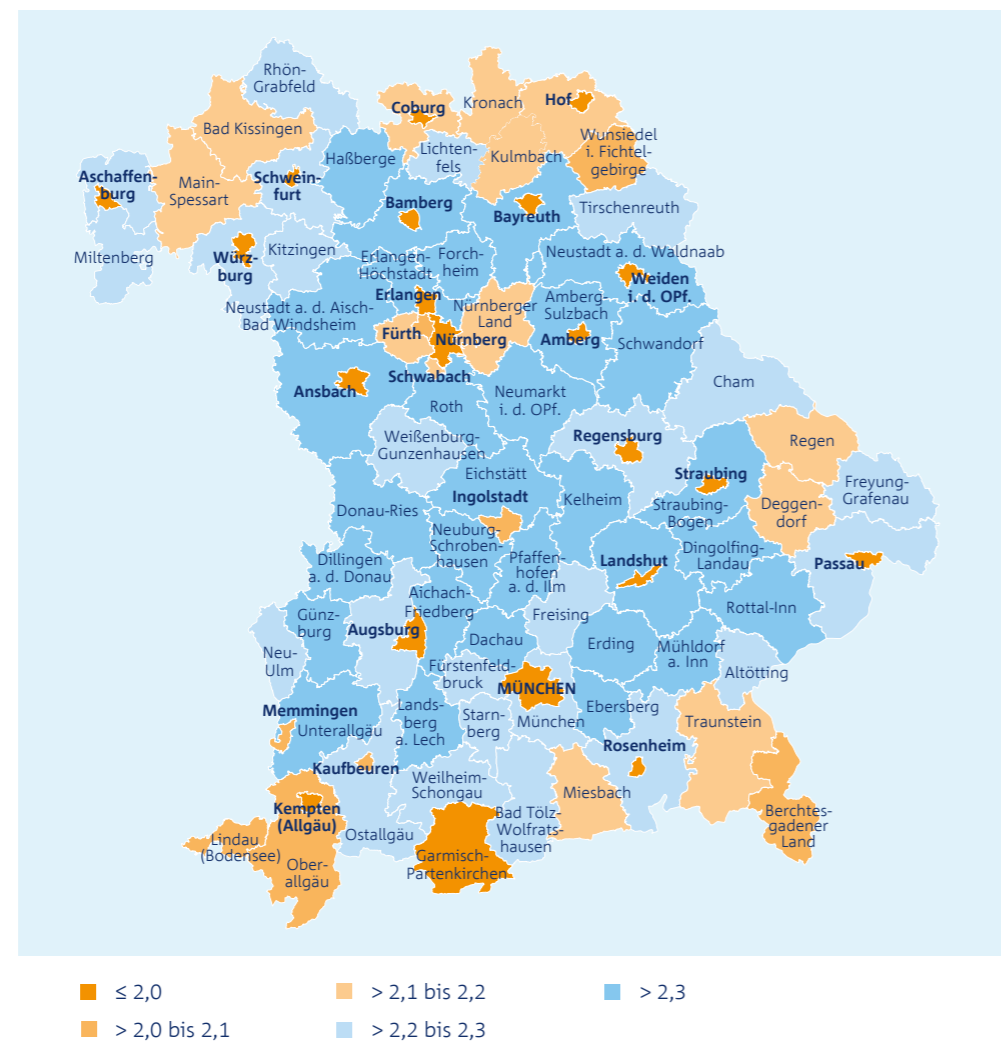
In der Raumordnungsregion München leben schon heute knapp 1,4 Millionen Haushalte und damit weit mehr als in jeder anderen Region Bayerns. Die zweitstärkste Region – gemessen an der Zahl der Privathaushalte – ist Nürnberg, dort gibt es mit rund 646.000 aber nur etwa halb so viele Haushalte wie in der Region München. Beide Regionen sind das Ziel überdurchschnittlich vieler Zuwanderer. So wird die Zahl der Haushalte in der Region München absolut betrachtet wieder am stärksten wachsen: Mehr als 184.000 zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2034 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs von knapp 14 Prozent gegenüber dem Jahr 2014 (s. Abbildung 65). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, vor allem Oberfranken-Ost sogar mit kräftigen Rückgängen (-18.469). Die prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheiden sich weniger als die absoluten Zuwächse. In 13 der 18 bayerischen Raumordnungsregionen werden bis zum Jahr 2034 mehr Haushalte als im Jahr 2014 leben (+1,1 Prozent bis +13,5 Prozent), in fünf Regionen wird die Zahl der Haushalte zumindest stagnieren, aber oftmals auch erheblich absinken (-0,3 Prozent bis -8,4 Prozent).

4.2.2 Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

Im Jahr 2014 leben in einem bayerischen Haushalt im Mittel 2,16 Personen.⁵² Bis zum Jahr 2020 wird dieser Wert auf 2,14 Personen und bis 2034 sogar auf 2,13 Personen schrumpfen. Haushaltsgrößen deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 2,13 Personen pro Haushalt werden bis zum Jahr 2034 vor allem in den kreisfreien Städten und einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen zu finden sein (s. Abbildung 66). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,45 Personen wird es nur noch in den Landkreisen Straubing-Bogen (2,49 Personen), Erding (2,48), Mühldorf am Inn (2,47) sowie Eichstätt und Ebersberg (jeweils 2,46) geben. In weiteren fünf Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt noch mehr als 2,40 Personen.

Abb. 66: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Dreijahresmittel 2032–2034

Prognosebasisjahr = 2014

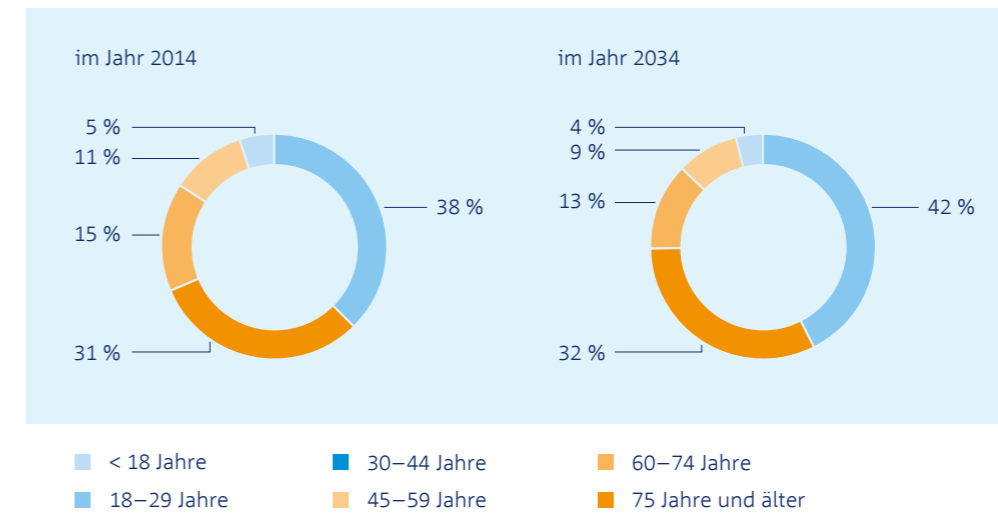


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015 (Bevölkerungsprognose); eigene Berechnungen © empirica

⁵² Vgl. Fußnote 51.

Abb. 67: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern 2014 und 2034

Prognosebasisjahr = 2014

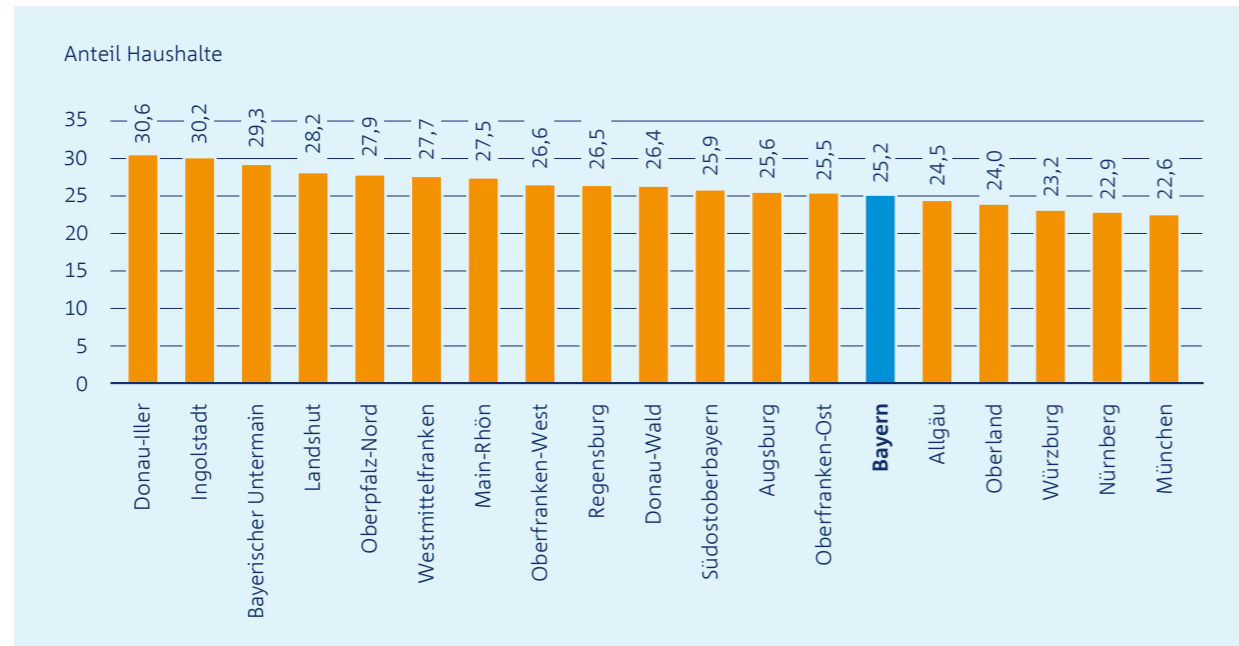


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015 (Bevölkerungsprognose); eigene Berechnungen © empirica

Wenn die mittlere Haushaltsgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (s. Abbildung 67). So leben im Jahr 2014 noch in fast jedem dritten Haushalt (31 Prozent) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2034 aber nur noch in jedem vierten Haushalt (26 Prozent). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte bleibt nahezu unverändert. Einen deutlichen Zuwachs erleben stattdessen die Alleinlebenden: Ihr Anteil steigt von heute 38 Prozent auf 42 Prozent kräftig an. In nahezu jeder zweiten Wohnung lebt dann nur noch eine Person.

Abb. 68: Anteil der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2034

Prognosebasisjahr = 2014



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015 (Bevölkerungsprognose); eigene Berechnungen

© empirica

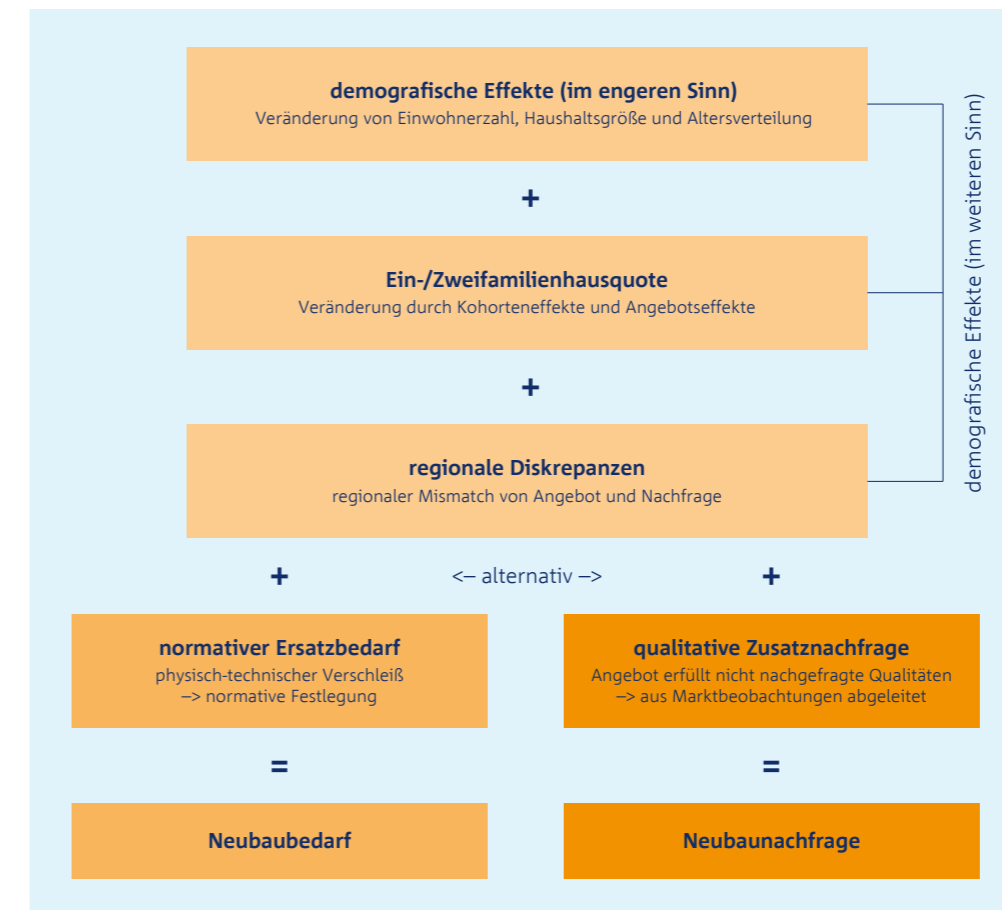
Die höchste Quote an Drei-und-mehr-Personen-Haushalten wird im Jahr 2034 die Region Donau-Iller aufweisen. Dort werden dann immer noch in fast jedem dritten Haushalt mindestens drei Personen leben. Überdurchschnittlich viele kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen werden dagegen in Regionen mit hohem Sterbeüberschuss bzw. mit Seniorenezuwanderung (z. B. Oberfranken-Ost, Oberland, Allgäu) und in urban geprägten Regionen (z. B. Nürnberg und München) zu finden sein.

4.3 Wohnungsprognose

4.3.1 Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der demografisch bedingten Wohnungsnachfrage. Demnach werden in den Jahren 2014 bis 2034 in Bayern rund 548.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 26.000 Wohnungen p. a.). Unterstellt man normativ einen Ersatzbedarf von 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes und eine Befriedigung des gesamten Zusatzbedarfs im Neubau, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen **Neubaubedarf** von insgesamt rund 944.000 Wohnungen (rund 45.000 Wohnungen p. a.). Neben dem Neubaubedarf hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter Nachholbedarf in einer ungefähren Größenordnung von rund 388.000 Wohnungen aufgestaut.

Abb. 69: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: empirica

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie für Bayern auch eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Mit dieser neuen Methode ergibt sich eine Obergrenze für die **Neubaunachfrage** von insgesamt 826.000 Wohnungen (rund 39.000 Wohnungen p. a.). Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote von 0,2 Prozent p. a. ableiten.

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 69, die Annahmen zu diesen Effekten werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert, die Einflüsse auf das Gesamtergebnis in den Abbildungen 70 bis 72 dargestellt. Details zum Nachholbedarf enthält Kapitel 4.3.2.4.

► Regional unterschiedliche Peak-Jahre in der Wohnungsnachfrage

Während die Wohnungsnachfrage landesweit bis zum Prognosehorizont im Jahr 2034 ansteigt, gilt dies auf der regionalen Ebene nur für weniger als die Hälfte aller Gebiete: In 44 von 96 Kreisen, neun von 18 Raumordnungsregionen und drei von sieben Regierungsbezirken erreicht die Wohnungsnachfrage bereits vor dem Jahr 2034 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2014 erreicht, in Unterfranken 2020 und in Mittelfranken im Jahr 2028 (s. Tabellenanhang). Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2014 bis 2034 beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil wird für viele Regionen sogar ein Trendbruch bei der Wohnungsnachfrage erwartet. Dieser Trendbruch dürfte sich jedoch – abweichend von den hier präsentierten Prognosen – weiter in die Zukunft verschieben, nachdem die zugrunde liegenden Annahmen zur zukünftigen Zuwanderung bereits im Jahr 2015 deutlich übertroffen wurden.

4.3.1.1 Methodische Erläuterungen

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische 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 wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2014, das Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2014 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) 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-/Zweifamilienhäusern“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und einen möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“).⁵³ 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. Zum einen einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebotseffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger in einem Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Bayern aber zuletzt immer schwächer aus. 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, immer noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann im früheren Bundesgebiet seit einigen Jahren beobachtet werden, dass Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine einfamilienhausfreundlichere Baulandpolitik 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 Binnenwanderung (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es einen weiteren Grund dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – 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.

⁵³ 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.

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 Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 Prozent jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, 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 Prozent liegt, meist unterstellt man Werte von 0,3 Prozent 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).

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er- und 60er-Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer sind 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 wird daher zunächst ein Wert von 0,3 Prozent p. a. für den **Ersatzbedarf** angenommen. 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 wird in dieser Studie zusätzlich eine Alternative zum Ersatzbedarf berechnet: die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e).

e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsregionen⁵⁴ 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 in der Regel 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestandes).

⁵⁴ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

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 Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für einen 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 von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch 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. 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). Die genaue Methodik ist im Anhang beschrieben.

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.⁵⁵ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/die gesamte Zusatznachfrage 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 der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab. Allerdings ist der Leerstand in den Regionen mit den höchsten mit den höchsten Zusatzbedarfen/der höchsten Zusatznachfrage mittlerweile ohnehin nur noch sehr klein.

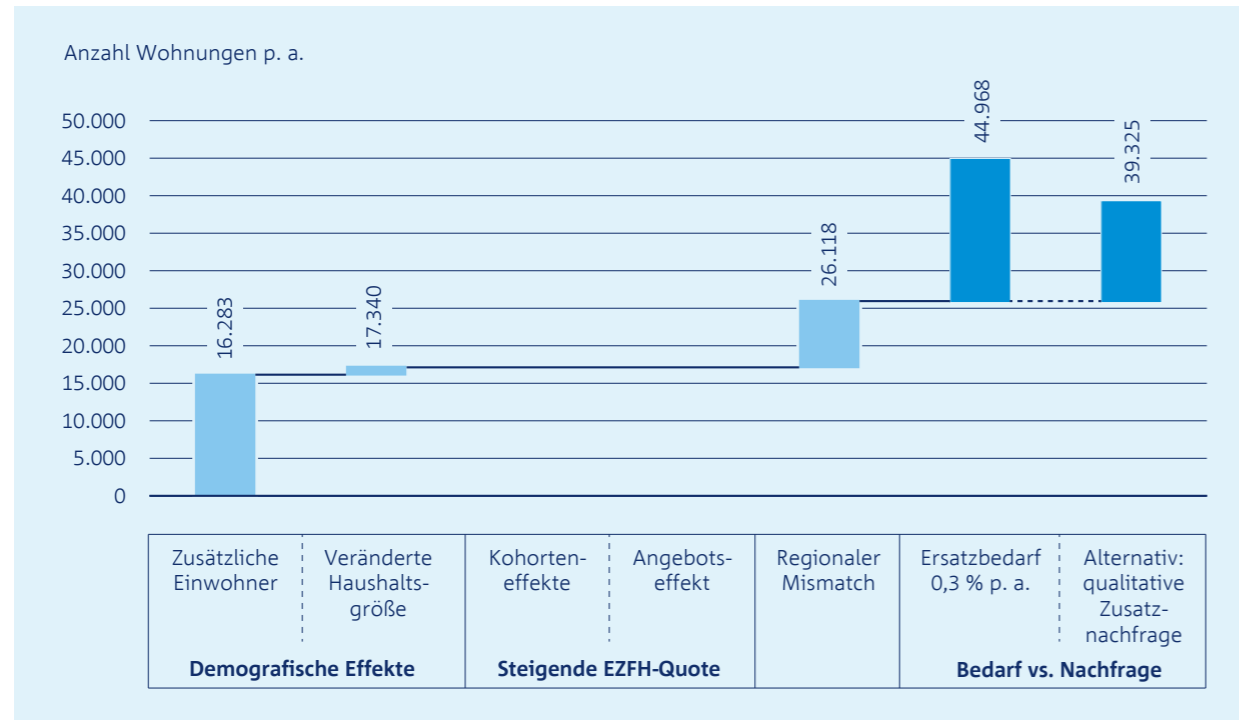
4.3.1.2 Zusammensetzung der Prognosen für Bayern bis 2034

Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich aus einer demografisch 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 zusammen. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus in Bayern bis 2034 jährlich rund 16.000 zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Abbildung 70).

⁵⁵ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen infrage.

Abb. 70: Zusammensetzung der Wohnungsprognosen für Bayern 2014–2034

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



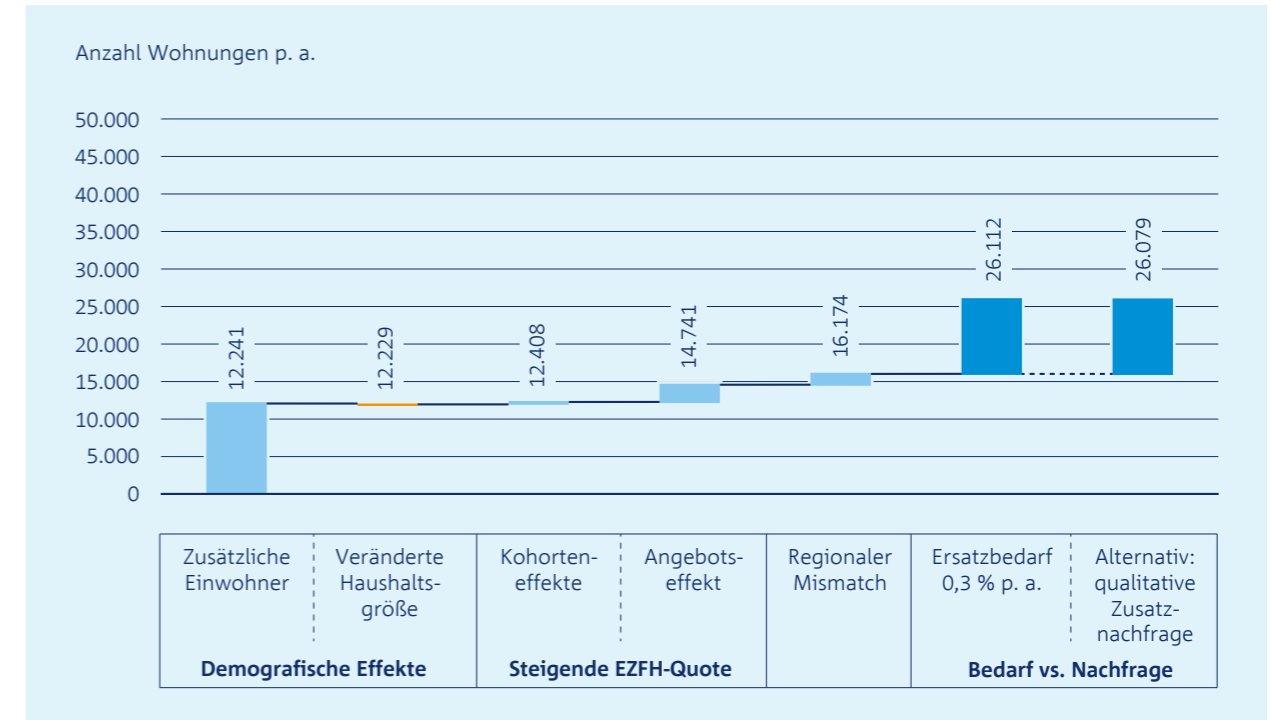
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, steigt die jährliche demografisch bedingte Zusatznachfrage nach Wohnungen um weitere gut 1.000 dann auf rund 17.000 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 allerdings künftig anders auf die bayerischen Kreise. Dadurch entstehen mancherorts Leerstände und an anderen Orten zusätzliche Engpässe. Rund 9.000 zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen liegt damit bei etwa 26.000 jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 Prozent des Gesamtbestandes, dann werden jedes Jahr weitere knapp 19.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern demnach jährlich nahezu 45.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose anstelle eines normativen Ersatzbedarfs alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage bezieht, müssen in Bayern jährlich nur gut 39.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote liegt demnach eher bei 0,2 Prozent und damit unterhalb der Schwelle von 0,3 Prozent p. a., wie sie beim Ersatzbedarf normativ gesetzt wurde. Beide Prognosewerte stellen insofern Obergrenzen dar, als der Zusatzbedarf bzw. die Zusatznachfrage teilweise auch im (ggf. noch zu sanierenden) Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

Abb. 71: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2014–2034

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

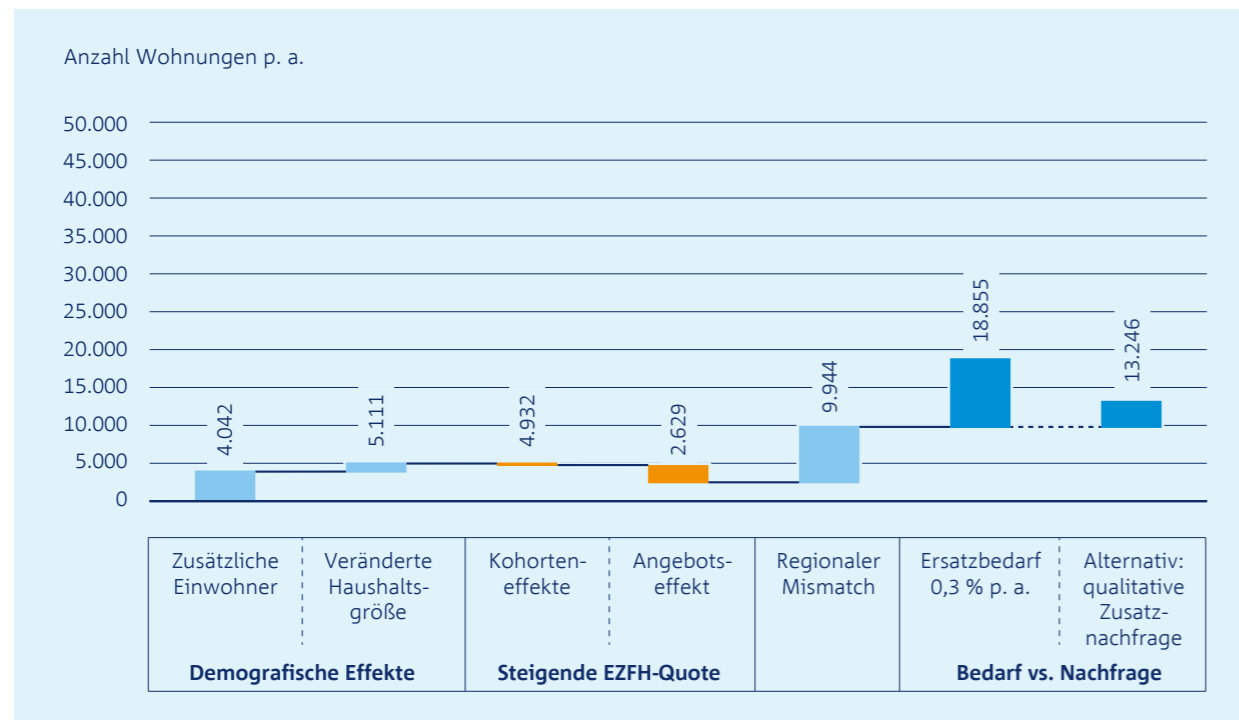
Weit mehr als die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfallen auf **Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH)**. Der nach dem Ersatzbedarf größte Partialeffekt entsteht hier infolge der steigenden Einwohnerzahl (s. Abbildung 71). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2034 eine jährliche Zusatznachfrage von gut 12.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil die durchschnittlichen Haushaltsgrößen knappheitsbedingt nur noch gebremst absinken werden, fällt der Haushaltsgrößeneffekt kaum noch ins Gewicht. Mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten durch nachrückende Generationen von Rentnerhaushalten, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, ist ebenfalls kaum noch zu rechnen (+200 Einheiten p. a.). Allerdings steigt die Quote, weil viele Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik einschlagen (+2.300 Einheiten p. a.). Somit wird die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf knapp 15.000 Wohnungen jährlich erhöht.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist eher gering (+1.500 Einheiten p. a.). Bei einer angenommenen Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. werden weitere rund 10.000 zusätzliche Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Insgesamt liegt der jährliche Zusatzbedarf demnach bei rund 26.000 Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch steigende Einwohnerzahlen (47 Prozent) und Ersatzbedarf (38 Prozent). Der regionale Mismatch trägt nur 6 Prozent zum Zusatzbedarf bei. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage

prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit ebenfalls rund 26.000 EZFH-Wohnungen unwesentlich niedriger aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach nur leicht unter 0,3 Prozent p. a.

Abb. 72: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2014–2034

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Etwas weniger als die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl für Bayern bis 2034 eine jährliche Zusatznachfrage von gut 4.000 Geschosswohnungen (s. Abbildung 72). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird die demografisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen zusätzlich angeregt. Sie liegt ceteris paribus letztendlich bei gut 5.000 Einheiten. Hintergrund: Kleinere und ältere Haushalte wohnen eher in Geschosswohnungen. Da jedoch insgesamt mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten zu rechnen ist, wird die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage geschmälert: Sie sinkt auf knapp 3.000 Einheiten.

Der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist jedoch deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen liegt die jährliche Zusatznachfrage unter Berücksichtigung der Binnenwanderung bei knapp 10.000 Einheiten. Dieser Bedarf wird nahezu verdoppelt, wenn jährlich 0,3 Prozent des Geschosswohnungsbestandes ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt fast 19.000 Geschosswohnungen jährlich (Obergrenze). Fast die Hälfte davon wird jedoch durch

den angenommenen Ersatzbedarf verursacht. Damit wird deutlich, wie entscheidend die Annahme zur jährlichen Ersatzquote das Ergebnis beeinflusst. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf auch hier die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, ergibt sich eine sehr viel geringere Neubauprognose. Dann ist jährlich nur noch ein Neubau von gut 13.000 anstelle der knapp 19.000 Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach eher bei 0,1 Prozent als bei 0,3 Prozent p. a.

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 demografischen Entwicklung. Diese ist insoweit verhältnismäßig gut vorherzusagen, als die meisten Haushalte der Jahre bis 2034 schon heute gegründet sind und sich die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sowie deren Wohnpräferenzen nicht abrupt ändern. Diese Vorhersagbarkeit wird allerdings durch die Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Wanderungsverhaltens (vor allem vom/ins Ausland) eingeschränkt.

Neben der langfristigen (= demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig aber auch durch die wirtschaftliche Situation und durch die Erwartungen 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 schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spielen in der vorliegenden, auf 2034 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 quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

Warum ist trotz leer stehender Geschosswohnungen Neubau erforderlich?

Vergleicht man allein die Zahl der bayerischen Wohnungsnachfrager mit der Zahl der Wohnungen im Freistaat, dann bestünde kaum ein quantitativer Wohnungsmangel. Gleichwohl: Die Wohnungen stehen am „falschen“ Ort. Würde man – rein rechnerisch – alle suchenden Haushalte zunächst in den „vorhandenen und 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 oder aufgrund der Ausbildung konzentriert sich die bayerische Bevölkerung immer mehr in den Schwarmstädten.⁵⁶ Das liegt vor allem auch am (arbeits- und ausbildungsplatzbedingten) überregionalen Zuzug von außerhalb Bayerns in die wirtschaftlich starken Stadtregionen, aber auch an der „Zusammenrottung“ der immer

⁵⁶ Städte mit hoher überregionaler Zuwanderung aus dem Bundesgebiet.

weniger werdenden jungen Menschen und immer besser ausgebildeten jungen Paare.⁵⁷ Das liegt aber auch daran, dass junge Leute – z. B. nach Beendigung ihrer Ausbildung – nicht mehr so häufig wie früher ins Umland oder zurück in ihre Heimatgemeinde 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 (wohnungsmarktbedingte) Suburbanisierung entsprechend geringer aus. Quantitativ weniger bedeutend als das beschriebene „nicht mehr raus aus der Stadt“ und die überregionale Zuwanderung ist dagegen das häufig auf anekdotischer Basis beruhende „zurück in die Stadt“. Dies wäre vielerorts schon deswegen nicht massenhaft möglich, weil das „bezahlbare“ Wohnungsangebot fehlt. Das betrifft sowohl die Anzahl der Angebote als auch die Art der angebotenen Objekte.

Zusammenfassend kann man daher feststellen, dass es landesweit Wohnwünsche gibt, die im vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Daraus resultiert eine qualitative Zusatznachfrage, die selbst in Schrumpfsregionen⁵⁸ und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht. Denn auch in Schrumpfsregionen wohnen oder wandern Menschen zu, die mit dem bestehenden Angebot nicht zufrieden sind.

Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut als prognostiziert werden?

Wenn weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann wird vor allem der Leerstand sinken und z. B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem Wohnungsraum Wohnungen durch Teilung verkleinert und so das Angebot vergrößert werden oder zweckentfremdete Einheiten würden wieder als Wohnung angeboten werden. Außerdem würden auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z. B. während der Ausbildung zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber würden die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter würden dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommensschwächere leiden.

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 würden, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z. B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es lange Zeit nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im

⁵⁷ Vgl. Simons et al. (2015).

⁵⁸ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

städtischen Geschosswohnungsbau gab. 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?

Die angewendete Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Es wird eben nicht prognostiziert, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr werden im Prinzip alle in Bayern lebende Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen verteilt.⁵⁹

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner Bayerns (Zugezogene oder Neugeborene). Angesichts der eher 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.⁶⁰ 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 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 im Zuge von Sickerseffekten von zuziehenden Haushalten belegt.⁶¹ 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 infolge von Binnenwanderung. Der Mismatch wäre maximal, wenn man eine Prognose auf der Ebene von

⁵⁹ Die angewendete 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.

⁶⁰ Annahme: konstanter Leerstand.

⁶¹ Vgl. „Sickerstudie“ von Braun (2016).

Straßenzügen, Hausnummern und Stockwerken erstellen würde. Umgekehrt würden bei einer landesweiten Prognose sämtliche regionalen Unterschiede in der Wohnungsnachfrage saldiert werden 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 induziert (Bauland, Wohnungen). 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 demografischen 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 in Kapitel 4.3.3 Alternative Prognosevariante vorgestellt. Im Folgenden werden jeweils die Zahlen für den gesamten Zusatzbedarf betrachtet. Eine Darstellung der Auswirkungen verschiedener Annahmen (Partialeffekte s. Abbildung 70 bis 72) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht mehr vorgenommen. Sämtliche Werte der folgenden Darstellungen unterstellen einen konstanten Leerstand, sodass jeder Zusatzbedarf einen Neubaubedarf impliziert.

4.3.2.1 Gesamtbedarf

Die Methodik der Prognose des Neubaubedarfs basiert auf den Vorarbeiten der empirica-Studie von Braun und Simons (2006).⁶² Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2014 – Beobachtung und Ausblick“ lag dasselbe Prognosemodell von empirica zugrunde. Einziger Unterschied in der vorliegenden Studie sind eine neuere Bevölkerungsprognose sowie aktuellere Basisdaten für den Wohnungsbestand.

⁶² Abweichungen von den Ergebnissen zwischen der Wohnungsbedarfsprognose Bayern und der empirica-Studie von Braun und Simons (2006) erklären sich ausschließlich aus abweichenden Bevölkerungsprognosen und unterschiedlichen Annahmen über die Ersatzinvestitionen bei Ein-/Zweifamilienhäusern (0,3 Prozent p. a. gegenüber 0,1 Prozent p. a. bei Braun und Simons (2006)). Die Wohnungsbedarfsprognose Bayern basiert auf der regionalen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik, die Studie von Braun und Simons (2006) auf eigenen Bevölkerungsprognosen von empirica.

Insgesamt werden in den Jahren 2014 bis 2034 in Bayern rund 944.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das entspricht einem Zuwachs von 16 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2014 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von knapp 45.000 Wohnungen. Gemessen an der mittleren Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2009 bis 2013 von etwa 39.000 entspricht dies einer jährlichen Steigerung von rund 11.000 Einheiten, gemessen am Jahr 2014 wurde der Durchschnittsbedarf schon mehr als erreicht. Allerdings liegt der kurzfristige Bedarf im Zeitraum 2015 bis 2019 mit fast 68.000 Einheiten noch weit über den aktuellen Fertigstellungen.

Tab. 18: Jährlicher Neubaubedarf bis 2034

EZFH bzw. MFH = Wohnungen in Wohngebäuden mit einer/zwei bzw. mehr Wohnungen
* Summe = EZFH + MFH zzgl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (nur bei Fertigstellungen).

	Jährlicher Neubaubedarf					Jährliche Fertigstellungen			
	2014	2015–2019	2020–2024	2025–2029	2030–2034	2014–2034	1995–1999	2009–2013	2014
EZFH	38.686	33.296	24.537	22.109	21.993	26.112	38.027	19.058	21.938
MFH	38.313	34.264	16.639	10.936	9.691	18.855	38.343	15.255	24.178
Summe*	76.999	67.560	41.176	33.045	31.684	44.968	85.754	38.975	51.524

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

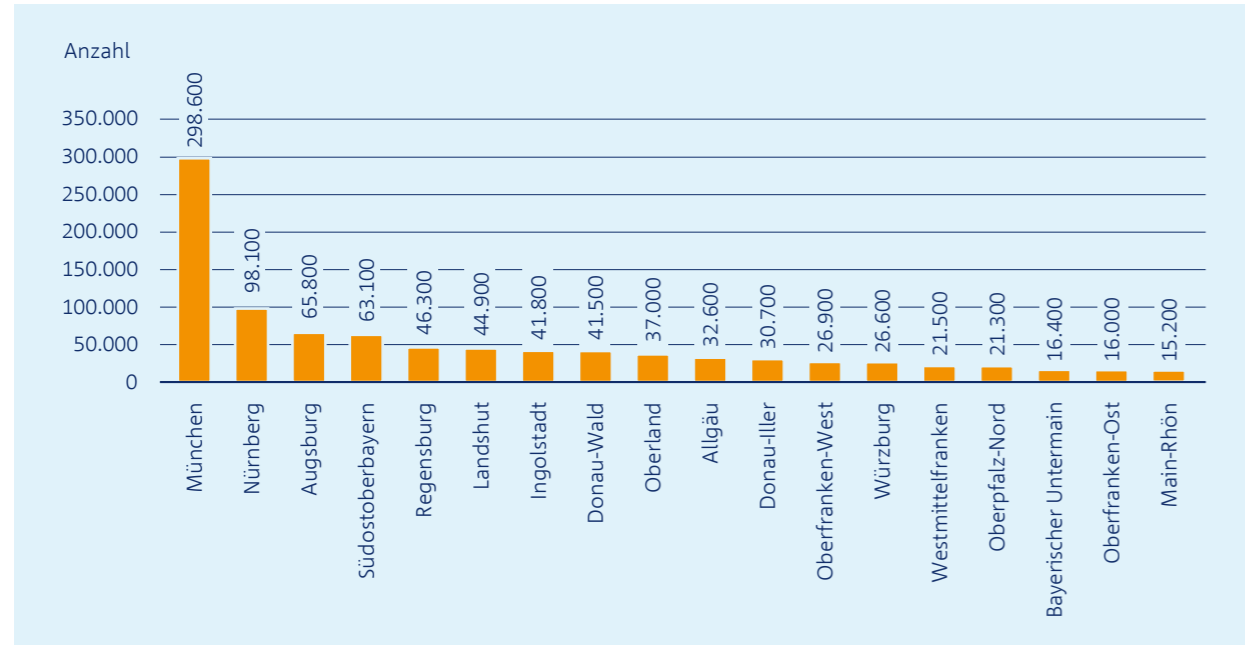
Angesichts der enormen Miet- und Kaufpreissteigerungen der letzten Jahre ist es nicht verwunderlich, dass sich der künftige Bedarf nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre verteilt, sondern sich schwerpunktmäßig auf die Gegenwart und die nähere Zukunft konzentriert. So summiert sich der Bedarf im Zeitraum 2015 bis 2019 – also jetzt und heute – auf knapp 68.000 Wohnungen jährlich. Das ist doppelt so viel, wie im Mittel der Jahre 2009 bis 2013 fertiggestellt wurde, und immer noch knapp 50 Prozent mehr als im Jahr 2014. Dass solche Umfänge möglich sind, zeigt ein Blick in die Vergangenheit auf die Statistiken der letzten Boomphase: So wurden in den Jahren 1995 bis 1999 schon einmal rund 86.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet.

Regionale Unterschiede

Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren von 2014 bis 2034 werden dort insgesamt 299.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – das sind gut 14.000 Wohnungen jährlich. Aufgrund rückläufiger Zuwächse der Haushaltszahlen (s. Abbildung 63) konzentrieren sich etwa zwei Drittel des Zusatzbedarfs aller Regionen auf die erste Hälfte des Prognosezeitraumes – diese Konzentration fällt bei Geschosswohnungen noch größer aus als bei Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

Abb. 73 a: Wohnungsneubaubedarf 2014–2034 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



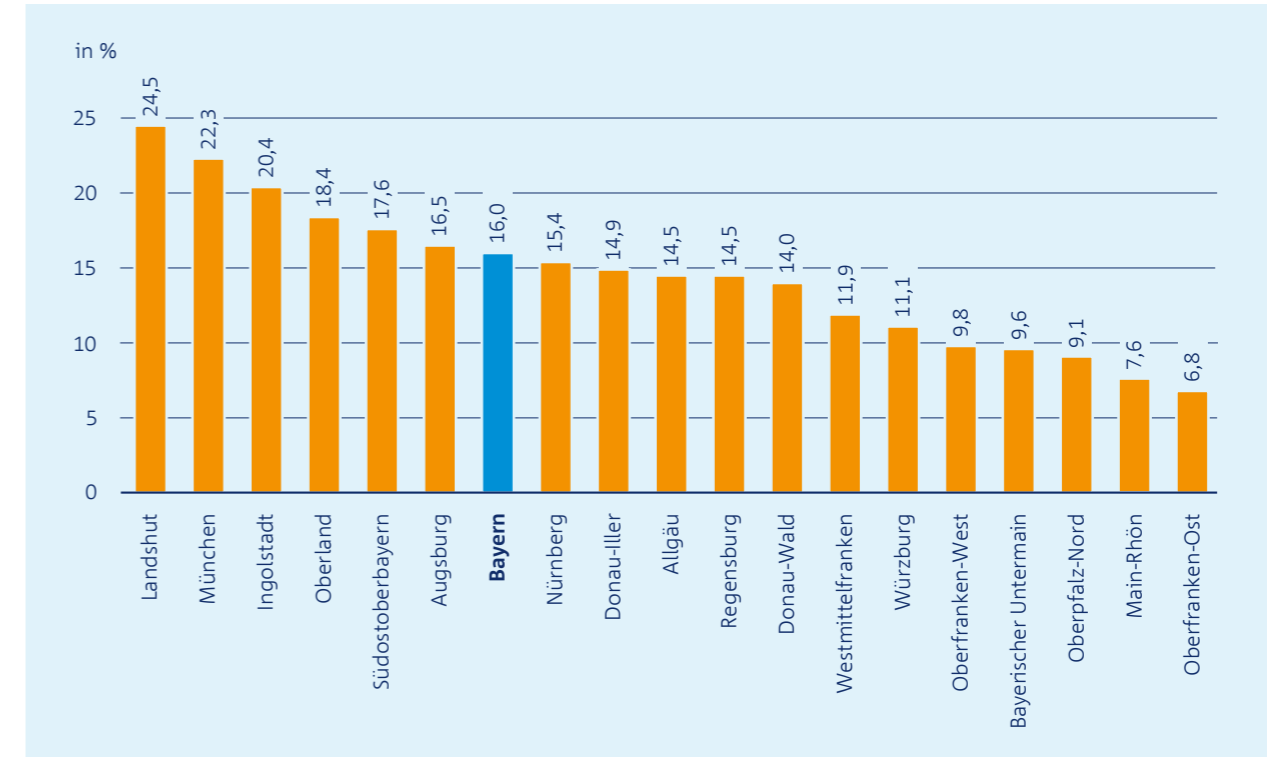
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2034 nur in der Region Nürnberg bei rund 100.000 Einheiten oder mehr. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau. Die Differenzen fallen geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region Landshut mit einem Neubaubedarf von 24,5 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2014 auf Platz eins, dicht dahinter folgt aber schon wieder die Region München mit einem Neubaubedarf von 22,3 Wohnungen pro 100 im Bestand. Die geringsten Bedarfe ergeben sich – wie auch in den letzten Prognosen aus den Jahren 2011 und 2014 – mit etwa 7 pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost und rund 8 pro 100 in Main-Rhön.

Abb. 73 b: Wohnungsneubaubedarf 2014–2034 – in Prozent des Bestandes von Ende 2014

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent

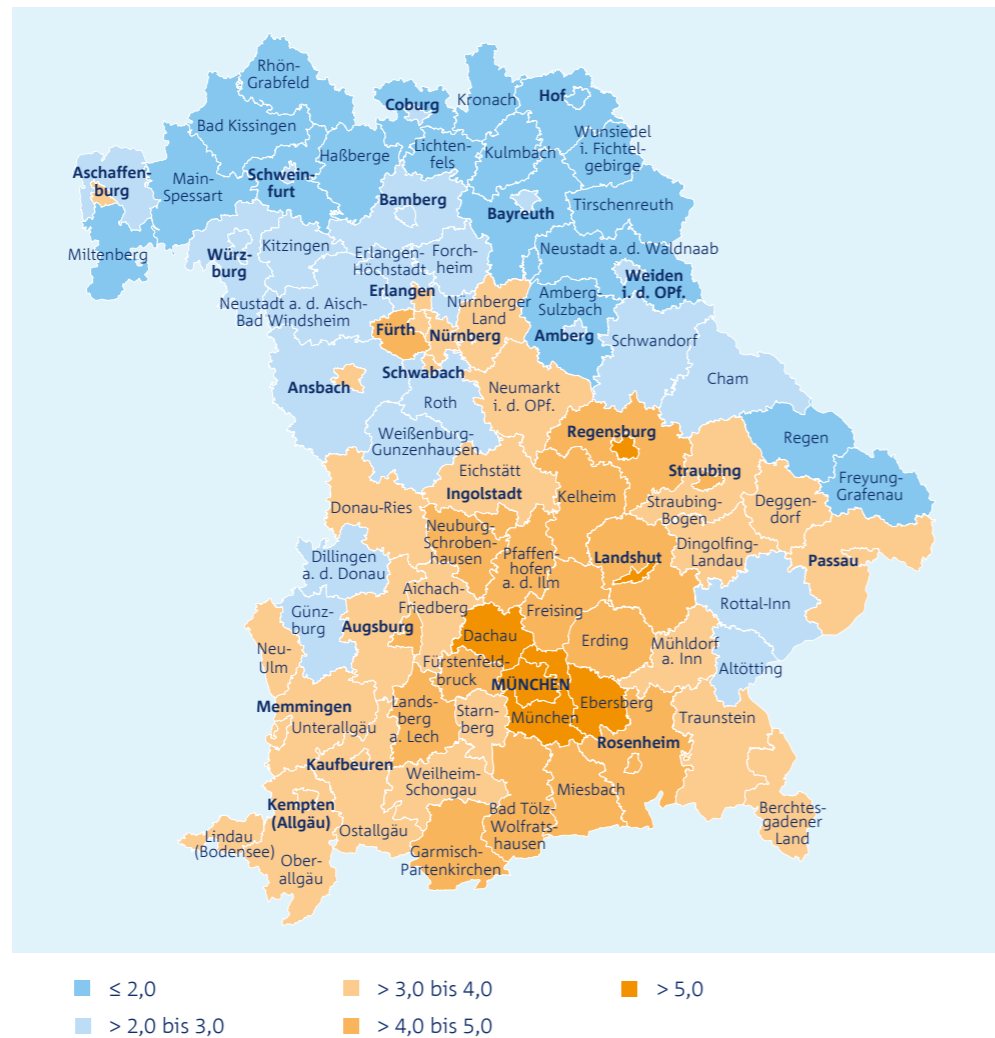


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 74: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Bayernweit müssen bis zum Jahr 2034 jährlich 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten München (5,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner), Landshut (5,1) Regensburg (5,0), Ingolstadt (4,4) sowie in den Landkreisen Dachau (5,4), München (5,1), Ebersberg (5,0), Erding (5,0) und Freising (4,9). Der geringste Neubaubedarf besteht in den Landkreisen Kronach, Tirschenreuth, Rhön-Grabfeld und Neustadt an der Waldnaab mit jeweils nur rund 1,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (s. Abbildung 74).

4.3.2.2 Bedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern

Unter „Ein-/Zweifamilienhäusern“ verstehen wir auch Einfamilienhausähnliche Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Einheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und einen 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.⁶³

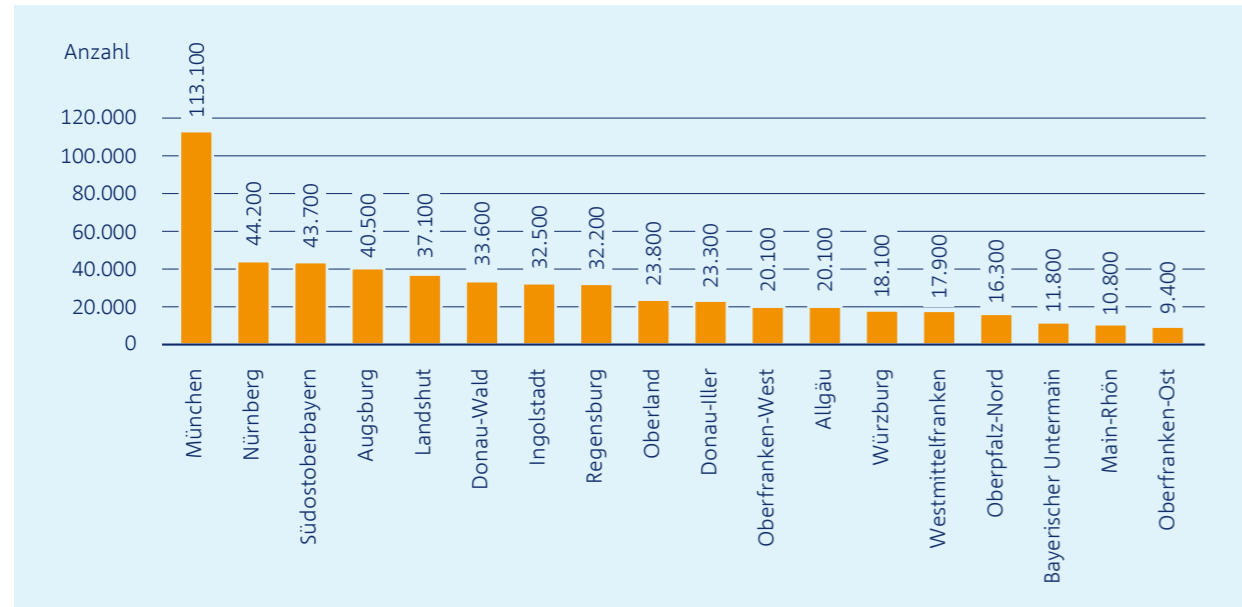
Von den prognostizierten rund 944.000 Wohnungen, die in den Jahren 2014 bis 2034 in Bayern zusätzlich gebraucht werden, entfällt mit 548.000 Wohnungen gut die Hälfte auf die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Zuwachs von 18 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2014 bzw. einem jährlichen Bedarf von gut 26.000 Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2009 bis 2013 von etwa 19.000 entspricht dies einer Steigerung von rund 7.000 Einheiten.

Der künftige Bedarf verteilt sich wiederum nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre, sondern konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Gegenwart und die nähere Zukunft (s. Tabelle 18). So liegt der aktuelle Bedarf im Zeitraum 2015 bis 2019 bei über 33.000 Wohnungen jährlich. Das wären etwa 50 Prozent mehr als im Jahr 2014. Dass solche Umfänge möglich sind, belegt die Fertigstellungsstatistik der letzten Knappheitsphase: In den Jahren 1995 bis 1999 wurden mehr als 38.000 Wohnungen pro Jahr in Eigenheimen neu errichtet.

⁶³ 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. 75 a: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2014–2034 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

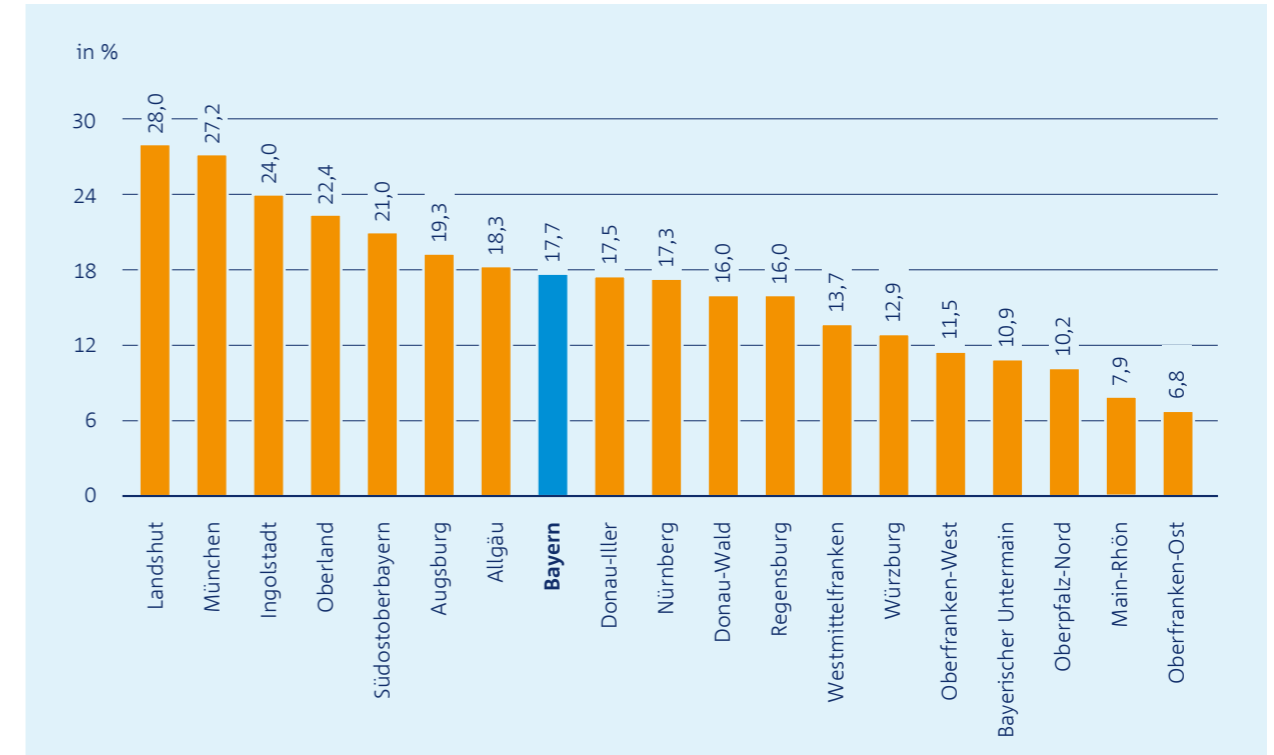
Regionale Unterschiede

Für die Raumordnungsregion München wird der größte Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser prognostiziert. In den Jahren 2014 bis 2034 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von gut 113.000 zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – das sind mehr als 5.000 Wohnungen jährlich, davon allein etwa 1.200 Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt. Tatsächlich konnten in der Stadt München im Jahr 2014 bereits 806 Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern erstellt werden – im Vorjahr waren es aber auch schon einmal 907. Der langjährige Mittelwert liegt allerdings deutlich niedriger, sodass die Realisierung in der Landeshauptstadt auch künftig an der Verfügbarkeit der dazu erforderlichen Baugrundstücke zu scheitern droht.

Außer in der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2034 nur in Nürnberg sowie in Südostoberbayern und der Region Augsburg bei mehr als 40.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weniger neue Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden neben der Region München (Platz 2) aber auch in den Regionen Landshut (Platz 1), Ingolstadt, Oberland und Südostoberbayern weit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Auf Basis der bestehenden Zahl an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern muss das Angebot dort um mindestens 21 Prozent ansteigen. In Main-Rhön und Oberfranken-Ost dagegen reicht ein Zuwachs von etwa 7 bis 8 Prozent des derzeitigen Bestandes aus, um bis zum Jahr 2034 den Zusatzbedarf befriedigen zu können (s. Abbildung 75).

Abb. 75 b: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2014–2034 – in Prozent des Bestandes von Ende 2014

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



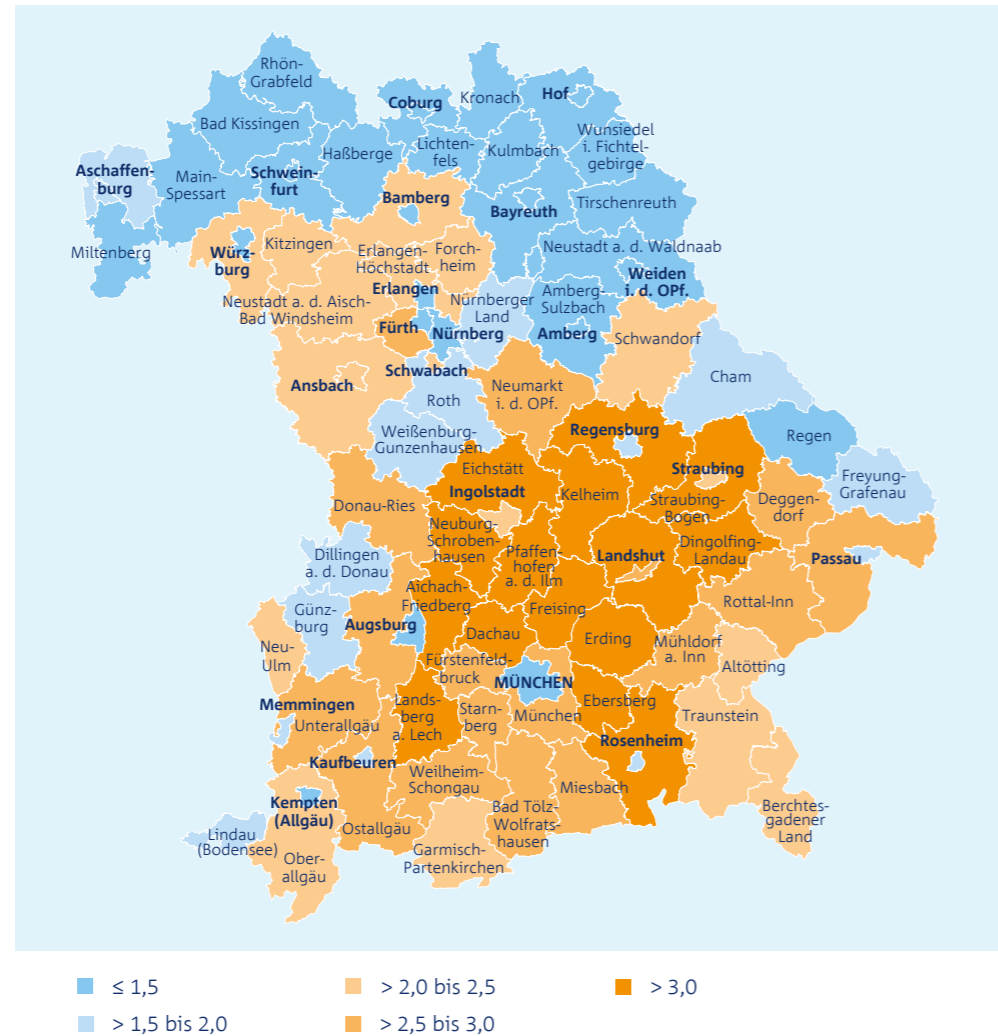
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 76: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014

Prognosebasisjahr = 2014

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Pfaffenhofen an der Ilm (4,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner jährlich) sowie in Erding und Regensburg (jeweils 3,8) am höchsten. Landesweit sind nur 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner erforderlich. In zwölf weiteren Kreisen liegt der Bedarf ebenfalls bei mehr als 3,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner: In den Landkreisen Landshut (3,7), Neuburg-Schrobenhausen (3,6), Dachau und Kelheim (je 3,5), Dingolfing-Landau, Landsberg am Lech, Ebersberg und Eichstätt (je 3,4), Freising und Straubing-Bogen (je 3,3), Rosenheim (3,2) sowie Aichach-Friedberg (3,1). Der geringste Neubaubedarf besteht in der kreisfreien Stadt Hof (0,5). In den Landkreisen Oberallgäu, Altötting und Berchtesgadener Land liegt der Zusatzbedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern mit rund 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genau im Landesdurchschnitt (s. Abbildung 76).

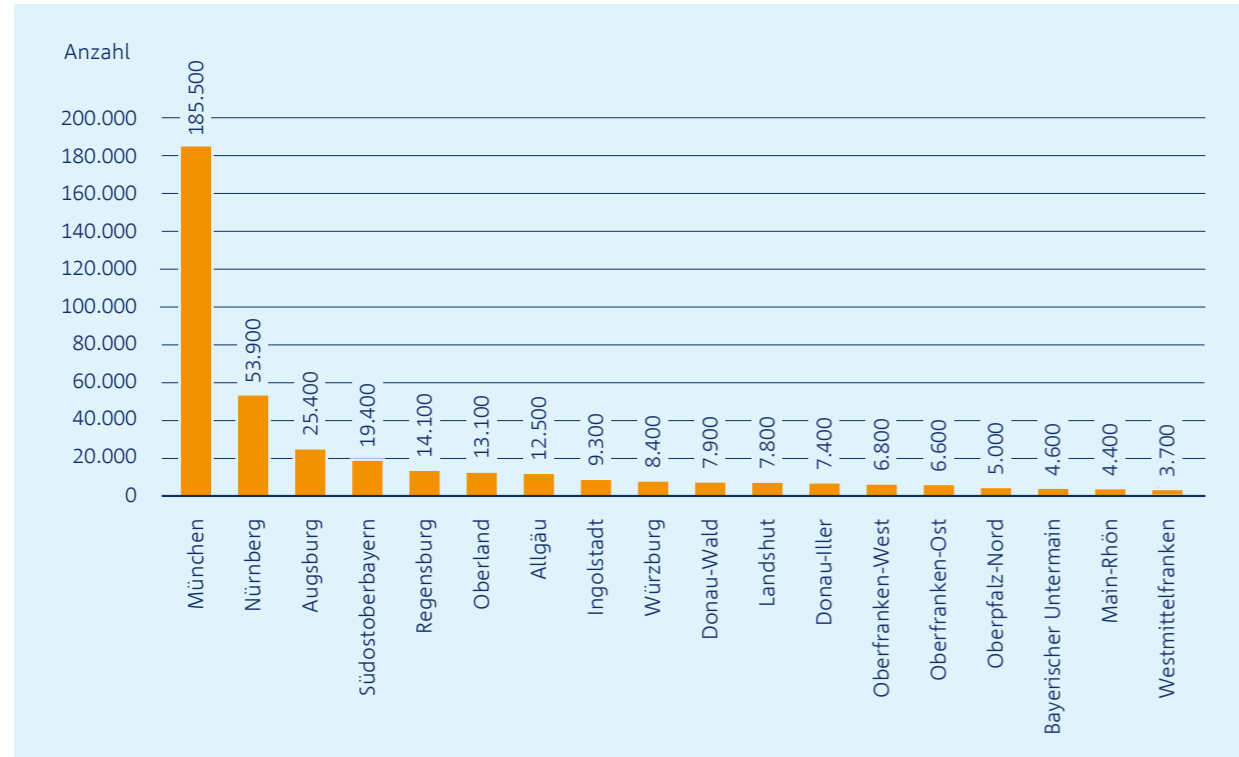
4.3.2.3 Bedarf in Mehrfamilienhäusern

Von den prognostizierten 944.000 Wohnungen, die in den Jahren 2014 bis 2034 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfällt knapp die Hälfte oder rund 396.000 auf Geschosswohnungen – das entspricht einem Zuwachs von 14 Prozent des Bestandes Ende des Jahres 2014 oder knapp 19.000 Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2009 bis 2013 von gut 15.000 jährlich liegt der aktuelle Neubaubedarf somit deutlich höher – allerdings werden im aktuellen Zeitraum 2015 bis 2019 mit gut 34.000 Einheiten auf die Schnelle auch erheblich mehr Wohnungen benötigt (s. Tabelle 18). Gemessen daran hätten im Jahr 2014 etwa 50 Prozent mehr Wohnungen als die 24.000 realisierten Einheiten fertiggestellt werden müssen.

Umfänge von beinahe 40.000 Fertigstellungen sind in einer Knappheitsphase nichts Außergewöhnliches: In den Jahren 1995 bis 1999 wurden gut 38.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet. Soll der Mietpreisanstieg der letzten Jahre nachhaltig gebremst werden, ist demnach eine sehr baldige und vor allem kräftige Erhöhung der Neubaulzahlen gegenüber dem Jahr 2014 dringend erforderlich – zumal die hier vorgestellte Prognose noch nicht den aufgestauten Nachholbedarf berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.4 Nachholbedarf).

Abb. 77 a: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2014–2034 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf MFH 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

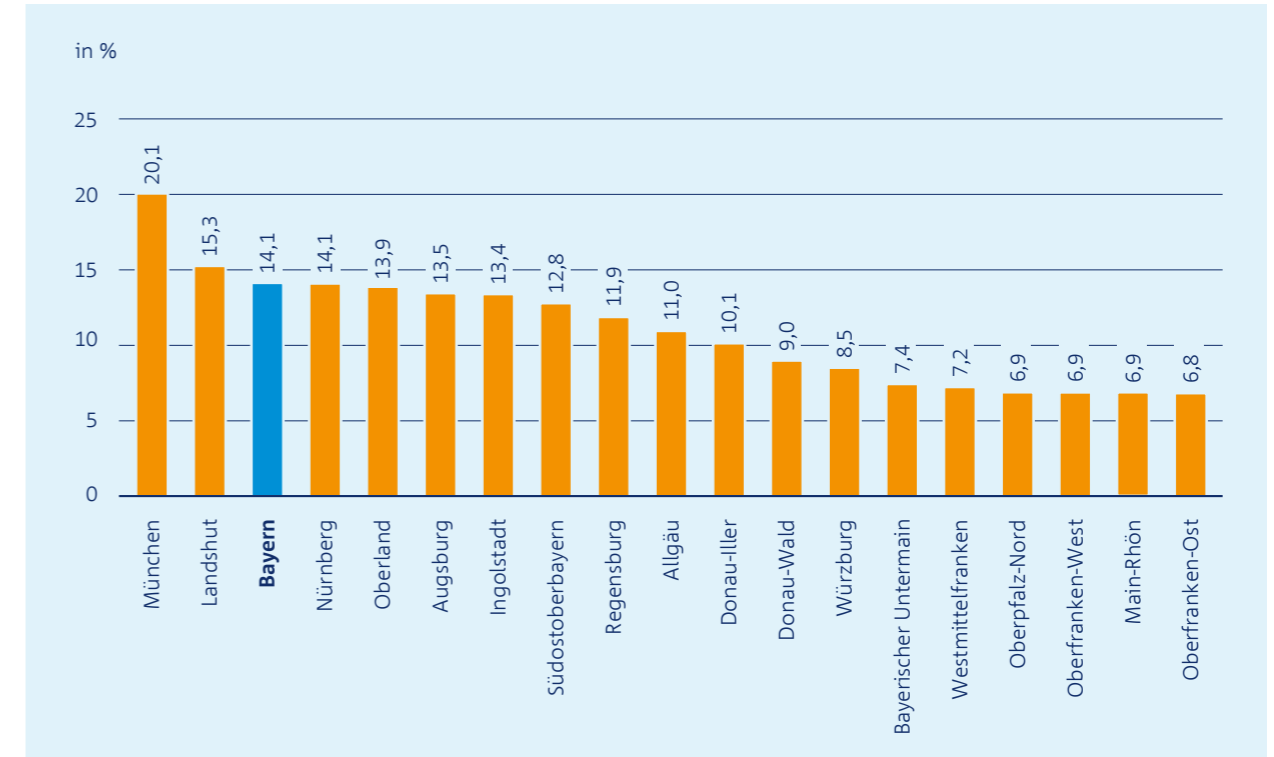
Regionale Unterschiede

Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren zwischen 2014 und 2034 werden dort insgesamt rund 186.000 zusätzliche Geschosswohnungen gebraucht – das sind fast 9.000 Wohnungen jährlich, davon mehr als 6.000 allein in der Landeshauptstadt München.

Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2014 liegt der Neubaubedarf nur in den Regionen München und Landshut über dem Landesdurchschnitt von 14,1 Wohnungen pro 100 im Bestand. Nürnberg und das Oberland liegen noch knapp unter dem Durchschnitt. In den meisten Regionen werden noch Bedarfe von zehn und mehr Wohnungen pro 100 im Bestand zusätzlich benötigt. Auf weniger als sieben zusätzliche Geschosswohnungen beläuft sich der Bedarf dagegen in den strukturschwächeren Regionen Oberpfalz-Nord, Oberfranken-West, Oberfranken-Ost und Main-Rhön (s. Abbildung 77).

Abb. 77 b: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2014–2034 – in Prozent des Bestandes von Ende 2014

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf MFH 0,3 Prozent

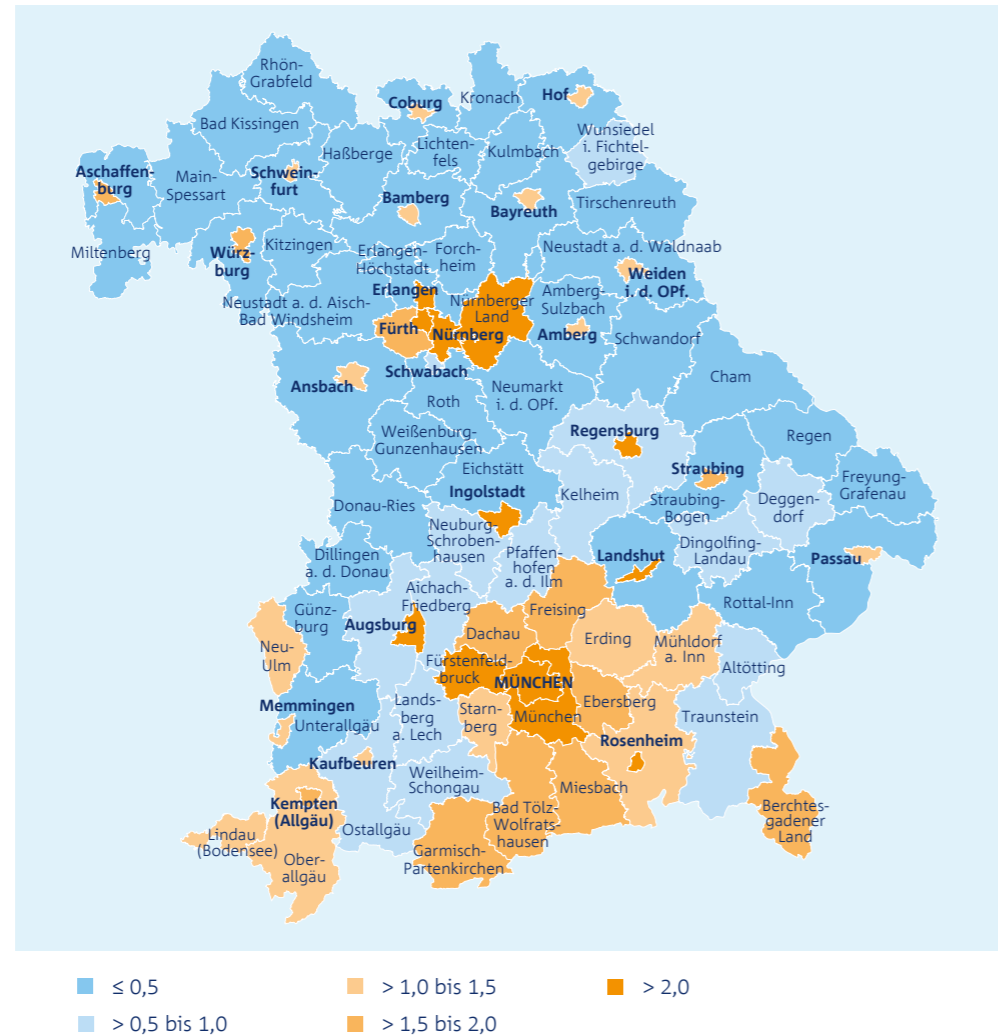


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 78: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

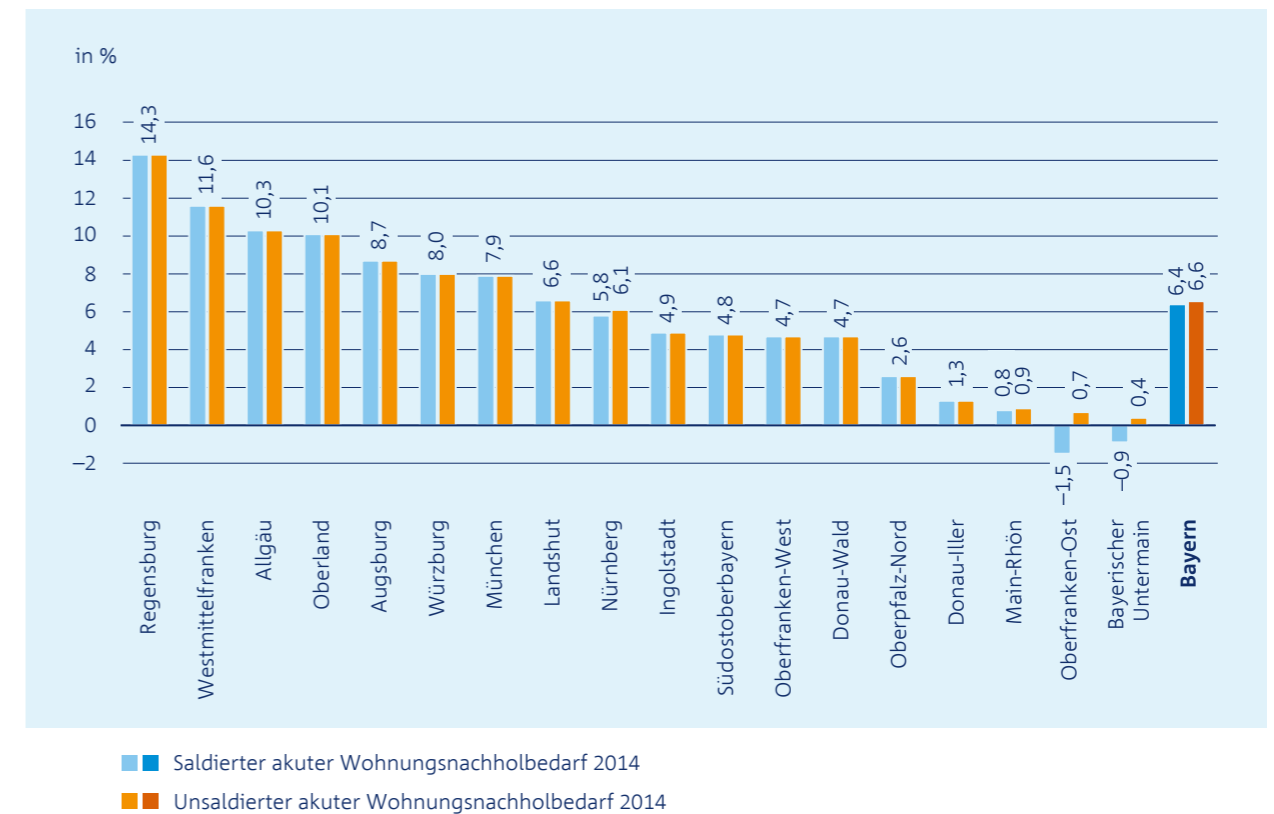
Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser – gemessen an der Einwohnerzahl – liegt in der Landeshauptstadt München mit jährlich 4,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner am höchsten. Nur in den kreisfreien Städten Regensburg und Augsburg liegt der Bedarf ebenfalls bei drei oder mehr Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Der geringste Neubaubedarf wird für die Landkreise Straubing-Bogen mit rund 0,2 Geschosswohnungen pro 1.000 Einwohner prognostiziert; weitere 18 Landkreise benötigen rund 0,3 neue Geschosswohnungen pro 1.000 Einwohner. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 1,5 Wohnungen. Der Bedarf in den kreisfreien Städten Memmingen, Bayreuth, Schweinfurt, Bamberg, Aschaffenburg und Kaufbeuren entspricht genau diesem Mittelwert (s. Abbildung 78).

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 unbekanntes 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.).

Abb. 79: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2014 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2014

Prognosebasisjahr = 2014
Definitionen: Akuter Wohnungsnachholbedarf = Differenz Anzahl Wohnungen einerseits und Anzahl Haushalte plus 1 Prozent Fluktuationsreserve andererseits; saldierter Bedarf = Addition positiver und negativer Bedarfe über einzelne Kreise einer Region; unsaldierter Bedarf = Addition nur der positiven Bedarfe über einzelne Kreise einer Region; negative Werte = Überschuss bzw. positive Werte = Nachholbedarf



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

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 beläuft sich grob geschätzt auf rund 388.000 Wohnungen (314.000 in der letzten Prognose vor zwei Jahren).⁶⁴

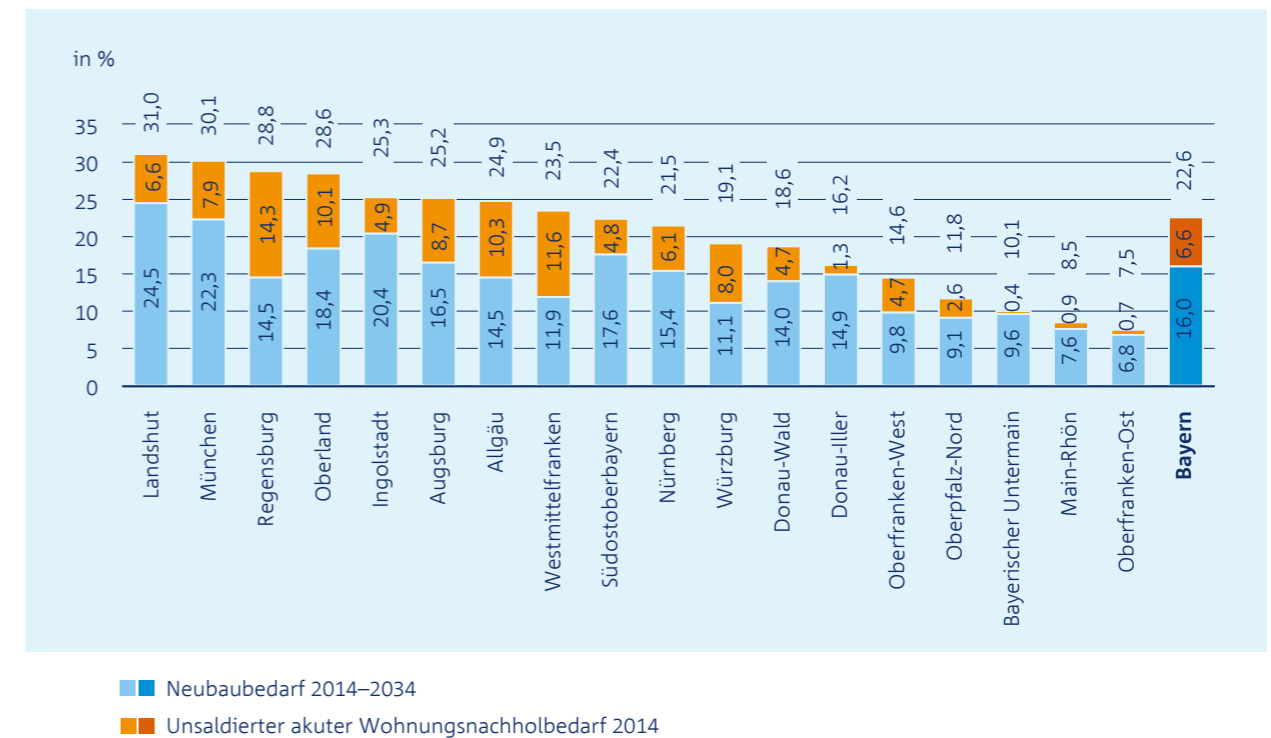
Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei 6,4 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestandes zu liegen (s. blaue Säulen in Abbildung 79). Allerdings gibt es regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite. Deswegen darf man die positiven und negativen regionalen Nachholbedarfe nicht einfach gegeneinander aufrechnen. Man kann Wohnungsüberschüsse nicht aus einer Region in eine andere Region mit Defiziten „verschieben“. Addiert man also nur die Defizite, dann ergibt sich – weil unsaldiert – ein größerer Nachholbedarf in Bayern von derzeit 6,6 Prozent des Bestandes.⁶⁵ Sogar in den Regionen Bayerischer Untermain und Oberfranken-Ost gibt es demnach Nachholbedarf, obwohl dort regionsweit Überschüsse bestehen (negative Werte bei den blauen Säulen).

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf nahezu 23 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen, wobei rund ein Drittel Nachholbedarf und zwei Drittel Zusatzbedarf darstellen. Gemessen am Gesamtbedarf haben vor allem die Regionen Regensburg (14,3), Westmittelfranken (11,6), Oberland (10,1), Augsburg (8,7) und die Region Würzburg (8,0) einen überdurchschnittlich hohen Nachholbedarf. In den Regionen Landshut und München (je unter 8,0) gibt es dagegen – gemessen am hohen Gesamtbedarf – einen eher geringen Nachholbedarf. In den Regionen Bayerischer Untermain, Oberfranken-Ost und Main-Rhön ändert sich dagegen durch den Nachholbedarf wenig (je unter 1,0), hier liegt selbst der Gesamtbedarf (Nachhol- plus Neubaubedarf) gemessen am Bestand des Jahres 2014 jeweils nur bei 10 Prozent oder darunter und damit weit unter dem landesweiten Durchschnitt von 22,6 Prozent (s. Abbildung 80).

⁶⁴ Der rechnerische Wohnungsnachholbedarf wird als Differenz zwischen der Anzahl vorhandener Wohnungen einerseits und der Zahl der Haushalte plus 1 Prozent Fluktuationsreserve andererseits ermittelt (die Haushaltszahlen aus der Zensusfortschreibung werden dazu um Untermieter ergänzt). Dies ist nur eine grobe Abschätzung, weil zum einen die Höhe der Fluktuationsreserve freihändig gesetzt wird und zum anderen die Zahl der Haushalte endogen ist (bei Wohnungsmangel verlassen z. B. Kinder den elterlichen Haushalt später und fragen daher weniger Wohnungen nach als bei vorhandenen Überschüssen).
⁶⁵ Vor zwei Jahren lag dieser Wert noch bei 5,4 Prozent, vor fünf Jahren bei 4,8 Prozent und vor neun Jahren bei 3,8 Prozent.

Abb. 80: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2014–2034 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2014

Prognosebasisjahr = 2014
 Definitionen: Akuter Wohnungsnachholbedarf s. Abbildung 79; langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) = Summe unsaldierter akuter Wohnungsnachholbedarf und künftiger Neubaubedarf inkl. Ersatzbedarf
 Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

4.3.3 Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf

Dieses Kapitel analysiert die regionale Neubaunachfrage, wie sie sich aus den in Kapitel 4.3.1 Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen beschriebenen demografischen Effekten im Zusammenspiel mit einer qualitativen Zusatznachfrage ergibt und vergleicht die Ergebnisse mit dem in Kapitel 4.3.2 Prognose des Neubaubedarfs geschätzten Neubaubedarf. Die qualitative Zusatznachfrage wird auf Basis einer von empirica entwickelten 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 demografischen Schrumpfsregionen 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 Wohnungsverversorgung 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 Prozent bis 0,5 Prozent 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 vergangenen Prognosen für die BayernLabo hat empirica anstelle eines Zusatzbedarfs die **quantitative Zusatznachfrage** prognostiziert, also eine demografisch bedingte Veränderung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Zum dritten Mal wird im Rahmen dieser Studie für Bayern nun alternativ zum Ersatzbedarf auch eine **qualitative Zusatznachfrage** geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch 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.

Insbesondere variiert die qualitative Zusatznachfrage zeitlich (auch: konjunkturell) und regional. Damit ist sie – anders als der normative Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand. Die tatsächlichen **Bestimmungsfaktoren** werden in dieser Studie auf Basis von Regressionsschätzungen zum dritten Mal empirisch für Bayern untersucht (Schätzmodell s. Anhang).

4.3.3.2 Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage

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

Definition Neubaubedarf und Neubaunachfrage

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

Insgesamt beläuft sich die Neubaunachfrage in den Jahren 2014 bis 2034 in Bayern auf rund 826.000 Wohnungen gegenüber 944.000 Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von rund 119.000 Einheiten. Die Differenz betrifft fast ausschließlich Geschosswohnungen (–118.000 Einheiten), dagegen liegt die prognostizierte Neubaunachfrage nach Eigenheimen nur knapp 1.000 Einheiten niedriger als der prognostizierte Bedarf. Allerdings ist die Nachfrage nach 2025 bei Eigenheimen höher als der Bedarf.

Tab. 19: Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage bis 2034

EZFH bzw. MFH = Wohnungen in Wohngebäuden mit einer/zwei bzw. mehr Wohnungen

	Jährlich					Insgesamt	
	2014	2015–2019	2020–2024	2025–2029	2030–2034	2014–2034	2014–2034
Neubaubedarf							
EZFH	38.686	33.296	24.537	22.109	21.993	26.112	548.361
MFH	38.313	34.264	16.639	10.936	9.691	18.855	395.961
Summe	76.999	67.560	41.176	33.045	31.684	44.968	944.323
Neubaunachfrage							
EZFH	33.850	28.238	24.317	24.917	25.290	26.079	547.660
MFH	31.345	27.044	10.905	6.225	5.188	13.246	278.157
Summe	65.195	55.282	35.222	31.142	30.478	39.325	825.817
Differenz (Nachfrage abzgl. Bedarf)							
EZFH	-4.836	-5.058	-220	2.808	3.297	-33	-701
MFH	-6.968	-7.220	-5.733	-4.711	-4.503	-5.610	-117.804
Summe	-11.804	-12.277	-5.954	-1.903	-1.206	-5.643	-118.506

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Angesichts der aktuellen Marktanspannung führen aber beide Verfahren zu dem eindeutigen Ergebnis, dass aktuell und in der nahen Zukunft weitaus mehr Neubau erforderlich ist als in den 2020er-Jahren. Mit zunehmendem Prognosehorizont nähern sich zudem die beiden Prognosewerte in der Zukunft einander an (zumindest in der Summe bzw. bei Geschosswohnungen). Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit mehr Wohnungen gebaut werden müssen als die aktuelle Fertigstellungsstatistik aufweist (s. Tabelle 18). Allerdings gibt es hierbei auf regionaler Ebene teils erhebliche Unterschiede.

Regionale Unterschiede

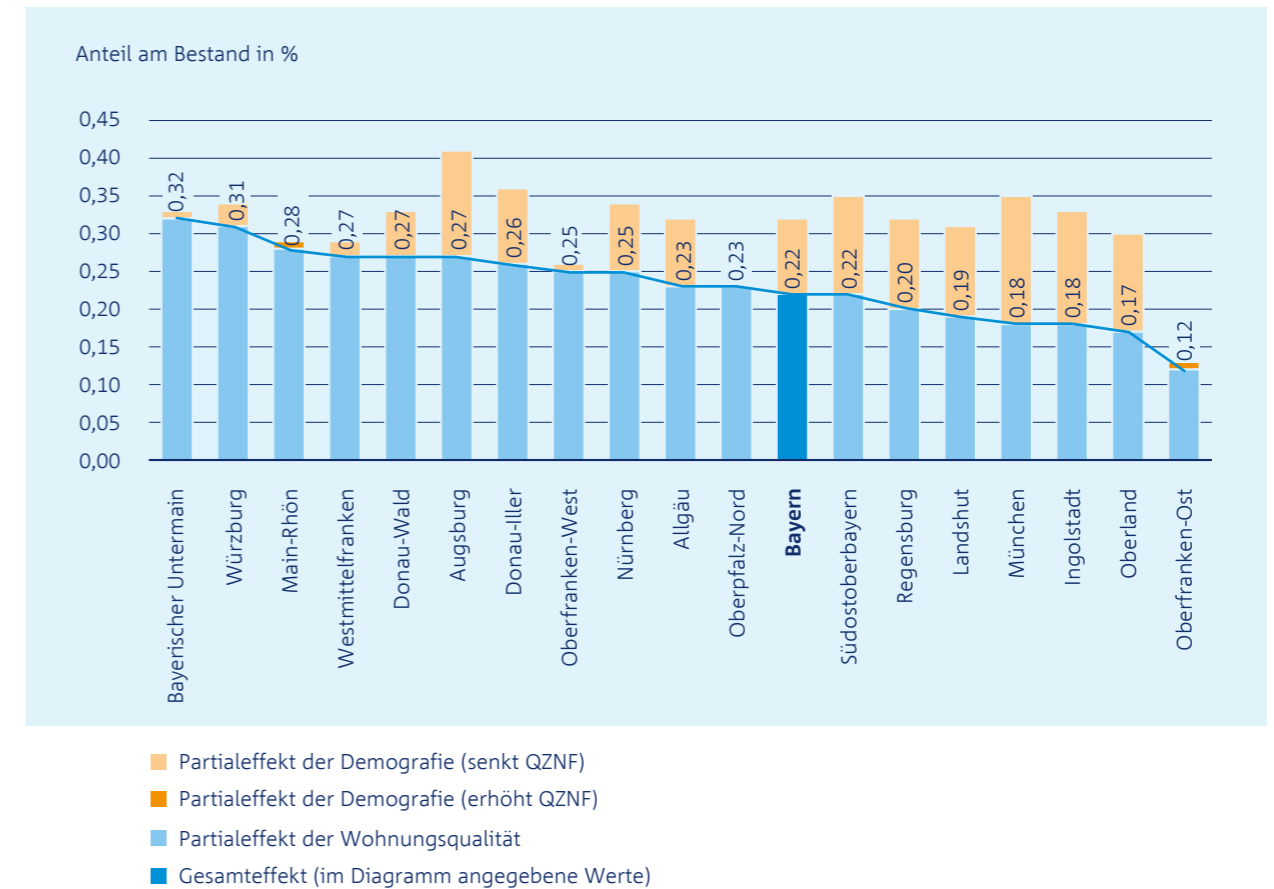
Bei der Schätzung des Neubaubedarfs wurde normativ für alle Regionen eine einheitliche Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. des Wohnungsbestandes unterstellt. Darin unterscheidet sich die Methode der Neubaunachfrage erheblich, wodurch große regionale Unterschiede entstehen. Zwar leitet sich die qualitative Zusatznachfrage empirisch anhand regionaler Wohnungsqualitäten usw. ab. Dennoch kann hier zu Vergleichszwecken mit dem Ersatzbedarf eine **implizite Ersatzquote** berechnet werden, indem die jährliche qualitative Zusatznachfrage in Bezug zum Wohnungsbestand gesetzt wird (s. Tabelle 20). Demnach liegt die normative Annahme einer bayernweiten Ersatzquote von 0,3 Prozent deutlich höher als die implizite Ersatzquote, für die sich landesweit ein Wert von rund 0,2 Prozent ergibt. Zudem weichen die empirischen Quoten in den einzelnen Regionen teils erheblich von diesem Mittelwert ab. Damit wird auch sichtbar, wie bedeutend die Auswirkung der Höhe einer Ersatzquote auf die regionale Prognose des erforderlichen Neubaus ist.

Abb. 81: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2014–2034

Prognosebasisjahr = 2014

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2014–2034 / Wohnungsbestand 2014

Demografie senkt (erhöht) QZNF = der partielle Effekt der Demografie auf die implizite Ersatzquote ist negativ (positiv) und vermindert (erhöht) daher die qualitative Zusatznachfrage (QZNF); dadurch ist die implizite Ersatzquote kleiner (größer) als der partielle Effekt der Wohnungsqualität auf die QZNF.



Quelle: Eigene Berechnungen

© empirica

So ergibt sich beispielsweise eine implizite Quote von nur 0,18 Prozent für die Region München. Main-Rhön und Westmittelfranken haben zwar fast dieselbe implizite Ersatzquote (0,28 Prozent und 0,27 Prozent), dahinter stehen jedoch ganz unterschiedliche Effekte: So läge die implizite Quote in Westmittelfranken aufgrund des höheren Anteils schlechterer Wohnungsqualitäten „an sich“ bei 0,29 Prozent; dieser hohe Wert wird aber durch die günstigere demografische Entwicklung (hohe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen hoher quantitativer Zusatznachfrage; hellorangenes Säulenstück) auf 0,27 Prozent „heruntergedrückt“. Anders in der Region Main-Rhön: Dort ist die qualitative Wohnungsversorgung etwas besser als in der Region Westmittelfranken und erlaubt daher eine etwas niedrigere implizite Ersatzquote von „an sich“ nur 0,27 Prozent; dieser niedrige Wert wird aber durch die ungünstige demografische Entwicklung (geringe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen geringer quantitativer Zusatznachfrage) noch auf 0,28 Prozent „hochgedrückt“. In der leicht wachsenden Region Westmittelfranken wird also ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage schon

„automatisch“ durch die höhere quantitative Zusatznachfrage befriedigt, in der Region Main-Rhön gelingt dies nicht. Im Ergebnis haben beide Regionen nur „zufällig“ und aus ganz unterschiedlichen Gründen eine ähnlich hohe implizite Ersatzquote.

Tab. 20: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2014–2034

Prognosebasisjahr = 2014

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2014–2034 / Wohnungsbestand 2014

Demografie senkt (erhöht) QZNF = der partielle Effekt der Demografie auf die implizite Ersatzquote ist negativ (positiv) und vermindert (erhöht) daher die implizite Ersatzquote; dadurch ist die implizite Ersatzquote kleiner (größer) als der partielle Effekt der Wohnungsqualität

in %	Partialeffekt Wohnungsqualität	Partialeffekt Demografie	Implizite Ersatzquote Insgesamt
Bayerischer Untermain	0,33	-0,01	0,32
Würzburg	0,34	-0,03	0,31
Main-Rhön	0,27	0,01	0,28
Westmittelfranken	0,29	-0,02	0,27
Donau-Wald	0,33	-0,06	0,27
Augsburg	0,41	-0,14	0,27
Donau-Iller	0,36	-0,10	0,26
Oberfranken-West	0,26	0,00	0,25
Nürnberg	0,34	-0,09	0,25
Allgäu	0,32	-0,09	0,23
Oberpfalz-Nord	0,23	0,00	0,23
Bayern	0,32	-0,10	0,22
Südostoberbayern	0,35	-0,13	0,22
Regensburg	0,32	-0,12	0,20
Landshut	0,32	-0,12	0,19
München	0,35	-0,17	0,18
Ingolstadt	0,33	-0,15	0,18
Oberland	0,30	-0,13	0,17
Oberfranken-Ost	0,11	0,01	0,12

Quelle: Eigene Berechnungen

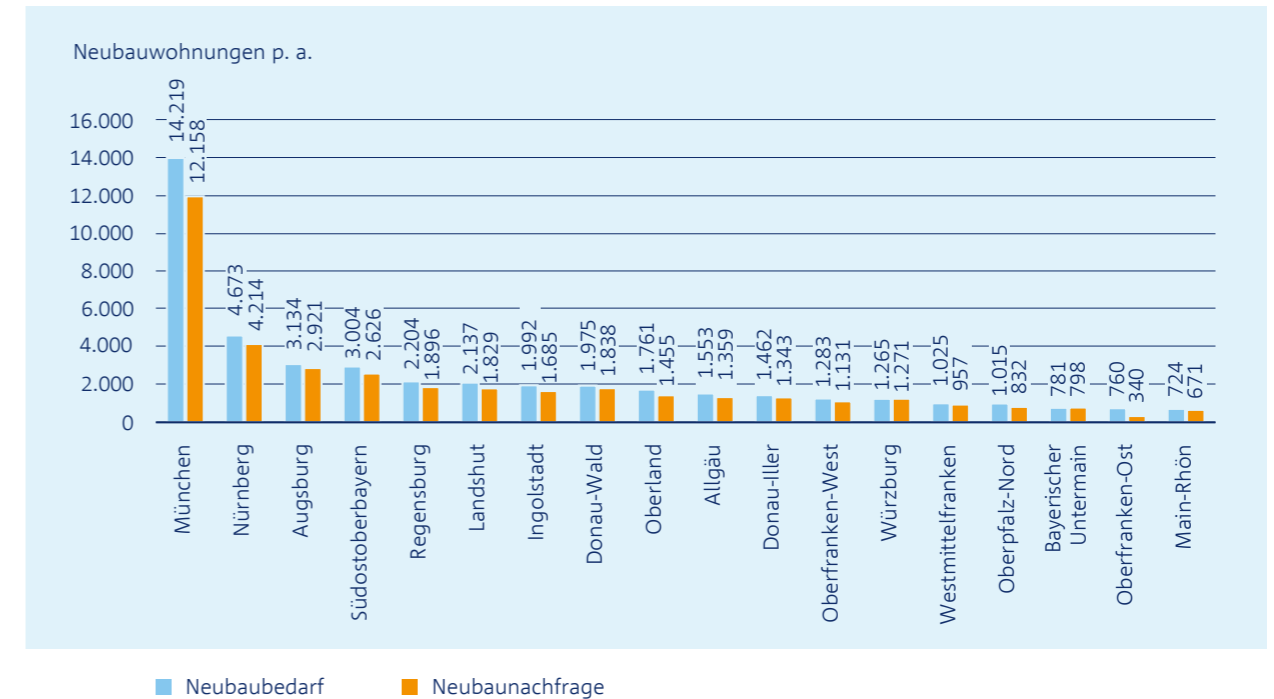
© empirica

Als Ergebnis der Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionen zu teils erheblich unterschiedlichen Prognosen (s. Abbildung 82). In Oberfranken-Ost (-55 Prozent), Oberpfalz-Nord (-18 Prozent), Oberland (-17 Prozent) und Ingolstadt (-15 Prozent) liegt die prognostizierte Neubauanfrage mehr als 15 Prozent unterhalb des prognostizierten Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionen Bayerischer Untermain (+2 Prozent) und Würzburg (+0,4 Prozent) für die Neubaunachfrage höhere Werte als für den Neubaubedarf prog-

nostiziert. Landesweit liegt die Nachfrageprognose mit 826.000 Wohnungen im Zeitraum 2014 bis 2034 jedoch 13 Prozent niedriger als die Bedarfsprognose mit 944.000 Wohnungen.

Abb. 82: Jährlicher Neubaubedarf vs. jährliche Neubaunachfrage in den Raumordnungsregionen Bayerns 2014–2034

Prognosebasisjahr = 2014



Quelle: Eigene Berechnungen

© empirica

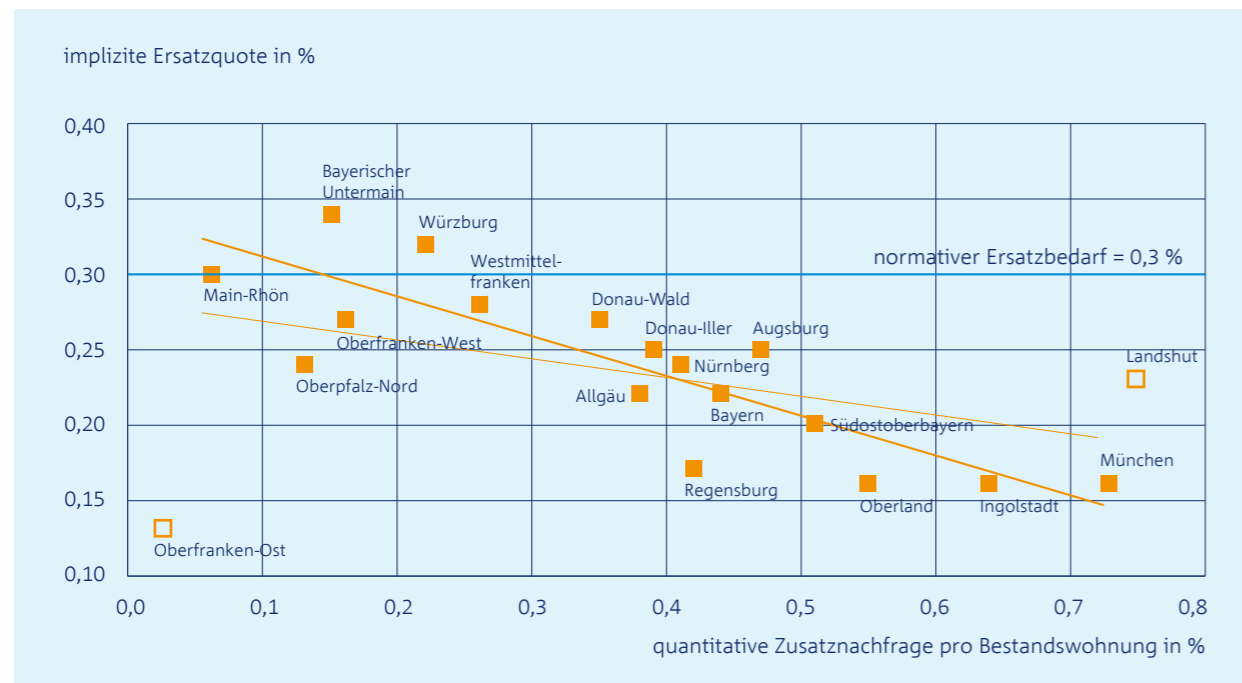
Insbesondere zeigt sich, dass die qualitative Zusatznachfrage dort größer ist, wo die quantitative Zusatznachfrage klein ist (s. Abbildung 83). So werden in den Regionen Bayerischer Untermain (1,5) oder Würzburg (2,2) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2034 rein quantitativ weniger als 2,5 zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch klar über drei Wohnungen pro 1.000 im Bestand. Umgekehrt werden in München (7,3), Ingolstadt (6,5) oder im Oberland (5,5) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2034 rein quantitativ gut fünf bis über sieben zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch jeweils weit unter drei Wohnungen pro 1.000 im Bestand. Die geringe qualitative Zusatznachfrage in diesen drei Regionen ist so zu interpretieren, dass die (auch hier) nachgefragten höheren Qualitäten schon „automatisch“ im Neubau befriedigt werden. Das ist hier möglich, weil infolge der hohen quantitativen Zusatznachfrage sehr viel Neubau stattfindet.⁶⁶

⁶⁶ An dieser Stelle muss betont werden, dass der in der Vergangenheit aufgestaute Nachholbedarf bei der Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage keine Rolle spielt.

Abb. 83: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage pro 1.000 Wohnungen im Bestand in den Raumordnungsregionen Bayerns 2014–2034

Prognosebasisjahr = 2014

Definition: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2014–2034 / Wohnungsbestand 2014



Quelle: Eigene Berechnungen

© empirica

Ausnahmen von der Regel „viel quantitativ – wenig qualitativ“ (und umgekehrt) ergeben sich insbesondere in zwei bayerischen Regionen: In Landshut würde man angesichts der hohen quantitativen Zusatznachfrage eher eine kleinere qualitative Zusatznachfrage erwarten, das Umgekehrte gilt für Oberfranken-Ost. Entsprechend ist die Trendlinie in Abbildung 83 ohne diese beiden Regionen stärker negativ geneigt (dickere Trendlinie). Erklärungen für die Abweichung von der Regel ergeben sich, wenn man die einzelnen Einflussfaktoren auf das Ausmaß der qualitativen Zusatznachfrage in Betracht zieht (s. Tabelle 20). 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 Zusatznachfrage kleiner. In Landshut ist es dagegen eher umgekehrt.

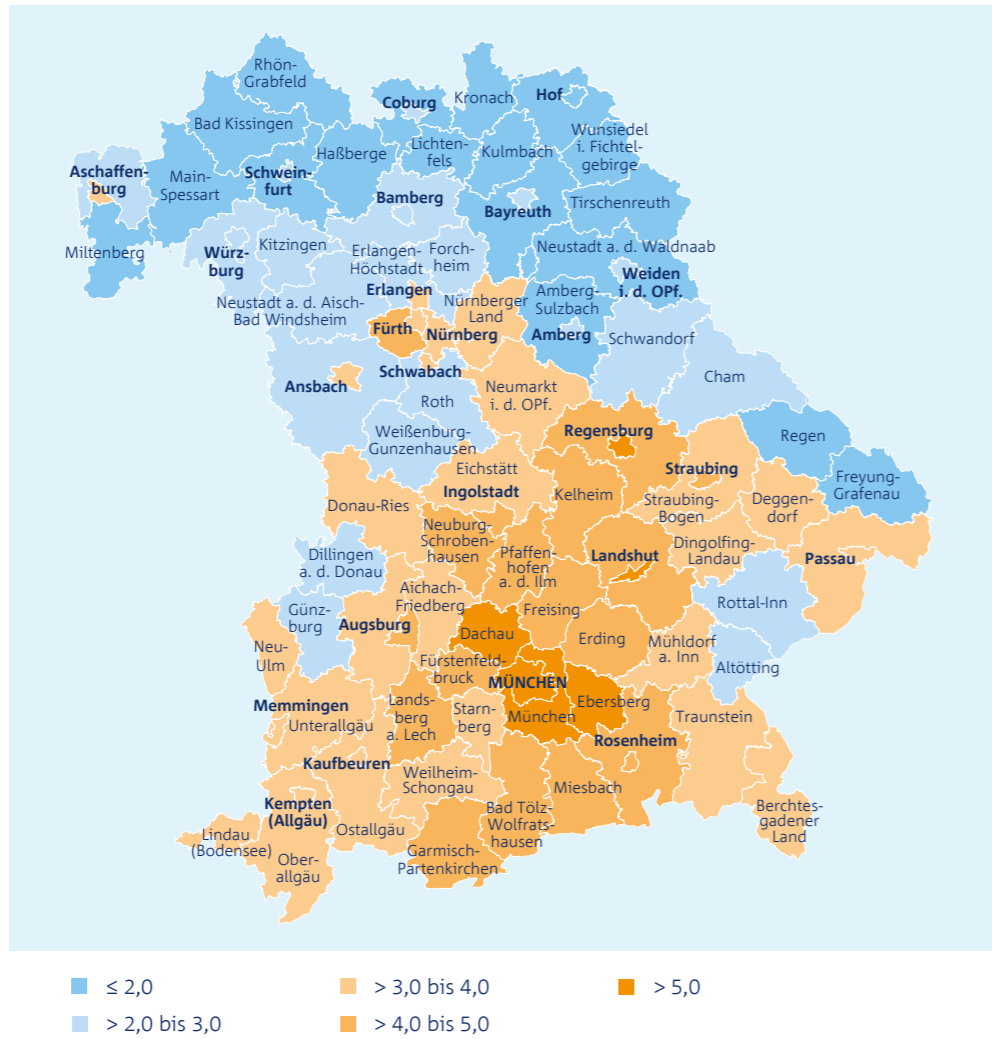
4.3.3.3 Regionale Neubaunachfrage

Bayernweit fallen die Prognosewerte für die Neubaunachfrage geringer aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2034 auf jährlich 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, die Nachfrage aber nur auf 3,1 Wohnungen. Weit überdurchschnittlich hoch ist die Nachfrage aber tendenziell in den Landkreisen und kreisfreien Städten, in denen auch der Bedarf hoch ist. Die höchste Nachfrage besteht in den kreisfreien Städten München (4,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner) und Regensburg (4,5), gefolgt von den Landkreisen Dachau (4,4), München und Landshut (je 4,2) sowie Fürth, Augsburg und Freising (je 4,1). Die geringste Neubaunachfrage wird dagegen für die Landkreise Hof, Kronach und Wunsiedel im Fichtelgebirge prognostiziert (je <0,1; s. Abbildung 84).

Abb. 84 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2014

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



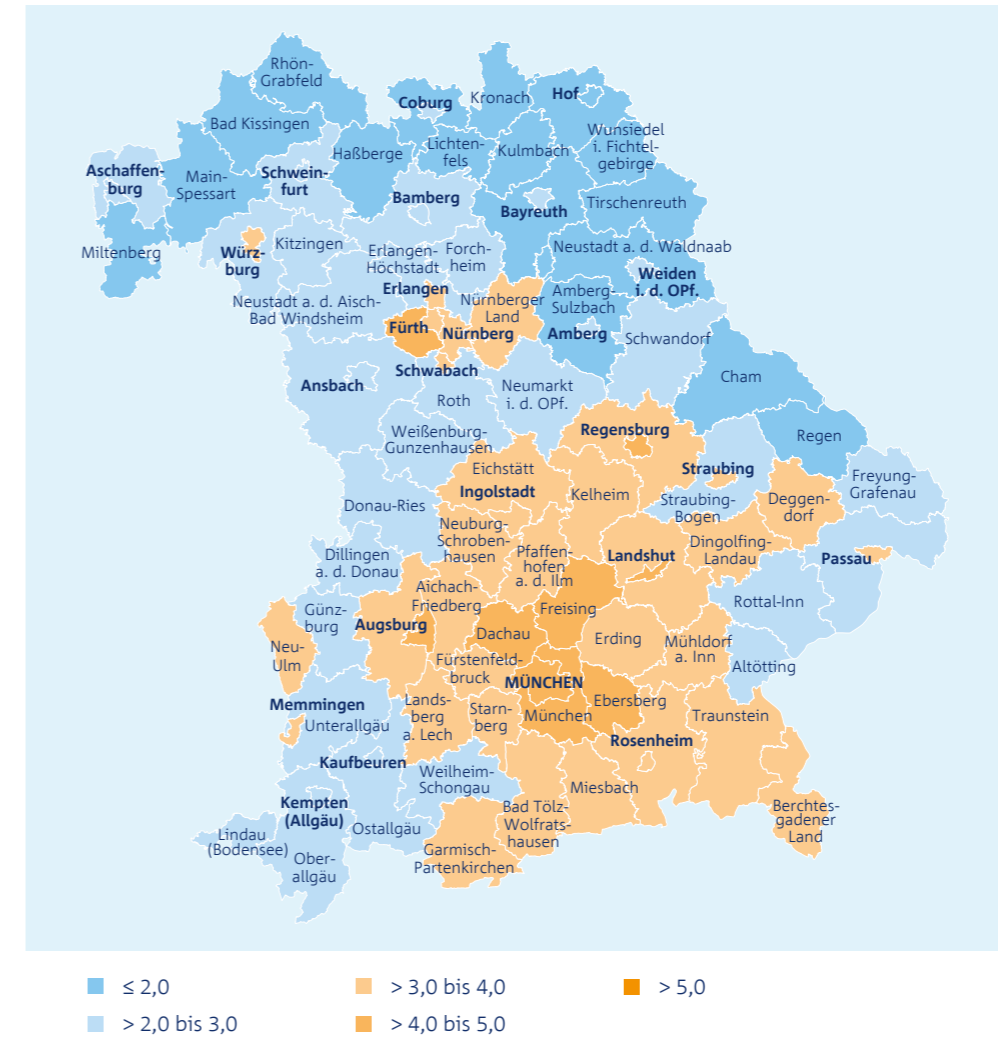
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 84 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2014

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent

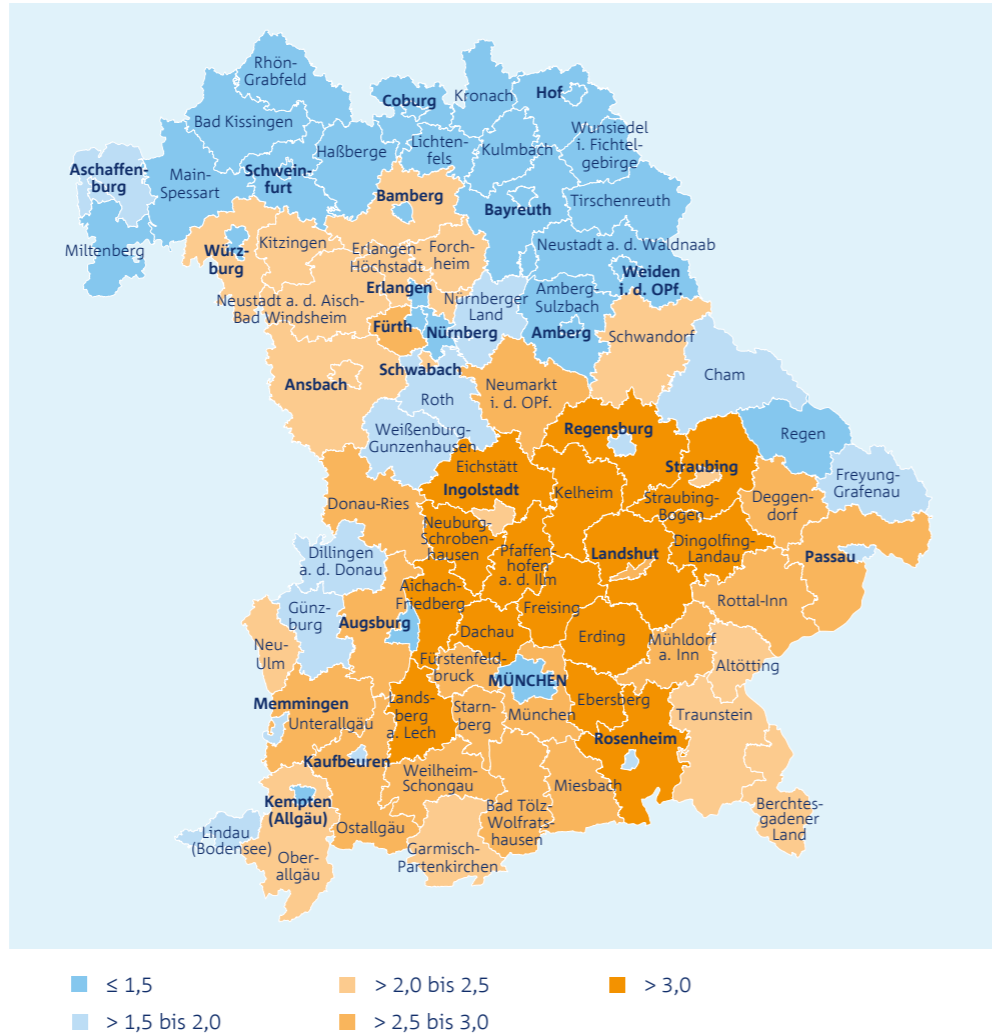


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 85 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



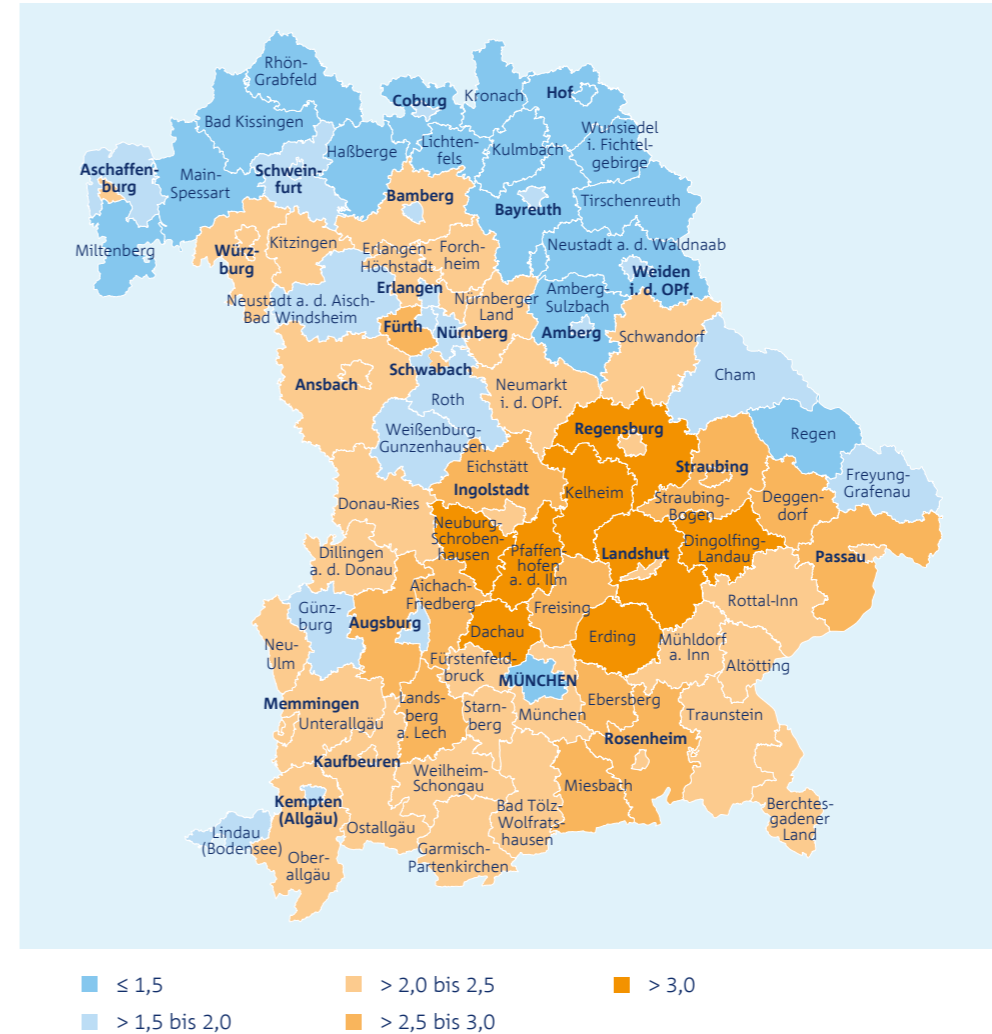
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen © empirica

Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Prognose für die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern fällt landesweit nur wenig geringer aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2034 auf insgesamt 548.4.000 Wohnungen im Zeitraum 2014 bis 2034 (jährlich 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner), die Nachfrage aber auf 547.700 Wohnungen (ebenfalls rund 2,1 jährlich pro 1.000 Einwohner).

Abb. 85 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent

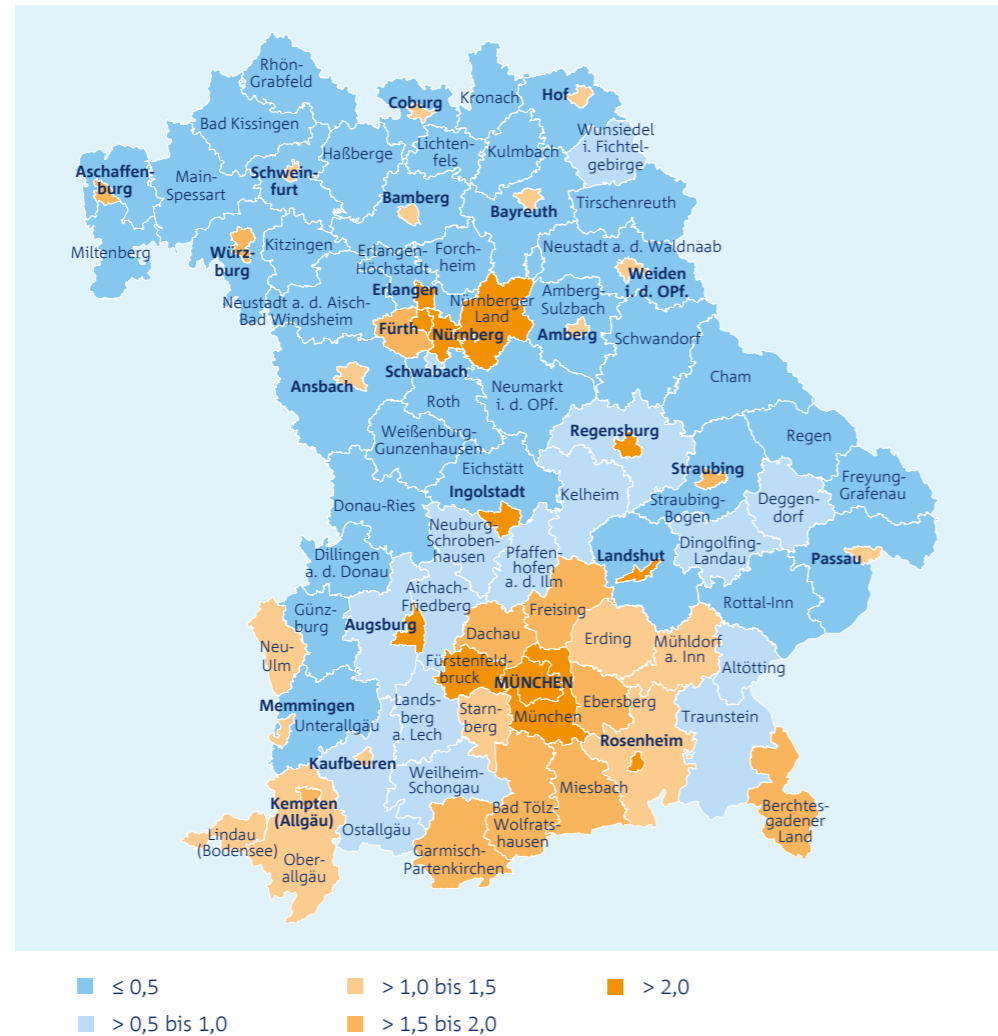


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen © empirica

Die höchste Nachfrage besteht im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm (3,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner), gefolgt von den Landkreisen Erding, Regensburg, Landshut und Neuburg-Schrobenhausen (je 3,2). Die geringste Neubaunachfrage findet sich wiederum in den Landkreisen Hof und Wunsiedel im Fichtelgebirge (je <0,1); auch die Landkreise Kronach (0,1) sowie Kulmbach und Tirschenreuth (je 0,2) liegen noch unter der Schwelle von 0,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Die kreisfreien Städte mit der höchsten Nachfrage sind Straubing (2,6), Landshut (2,5) und Schwabach (2,4; s. Abbildung 85).

Abb. 86 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



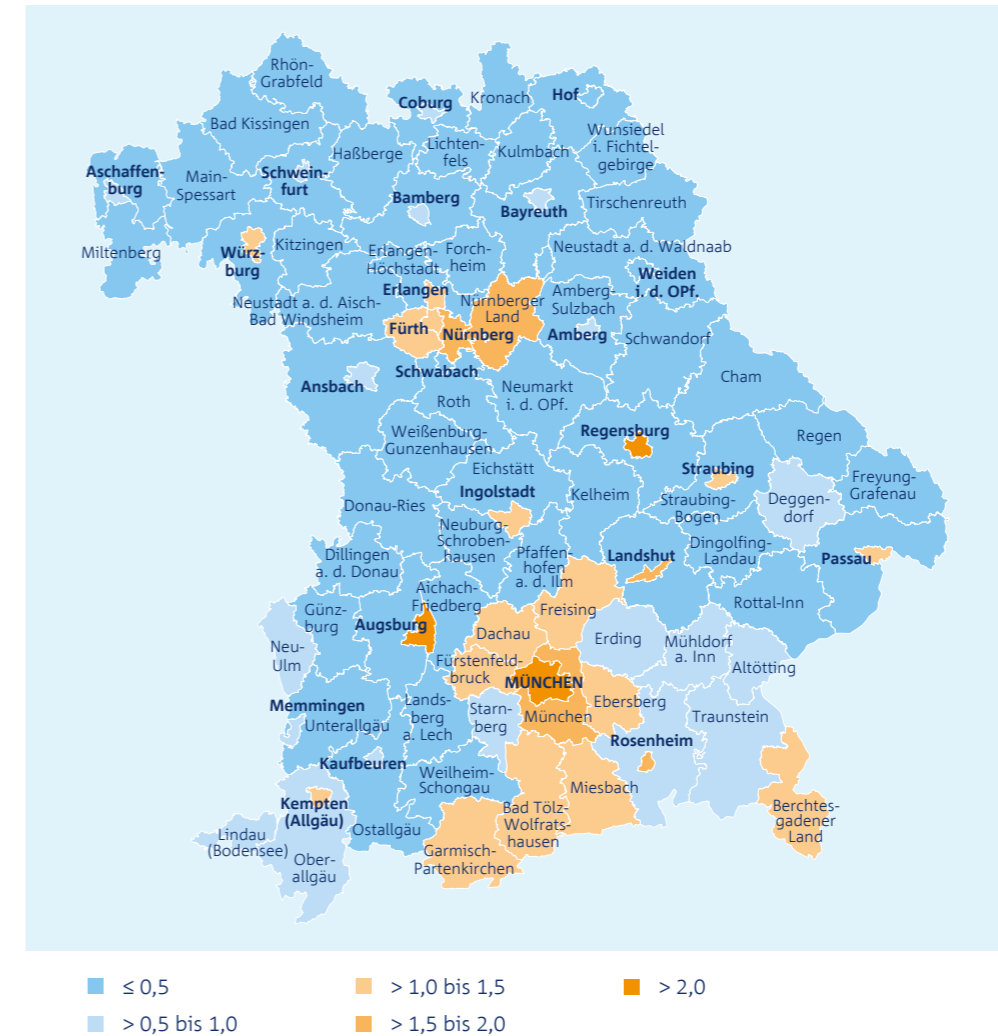
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen © empirica

Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Deutlicher als bei Eigenheimen liegen die Prognosewerte für die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen landesweit unter den Prognosen für den Neubaubedarf. Während der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2034 bei jährlich 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern liegt, beläuft sich die Nachfrage nur auf 1,0 Wohnungen. Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte München (3,2) und Regensburg (2,4) erwartet, der Bedarf lag hier bei 4,4 bzw.

Abb. 86 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2014–2034 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2014 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2014
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen © empirica

3,5. Danach folgen Augsburg (2,2) und Nürnberg (1,7) – hier lag der Bedarf bei 3,1 bzw. 2,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Bei den Landkreisen stehen München (1,9), Nürnberger Land (1,8) und Fürth (1,5) ganz oben auf der Liste. Die geringste Neubaunachfrage trifft wieder einmal die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge, Hof und Kronach (je <0,1) sowie Tirschenreuth und Kulmbach (je 0,1) – für alle fünf Kreise würde der Bedarf deutlich höher ausfallen (0,3 bis 0,6 pro 1.000 Einwohner; s. Abbildung 86).

4.3.3.4 Folgerungen für die Wohnungsmärkte

Die empirischen Analysen im Rahmen der durchgeführten Regressionsschätzung haben gezeigt, dass vor allem Demografie (Bevölkerung und Haushalte) sowie Merkmale des Gebäudebestands (Bualtersverteilung) die qualitative Zusatznachfrage bestimmen. 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 22). Die demografisch bedingte Zusatznachfrage schafft ausreichend Neubau mit den gewünschten Qualitäten. Der hohe Nachfragedruck erleichtert die Vermarktung schlechter Qualitäten und das hohe Mietniveau 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.

Zu beachten ist, dass der rein qualitätsbedingte Neubau zu wachsenden Wohnungsüberhängen in gleicher Höhe führt. Die Wohnungsleerstände in schrumpfenden Regionen wachsen also nicht nur, weil die Haushaltszahlen sinken bzw. die Menschen abwandern. Zusätzlich wachsen sie auch wegen des Neubaus, der wiederum erforderlich ist, weil die Haushalte Qualitäten nachfragen, die im Bestand nicht ausreichend angeboten werden. Wachsende und schrumpfende Wohnungsmärkte unterscheiden sich daher nicht notwendigerweise 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 (und ebenso für die quantitative Zusatznachfrage).

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 Fazit: Auch langfristig noch viel Neubau erforderlich

empirica hat auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik die künftige Wohnungsnachfrage in Bayern prognostiziert. Demnach besteht im Freistaat Bayern nach wie vor ein erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf – selbst noch über das Jahr 2025 hinaus, wenn das Bevölkerungswachstum unter den getroffenen Wanderungsannahmen langsam abflacht. Die Ursache liegt sowohl in einem zu geringen Angebot infolge des geringen Neubauniveaus der letzten Jahre als auch in einer zumindest regional sehr stark steigenden Nachfrage. Wegen weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen und regional als Folge der Landflucht wird aber auch dann noch eine Nachfrage nach neuen Wohnungen vorhanden sein, wenn das bayerische Bevölkerungswachstum in ferner Zukunft doch einmal zum Erliegen kommen sollte. Denn die verbleibenden Einwohner konzentrieren sich auf immer weniger Städte und beanspruchen dort eine immer größere Pro-Kopf-Wohnfläche. Damit existiert in Bayern selbst auf lange Sicht ein hoher Bedarf an bzw. eine hohe Nachfrage nach Wohnungsneubau.

Gegenüber der letzten Prognose aus dem Jahr 2014 fällt der regionale Neubaubedarf auf kurze Sicht sehr viel größer aus. Das folgt aus der jetzt zu Recht als höher angenommenen Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Der Unterschied schlägt sich auch im Zuwachs des geschätzten Nachholbedarfs nieder (+74.000 Wohnungen). Denn auch in den vergangenen beiden Jahren wurden wiederum zu wenige Wohnungen neu errichtet. Auf lange Sicht, bis zum Ende des Prognosehorizontes, fällt der Zuwachs gegenüber der alten Prognose weniger stark ins Gewicht. Das liegt aber nur daran, dass die neue Prognose zwei Jahre weiter reicht als die alte und der Zusatzbedarf dann aufgrund der als rückläufig angenommenen Zuwanderung in der fernen Zukunft kleiner wird.

Tab. 21: Zentrale Ergebnisse Demografie und Neubaubedarf/-nachfrage in Bayern bis 2034

Abweichungen bei „Insgesamt“ sind rundungsbedingt.
 * Obergrenze bei konstanter Zahl leer stehender Wohnungen.
 ** 0,3 Prozent Ersatzquote p.a.
 *** Nachfrage, die das vorhandene Angebot qualitativ nicht erfüllen kann.

a) Demografische Entwicklung

	2014	2024	2034	Veränderung 2014–2034
Einwohner in 1.000	12.692	13.288	13.321	5,0%
Haushalte in 1.000	5.868	6.199	6.247	6,5%
Haushaltsgröße	2,16	2,14	2,13	-1,4%

b) Neubaubedarf* in den Jahren 2014–2034 – normativer Ersatzbedarf

Anzahl der Wohnungen	Quantitative Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	Bedarf insgesamt	p. a.	p. a. pro 1.000 Einwohner
In EZFH in 1.000	339,7	208,7	548,4	26	2,1
In MFH in 1.000	208,8	187,1	395,9	19	1,5
Insgesamt in 1.000	548,5	395,8	944,3	45	3,5

c) Neubaunachfrage* in den Jahren 2014–2034 – qualitative Zusatznachfrage

Anzahl der Wohnungen	Quantitative Zusatznachfrage	Qualitative Zusatznachfrage***	Nachfrage insgesamt	p. a.	p. a. pro 1.000 Einwohner
In EZFH in 1.000	339,7	208,0	547,7	26	2,1
In MFH in 1.000	208,8	69,3	278,2	13	1,0
Insgesamt in 1.000	548,5	277,3	825,8	39	3,1

d) Nachrichtlich: geschätzter Nachholbedarf

Anzahl der Wohnungen	Insgesamt
Insgesamt in 1.000	387,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2015; eigene Berechnungen

© empirica

4.4.1 Landflucht in die Schwarmstädte spitzt sich weiter zu

Schon heute weisen elf der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. eine der 18 Regionen; jeweils 2015 gegenüber 2014) rückläufige Haushaltszahlen auf; bis zum Jahr 2034 trifft dies auf 25 Landkreise (bzw. fünf Regionen) und damit auf jeden vierten Kreis (bzw. jede vierte Region) zu.⁶⁷ Neubau ist daher bei Weitem nicht in allen Regionen Bayerns gleichermaßen gefragt. Die Bevölkerung konzentriert sich auf Wachstumsregionen, andere Landesteile verlieren Einwohner – vor allem durch Abwanderung junger Menschen, aber (in der Folge) auch durch Geburtendefizit. Daraus entsteht eine zunehmende regionale Kluft zwischen Angebot und Nachfrage. Rein rechnerisch müssten sehr viel weniger Wohnungen neu gebaut werden, wenn die Schwarmstädte⁶⁸ und die hoch qualifizierten Arbeitsstellen dort entstünden, wo bereits heute mehr als genügend Wohnungen stehen. Im Ergebnis gewinnt die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands und innerhalb Bayerns immer größeren Einfluss auf das Niveau der Neubaunachfrage. Es kommt zu einer regelrechten Landflucht.

4.4.2 Trotz Landflucht: Neubau auch in Schrumpfungregionen

Gleichwohl wird Neubau auch in Schrumpfungregionen nachgefragt. Das zeigen die regionalen Statistiken über die Fertigstellungen und das belegen auch die Schätzungen der qualitativen Zusatznachfrage, die neben dem „klassischen Ersatzbedarf“ berechnet wurden. Neubau ist demnach nicht nur für Wachstumsregionen charakteristisch. Dies gilt umso mehr, je weniger die Bestandswohnungen den Qualitätsanforderungen der Nachfrager entsprechen. Man darf nicht vergessen, dass auch in Schrumpfungregionen anspruchsvolle und zahlungskräftige Nachfrager leben. Schrumpfende Wohnungsmärkte erkennt man also nicht immer an einem fehlenden oder geringen Neubau, wohl aber am steigenden Leerstand. Der Leerstand wächst dabei aus zwei Gründen: durch den Wegzug und damit infolge sinkender Nachfrage, aber auch durch den qualitativ hochwertigen Neubau, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet.

4.4.3 Regionale Nachfrage-Peaks verursachen künftige Leerstände

Falsche Neubauqualitäten am falschen Ort können langfristig zu Leerständen führen. Das gilt insbesondere für „unecht“ wachsende Regionen. Das sind Landkreise und kreisfreie Städte, die zwar derzeit Einwohnerzuwachs registrieren – dieser resultiert aber nicht aus überregionaler Zuwanderung (dieses Potenzial ist quasi „unerschöpflich“), sondern „nur“ aus Zuwanderung aus dem Umland (dieses Potenzial ist begrenzt und versiegt absehbar).⁶⁹

⁶⁷ Die Einwohnerzahl schrumpft derzeit in 20 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. vier der 18 Regionen); bis zum Jahr 2034 trifft dies auf 32 (sieben) und damit auf jeden dritten Kreis (Region) zu.

⁶⁸ Städte mit hoher überregionaler Zuwanderung aus dem Bundesgebiet.

⁶⁹ Vgl. Braun (2014) sowie Simons et al. (2015).

In der Folge erleben diese Regionen zwar heute noch eine steigende Wohnungsnachfrage und benötigen daher Neubau, sie haben jedoch schon in absehbarer Zukunft ihr Peak-Jahr überschritten und werden danach deutlich weniger Wohnraumbedarf haben. Jede Wohnung aber, die im Hinblick auf das Peak-Jahr heute dringend benötigt und gebaut wird, erhöht nach dem Peak-Jahr eins zu eins den künftigen Leerstand. Deswegen darf die hohe Überschussnachfrage in der Gegenwart nicht dazu verführen, Wohnungen beliebiger Qualität auf den Markt zu „werfen“. Vielmehr war es noch nie so wichtig wie heute, qualitativ hochwertige Wohnungen zu bauen, die auch künftig noch den steigenden Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden.

4.4.4 Neubau in allen Preissegmenten erforderlich

Mieten und Kaufpreise sind in den letzten Jahren in allen Preissegmenten gestiegen. Zwar leiden Geringverdiener mehr unter steigenden Mieten als mittlere oder gehobene Einkommensbezieher. Deswegen wird eine Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau gefordert. Gleichwohl kann Abhilfe auch durch den Neubau ungeförderter Wohnungen im mittleren Segment erfolgen. Denn Gutverdiener weichen bei der Wohnungssuche in Zeiten hoher Mieten vom oberen in das mittlere Segment und Normalverdiener vom mittleren in das untere Segment aus. Die Knappheit im unteren Segment kann daher auch durch eine Ausweitung des Angebotes im mittleren Marktsegment bekämpft werden. Wohnungen im unteren Segment entstehen dann (auch) durch Sickereffekte⁷⁰, wenn Normalverdiener sich wieder Richtung mittleres und Gutverdiener im oberen (Neubau-)Segment orientieren. Das gelingt jedoch nicht von heute auf morgen. Die Zeitspanne bis zur Normalisierung der Märkte – insbesondere im unteren Preissegment – sollte daher dringend durch eine weitere, rasche Anhebung des Wohngeldes überbrückt werden. Die Anpassungen zu Beginn des Jahres 2016 sind durch zwischenzeitlich gestiegene Mietpreise schon wieder größtenteils verpufft.

4.4.5 Flaschenhals ist immer noch das Bauland

Die Voraussetzung für eine spürbare Mietenentlastung ist ein schneller und kräftiger Zuwachs im Wohnungsneubau. Vorbedingung dazu ist jedoch eine spürbare Ausweitung des Baulandangebotes. Zuweilen ist Bauland zwar vorhanden, aber nicht verfügbar, weil es von den Eigentümern gehortet wird. Diesen Stau sollte man durch eine höhere Grundsteuer auf unbebaute und untergenutzte Grundstücke auflösen, wie z. B. durch die Einführung einer Bodenwertsteuer, die den Wert des Grundstückes und nicht den der Bebauung als Grundlage hat. Daraus ergeben sich erhebliche Anreize durch Nachverdichtung. Denn im Unterschied zur aktuellen Grundsteuer bleibt die Steuerlast einer Bodenwertsteuer bei Nachverdichtung konstant bzw. sinkt die Quadratmeterbelastung dann mit jeder zusätzlich gebauten Wohnung.

⁷⁰ Vgl. Braun (2016).

Eine Bodenwertsteuer wäre auch für Schrumpfungsorte segensreich: Wenn es für leer stehende Gebäude keinen Grundsteuerrabatt mehr gibt, werden deren Eigentümer schneller verkaufen. Dadurch sinkt der Preis und neue Nutzer, die das Gebäude revitalisieren wollen, kommen günstiger zum Zuge. So wird es unattraktiver, auf der grünen Wiese am Stadtrand neu zu bauen, während die Innenstadt austrocknet. Gleichzeitig wird die Attraktivität der Ortskerne gestärkt.

4.4.6 Nur eine beherzte Angebotsausweitung kann lokale Knappheiten beseitigen

Andere Abkürzungen mit dem Ziel stabiler Mietpreise sind meist weniger hilfreich. Steuerliche Wohnungsbausubventionen sind nicht treffsicher, da auch Luxuswohnungen oder Schrumpfungregionen profitieren. Dass eine regionale oder segmentspezifische Abgrenzung schwierig und konflikträchtig wäre, hat die Diskussion um die Begrenzung einer Sonder-AfA auf „angespannte“ Märkte mit gleichzeitiger Beschränkung der förderfähigen Baukosten gezeigt. Außerdem würde eine subventionsbedingt höhere Zahlungsfähigkeit der Investoren bei weiterhin knappem Grundstücksangebot mit ziemlicher Sicherheit in steigenden Baulandpreisen verpuffen.

Verschärfungen des Mietrechts durch Mietpreisminderungen oder soziale und ökologische Auflagen der Kommunen im Rahmen städtebaulicher Verträge bergen eigene Risiken. Denn sie könnten die ohnehin zu geringe Neubautätigkeit weiter ausbremsen. Derzeit zeigen sich die Investoren zwar noch weitgehend unbeeindruckt. Dies muss aber im Zusammenhang mit den Niedrigzinsen gesehen werden. Sobald die Flucht ins Betongold nachlässt, weil andere Anlageformen wieder Rendite versprechen, dürften die Risiken der Mietpreisminderungen weitaus schwerer wiegen als heute.

Darüber hinaus gilt es zu bedenken, dass bei stärkerer Mietpreisregulierung zwar die Mieten langsamer steigen mögen, bei anhaltender Knappheit aber ungewiss bleibt, ob dies wirklich den Geringverdienern zugutekommt: Wenn Vermieter auf Mieterhöhungen verzichten müssen, haben sie umso höhere Anreize, Mietausfälle zu vermeiden. Daher werden sie eher einem besser verdienenden Mieter den Vorzug geben.

4.4.7 Fluchtursachen bekämpfen und Zuzugsanreize senken

Derzeit liegt der Fokus wohnungspolitischer Maßnahmen vorwiegend auf den Schwarmstädten und verstärkt damit die Landflucht. Die Wohnungspolitik von Bund und Freistaat muss daher der beschriebenen demografischen Spaltung des Landes entgegenwirken. Andernfalls entstehen nicht nur unnötig Leerstände bzw. Knappheiten, vielmehr droht der gesamten Infrastruktur auch ein erheblicher Wertverlust. Dazu zählen neben Strom-, Gas- und Wasserleitungen auch Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Schwimmbäder und Sportplätze.

Förderung von Knappheitsregionen ist ambivalent

Eine „künstliche“ Absenkung der Mieten durch Mietpreisbremsen – auch indirekt über regionalisierte Wohnungsbauförderung (degressive Absetzung für Abnutzungen (AfA) in Regionen mit Mietpreisbremse) – verstärkt als ungewollte Nebenwirkung die Konzentration der Bevölkerung auf die attraktiven Wachstumsstädte und fördert damit den zunehmenden Leerstand in den Schrumpfungsregionen. Ihr politischer Preis sind die Kosten künftiger Abrissprogramme und der Wertverlust unzähliger Immobilien und funktionsfähiger Infrastruktur auf dem Land sowie eine verhinderte Wohneigentumsbildung in den attraktiven Städten. Denn dort sind die ungeforderten neuen Selbstnutzer oft nicht mehr konkurrenzfähig mit den steigenden Preisen, wie sie von Vermietern bezahlt werden, die händeringend nach attraktiven Kapitalanlagen für ihre Altersvorsorge suchen.

Förderung von Schrumpfungsregionen wird vergessen

Stattdessen sollten Bund und Land das Wohnen (auch) dort attraktiver machen, von wo die Leute wegziehen. Flächendeckend geht das aber nur mit steuerlichen Anreizen wie etwa einer Befreiung vom Soli auf die Einkommensteuer für die Bewohner von Schrumpfungsregionen oder durch weiche Faktoren wie die Renaissance von ÖPNV 2.0⁷¹ und anderen mobilen Services (z. B. für Güter des täglichen Bedarfs). Bei harten Faktoren wie Immobilieninvestitionen ist dagegen eine Konzentration auf „lokale Perlen“, d. h. Städte mit steigender Einwohnerzahl in schrumpfenden Regionen, erforderlich. Diese „Perlen“ gilt es, zu finden und zu fördern. Das ist kein einfacher Weg, denn Attraktivität ist weder einfach zu greifen, noch kann sie von oben verordnet werden. Attraktivität erfordert Beteiligung und Engagement der Bürger genauso wie Flexibilität und Kreativität der Verwaltung. Attraktivität ist keine Einbahnstraße, sondern braucht „Leidenschaft“ von allen Seiten. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung von Arbeitsplätzen oder die Stadtplanung. Es liegt auch immer an der Lebendigkeit eines Dorfes oder einer Gemeinde, ob sie Überlebenschancen hat oder nicht. Dazu können z. B. belebte Innenstädte, ein aktives Vereinsleben oder identitätsstiftende Stadtfeste gehören.

⁷¹ Dazu gehören zum einen mobile Ticketing-Lösungen und digitale Fahrgastinformationen in Echtzeit. Zum anderen aber auch Systeme, denen der Fahrgast nur noch sagt, wann er wohin möchte, das System dann aber die Route und die Verkehrsmittel selbst festlegt.

4.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage

Die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit ist wie folgt definiert:

Definition qualitative Zusatznachfrage

Qualitative Zusatznachfrage = Anzahl Fertigstellungen
– Veränderung der Anzahl wohnungsnachfrager Haushalte
(+ weitere regionale Faktoren)

Gab es also mehr **Fertigstellungen** von Wohnungen als zusätzliche **wohnungsnachfrager Haushalte** im selben Zeitraum, dann wird die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage erklärt, die **qualitative Zusatznachfrage** genannt wird.

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 oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertiggestellt. In beiden Fällen würde man dann nicht die qualitative Zusatznachfrage messen. Außerdem würde man im ersten Fall rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermitteln. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage- respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt z. B. über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel im blauen Kasten „Definition qualitative Zusatznachfrage“ zusätzlich der Term „weitere regionale Faktoren“ addiert, der u. a. auch Preiseffekte berücksichtigt.

4.5.1 Was ist ein Regressionsmodell?

Mit Regressionsmodellen kann man Zusammenhänge zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z. B. Einkommen) quantifizieren. Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven, negativen oder keinen 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 abhängigen Variablen einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglichen eine objektiviertere Betrachtung – in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushalts- oder Bevölkerungszuwachses 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. Weitere Schwierigkeiten bereiten Time-lags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.⁷² Sie haben zur Folge, dass sich z. B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkung-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkung-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.⁷³

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 Prozent p. a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Die vorliegende Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

4.5.2 Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht nur auf der Grundlage einer quantitativen, demografisch bedingten Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demografisch 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. Schätzgrundlage ist der Zeitraum 2005 bis 2014. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time-lag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen
- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs
- Geschosswohnungsanteil
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen
- Inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100–150 m²), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60–80 m²) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60–80 m²) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote

Bezugseinheit der Modellierung sind Landkreise und kreisfreie Städte. Man kann unterstellen, dass innerhalb dieser Kreise eine (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt.

4.5.3 Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Ziel jeder Regressionsschätzung ist es, mit einer möglichst kleinen Anzahl an erklärenden Variablen einen möglichst großen Anteil an der beobachteten Variation zu erklären. Dieses Ziel wird mit einem zweistufigen Modellansatz erreicht. Dieses Schätzmodell untersucht dazu auf der ersten Stufe, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine qualitative Zusatznachfrage im jeweiligen Kreis überhaupt existiert. Auf der zweiten Stufe wird geschätzt, wie hoch diese Zusatznachfrage ist, falls eine existiert. Diese Stufe berücksichtigt nur Kreise mit positiver Zusatznachfrage im Schätzzeitraum.⁷⁴ Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 22 aufgelistet.

⁷² So liegt z. B. zwischen dem Wunsch, eine Neubauwohnung zu beziehen, und der Realisierung eine zeitliche Spanne. In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden. 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 Marktanpassungsreaktionen führen können.

⁷³ An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonometrischen 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 die Merkmale „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf man aber nicht ableiten, dass man nur die Schranke schließen muss, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: Man darf nicht selbst in das System eingreifen. Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändert man die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

⁷⁴ Dies hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht – wie im alten Modellansatz – „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

Tab. 22: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

* Anteilig am Wohnungsbestand.

	Koeffizient
Erste Stufe: Wahrscheinlichkeit für „qualitative Zusatznachfrage > 0“	
Konstante	0,004
Relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre)	-0,135
Zweite Stufe: Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls > 0)	
Konstante	0,011
Anteil Gebäude mit Baujahr 1946–1960	0,044
Relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)	-0,040

Quelle: Eigene Berechnungen

© empirica

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

- Eine positive qualitative Zusatznachfrage ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gesunken ist. **Interpretation:** Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Haushalte), desto weniger wird neu gebaut und desto eher fehlen die Wohnungen neuerer bzw. höherer Qualität.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum 1946 bis 1960 errichtet wurden. **Interpretation:** Wohnungen der frühen Nachkriegsjahre weisen eine geringere Qualität auf als andere Baujahrgänge. Je mehr Wohnungen in einer Region aus dieser Zeit stammen, desto eher fehlen die besseren Qualitäten.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je stärker die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren gesunken ist. **Interpretation:** Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Einwohner), desto weniger wird neu gebaut und desto mehr fehlen die Wohnungen mit neuerer bzw. höherer Qualität.
- Alle anderen getesteten Variablen wie etwa die Höhe des **verfügbaren Einkommens**, die Höhe oder Veränderung der regionalen **Kaufpreise** oder **Mieten** sowie der kreisübliche **Geschosswohnungsanteil** und die **regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen** hatten keinen signifikanten Einfluss auf die Schätzergebnisse.⁷⁵

⁷⁵ Dass die regionalen Einkommen und die regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen bzw. die Miet- und Kaufpreisänderungen nicht relevant sind, dürfte durch die jeweils hohe lineare Korrelation mit der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären sein: $R^2 = 24$ Prozent bei den Einkommen (positiv), 26 Prozent beim Fertigstellungsanteil (negativ) bzw. jeweils 13 Prozent bei den Preisänderungen (positiv; Preisänderung zwei Perioden später).

4.5.4 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 22) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T_1 (2015–2019), T_2 (2020–2024), T_3 (2025–2029), T_4 (2030–2034). Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- Der Bevölkerungszuwachs entsprechend der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik
- Der Haushaltszuwachs entsprechend der quantitativen empirica-Wohnungsnachfrageprognose
- Die regionale Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen in T_0 ist bekannt. Für die Zeiträume T_1 , T_2 , T_3 und T_4 wird sie unter Berücksichtigung der prognostizierten Neubauzahlen in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen fortgeschrieben.

4.6 Anhang und Literatur

4.6.1 Annahmen zur Bevölkerungsprognose

4.6.1.1 Allgemeines

Methodik	Deterministisches Komponentenmodell
Vorausrechnungseinheiten	Landkreise und kreisfreie Städte Bayerns
Berücksichtigte Altersjahrgänge	100
Ausgangsdaten/Berechnungshorizont	Bevölkerungsstand 31.12.2014 (endgültig zensusrevidiert) Prognose bis 2034
Einwohnerbegriff	Nur Einwohner mit Hauptwohnsitz

4.6.1.2 Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter

Genutzte Bestandsdaten	Bevölkerungsbestand zum 31.12. der Jahre 2009 bis 2013
Fertilität	Berechnung altersspezifischer Geburtenraten (15- bis 49-jährige Frauen) auf Basis der Lebendgeborenen 2009 bis 2013 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten.
Mortalität	Berechnung alters- und geschlechtsspezifischer Sterberaten auf Basis der tatsächlichen Sterbefälle in den Jahren 2009 bis 2013 für alle Landkreise und kreisfreien Städte.
Binnenwanderung	Analyse der tatsächlichen Wanderungsströme (differenziert nach Geschlecht und Alter) über die Kreisgrenzen der Jahre 2009 bis 2013, Berechnung demografisch differenzierter Binnenwegzugsraten.
Außenwanderung	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 2009 bis 2013.

Allokationsquoten

Berechnung von Quoten zur Aufteilung der Zuzüge auf die demografischen Gruppen der vorausgerechneten Gebiete, Grundlage: tatsächliche Zuwanderungen 2009 bis 2013.

4.6.1.3 Entwicklung der Parameter

Geburtenentwicklung

Konstante Geburtenraten in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Berechnungszeitraum (Berücksichtigung eines steigenden Alters der Mutter bei konstanter zusammengefasster Geburtenziffer).

Entwicklung Sterblichkeit

Annahme einer (weiterhin) steigenden Lebenserwartung bis 2034:
Männer: 80,8; Erhöhung um rund 2,5 Jahre
Frauen: 85,3; Erhöhung um rund 2,2 Jahre

Entwicklung Außenwanderung restliches Bundesgebiet

Annahme eines konstanten Wanderungssaldos 2012 bis 2032 von rund +14.300 Personen.

Entwicklung Außenwanderung Ausland

Ab 2024 Annahme eines Wanderungssaldos von durchschnittlich rund +25.500 Personen pro Jahr. Weiterhin Annahme, dass in den ersten beiden Berechnungsjahren eine erhöhte Zuwanderung von +110.500 Personen stattfindet und dass sich der Saldo im Zeitraum 2017–2023 dem langjährigen Durchschnitt nähert.

Entwicklung Binnenwanderung

Konstante Binnenwegzugsraten

4.6.2 Raumordnungsregionen

Abb. 87: Regionen des Freistaates Bayern

Gebietsstand 31. Dezember 2015



- Regionen mit großen Verdichtungsräumen
- Grenzland- und überwiegend strukturschwache Regionen
- Sonstige ländliche Regionen

Region	Kreisfreie Stadt (KS)/Landkreis (LK)
1 Bayerischer Untermain	KS Aschaffenburg, LK Aschaffenburg, LK Miltenberg
2 Würzburg	KS Würzburg, LK Kitzingen, LK Main-Spessart, LK Würzburg
3 Main-Rhön	KS Schweinfurt, LK Bad Kissingen, LK Rhön-Grabfeld, LK Haßberge, LK Schweinfurt
4 Oberfranken-West	KS Bamberg, KS Coburg, LK Bamberg, LK Coburg, LK Forchheim, LK Kronach, LK Lichtenfels
5 Oberfranken-Ost	KS Bayreuth, KS Hof, LK Bayreuth, LK Hof, LK Kulmbach, LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge, vom Landkreis Tirschenreuth die Gemeinde Waldershof
6 Oberpfalz-Nord	KS Amberg, KS Weiden i. d. OPf., LK Amberg-Weizsach, LK Neustadt a. d. Waldnaab, LK Schwandorf, LK Tirschenreuth (ohne die Gemeinde Waldershof)
7 Nürnberg	KS Erlangen, KS Fürth, KS Nürnberg, KS Schwabach, LK Erlangen-Höchstädt, LK Fürth, LK Nürnberger Land, LK Roth
8 Westmittelfranken	KS Ansbach, LK Ansbach, LK Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, LK Weißenburg-Gunzenhausen
9 Augsburg	KS Augsburg, LK Aichach-Friedberg, LK Augsburg, LK Dillingen a. d. Donau, LK Donau-Ries
10 Ingolstadt	KS Ingolstadt, LK Eichstätt, LK Neuburg-Schrobenhausen, LK Pfaffenhofen a. d. Ilm
11 Regensburg	KS Regensburg, LK Cham, LK Neumarkt i. d. OPf., LK Regensburg, LK Kelheim (ohne die der Region Landshut angehörigen Gemeinden)
12 Donau-Wald	KS Passau, KS Straubing, LK Deggendorf, LK Freyung-Grafenau, LK Passau, LK Regen, LK Straubing-Bogen
13 Landshut	KS Landshut, LK Landshut, LK Rottal-Inn, LK Dingolfing-Landau, vom LK Kelheim die Gemeinden Aigsbach, Attenhofen, Mainburg, Elsendorf, Volkenschwand
14 München	KS München, LK Dachau, LK Ebersberg, LK Erding, LK Freising, LK Fürstenfeldbruck, LK Landsberg a. Lech, LK München, LK Starnberg
15 Donau-Iller	KS Memmingen, LK Günzburg, LK Neu-Ulm, LK Unterallgäu
16 Allgäu	KS Kaufbeuren, KS Kempten (Allgäu), LK Lindau (Bodensee), LK Ostallgäu, LK Oberallgäu
17 Oberland	LK Bad Tölz-Wolfratshausen, LK Garmisch-Partenkirchen, LK Miesbach, LK Weilheim-Schongau
18 Südostoberbayern	KS Rosenheim, LK Altötting, LK Berchtesgadener Land, LK Mühldorf a. Inn, LK Rosenheim, LK Traunstein

4.6.3 Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2015), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2014 bis 2034 – Zusammenfassung von Methodik, Modellannahmen und Ergebnissen, Bayern in Zahlen 11/2015, S. 709 ff., München.
- 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. (2011), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2029 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2011 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2012), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2032 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2014 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! – Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica-Paper Nr. 219, Berlin 2014 (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi219rb.pdf>).
- Braun, R. (2015), Vermögensbildung in Deutschland, Teil 3: Wohnflächen und Vermögen, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.
- Braun, R. (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, empirica-Studie im Auftrag der LBS West, Münster (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf).
- Braun, R., Heising, P. und Schwede, P. (2014), Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, hrsg. von BBSR, Bonn.
- Braun, R. und Schlatterer, M. (2015), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009–2014, Ergebnisse und Methodik (<http://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-v.pdf>).
- 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>).
- empirica. (2016), empirica-Immobilienpreisindex II/2016 (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q22016.pdf).
- Faller, B., Helbach, C., Vater, A. und Braun, R. (2010), Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten, empirica-Studie in: Möller, J., Hohmann, E. und Huschka, D., Der weiße Fleck – zur Konzeption und Machbarkeit regionaler Preisindizes, IAB-Bibliothek 324, Nürnberg.
- 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 Landesbausparkassen, Berlin.
- Simons, H. und Weiden, L. (2015), Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin (<http://web.gdw.de/service/publikationen/schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw>).

Bildnachweis

Passfoto:

S. 5 (Dr. Edgar Zoller)

gettyimages:

S. 6, 8–9 (Foto Hintergrund „Toy bricks and bowl of fruit on kitchen table“ © Dougal Waters)

iStock:

S. 6, 30–31 (Foto Hintergrund „Neues modernes apartment-Häuser“ © Nikada, Foto Hintergrund „Innenansicht leeren Zimmer“ © BorisRabtsevich, Foto Hintergrund „Move viele Karton Kartons in leere neue Wohnung“ © evgenyatamanenko, Foto Hintergrund „Cardboard box“ © luchschen)

S. 7, 128–129 (danr13)

S. 7 (Foto Hintergrund „Grünes Grass-Hof mit verwischen Hintergrund Bäume im Park“ © TeerawatWinyarat, Foto Hintergrund „Tree“ © DNY59)

shutterstock:

S. 7 (Foto Hintergrund „the soccer stadium with the bright lights“ © jonson)

INCREON:

Titel, S. 6, 76–77

Impressum

Herausgeber

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

Redaktion

Barbara Schatz
Telefon +49 89 2171-28 164
Telefax +49 89 2171-600378

Konzept, Gestaltung

INCREON, www.increon.com

Druck

Gebr. Geiselberger GmbH, Altötting

Der Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2016/2017 – Beobachtung und Ausblick“ sowie der Tabellenteil stehen unter www.bayernlabo.de > Förderinstitut BayernLabo > Publikationen > Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werks außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

München, November 2017