

2014

Wohnungsmarkt Bayern
Beobachtung und Ausblick



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

 **Bayern Labo**

 **Bayern Labo**

Auf einen Blick

1.1.1 Die BayernLabo ...

... entstand 1884 als Bayerische Landeskultur-Rentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

... 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 Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Kommunalkreditgeschäft.

... refinanziert sich am Kapitalmarkt über Privatplatzierungen und gehört seit Oktober 2007 zum exklusiven Kreis der Emittenten staatlich garantierter Benchmarkanleihen.

1.1.1 Schlüsselzahlen

	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	24,39 Mrd. EUR	24,63 Mrd. EUR
Darlehenszusagen	1,81 Mrd. EUR	1,96 Mrd. EUR
Geförderte Wohnungen und Heimplätze		
• im Eigengeschäft	3.715	3.885
• im Treuhandgeschäft	6.769	6.186
Mitarbeiter		
• Kopfzahl	242	233
• Beschäftigungsgrad	214,5	209

1.1.1 Unsere Geschäftsstruktur

Treuhandgeschäft	Eigengeschäft	Kommunalgeschäft	Sonderprogramme
<p>Förderprogramme, die aus Haushaltsmitteln des Freistaats Bayern und des Bundes finanziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> im Bayerischen Wohnungsbauprogramm der Neubau von Mietwohnraum, der Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum die Schaffung von Wohnplätzen in Studentenwohnheimen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderung 	<p>Förderprogramme, die über die KfW Bankengruppe und am Kapitalmarkt refinanziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> im Bayerischen Modernisierungsprogramm die Modernisierung von Mietwohnraum und stationären Altenpflegeeinrichtungen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der Bau und Erwerb von Eigenwohnraum 	<p>Individuell zugeschnittene Kommunalkredite:</p> <ul style="list-style-type: none"> Förderkreditprogramme in Zusammenarbeit mit der KfW: im Investkredit Kommunal Bayern die Finanzierung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen im Energiekredit Kommunal Bayern die Finanzierung der energetischen Sanierung aller Gebäude (Nichtwohngebäude) der kommunalen und sozialen Infrastruktur Inklusionskredit Kommunal Bayern zur Förderung des barrierefreien Ausbaus öffentlicher Einrichtungen 	<p>Werden bei Bedarf aufgelegt, aktuell:</p> <ul style="list-style-type: none"> Programm zur Förderung von Ersatzneubauten für stationäre Altenpflegeeinrichtungen

Wohnungsmarkt Bayern

2014

Vorwort



Die staatliche Wohnraumförderung leistet einen wichtigen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnungsbau in Bayern. Im Berichtsjahr 2013 standen 210 Mio. Euro zur Verfügung, 2014 wurden die Wohnraumfördermittel auf 260 Mio. Euro aufgestockt. Damit die Mittel effizient eingesetzt werden können, ist die umfassende Kenntnis des regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktes in Bayern notwendig.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht zeigt zum einen die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes sowie die bisherigen Entwicklungen des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage auf. Zum anderen gibt er mit der Wohnungsprognose der empirica ag einen Ausblick in die Zukunft bis 2032. Die Wohnungsprognose basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2032 des Bayerischen

Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, die erstmals die Ergebnisse des Zensus 2011 – der ersten Volkszählung in Deutschland seit 1987 – berücksichtigt. Aufgrund höherer Zuwanderungsannahmen wird die Bevölkerung Bayerns stärker wachsen als bisher angenommen und 2023 mit voraussichtlich 12,94 Mio. Einwohnern ihr Maximum erreichen. Angesichts der enormen Miet- und Kaufpreissteigerungen der letzten Jahre wundert das Fazit der Wohnungsprognose nicht, dass sich der künftige Bedarf nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre verteilt, sondern sich schwerpunktmäßig auf die nähere Zukunft konzentriert. Der Bedarf bis 2016 liegt bei 72 Tsd. Wohnungen jährlich, weit mehr als die aktuelle Fertigstellungsstatistik aufweist. Regional gibt es hierbei erhebliche Unterschiede.

Im Spezialteil des Wohnungsmarktberichtes findet sich das Management Summary der Primärerhebung „Wohnungsnachfrage im Großraum München“, die unter der Leitung des Lehrstuhls für Raumentwicklung der TU München, Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung, durchgeführt wurde.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und hoffe, dass der Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2014 – Beobachtung und Ausblick“ vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Orientierung für die Politik und die Immobilienwirtschaft bietet.



Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank



01

Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

1.1	Wirtschaftswachstum	10
1.2	Arbeitsmarktentwicklung	12
1.3	Kapitalmarktentwicklung	16
1.4	Sonstige Rahmenbedingungen	17

04

Ausblick: Wohnungsprognose Bayern bis 2032 der empirica ag

4.1	Bevölkerungsprognose	122
4.2	Haushaltsprognose	134
4.3	Wohnungsprognose	142
4.4	Fazit: Auch langfristig noch viel Neubau erforderlich	179
4.5	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	182
4.6	Anhang und Literatur	186



02

Wohnungsangebot

2.1	Baulandpreise	28
2.2	Baukosten	34
2.3	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	37
2.4	Wohnungsbestand	48
2.5	Wohnungsl Leerstand	57
2.6	Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen	65

05

Kurzfassung – Wohnungsnachfrage im Großraum München

5.1	Anlass, Ziele, Methodik	194
5.2	Ergebnisse: Lernen von Wohnungsfindern – fünf übergeordnete Themenfelder	197
5.3	Folgerungen für den Wohnungsmarkt	215
5.4	Weiterer Forschungsbedarf	216



03

Wohnungsnachfrage

3.1	Bevölkerungsentwicklung	72
3.2	Haushaltsentwicklung	84
3.3	Haushaltskaufkraft	90
3.4	Mietpreisentwicklung	96
3.5	Entwicklung der Immobilienpreise	104
3.6	Drohen Preisblasen in Bayern?	114

06

Tabellenteil

Der Tabellenteil sowie der Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2014 – Beobachtung und Ausblick“ stehen unter www.bayernlabo.de > Publikationen > Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung.





01

Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

1.1	Wirtschaftswachstum	10
1.2	Arbeitsmarktentwicklung	12
1.3	Kapitalmarktentwicklung	16
1.4	Sonstige Rahmenbedingungen	17

1. Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

1.1 Wirtschaftswachstum

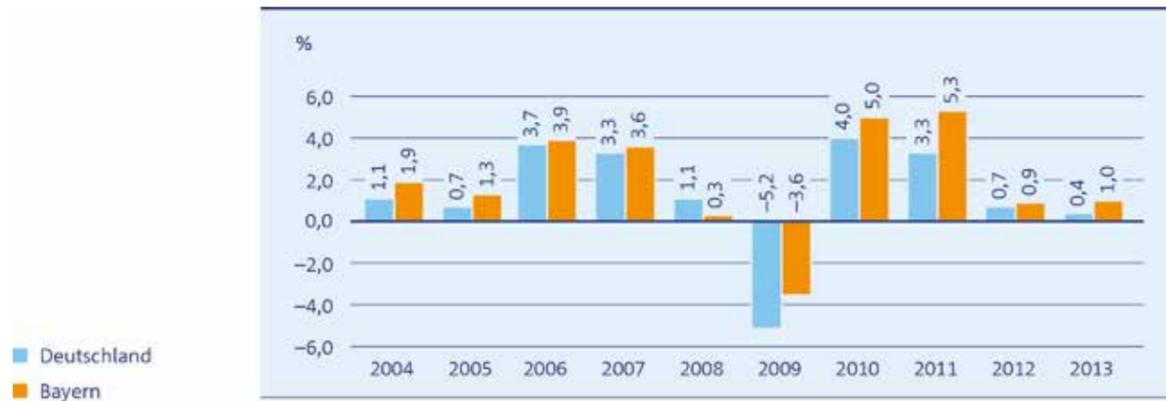
1.1.1 Das Bruttoinlandsprodukt (BIP)

► **Moderates Wirtschaftswachstum im Jahr 2013**

Die bayerische Volkswirtschaft wuchs im Jahr 2013 gegenüber dem Jahr 2012 preisbereinigt um 1,0 Prozent. Damit verzeichnete Bayern von allen Flächenländern das höchste Wirtschaftswachstum. Nur in Berlin expandierte das Bruttoinlandsprodukt mit 1,2 Prozent noch etwas stärker. In Deutschland insgesamt wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 0,4 Prozent. Die stärksten Impulse für das bayerische Wirtschaftswachstum gingen 2013 vom Baugewerbe aus, dessen Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 8,4 Prozent zulegen.¹

Das geringe Wirtschaftswachstum 2012 hing vor allem mit einer schwachen Entwicklung im produzierenden Gewerbe zusammen, sodass es deutlich hinter den sehr hohen Wachstumsraten der Jahre 2010 und 2011 blieb (s. Abbildung 1).

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



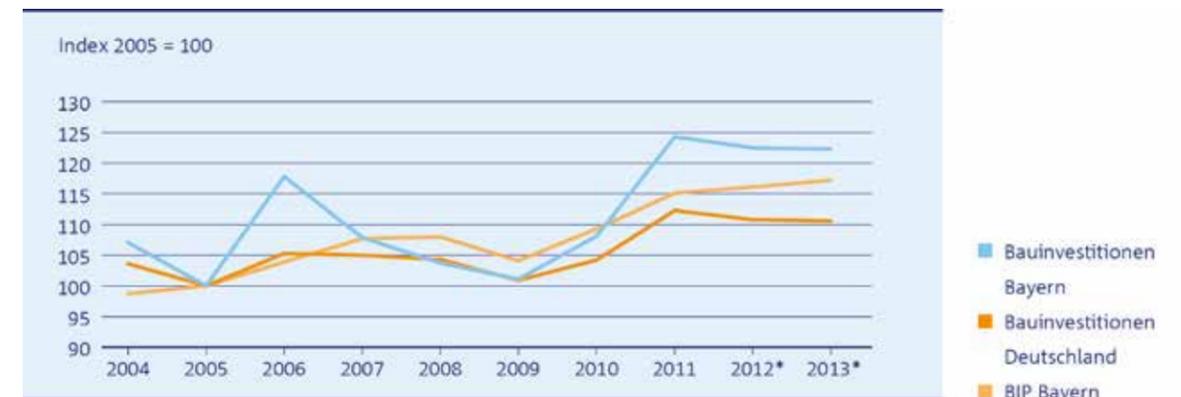
Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

1.1.2 Bauinvestitionen

Nach den Krisenjahren 2008/2009 erhöhten sich die Bauinvestitionen in Deutschland im Jahr 2010 um 3,2 Prozent und 2011 um 7,8 Prozent. In Bayern war der Anstieg im gleichen Zeitraum mit 7,0 Prozent bzw. 14,9 Prozent nahezu doppelt so hoch. In den Folgejahren wiesen die bundesdeutschen Bauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr Rückgänge von –1,4 Prozent für 2012 und –0,2 Prozent für 2013 auf. Unterstellt man für Bayern die gleichen Raten für diese Jahre, ergibt sich die in Abbildung 2 dargestellte Entwicklung der Bauinvestitionen.² Dies entspräche einer Beruhigung des Baubooms der letzten beiden Jahre. Seit der Umbasierung des Index im Jahr 2005 lägen damit die Bauinvestitionen in Bayern rund 22 Prozent höher bei 122,3, der Index der bundesdeutschen Bauinvestitionen erhöhte sich im selben Zeitraum um rund 11 Prozent auf 110,6.

Der Anteil der bundesdeutschen Investitionen im Wohnungsbau an den Bauinvestitionen insgesamt ist im Vergleich zu 2011 um zwei Prozentpunkte auf nun 59 Prozent gestiegen und verdeutlicht deren Bedeutung für die deutsche Bauwirtschaft und damit 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

Nach einem witterungsbedingt starken Jahresauftakt 2014 der bundesdeutschen Konjunktur führte der unmittelbar folgende Bremseffekt zu Stagnation im Sommerhalbjahr. Nach dem schwachen Sommer hat sich die deutsche Konjunktur stabilisiert. Eine positive Entwicklung der Auftragseingänge und das Ende des Abwärtstrends der umfragebasierten Konjunkturindikatoren signalisieren, dass der konjunkturelle

► **Beruhigung bei Bauinvestitionen**

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Pressemitteilung vom 28. März 2014.

² Die Daten für Bauinvestitionen auf Länderebene stehen erst mit einer Verzögerung von zwei Jahren zur Verfügung.

Tiefpunkt durchschritten ist. Das Winterhalbjahr 2014/2015 dürfte konjunkturell zwar wenig dynamisch ausfallen, die Wirtschaftsleistung sollte aber auch 2015 zulegen können³: Zum einen wirkt der gesunkene Rohölpreis wie ein globales Konjunkturprogramm, von dem Deutschland mit seiner industriell geprägten Wirtschaft besonders profitiert. Zum anderen drückt die für Deutschland zu expansive Geldpolitik die Zinsen auf lange Zeit in Richtung Nulllinie, mit Effekten auf den Euro-Außenwert und somit die Exportperformance. Dies rechtfertigt eine Aufwärtsrevision der BIP-Prognose für die Jahre 2015 und 2016 auf 1,7 Prozent bzw. 1,9 Prozent.⁴

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

► **2013 Beschäftigungsaufbau weniger dynamisch**

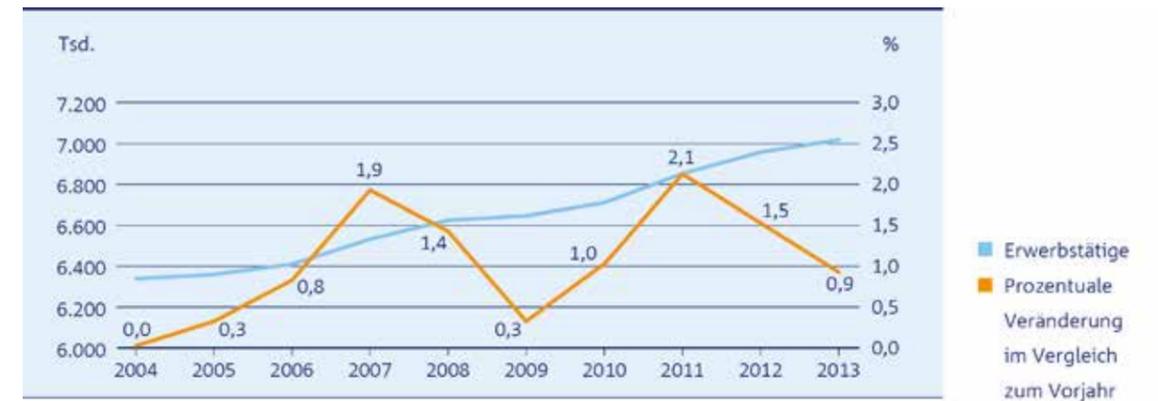
Der Arbeitsmarkt blieb vom mäßigen Wirtschaftswachstum weitgehend unbeeindruckt. Seine gute Grundverfassung zeigt sich vor allem darin, dass Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2013 weiter gestiegen sind, wenn auch schwächer als vor einem Jahr.

In Bayern erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2013 auf 7,02 Mio. Personen. Gegenüber dem Vorjahr war dies eine Zunahme um rund 61.700 Erwerbstätige bzw. 0,9 Prozent. Damit überschritt Bayern im Jahresdurchschnitt erstmals die Grenze von sieben Mio. Erwerbstätigen. Der seit 2004 zu beobachtende Beschäftigungsaufbau, der auch im Rezessionsjahr 2009 weiter bestand und sich lediglich auf 0,3 Prozent abschwächte, wurde damit weiter fortgesetzt. Allerdings hatte der Anstieg gegenüber dem jeweiligen Vorjahr im Jahr 2012 noch bei 1,5 Prozent und im Jahr 2011 bei 2,1 Prozent gelegen. Die Dynamik des Beschäftigungsaufbaus hat somit nachgelassen (s. Abbildung 3).

In Deutschland nahm die Erwerbstätigenzahl um 0,6 Prozent auf 41,841 Mio. zu. Bayern lag im Vergleich zu den anderen Ländern mit seiner Zunahme von 0,9 Prozent hinter den Stadtstaaten Berlin (1,9 Prozent) und Hamburg (1,1 Prozent) sowie hinter Baden-Württemberg (1,0 Prozent) auf dem vierten Platz.

³ BayernLB, Prognosen Januar 2015, Perspektiven-Update.
⁴ BayernLB, Perspektiven, Februar 2015.

Abb. 3: Entwicklung der Erwerbstätigen in Bayern



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“; Berechnungsstand Februar 2014

Im Rahmen des Zensus stehen nun auch endgültige Ergebnisse zur Erwerbstätigkeit zur Verfügung. Demnach lag die Erwerbstätigenquote in Bayern im Jahr 2011 bei 78,9 Prozent.⁵ Sie überstieg den bundesdeutschen Wert von 75,5 Prozent. Auf Regierungsebene wies Oberbayern mit 80,3 Prozent die höchste und Oberfranken mit 77,1 die niedrigste Erwerbstätigenquote auf (s. Tabelle 1).

► **Erwerbstätigenquote 78,9 Prozent**

Tab. 1: Zensus 2011 – Erwerbstätigenquote in den bayerischen Regierungsbezirken

Regierungsbezirke	in %
Oberbayern	80,3
Niederbayern	78,3
Oberpfalz	78,2
Oberfranken	77,1
Mittelfranken	77,6
Unterfranken	77,9
Schwaben	79,4
Bayern	78,9

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

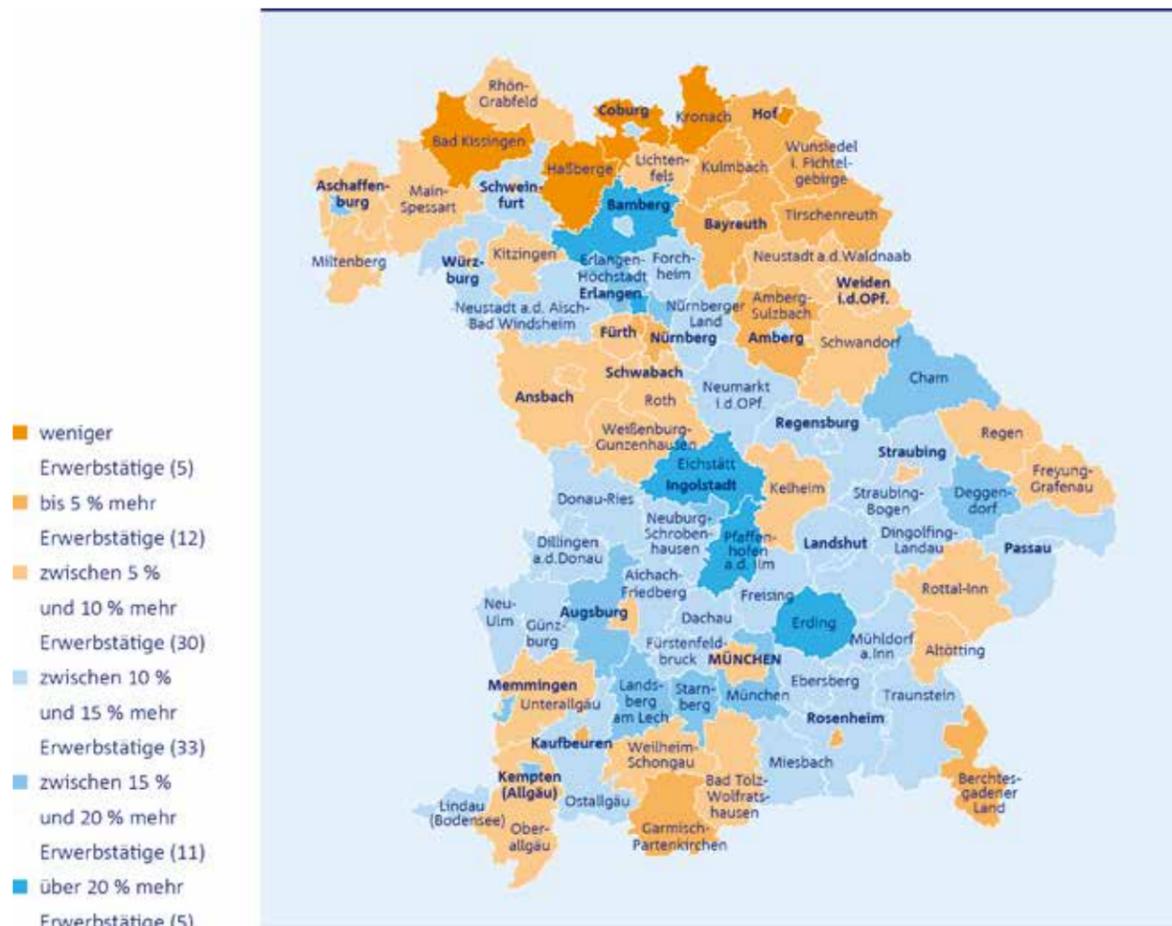
Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Zeitraum 2004 bis 2012 um 9,8 Prozent.⁶ Die sehr unterschiedliche regionale Entwicklung zeigt hierbei Abbildung 4. Die höchsten Zuwachsraten hatten der Landkreis Erding (29,1 Prozent) und die kreisfreie Stadt Erlangen (26,6 Prozent) zu verzeichnen. Auch in den Landkreisen Pfaffenhofen an der Ilm (21,0 Prozent), Bamberg (20,8 Prozent) und Eichstätt (20,3 Prozent) lag die Zuwachsrate noch über 20 Prozent. In fünf Landkreisen und einer kreisfreien Stadt Bayerns reduzierte sich die Zahl der erwerbstätigen Personen in diesem Zeitraum: Im

► **Regionale Entwicklung seit 2004**

⁵ Verhältnis der erwerbstätigen Personen (15 bis 64 Jahre) zur Gesamtbevölkerung (15 bis 64 Jahre).
⁶ Die Erwerbstätigenzahlen auf Kreisebene liegen in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung mit einer Zeitverzögerung von mindestens einem Jahr vor.

Landkreis Kronach gingen 2012 4,2 Prozent weniger Personen einer Arbeit nach als noch 2004, im Landkreis Haßberge waren es 1,3 Prozent Erwerbstätige weniger. In der kreisfreien Stadt Hof (-0,7 Prozent) und in den Landkreisen Bad Kissingen (-0,6 Prozent) und Coburg (0,3 Prozent) ging die Erwerbstätigkeit leicht zurück. In allen anderen Kreisen waren zwischen 5 und 20 Prozent mehr Personen erwerbstätig als 2004. Hier zeigte sich wieder eine Zweiteilung Bayerns: Während die Zahl der Erwerbstätigen in den nördlichen Regierungsbezirken Frankens eher gemäßigt anstieg, entwickelte sie sich in den südlichen bayerischen Bezirken überdurchschnittlich.

Abb. 4: Entwicklung der Erwerbstätigenzahl von 2004–2012



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“

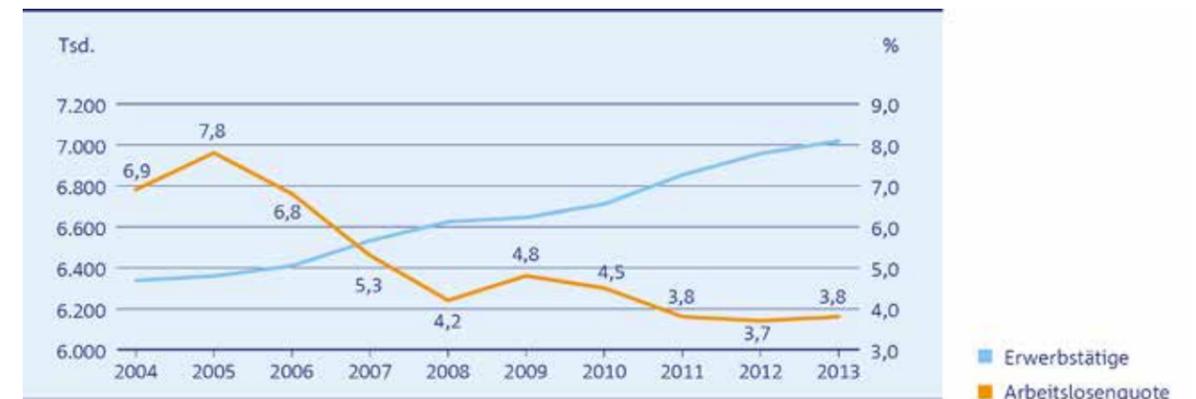
► **Arbeitslosenquote bei 3,8 Prozent**

Vom Anstieg der Erwerbstätigkeit und der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung haben Arbeitslose nur teilweise profitiert. Die Arbeitslosigkeit ist jahresdurchschnittlich sogar etwas gestiegen, auch weil die Entlastung durch Arbeitsmarktpolitik abgenommen hat.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Bayern lag 2013 bei 3,8 Prozent, 0,1 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.⁷ Von allen Ländern war sie die niedrigste. Im Bundesdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote 6,9 Prozent. Im Vergleich zum Krisenjahr 2009 (4,8 Prozent) sank die Arbeitslosenquote um einen Prozentpunkt (s. Abbildung 5).

Dass die Arbeitslosigkeit gestiegen ist, obwohl die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich zugelegt hat, weist auf strukturelle Probleme auf dem Arbeitsmarkt hin: Die Profile der Arbeitslosen passen in berufsfachlicher, qualifikatorischer und regionaler Hinsicht oftmals nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage. Der Zuwachs der Beschäftigung speist sich stattdessen aus einem Anstieg des Erwerbspersonenpotenzials aufgrund von Zuwanderung und höherer Erwerbsneigung – vor allem von Frauen und Älteren – sowie aus Beschäftigungsaufnahmen von Personen aus der Stillen Reserve im engeren Sinne.⁸

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



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“; Berechnungsstand Februar 2014, Bundesagentur für Arbeit

1.2.2 Ausblick

Das Jahr 2014 war ein Jahr der Stabilität. Im Durchschnitt blieb die Zahl der Arbeitslosen nahezu unverändert zum Vorjahr und die Beschäftigung stieg kontinuierlich an. Die Arbeitskräftenachfrage zeigte deutliche Zuwächse. Der bayerische Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit (BA) wies im Dezember einen Rekordwert von 179 Prozentpunkten auf.⁹ Damit stellen sich die Perspektiven für den Arbeitsmarkt sehr positiv dar. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen hat sich gemäß der ifo-Umfrage im November 2014 saisonbereinigt zwar spürbar vermindert, blieb aber expansiv ausgerichtet. Das Arbeitsmarktbarometer des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung hat sich im November erneut verbessert und ist mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosigkeit in den nächsten Monaten vereinbar.¹⁰

⁷ Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

⁸ Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember und Jahr 2013, S. 48.

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Presse Info 1/2015.

¹⁰ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2014, S. 7.

1.3 Kapitalmarktentwicklung

1.3.1 Hypothekenzinsen

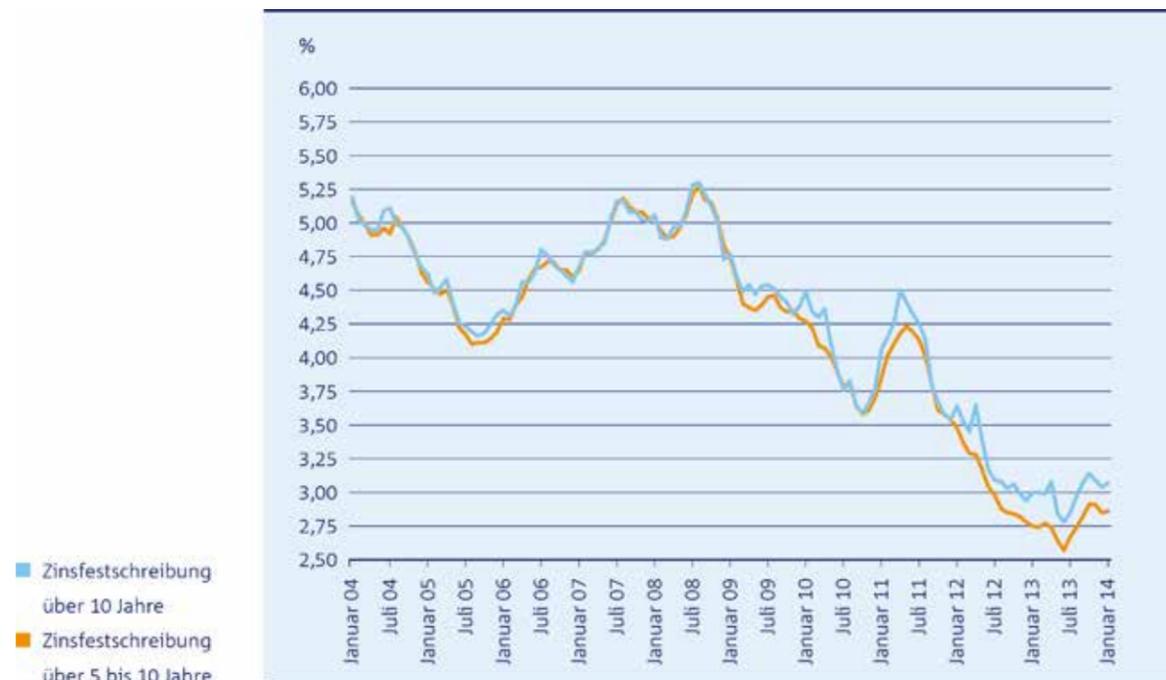
► **Weiterhin sehr niedrige Zinsen**

Als Reaktion auf die Wirtschafts- und Finanzkrise senkte die Europäische Zentralbank (EZB) im Mai 2009 den Leitzins 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 im April und Juli den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent. Seitdem reduzierte sich der Leitzins – bedingt durch eine schwächere Wirtschaft im Euroraum – kontinuierlich und mit ihm die Hypothekenzinsen.

2013 lag der Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit einer fünf- bis zehnjährigen Zinsbindung im Jahresdurchschnitt bei effektiv 2,76 Prozent p. a. und für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren bei effektiv 2,99 Prozent p. a. Ein Jahr zuvor betragen die jeweiligen Zinssätze noch 3,07 Prozent p. a. bzw. 3,25 Prozent p. a. (s. Abbildung 6).

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 2013 um rund 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und die Baugenehmigungen um knapp 6 Prozent (s. Kapitel 2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen).

Abb. 6: Entwicklung der Zinsen für Hypothekarkredite



Quelle: Deutsche Bundesbank

1.3.2 Ausblick

Um das Wirtschaftswachstum im Euro-Raum zu fördern und die Inflation in die Nähe der offiziellen Richtmarke von knapp unter zwei Prozent pro Jahr zu bringen, senkte die EZB im Jahr 2014 den Leitzins im Juni erst auf 0,15 Prozent und im September weiter auf 0,05 Prozent. In den vergangenen Monaten sind auch die Zinsen für Hypothekarkredite stetig gefallen und befinden sich derzeit auf dem niedrigsten Stand der Geschichte. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Paket zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Die Bauzinsen werden daher wahrscheinlich in den nächsten Monaten auf niedrigem Niveau bleiben. Immobilienkäufer sollten sich bei ihrer Finanzierung deshalb Zinsbindungen von 15 Jahren und länger sichern sowie eine hohe Tilgung wählen.

1.4 Sonstige Rahmenbedingungen

In der Entwicklung des Wohnungsmarktes spiegeln sich verschiedene weitere Rahmenbedingungen, sei es bei der Wohnraumförderung, bei den unmittelbar marktbezogenen Regelungen, im Steuerrecht und Baurecht oder bei den technischen Vorgaben mit ihren Kostenfolgen für den Wohnungsmarkt. In diesen Bereichen ist für den Berichtszeitraum auf folgende wesentliche Veränderungen und Entwicklungen hinzuweisen:

1.4.1 Wohnraumförderung

1.4.1.1 Förderbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung in Bayern haben im Jahr 2012 mehrere Anpassungen an die sich verändernden Marktumstände erfahren. Zum Jahresbeginn 2012 ist die Fortschreibung der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2008 zu den WFB 2012 in Kraft getreten. Die WFB legen auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) die Bedingungen für das Bayerische Wohnungsbauprogramm fest. Mit den WFB 2012 haben sich zwar keine grundlegenden Neuerungen in der Fördersystematik ergeben, allerdings wurden verschiedene punktuelle Änderungen im Bereich der **Mietwohnraumförderung** vorgenommen:

- Anhebung der Kostenobergrenze
- Anpassung bzw. Einführung der Zuschläge für Wohnungen für Rollstuhlfahrer, zur Stärkung oder Auswertung innerörtlicher Lagen sowie für besondere energetische Maßnahmen, die die gesetzlichen Anforderungen erheblich überschreiten
- Anhebung der Bandbreite der zumutbaren Miete

Zusätzlich wurde im zweiten Halbjahr 2012 in der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen von jährlich 5,75 Prozent auf jährlich 2,75 Prozent gesenkt. Die Zinsen für das belegungsabhängige Darlehen werden für die Zusatzförderung herangezogen, die den Mietern als laufender Zuschuss zur Wohnkostentlastung zugute kommt. Mit der Zinssenkung wurden die Konditionen für die Förderdarlehen auch unter Berücksichtigung einer

Mischkalkulation zwischen objektabhängigem und belegungsabhängigem Darlehensanteil an die Entwicklung auf den Kapitalmärkten angepasst.

Im Jahr 2012 hat die KfW ihre Förderung von Modernisierungen im Geschosswohnungsbau weitgehend auf energetische Investitionen konzentriert und die Förderung allgemeiner Modernisierungsmaßnahmen eingestellt. Vor dem Hintergrund des dennoch weiter bestehenden Bedarfs an allgemeinen Sanierungsmaßnahmen wurde dies im Bayerischen Modernisierungsprogramm durch den nicht durch die KfW refinanzierten Programmteil „Wohnraum Modernisieren“ kompensiert und in den zum 1. April 2012 geänderten Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) berücksichtigt.

Im Oktober 2013 wurden die Kostenobergrenzen im Bayerischen Modernisierungsprogramm angepasst.

Die Begrenzung der förderfähigen Kosten auf 50 Prozent bzw. 65 Prozent vergleichbarer Neubaukosten zur Bemessung des Förderdarlehens reicht oftmals nur noch aus, um die energetische Modernisierung der Gebäude durchführen zu können. Weitere wichtige Maßnahmen, insbesondere der altersgerechte Umbau des Wohnraums, werden nicht mehr in ausreichendem Umfang vorgenommen. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung ist es jedoch notwendig, dass der vorhandene Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst wird, um nutz- und vermietbar zu bleiben. Deshalb wurden die Kostenobergrenzen in Nr. 4.7 der Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm um jeweils zehn Prozentpunkte auf 60 Prozent bzw. 75 Prozent angehoben.

Auch in der **Eigenwohnraumförderung** haben im Jahr 2012 Veränderungen im Förderangebot der KfW Anpassungen der Vorgaben für die Wohnraumförderung in Bayern erforderlich gemacht. Bereits zur Jahresmitte 2011 hatte die KfW im Wohnungseigentumsprogramm, das die BayernLabo zur Refinanzierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms nutzt, den Darlehenshöchstbetrag von 100 Tsd. Euro um 25 Tsd. Euro auf 75 Tsd. Euro gekürzt. Nachdem dies im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm nachvollzogen worden war, hatte sich diese Kürzung schnell negativ auf die Nachfrage nach dem Programm ausgewirkt. Die Reduzierung wurde von der KfW dann zum 1. Januar 2012 um weitere 25 Tsd. Euro auf nur mehr 50 Tsd. Euro fortgesetzt. Um die Attraktivität des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms aufrechtzuerhalten, hat die BayernLabo daraufhin in Abstimmung mit den zuständigen staatlichen Stellen entschieden, die Darlehenshöchstbeträge zum 1. Januar 2012 aus eigenen Mitteln wieder auf 100 Tsd. Euro anzuheben. Im Oktober 2013 wurde der Darlehenshöchstbetrag ein weiteres Mal an die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte angepasst und auf 150 Tsd. Euro festgesetzt. Überdies bietet die BayernLabo seit Mitte August 2012 neben der zehnjährigen nun auch eine 15-jährige Zinsfestschreibung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm an.

Um junge und kinderreiche Familien noch besser zu unterstützen, wurde im Oktober 2013 die Höhe des Zuschusses für Kinder in den Wohnraumförderbestimmungen 2012 (Nr. 31.1 WFB 2012) um 1 Tsd. Euro auf 2.500 Euro je Kind erhöht.

1.4.1.2 Mittelausstattung

In den Jahren 2011 und 2012 standen in Bayern für die Wohnraumförderung insgesamt 205 Mio. Euro Haushaltsmittel des Freistaates Bayern zur Verfügung, 2013 insgesamt 227,5 Mio. Euro (davon 17,5 Mio. Euro für die Studentenwohnraumförderung). Gemäß dem aktuellen Doppelhaushalt 2015/2016 sind es nun jährlich 242,5 Mio. Euro (davon 22,5 Mio. Euro für die Studentenwohnraumförderung). 61,3 Mio. Euro davon stammen aus den Kompensationsmitteln des Bundes für die soziale Wohnraumförderung aus dem Entflechtungsgesetz.

Hiermit kompensiert der Bund den Wegfall der Bundesmittel, die im Rahmen der nach der Föderalismusreform 2006 ausgelaufenen Finanzhilfen u. a. zur sozialen Wohnraumförderung geleistet worden waren. Gemäß Art. 143c des Grundgesetzes mussten Bund und Länder bis Ende 2013 überprüfen, in welcher Höhe die den Ländern zugewiesenen Finanzierungsmittel zur Aufgabenerfüllung noch angemessen und erforderlich sind. Nach langen Verhandlungen mit dem Bund – dieser hatte zunächst eine Rückführung und Abschaffung der Kompensationsleistungen nach 2013 gefordert – konnte im Zuge der Verhandlungen über die Aufbauhilfe nach der Hochwasserkatastrophe vom Frühsommer 2013 eine Einigung über die Fortführung der Entflechtungsmittel erzielt werden (Aufbauhilfegesetz vom 15. Juli 2013, BGBl. I S. 2401). Demnach wird der Bund das bisherige jährliche Volumen der Kompensationszahlungen bis Ende 2019 in unveränderter Höhe fortführen.

1.4.2 Mietrecht

1.4.2.1 Mietrechtsnovelle 2013

Nach der Reaktorkatastrophe in Japan vom März 2011 sind die Energiewende und die Förderung des Klimaschutzes ein übergreifendes politisches Thema. Ziel ist, gegenüber 2008 den Wärmebedarf im Gebäudebereich bis 2020 um 20 Prozent und den Primärenergiebedarf bis 2050 um 80 Prozent zu reduzieren. Da über die Hälfte der rund 40 Mio. Wohnungen in Deutschland Mietwohnungen sind, kommt auch dem Mietrecht eine wichtige Rolle bei der Unterstützung der Energiewende zu. Dies berücksichtigt auch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz (Gesetz vom 11.3.2013, BGBl. I S. 434):

- Bei den reformierten Vorschriften über die Duldungspflicht des Mieters von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhält der neu geschaffene Tatbestand der „energetischen Modernisierung“ ein größeres Gewicht. Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme bedeutet für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte. Klargestellt wird, dass bei der hierbei anzustellenden Abwägung die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten außer Betracht bleiben. Damit können Mieter eine bestehende finanzielle Überforderung zwar nach wie vor geltend machen und die sie betreffende Mieterhöhung verhindern; die Gesamtmaßnahme können sie jedoch nicht blockieren.

- Energetische Modernisierungen führen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung (§ 536 BGB). Der vorübergehende Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen. Bei anderen Modernisierungen bleibt es beim unbeschränkten Minderungsrecht.
- Bei dem Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal 11 Prozent auf die Miete umgelegt werden können, wird das geltende Recht nicht verändert (§ 559 BGB). Die Umlagemöglichkeit gilt auch für die energetische Modernisierung. Kosten für Erhaltungsaufwendungen, die mit Modernisierungen verbunden sind, berechtigen nicht zur Mieterhöhung. Dieser Abzugsposten wird im Mieterinteresse künftig ausdrücklich geregelt; diese Klarstellung fehlte im Gesetz bislang.
- In den Vorschriften über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) wird gesetzlich klargestellt, dass die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Energetische Kriterien sollen so künftig auch verstärkt in Mietspiegeln abgebildet werden.

Neben den Regelungen zu den energetischen Modernisierungen von Wohnraum beinhaltet die Mietrechtsnovelle vor allem auch Neuerungen bei der Bekämpfung des „Mietnomadentums“:

- Die in der Praxis entwickelte „Berliner Räumung“ wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Hat ein Vermieter vor Gericht ein Räumungsurteil erstritten, soll der Gerichtsvollzieher die Wohnung räumen können, ohne gleichzeitig die Wegschaffung und Einlagerung der Gegenstände in der Wohnung durchzuführen. Die Haftung des Vermieters für die vom Schuldner zurückgelassenen Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.
- Ein neuer Anspruch im einstweiligen Verfügungsverfahren gibt dem Vermieter die Möglichkeit, schnell einen weiteren Räumungstitel auch gegen den unberechtigten Untermieter zu bekommen, wenn der Mieter sich einer rechtskräftigen Räumung seiner Wohnung dadurch entziehen will, dass er einem Dritten die Wohnung überlässt.
- Räumungssachen sind künftig vorrangig von den Gerichten zu bearbeiten. Sie sind vorrangig zu terminieren; die Fristen zur Stellungnahme für die Parteien sind auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren.

Schließlich werden die Länder ermächtigt, den Anstieg von Bestandsmieten auf lokalen Teilmärkten mit knappem Angebot abzdämpfen. Zu diesem Zweck wird in § 558 Absatz 3 BGB eine Regelung eingefügt, wonach die Länder für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 Prozent auf 15 Prozent absenken und so flexibel auf Mietsteigerungen reagieren können.

Mit der Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV) vom 15. Mai 2012 (GVBl. 2012, S. 189) hat die Staatsregierung im Sommer 2013 die Landeshauptstadt München sowie weitere 89 bayerische Städte und Gemeinden benannt, in denen die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen 15 v. H. beträgt.

1.4.2.2 Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) – „Mietpreisbremse“

Das Bundeskabinett verabschiedete am 1. Oktober 2014 den Gesetzentwurf zur sogenannten Mietpreisbremse. Mit dem Gesetz soll zwei drängenden Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt begegnet werden:

Zum einen steigen in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Dieser Entwicklung sollen die neuen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) begegnen, indem sie die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen.

Zum anderen können gerade auch auf diesen angespannten Wohnungsmärkten Vermieterinnen und Vermieter die Kosten der von ihnen eingeschalteten Maklerinnen und Makler auf die Wohnungssuchenden abwälzen. Wer sich weigert, die Zahlung der Maklercourtage zu übernehmen, scheidet faktisch aus dem Bewerberkreis aus. Die Änderungen im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) zielen deshalb darauf ab, dass auch bei der Wohnraumsuche das marktwirtschaftliche Prinzip gilt: Wer bestellt, bezahlt. Auch künftig können aber sowohl Mieter als auch Vermieter Auftraggeber des Wohnungsvermittlers sein.

1.4.2.3 Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10. Dezember 2007 (GVBl. 2007, S. 864) ermächtigt Gemeinden mit Wohnraum-mangel, durch Satzung festzulegen, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit einer Genehmigung zulässig sein soll. Dieses Landesgesetz war zunächst bis zum 30. Juni 2013 befristet. Der Bayerische Landtag hat im Frühjahr 2013 die Verlängerung der Geltungsdauer beschlossen und im Hinblick auf die mit dem Gesetz verbundene Beschränkung des Eigentumsrechts eine erneute Befristung der Geltungsdauer bis zum 30. Juni 2017 festgelegt (Gesetz vom 22. März 2013, GVBl. 2013, S. 77).

1.4.3 Steuerrecht

1.4.3.1 Grunderwerbsteuer

Während sich in der nach wie vor andauernden Diskussion um die Reform der Grundsteuer im Berichtszeitraum keine konkreten Ergebnisse ergeben haben, ist bei der Grunderwerbsteuer auf die Entwicklung der Steuersätze im Berichtszeitraum hinzuweisen: Waren seit Einführung der Steuerautonomie der Länder im September 2006 zunächst nur in einzelnen Ländern Steuersatzerhöhungen zu verzeichnen, ist es seit 2011 fast flächendeckend zu Anhebungen des Steuersatzes gekommen. Aktuelle „Spitzenreiter“ sind die Länder Schleswig-Holstein (Erhöhung des Steuersatzes ab 1. Januar 2012 auf 5,0 Prozent und ab 1. Januar 2014 auf 6,5 Prozent), Nordrhein-Westfalen und das Saarland (seit dem 1. Januar 2015 6,5 Prozent). In Berlin (seit 1. Januar 2014) und in Hessen (seit 1. August 2014) beträgt der Steuersatz 6 Prozent, in acht weiteren Ländern 5,0 Prozent und in Hamburg 4,5 Prozent. Ausgenommen von dieser Entwicklung sind alleine die Länder Bayern und Sachsen, in denen unverändert der Steuersatz von 3,5 Prozent, der ursprünglich seit 1997 bundesweit gegolten hat, zur Anwendung kommt. Der Wohnungsmarkt in Bayern bleibt damit von einem ansonsten spürbar verteuernenden Kostenfaktor verschont.

1.4.3.2 Eigenheimrente („Wohn-Riester“)

Die mit dem Eigenheimrentengesetz vom 29. Juli 2008 geschaffene Möglichkeit der Einbeziehung von selbst genutztem Wohneigentum in die steuerlich geförderte private Altersvorsorge wurde mit dem Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz, das am 1. Juli 2013 in Kraft getreten ist (BGBI. I S. 1667), flexibilisiert und vereinfacht. Vor allem ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Seit dem 1. Januar 2014 ist es in der Ansparphase jederzeit möglich, Kapital zu entnehmen. Vorher war dies nur bei sogenannten Kombiverträgen möglich.
- Vor dem 1. Januar 2014 durfte das Kapital aus einem Wohn-Riester-Vertrag nur für den Erwerb, den Bau oder die Entschuldung (Tilgung) einer selbst genutzten Wohnimmobilie eingesetzt werden, nicht aber für eine Modernisierung. Nun werden auch Umbauten, die Barrieren reduzieren, in die Eigenheimrenten-Förderung einbezogen.

1.4.4 Baurecht

1.4.4.1 Bauplanungsrechtsnovelle

Für die Verfügbarkeit von ausreichendem Bauland, sei es als Neuausweisung, auf Konversionsflächen oder in der Nachverdichtung, kommt dem Bauplanungsrecht eine wichtige Rolle zu.

Zur Beschleunigung der Energiewende hat die Bundesregierung den energie- und klimapolitischen Teil der 2009 im Koalitionsvertrag vereinbarten Bauplanungsrechtsnovelle bereits mit dem am 30. Juli 2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des

Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden abgeschlossen (Gesetz vom 22. Juli 2011, BGBI. I S. 1509). Kernstück der Novellierung ist die Einführung einer erweiterten Klimaschutzklausel. Sie sieht vor, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, den Klimaschutz, insbesondere auch durch eine klimagerechte Stadtentwicklung, zu fördern. Das geänderte BauGB erhebt damit eine klimagerechte Stadtentwicklung zu einem der Grundsätze der Bauleitplanung. Zudem fließt der Grundsatz der klimagerechten Stadtentwicklung nun im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne in die planerische Abwägung ein. Darüber hinaus weist künftig ein Gebiet, das den Erfordernissen klimagerechter Stadtentwicklung nicht entspricht, einen städtebaulichen Missstand auf und ist damit sanierungsbedürftig. Im Übrigen sieht das BauGB nun vor, dass bei Maßnahmen, die zur Erfüllung bestimmter Pflichten nach der Energieeinsparverordnung oder nach dem EEWärmeG vorgenommen werden, geringfügige Abweichungen von dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Im zweiten Schritt der Bauplanungsrechtsnovelle wurden Mitte 2013 die Vorgaben zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden sowie die Bau-nutzungsverordnung angepasst. Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts wurde am 20. Juni 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBI. I S. 1548) und wird bis Ende 2013 schrittweise in Kraft treten. Das Gesetz zielt unter anderem auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Daher wird im Baugesetzbuch nun ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Als Beitrag zur Entbürokratisierung wird die Ausübung ihres gemeindlichen Vorkaufsrechts erleichtert. Das Gesetz enthält auch Regelungen zum vereinfachten Umgang mit verwahrlosten, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden und greift weitere Anliegen mit Bezug zur Innenentwicklung auf.

1.4.4.2 Einheimischenmodelle

Bei der Bereitstellung von Bauland spielen in Gemeinden mit einem hohen Zuzugsdruck Einheimischenmodelle eine wichtige Rolle. In seiner Entscheidung vom 8. Mai 2013 (Rs. C-197/11 – Libert u. a.) hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) klargestellt, dass Einheimischenmodelle weiterhin möglich sind und europarechtskonform ausgestaltet werden können. Für das Einheimischenmodell muss ein ausreichendes und dokumentiertes öffentliches Bedürfnis bestehen und das Modell muss diese Zielsetzung konsequent umsetzen. Entscheidend ist dabei, dass das Einheimischenmodell maßgeblich auch sozioökonomische Kriterien enthält, d. h. dazu dienen soll, den Immobilienbedarf der weniger begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen. Die in Bayern verbreiteten Einheimischenmodelle sehen regelmäßig vor, dass Ortsansässige nur dann ein verbilligtes Grundstück erhalten, wenn sie aufgrund ihrer persönlichen ökonomischen Verhältnisse vom regulären Grundstücksmarkt ausgeschlossen sind. Die bayerischen Einheimischenmodelle dürften daher mit den Vorgaben des EuGH vereinbar sein.

1.4.4.3 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht hat durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung mit Gesetz vom 11. Dezember 2012 (GVBl. 2012, S. 633) eher geringfügige Anpassungen erfahren. Mit der Änderung wurde die Bayerische Bauordnung insbesondere an neue europarechtliche Vorgaben des Bauproduktenrechts und technische Baubestimmungen angepasst. Zusammen mit den neuen Regelungen zur Barrierefreiheit traten diese Änderungen am 1. Juli 2013 in Kraft. Die übrigen Änderungen, die zum 1. Januar 2013 in Kraft getreten sind, beinhalten insbesondere Änderungen bei den verfahrensfreien Tatbeständen und im Bereich der Sonderbauten.

1.4.5 Energieeinsparungsgesetz und Energieeinsparverordnung

1.4.5.1 Energieeinsparungsgesetz

Die Kostenentwicklung im Wohnungsbau wird in zunehmendem Maße durch neue energetische Standards beeinflusst. Die Umsetzung der neu gefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) sowie die Kabinettsbeschlüsse der Bundesregierung zum Energiekonzept und zur Energiewende von 2010 und 2011 waren die Anlässe für das am 13. Juli 2013 in Kraft getretene Vierte Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes. Mit dem Gesetz wurden die gesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen für die laufende Novelle der Energieeinsparverordnung und eine Grundpflicht zur Errichtung von Neubauten im Niedrigstenergiegebäudestandard (Behördengebäude ab 2019, alle übrigen Neubauten ab 2021) geschaffen. Zudem wurde auf Initiative des Bundestages im Rahmen der Änderung des EnEG das Verbot des Betriebs von Nachtstromspeicherheizungen, das ab 2020 einsetzen sollte, aufgehoben.

1.4.5.2 Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die Novelle zur Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) leistet hierzu einen bedeutsamen Beitrag. Sie wurde am 16. Oktober 2013 verabschiedet und trat ab 1. Mai 2014 in Kraft.

Kernelement der Novelle ist eine Anhebung der Effizienzanforderungen für Neubauten um einmalig 25 Prozent ab 1. Januar 2016. Bestandsgebäude sind von diesen Verschärfungen ausgenommen. Zudem wird die Bedeutung des Energieausweises als Informationsinstrument für die Verbraucherinnen und Verbraucher gestärkt. Die wesentlichen Vorgaben für das Bauen und für Energieausweise sind:

- **Verschärfter Neubau-Standard ab 2016**

Angemessene und wirtschaftlich vertretbare Anhebungen der energetischen Anforderungen an Neubauten ab dem 1. Januar 2016 um durchschnittlich 25 Prozent des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs und um durchschnittlich 20 Prozent bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle – dem sogenannten zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten. Die Anhebung der Neubauanforderungen ist ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäude-Standard, der spätestens ab 2021 gilt.

- **Keine Verschärfung bei der Modernisierung von Außenbauteilen**

Bei der Sanierung bestehender Gebäude ist keine Verschärfung vorgesehen. Die Anforderungen bei der Modernisierung der Außenbauteile sind hier bereits sehr anspruchsvoll. Das hier zu erwartende Energieeinsparpotenzial wäre bei einer zusätzlichen Verschärfung im Vergleich zur EnEV 2009 nur gering.

- **Bestimmte alte Heizkessel außer Betrieb nehmen**

Auf Wunsch des Bundesrates wurde die Pflicht zum Austausch alter Heizkessel (Jahrgänge älter als 1985 bzw. älter als 30 Jahre) erweitert. Bisher galt diese Regelung für Kessel, die vor 1978 eingebaut wurden. Nicht betroffen sind Brennkessel und Niedertemperaturheizkessel, die einen besonders hohen Wirkungsgrad haben. Erfasst werden demnach nur sogenannte Kostanttemperaturheizkessel. Der Anwendungsbereich der Pflicht ist also begrenzt. In der Praxis werden die Kessel ohnehin im Durchschnitt nach 24 Jahren ausgetauscht. Außerdem sind viele selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser von der Pflicht ausgenommen. Hier gilt die bereits seit der EnEV 2002 bestehende Regelung fort, nach der Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 1. Februar 2002 in diesen Häusern mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben, von der Austauschpflicht ausgenommen sind. Im Falle eines Eigentümerwechsels ist die Pflicht vom neuen Eigentümer innerhalb von zwei Jahren zu erfüllen.

- **Angabe von Energiekennwerten in Immobilienanzeigen**

Einführung der Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen bei Verkauf und Vermietung: Auf Wunsch des Bundesrates ist Teil dieser Pflicht nun auch die Angabe der Energieeffizienzklasse. Diese umfasst die Klassen A+ bis H. Die Regelung betrifft allerdings nur neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden. Das heißt: Liegt für das zum Verkauf oder zur Vermietung anstehende Wohngebäude ein gültiger Energieausweis nach bisherigem Recht, also ohne Angabe einer Energieeffizienzklasse, vor, besteht keine Pflicht zur Angabe einer Klasse in der Immobilienanzeige. Auf diese Weise können sich die Energieeffizienzklassen nach und nach am Markt etablieren.

- **Energieausweis bei Besichtigung vorlegen**

Präzisierung der bestehenden Pflicht zur Vorlage des Energieausweises gegenüber potenziellen Käufern und Mietern: Bisher war vorgeschrieben, dass Energieausweise „zugänglich“ gemacht werden müssen. Nun wird präzisierend festgelegt, dass dies zum Zeitpunkt der Besichtigung des Kauf- bzw. Mietobjekts geschehen muss. Darüber hinaus muss der Energieausweis nun auch an den Käufer oder neuen Mieter ausgehändigt werden (Kopie oder Original).

02

Wohnungsangebot

2.1	Baulandpreise	28
2.2	Baukosten	34
2.3	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	37
2.4	Wohnungsbestand	48
2.5	Wohnungslieferstand	57
2.6	Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen	65

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) auf qualitativ hochwertigere Preissammlungen werden nun vor allem für Oberbayern und damit auch landesweit höhere Durchschnittswerte gemessen.¹¹ Unabhängig von diesem Niveausprung steigen die inserierten Baulandpreise seit Mitte des Jahres 2013 aber auch spürbar an und lagen zuletzt mit inserierten Preisen von durchschnittlich 353 Euro/m² deutlich über dem 2012er Niveau. 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.

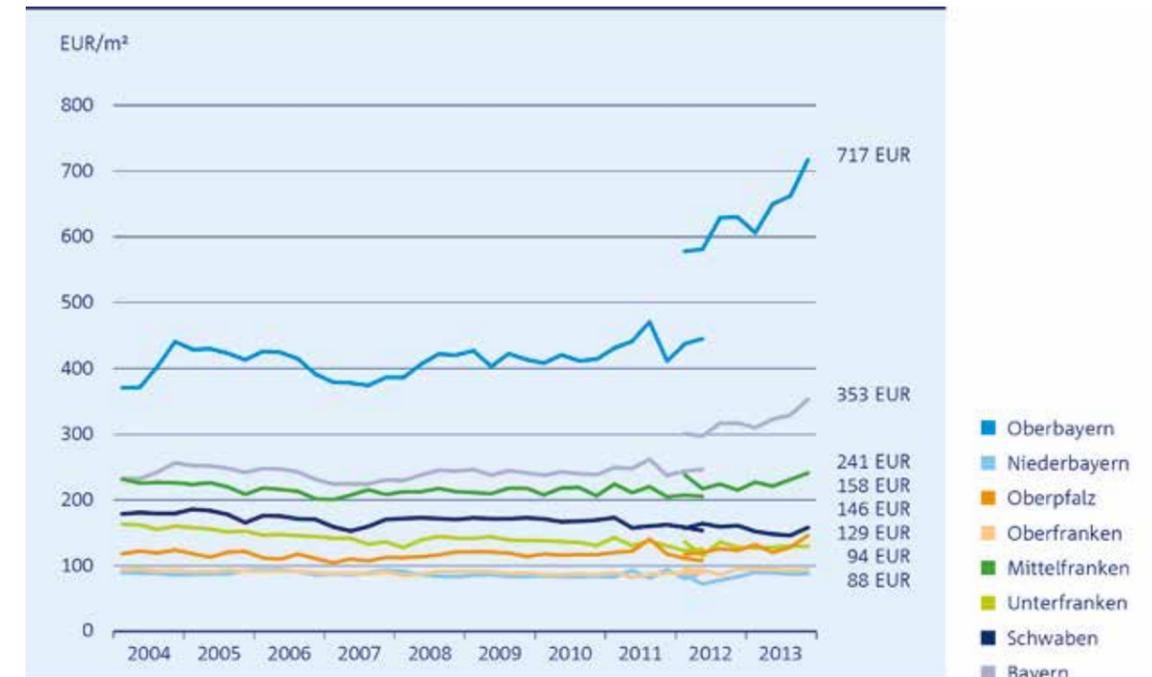
Insgesamt muss man allerdings davon ausgehen, dass attraktive Baugrundstücke mehr noch als attraktive Wohnungen nicht inseriert, sondern „unter der Hand“ oder „über Beziehungen“ verkauft werden. Deswegen dürfte die Analyse inserierter Baulandpreise die tatsächliche Preisentwicklung erheblich unterschätzen.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

Bauland ist im Regierungsbezirk Oberbayern mit rund 717 Euro/m² etwa doppelt so teuer wie im Landesdurchschnitt (353 Euro/m²) und mehr als siebenmal so teuer wie in Oberfranken oder Niederbayern (unter 100 Euro/m²). Mittelfranken liegt mit 241 Euro/m² schon klar unter dem Landesdurchschnitt. Die niedrigsten Preise werden in Niederbayern (94 Euro/m²) und Oberfranken (88 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 Regionen. Je nach Zusammensetzung des jeweils aktuellen Baulandangebotes in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben (s. Abbildung 7).

¹¹ 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 Q1/2004 nach Regierungsbezirken

Auswahl: Medianpreise



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

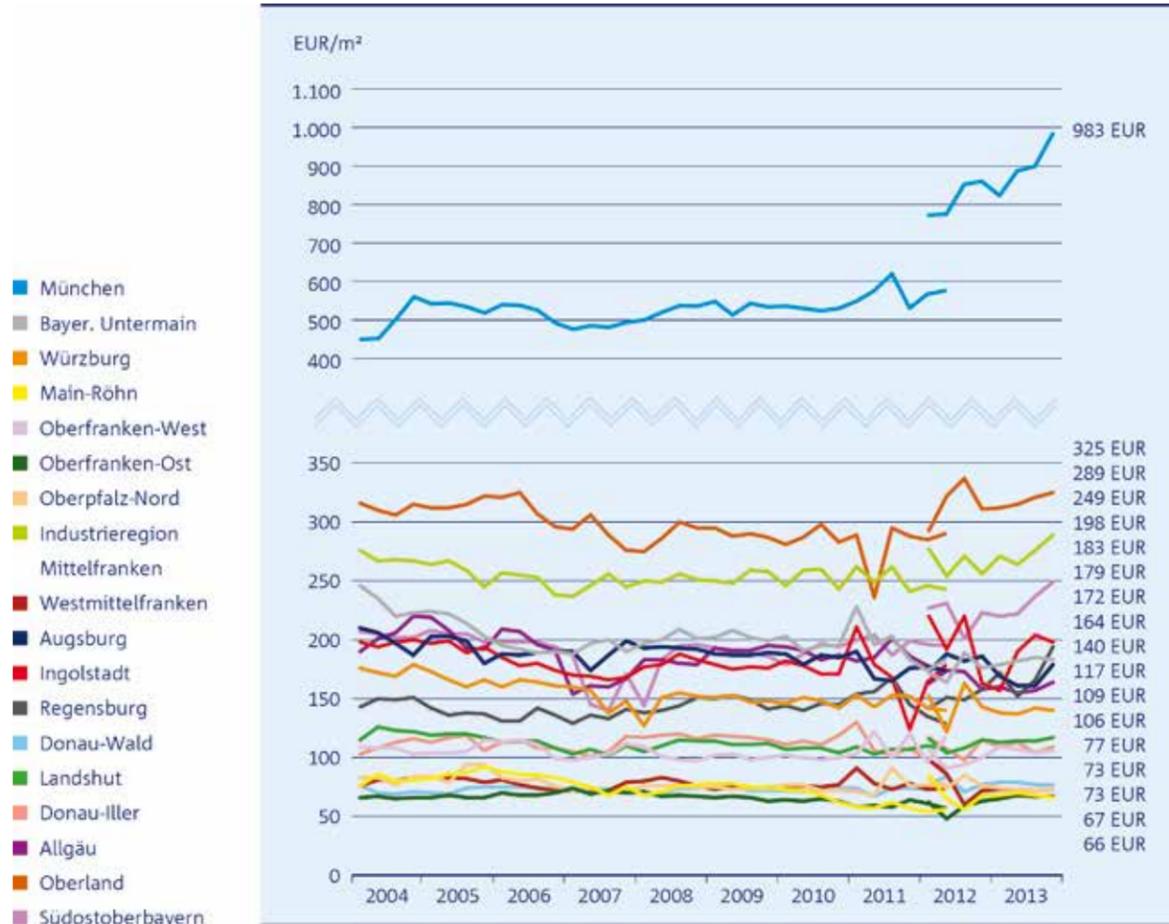
Geht man eine Stufe tiefer auf die Ebene der Raumordnungsregionen, zeigen sich einmal mehr erhebliche regionale Unterschiede: Dann sind die Baulandpreise bis zuletzt in sieben der 18 Regionen gegenüber dem Jahr 2004 gestiegen. Zweistellige Zuwachsraten gab es in der Region München auf hohem Niveau (+83 Prozent) sowie in den Regionen Regensburg (+16 Prozent) und Südostoberbayern (+14 Prozent) auf mittelhohem Niveau, aber auch in der Region Donau-Wald stiegen die Preise auf niedrigem Niveau sehr deutlich an (+9 Prozent). Am meisten gesunken sind die Baulandpreise im Allgäu (-22 Prozent), Bayerischen Untermain¹² (-21 Prozent) und in Würzburg (-20 Prozent) (s. Abbildung 8).

► Entwicklung in den Raumordnungsregionen

¹² Wobei die Preise in der Stadt Aschaffenburg nahezu konstant geblieben sind.

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

Auswahl: Medianpreise



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

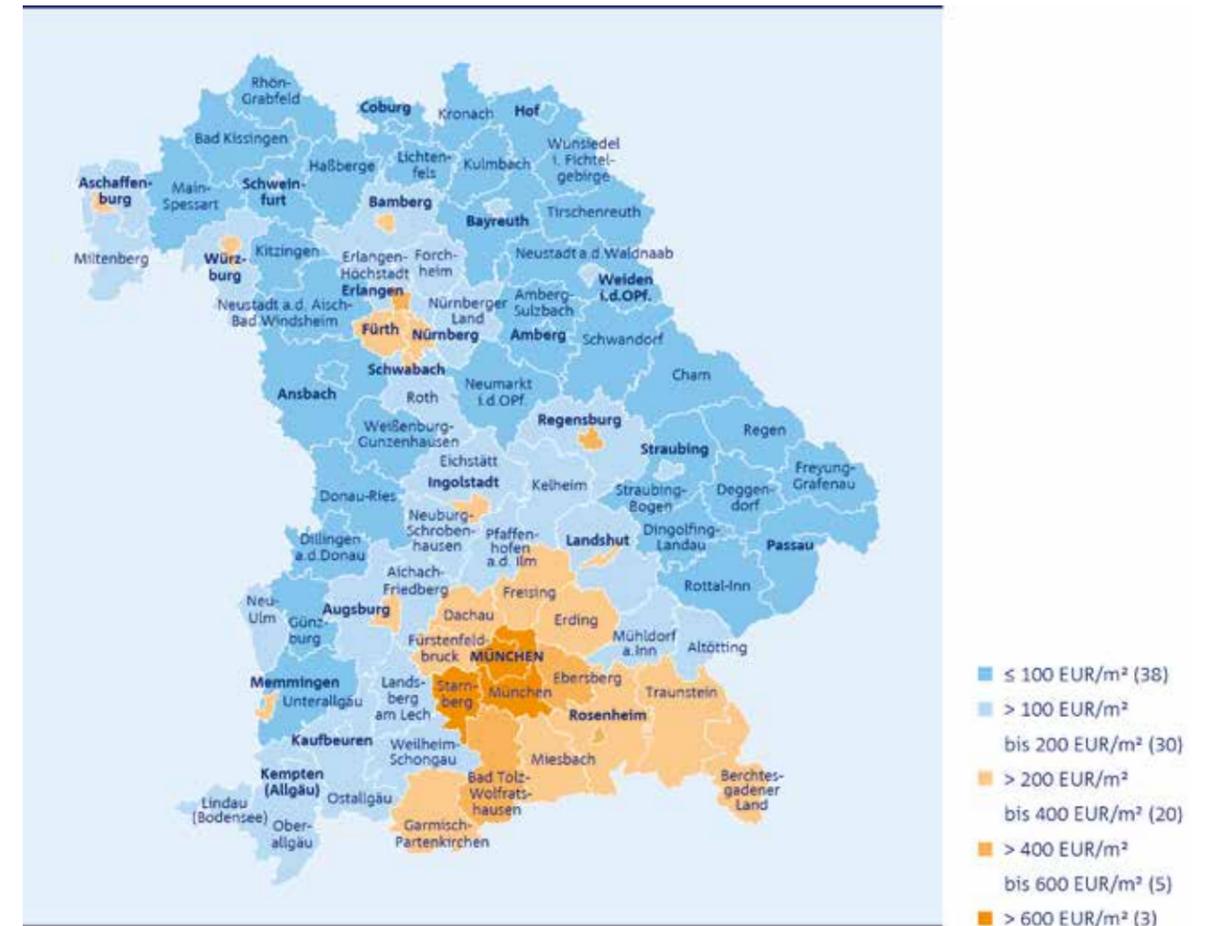
► **Entwicklung auf Landkreisebene**

Noch eine Stufe tiefer, auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten, sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2004 zu 2013 – in 40 Kreisen gestiegen und in 56 Kreisen gesunken. Die höchsten Anstiege von mehr als 50 Prozent gab es in München (Stadt und Landkreis) sowie in den kreisfreien Städten Memmingen und Rosenheim. Auf der anderen Seite sind die inserierten Preise in sieben Kreisen um mehr als 30 Prozent gesunken, darunter die kreisfreien Städte Ansbach, Amberg und Kempten. 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.

Insgesamt sind die Baulandpreise in der Stadt (1.222 Euro/m²) und im Landkreis (970 Euro/m²) München am teuersten. Baulandpreise von mehr als 400 Euro/m² finden sich sonst nur noch in den Städten Erlangen, Regensburg und Rosenheim sowie in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, Ebersberg und Starnberg. Am preiswertesten sind Baugrundstücke dagegen im Landkreis Hof (32 Euro/m²). Auch in den Landkreisen Wunsiedel im Fichtelgebirge, Tirschenreuth, Rhön-Grabfeld, Kronach und Freyung-Grafenau liegen die Preise noch unter 40 Euro/m² (s. Abbildung 9).

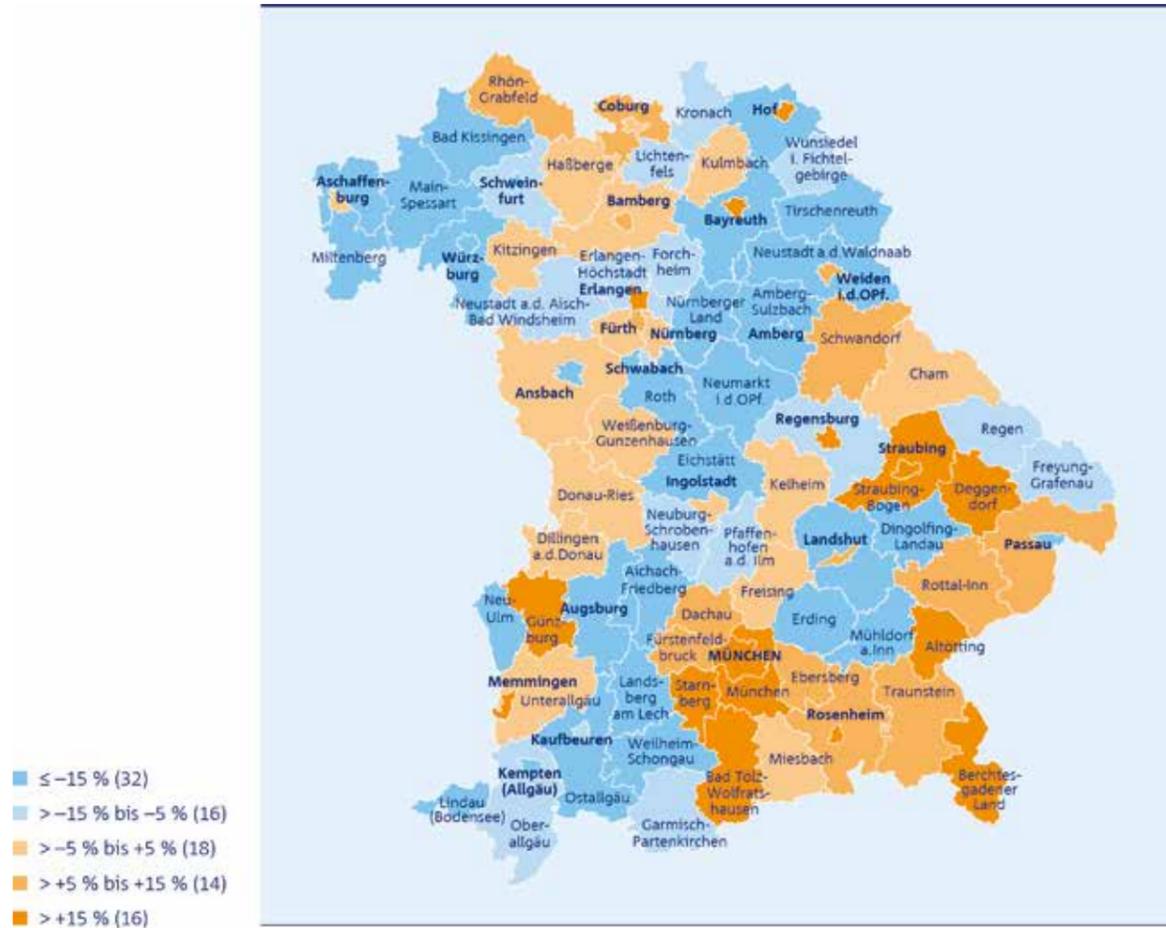
Abb. 9a: Angebotspreise für Bauland 2013 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

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 zum Teil regionale Niveausprünge durch die Umstellung der Datenbasis



Quelle: empirica Preisdatenbank (2013: empirica-systeme.de, 2004: IDN Immodaten)

Abb. 9b: Veränderung der Angebotspreise 2004–2013 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten



Quelle: empirica Preisdatenbank (2013: empirica-systeme.de, 2004: IDN Immodaten)

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-Bahn-Linien), hängt die künftige Preisentwicklung von

der Lokalpolitik ab. Diese sollte in Regionen mit hoher Zusatznachfrage (s. Kapitel 4.3 Wohnungsprognose) entsprechend mehr Bauland ausweisen. Dabei ist zu beachten, dass es nicht ausreicht, nur die jährlich nachgefragte Menge bereitzustellen. Denn hohe Preise können nur gesenkt werden, wenn die Preissteigerungserwartungen gebrochen werden. Dazu aber muss den Landeigentümern ein klares Signal gesetzt werden, dass nachhaltig ausreichend Bauland zur Verfügung stehen wird. Auf keinen Fall sollte die in diesem Kapitel empirisch gemessene, vergleichsweise ruhige Preisentwicklung beim Bauland für Entwarnung sorgen. Zum einen spiegeln die inserierten Preise die tatsächliche Entwicklung nur unvollständig wider, weil mutmaßlich die besseren Lagen nicht inseriert, sondern „unter der Hand“ verkauft werden. Zum anderen zeigen schon die riesigen Unterschiede im Preisniveau der einzelnen Regionen, dass erhebliche regionale Engpässe im Baulandangebot bestehen.

- Die Wohnungsnachfrage in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 5 Prozent zulegen. Eine signifikante und nachhaltige Ausweitung des Baulandangebotes ist nach wie vor nicht in Sicht. In der Folge rechnen wir auch künftig mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen.
- In Mittelfranken und Schwaben wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren um jeweils gut 2 Prozent zulegen. Zuletzt sind die hier gemessenen Baulandpreise signifikant gestiegen. Insofern sind weiterhin Preiszuwächse zu erwarten.
- In Niederbayern und der Oberpfalz wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren noch um 1–2 Prozent ansteigen. Die langfristig eher konstanten Preistendenzen dürften daher bestehen bleiben.
- In Unterfranken wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren nahezu stagnieren (0,1 Prozent), in Oberfranken sogar absinken (–1,1 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 im gesamten Beobachtungszeitraum nur wenig. Vermutlich reflektieren die inserierten Preise jedoch das tatsächliche Marktgeschehen nur unvollständig. Gleichwohl weisen die regionalen Preisunterschiede auf erhebliche Knappheiten in einzelnen Regionen hin.

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

2.2 Baukosten

2.2.1 Veranschlagte Baukosten

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

► **Höheres Baukosten-niveau als in der Bauboomphase der 1990er-Jahre**

Veranschlagte Kosten des Bauwerkes sind die Kosten des Bauwerkes gemäß DIN 276 in der jeweils gültigen Fassung. Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind somit die Kosten der Baukonstruktionen sowie die Kosten 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.

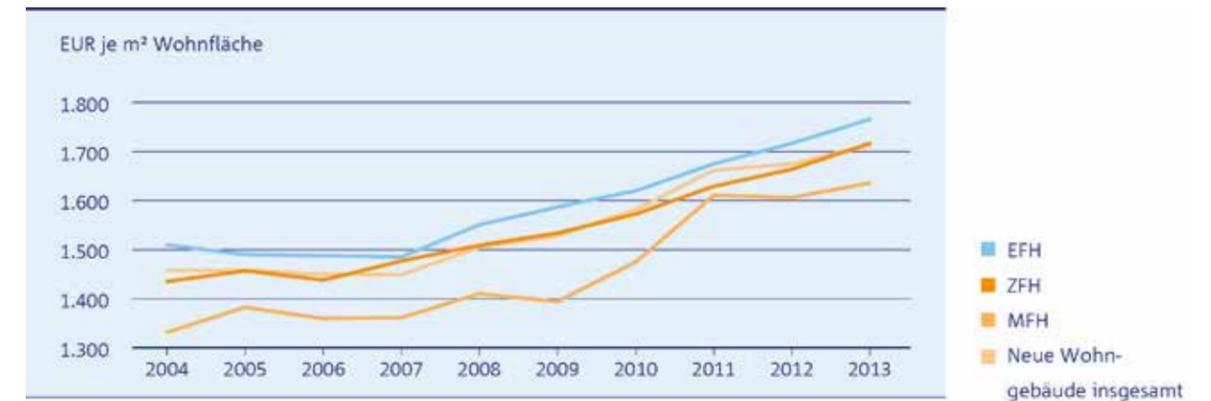
Der Trend der Baukostenentwicklung zeigt seit den letzten zehn Jahren beständig nach oben. In Bayern lagen im Jahr 2013 die veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude im Durchschnitt bei 1.713 Euro je m² Wohnfläche, und damit 17,5 Prozent höher als 2004. Am stärksten stiegen mit rund 23 Prozent die Baukosten für Mehrfamilienhäuser, gefolgt von den Zweifamilienhäusern mit rund 20 Prozent. Die Baukosten für Einfamilienhäuser lagen 2013 um 17 Prozent höher als zehn Jahre zuvor. Das hohe Baukostenniveau aus der Bauboomphase Mitte der 1990er-Jahre, das 2010 wieder erreicht war, wurde damit weit übertroffen (s. Tabelle 2 sowie Abbildung 10).

Tab. 2: Baukosten nach Gebäudearten

Gebäudeart	1996 EUR/m ²	2004 EUR/m ²	2013 EUR/m ²	Veränderung 2013 zu 2004 %
EFH	1.618	1.510	1.766	17,0
ZFH	1.522	1.435	1.717	19,7
MFH	1.431	1.332	1.636	22,8
Neue Wohngebäude insg.	1.545	1.458	1.713	17,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

Abb. 10: Entwicklung der veranschlagten Baukosten in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

2.2.2 Baupreisindex für Wohngebäude

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. Mit dem Abflachen der Bautätigkeit im Jahr 2012 fielen auch die Preisanstiege niedriger aus. Dies setzte sich auch im Jahr 2013 fort. Im Jahresdurchschnitt betrug der Preisanstieg für den Neubau von Wohngebäuden im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr 2,2 Prozent, nach 2,6 Prozent im Jahr 2012 und 2,8 Prozent im Jahr 2011. Ursächlich war der weit geringere Preisanstieg für Rohbauarbeiten im Jahr 2013 als die Jahre zuvor, während sich hingegen die Ausbauarbeiten leicht verteuerten.

► **Baupreis-entwicklung abhängig von Bautätigkeit**

Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden erreichte im Berichtsquartal im November 2013 einen Stand von 108,5 im Vergleich zum Basisjahr 2010. Im Vergleich zum Vorjahresmonat bedeutet dies eine durchschnittliche Preissteigerung von 2,4 Prozent (s. Abbildung 11).

Abb. 11: Preisindex für Wohngebäude in Bayern – Veränderung jeweils gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; 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 relativ sicheren Beschäftigungssituation und günstigen Zinsen, wird einen Privatmann eher zu einer Entscheidung pro Hausbau bewegen. Wohnungsunternehmen sowie Investoren stehen eher in der Abhängigkeit der rechtlichen Rahmenbedingungen wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze und werden sich noch abwartend verhalten. Die Baugenehmigungszahlen bis November 2014 weisen auf eine Zunahme von Wohnungen in Wohngebäuden von 3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr hin. Daraus ließe sich unter sonst gleichen Bedingungen eine moderate Preisentwicklung für die Folgejahre ableiten.

2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

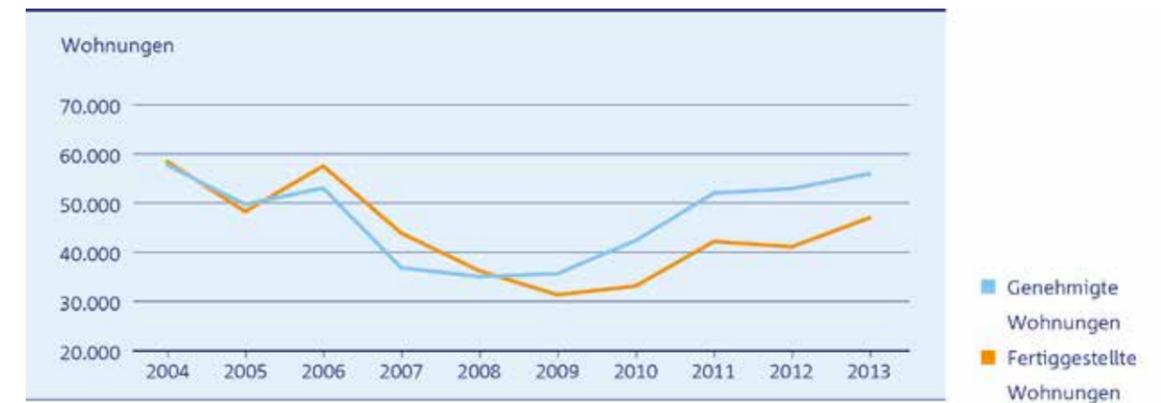
2.3.1 Baufertigstellungen

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.

Im Jahr 2013 wurden in Bayern 47.059 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Das sind 14,4 Prozent bzw. 5.920 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Damit setzte sich der seit 2009 bestehende Anstieg der Baufertigstellungen, der 2012 kurz unterbrochen wurde, deutlich fort. Die Baugenehmigungszahlen, die in den Jahren 2010 und 2011 sprunghaft angestiegen sind und 2012 dagegen nahezu unverändert blieben, deuteten diese Entwicklung bei den Baufertigstellungen schon an (s. Abbildung 12).

► **Baufertigstellungen um 14,4 Prozent angestiegen**

Abb. 12: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

Von den 47.059 Wohnungen insgesamt entstanden 41.199 (+15,2 Prozent gegenüber 2012) in neuen Wohngebäuden, 5.068 (+8,3 Prozent) durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden und 792 (+9,2 Prozent) in Nichtwohngebäuden.

In den Landkreisen wurden 2013 mit rund 31 Tsd. Wohnungen fast doppelt so viele Wohnungen geschaffen wie in den kreisfreien Städten (rund 16 Tsd. Wohnungen). Die Steigerungsraten im Vergleich zum Vorjahr waren mit 14 Prozent in den Landkreisen und 15 Prozent in den kreisfreien Städten nahezu gleich hoch. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag sowohl in den Landkreisen als auch in den kreisfreien Städten im Mehrfamilienhausbau. Der Anteil der fertiggestellten Geschosswohnungen (insgesamt 9.086 bzw. +24,2 Prozent) erhöhte sich in den Landkreisen auf ein Drittel aller Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. In den kreisfreien Städten betrug der Anteil der fertiggestellten Geschosswohnungen (insgesamt 10.849 bzw. +26,3 Prozent) mehr als drei Viertel (77 Prozent) aller neu errichteten Wohnungen in Wohngebäuden.

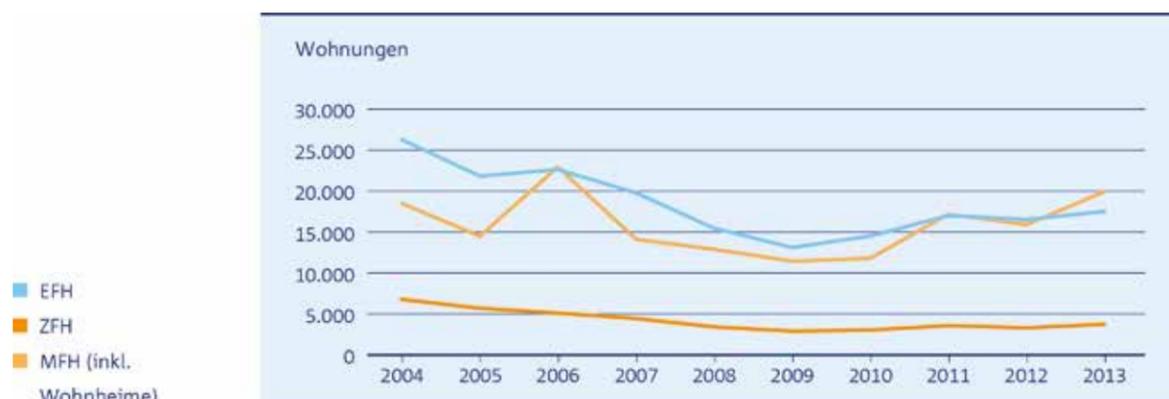
► **Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau**

Von den 41.199 Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden befanden sich 17.516 in Einfamilien-, 3.748 in Zweifamilien- und 19.935 in Mehrfamilienhäusern inklusive 2.329 Wohnheimen.

Auch wenn in absoluten Zahlen mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden sind, lag aufgrund des starken Zuwachses der Schwerpunkt im Mehrfamilienhausbau. Die Zahl der Fertigstellungen stieg hier im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel (25,3 Prozent), während der Ein- und Zweifamilienhausbau insgesamt lediglich um 7,1 Prozent zulegen.

Damit hat sich der Aufwärtstrend der Geschosswohnungen wieder stabilisiert. Die bereits seit Mitte der 1990er-Jahre nachlassende Bautätigkeit in diesem Segment war zuletzt 2006 mit einem Anstieg auf fast 23 Tsd. Fertigstellungen unterbrochen worden, um sich anschließend für drei weitere Jahre fortzusetzen. Seit 2010 ist der Trend im Geschosswohnungsbau trotz Rückgang im Jahr 2012 positiv (s. Abbildung 13).

Abb. 13: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

Aufgrund der Verschlechterung der betriebswirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen waren immer weniger Investoren bereit, in neue Wohngebäude zu investieren. Andererseits stiegen stattdessen bei den Wohnungsunternehmen die Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden (s. Kapitel 2.6 Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen).

► **Entwicklung der Baufertigstellungen in den Regierungsbezirken**

Wie Tabelle 3 und Abbildung 14 zeigen, war die Bautätigkeit in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. Zahlenmäßig wurden in Oberbayern mit 20.379 die meisten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Dies entspricht einem Mehr von 14,3 Prozent. Zu diesem Ergebnis trug der starke Anstieg (30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) der Geschosswohnungen bei, während die Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau (0,5 Prozent) nahezu unverändert blieben.

Tab. 3: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

	2011 Wohnungen	2012 Wohnungen	2013 Wohnungen	Veränderung 2013 zu 2012 %
Oberbayern	18.940	17.822	20.379	14,3
Niederbayern	3.475	3.900	5.530	41,8
Oberpfalz	3.881	3.853	3.694	-4,1
Oberfranken	2.001	2.529	2.138	-15,5
Mittelfranken	4.970	4.468	5.755	28,8
Unterfranken	3.184	3.060	3.217	5,1
Schwaben	5.753	5.507	6.346	15,2
Bayern	42.204	41.139	47.059	14,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

Den stärksten prozentualen Zuwachs an Baufertigstellungen gab es in Niederbayern. Hier erhöhte sich die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen um 41,8 Prozent auf 5.530. Entgegen dem Trend des Jahres 2013 lag hier das Hauptaugenmerk auf dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern: Fast 44 Prozent mehr Wohnungen entstanden in Niederbayern in diesem Segment und 16,3 Prozent in Mehrfamilienhäusern.

Die zweithöchste Steigerungsrate mit 28,8 Prozent auf insgesamt 5.755 Wohneinheiten war in Mittelfranken zu verzeichnen. Die Bautätigkeit verteilte sich in diesem Regierungsbezirk sowohl zahlenmäßig als auch prozentual sehr gleichmäßig: Im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Mehrfamilienhausbau wurden rund 2.600 bzw. 2.400 Wohnungen fertiggestellt, was beide Male einem Anstieg von rund 28 Prozent entsprach.

Mit 15,2 Prozent mehr Baufertigstellungen als 2012 lag die Veränderungsrate von Schwaben über dem bayerischen Durchschnitt von 14,4 Prozent. Dies lag an der nahezu doppelten Anzahl an fertiggestellten Geschosswohnungen (+47 Prozent), die den Rückgang im Ein- und Zweifamilienhausbau von 7 Prozent mehr als kompensierte.

Der Anstieg der Bautätigkeit in Unterfranken war im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt mit 5,1 Prozent unterdurchschnittlich. Das Ergebnis war auf den Rückgang der Baufertigstellungen von Geschosswohnungen in Höhe von 6,2 Prozent zurückzuführen. Nur in der Oberpfalz war der prozentuale Rückgang im Bereich des Mehrfamilienhausbaus noch stärker.

In den Regierungsbezirken Oberpfalz und Oberfranken wurden 2013 weniger Wohnungen fertiggestellt als im Jahr zuvor. In der Oberpfalz gingen sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau (-1,1 Prozent) als auch im Mehrfamilienhausbau (-9,1 Prozent) die Fertigstellungen zurück.

In Oberfranken wurden 2.138 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Das entsprach einem Rückgang von 15,5 Prozent. Damit stand der Regierungsbezirk zahlenmäßig und prozentual am Ende des Fertigstellungsrankings. Die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen war leicht gestiegen (3,3 Prozent), der Rückgang im Ein- und Zweifamilienhausbau (-10,2 Prozent) war jedoch dreimal so hoch.

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Bauintensität bei 3,7 WE je Tsd. Einwohner**

Die Bauintensität oder Fertigstellungsdichte, die sich aus dem Verhältnis von Baufertigstellungen zur Einwohnerzahl¹³ berechnet, ist von 3,3 Wohnungen je Tsd. Einwohner im Jahr 2012 auf 3,7 im Jahr 2013 gestiegen (s. Tabelle 4). Auch wenn die Bauintensität damit weit hinter dem Spitzenjahr 1994 mit 9,5 Wohneinheiten je Tsd. Einwohner lag, ist zum einen der positive Trend erkennbar, zum anderen werden in Bayern mehr Wohnungen fertiggestellt als im Bundesdurchschnitt. Dieser lag 2012 bei 2,5 Wohnungen je Tsd. Einwohner.

¹³ Stand 30.09.2013

Tab. 4: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Tsd. Einwohner

	2011 Wohnungen	2012 Wohnungen	2013 Wohnungen
Oberbayern	4,3	4,0	4,6
Niederbayern	3,0	3,3	4,7
Oberpfalz	3,6	3,6	3,4
Oberfranken	1,9	2,4	2,0
Mittelfranken	2,9	2,6	3,4
Unterfranken	2,5	2,4	2,5
Schwaben	3,2	3,1	3,5
Bayern	3,4	3,3	3,7

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

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 2013 wurden in Bayern Baugenehmigungen für insgesamt 55.972 Wohnungen erteilt, 5,7 Prozent bzw. 3.042 Wohnungen mehr als im Vorjahr (s. Abbildung 15). Damit setzte sich die seit 2009 rasant begonnene Aufwärtsbewegung der Baugenehmigungen mit Anstiegen von 19 Prozent im Jahr 2010 und rund 23 Prozent im Jahr 2011 im zweiten Jahr in Folge gemäßiger fort.

Von den 55.972 genehmigten Wohnungen werden 49.513 Wohnungen in neuen Wohngebäuden (5,3 Prozent mehr als im Vorjahr), 919 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (24,2 Prozent mehr als im Vorjahr) und 5.540 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (7,6 Prozent mehr als im Vorjahr) entstehen.

Im letzten Jahrzehnt – mit Ausnahme der Jahre 2006 und 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 und 2013 noch stärker ausgeprägt:

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

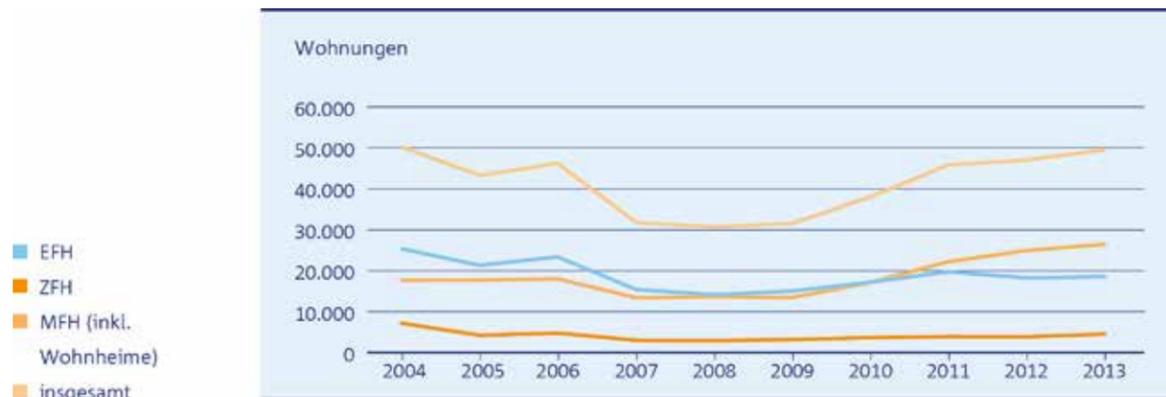
Von den 49.513 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden werden 23.049 Wohnungen (+4,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 26.464 Wohnungen (+6,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) in Mehrfa-

milienhäusern entstehen, davon 2.035 in Wohnheimen. Dies entsprach einem Anteil der Geschosswohnungen von 53,4 Prozent inklusive Wohnheime bzw. 49,6 Prozent ohne Wohnheime, während der Anteil im Ein-/Zweifamilienhausbau bei 46,6 Prozent lag. 1994, dem Jahr mit den historisch höchsten Baugenehmigungszahlen, dominierten die Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Anteil von 61 Prozent (inklusive Wohnheime). 2004 betrug der Anteil 35,2 Prozent (inklusive Wohnheime).

In den Landkreisen überwog nach wie vor der Anteil an Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 61,8 Prozent. Der Anstieg der Baugenehmigungszahlen der Geschosswohnungen lag jedoch mit 1.514 Wohnungen (14,1 Prozent) auf 12.257 Wohnungen absolut und prozentual wesentlich höher als bei den Ein- und Zweifamilienhauswohnungen mit 723 Wohnungen (3,8 Prozent) auf 19.812 Wohnungen.

In den kreisfreien Städten dominierten mit 14.207 Genehmigungen (+/-0,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) bzw. 81,4 Prozent die Geschosswohnungen den Anteil aller neu zu errichtenden Wohnungen in Wohngebäuden. Für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gingen 3.237 Baugenehmigungen (7,9 Prozent) im Jahr 2013 ein.

Abb. 15: Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

2013 lagen die Baugenehmigungszahlen in allen Regierungsbezirken – außer in Oberfranken – über denen des Vorjahres (s. Tabelle 5 und Abbildung 16). In Oberbayern erhöhten sich die Baugenehmigungszahlen um 1.161 bzw. 5,1 Prozent auf 23.747 Wohnungen, wobei bei den neuen Wohngebäuden der Schwerpunkt auf den Ein- und Zweifamilienhäusern lag.

Der stärkste Anstieg war in Mittelfranken zu verzeichnen. Hier wurden 7.567 Baugenehmigungen erteilt, das waren 1.467 bzw. 24 Prozent mehr als 2012. Der Großteil der Wohnungen wird in Geschosswohnungen entstehen.

Überdurchschnittliche Anstiege der Baugenehmigungen von 11,7 Prozent waren in Schwaben und Niederbayern zu beobachten. Während in Schwaben die Wohnungen hauptsächlich in Geschosswohnungen geplant waren, überwogen in Niederbayern leicht die Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In den Regierungsbezirken Oberpfalz (0,5 Prozent) und Unterfranken (1,1 Prozent) hielten die Baugenehmigungen in etwa das Vorjahresniveau. Der leichte Rückgang an genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Oberpfalz durch den Anstieg an genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kompensiert. In Unterfranken ist es genau spiegelverkehrt.

2013 wurden dem Bayerischen Landesamt für Statistik für den Regierungsbezirk Oberfranken mehr als 1 Tsd. Baugenehmigungen (-27,3 Prozent) weniger zugemeldet als ein Jahr zuvor. Der sehr starke Rückgang im Bereich des Geschosswohnungsbaus um rund 44 Prozent kann mit dem überaus großen Engagement in diesem Bereich in den letzten Jahren erklärt werden.

Tab. 5: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

	2011 Wohnungen	2012 Wohnungen	2013 Wohnungen	Veränderung 2013 zu 2012 %
Oberbayern	22.207	22.586	23.747	5,1
Niederbayern	5.063	5.034	5.624	11,7
Oberpfalz	4.822	4.816	4.839	0,5
Oberfranken	2.472	3.776	2.746	-27,3
Mittelfranken	6.124	6.100	7.567	24,0
Unterfranken	3.647	3.915	3.960	1,1
Schwaben	7.675	6.703	7.489	11,7
Bayern	52.010	52.930	55.972	5,7

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► Entwicklung der Baugenehmigungen in den Regierungsbezirken

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Baugenehmigungsdichte in den Regierungsbezirken**

Setzt man die Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl, erhält man die Baugenehmigungsdichte. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2013 in Bayern 3,9 Wohnungen je Tsd. Einwohner in neuen Wohngebäuden genehmigt. Damit hat sich die Baugenehmigungsdichte in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht und nach dem Rückgang 2007 auf 2,5 wieder fast das Niveau von vor zehn Jahren mit 4,0 Wohnungen je Tsd. Einwohner erreicht.

In Oberbayern – mit rund 21 Tsd. Baugenehmigungen in neuen Wohngebäuden – wurde mit 4,7 Wohnungsbaugenehmigungen je Tsd. Einwohner auch die höchste Dichte erreicht. Aber auch in Niederbayern und der Oberpfalz, die rein statistisch mit rund 5 Tsd. bzw. 4.400 Baugenehmigungen in neuen Wohngebäuden nur ein Viertel bis Fünftel des oberbayerischen Wertes erreichten, lag die Baugenehmigungsdichte mit 4,2 bzw. mit 4,1 Wohnungen je Tsd. Einwohner über dem bayerischen Durchschnitt. Mittelfranken – mit der zweithöchsten Anzahl an Baugenehmigungen in neuen Wohngebäuden von rund 6.800 – lag mit einer Baugenehmigungsdichte von 4,0 ebenfalls über dem Bayernwert. Für den Regierungsbezirk Schwaben, der mit 6.700 Baugenehmigungen an dritter Position lag, wurde eine Dichte von 3,7 Wohnungen je Tsd. Einwohner ermittelt. Unterfranken und Oberfranken lagen 2013 sowohl in absoluten Zahlen (rund 3.300 bzw. 2.300 Baugenehmigungen in neuen Wohngebäuden) als auch bezogen auf ihre jeweilige Einwohnerzahl (2,6 bzw. 2,2 Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner) am Tabellenende (s. Tabelle 6).

Auch wenn 2013 im Bayerndurchschnitt mehr Geschosswohnungen als Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt wurden, blieb das Verhältnis genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unverändert bei 47 : 53. In den Regierungsbezirken Oberpfalz, Mittelfranken und Schwaben verschob sich das Verhältnis wie in den Vorjahren in Richtung Geschosswohnungen. In Niederbayern blieb die Aufteilung gleich, während sich in Oberbayern, Oberfranken und Unterfranken wieder der Anteil der Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erhöhte (s. Tabelle 6).

Tab. 6: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern je Tsd. Einwohner sowie das Verhältnis der Baugenehmigungen in EFH/ZFH und MFH zueinander in Prozent

	Baugenehmigungsdichte			Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH (inkl. Wohnheime) in %		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Oberbayern	4,5	4,6	4,7	43 : 57	37 : 63	38 : 62
Niederbayern	3,8	3,9	4,2	66 : 34	62 : 38	62 : 38
Oberpfalz	4,0	4,1	4,1	60 : 40	56 : 44	54 : 46
Oberfranken	2,0	3,0	2,2	67 : 33	45 : 55	58 : 42
Mittelfranken	3,1	3,3	4,0	49 : 51	49 : 51	41 : 59
Unterfranken	2,4	2,5	2,6	67 : 33	61 : 39	64 : 36
Schwaben	3,8	3,3	3,7	51 : 49	53 : 47	49 : 51
Bayern	3,6	3,8	3,9	52 : 48	47 : 53	47 : 53

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

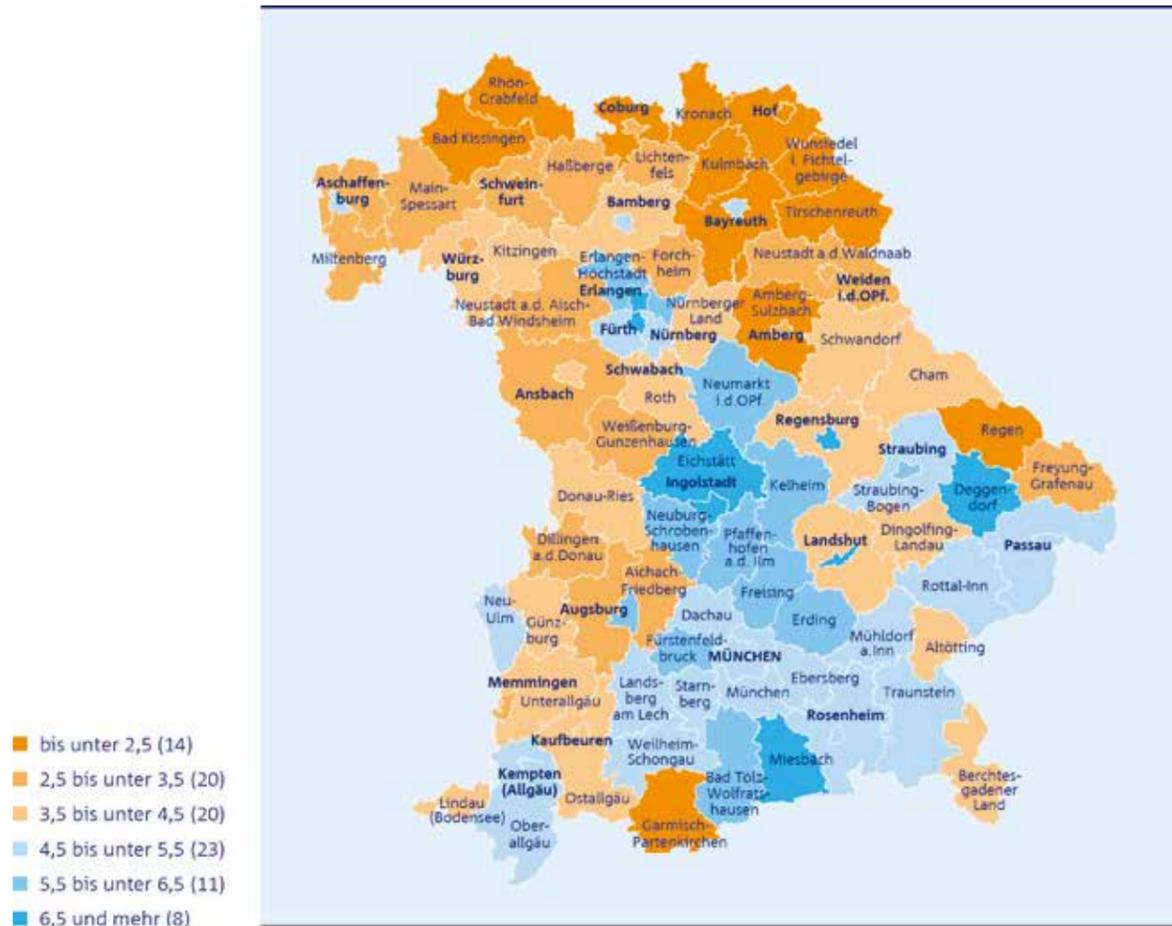
Die Betrachtung der Baugenehmigungen auf Landkreisebene mag durch vereinzelte stärkere Investitionen von sozial geprägten Wohnungsunternehmen oder anderweitigen Investoren teilweise verzerrt werden, doch zeigte sich auch 2013 ein deutliches Süd-Nord-Gefälle der Baugenehmigungen bzw. Baugenehmigungsdichte.

► **Baugenehmigungsdichte auf Landkreisebene**

So war die Baugenehmigungsdichte in den alt- beziehungsweise südbayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten, insbesondere um den Raum München, wesentlich höher als im Norden Bayerns. Von den fränkischen Regierungsbezirken bildete der Raum um Erlangen, Fürth und Nürnberg mit einer ebenfalls sehr hohen Baugenehmigungsdichte eine Ausnahme. In der kreisfreien Stadt Erlangen lag die Baugenehmigungsdichte mit 8,0 Wohnungen je Tsd. Einwohner nach den kreisfreien Städten Regensburg mit 10,8 und Ingolstadt mit 10,2 Wohnungen je Tsd. Einwohner an dritter Stelle. In diesen Städten lag der Anteil am Mehrfamilienhausbau über 70 Prozent, ebenso wie in den kreisfreien Städten Landshut (Dichte 7,4) und Fürth (Dichte 7,1); im Landkreis Miesbach (mit der vierthöchsten Dichte von 7,7) lag er bei 68 Prozent. Im Landkreis Eichstätt hingegen, der mit 6,5 Wohnungen je Tsd. Einwohner ebenfalls eine hohe Baugenehmigungsdichte aufwies, gab es mit 62 Prozent weitaus mehr Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Von den insgesamt 96 Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 54 die Baugenehmigungsdichte in Wohn- und Nichtwohngebäuden unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,4 Wohnungen je Tsd. Einwohner. Weniger als 2,5 Wohnungen je Tsd. Einwohner wurden in 14 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten genehmigt, wovon sieben in Oberfranken, drei in Unterfranken und zwei in der Oberpfalz lagen. In der kreisfreien Stadt Hof und in den Landkreisen Hof und Wunsiedel wird statistisch gesehen weniger als eine Wohnung je Tsd. Einwohner gebaut werden. Die für die Stadt Hof und den Landkreis Wunsiedel gemeldeten Baugenehmigungen betrafen ausschließlich Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (s. Abbildung 17).

Abb. 17: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Tsd. Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern im Jahr 2013



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

2.3.3 Ausblick

Seit 2007 zeigt die Tendenz der Baugenehmigungen nach oben. Die bisher gemeldeten monatlichen Baugenehmigungszahlen im Jahr 2014 bestätigen diesen Trend. Die finanzpolitischen Rahmenbedingungen ermöglichen weiterhin eine günstige Finanzierung, sodass auch mittelfristig gute Voraussetzungen für Investitionen gegeben sind. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die „Mietpreisbremse“ – auch wenn diese sich auf die Wiedervermietung fokussiert – auf den Bau von Geschosswohnungen auswirken wird.

Aufgrund der demografischen Entwicklung in Bayern ist jedoch auch mittelfristig mit einer steigenden Bautätigkeit zu rechnen. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Bayern in den letzten Jahren nach wie vor positiv. Es bestehen jedoch regionale erhebliche Unterschiede. Während an den Rändern Bayerns (besonders in Ober- und Unterfranken sowie in der Oberpfalz) die Bevölkerungszahlen rückläufig sind, wachsen sie vor allem in den größeren Städten und in den angrenzenden Landkreisen. Die Haushaltszahlen als wichtige Determinante bei der Wohnungsnachfrage sind in Bayern noch am Anwachsen. Doch auch hier liegen große regionale Unterschiede vor (s. Kapitel 4.2 Haushaltsprognose).

2.4 Wohnungsbestand

2.4.1 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

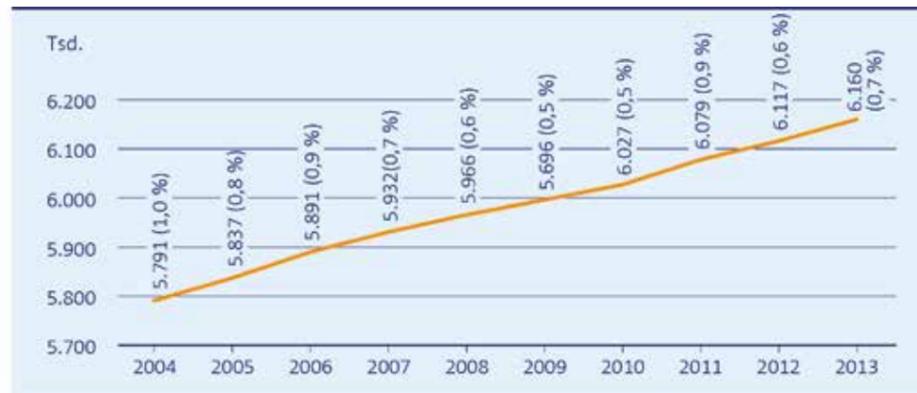
► **6,16 Mio. Wohnungen**

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ergab für den 31. Dezember 2013 einen Bestand von 6.160.487 Wohnungen. Das sind 0,7 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Nachdem in den Jahren 2008 bis 2010 die Baufertigstellungen zwischen 31 Tsd. und 36 Tsd. Wohnungen auf einem historischen Tiefstand waren, zogen sie zwischen 2011 (42.200 Baufertigstellungen) und 2013 (47 Tsd. Baufertigstellungen) wieder stark an, was sich an den Zuwachsraten des Wohnungsbestandes bemerkbar machte (s. Abbildung 18).

96,4 Prozent bzw. 5,936 Mio. Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden, 3,6 Prozent bzw. 0,224 Mio. Wohnungen in gewerblichen Hochbauten, den sogenannten Nichtwohngebäuden.

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Anteil Ein-/Zweifamilienhäuser bei 51,9 Prozent**

Von den 5,936 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden lagen am 31. Dezember 2013 51,9 Prozent (3.082.006 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 48,1 Prozent (2.854.408 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Damit ist das Verhältnis seit dem Zensus 2011 unverändert. 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.

Der Anteil an Geschosswohnungen ist bedingt durch eine höhere Siedlungsdichte und höhere Baupreise in den kreisfreien Städten beziehungsweise in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen wie der Region München (69,5 Prozent) und der Industrieregion Mittelfranken (60,6 Prozent) wesentlich höher als in den Landkreisen beziehungsweise in den Grenzland- oder sonstigen ländlichen Regionen (s. Tabelle 7).

Tab. 7: Wohnungsbestand in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Jahr 2013 in Prozent

Regionen	EFH/ZFH %	MFH (inkl. Wohnheime) %
Landshut	71,8	28,2
Westmittelfranken	71,4	28,6
Donau-Wald	69,6	30,4
Oberpfalz-Nord	68,3	31,7
Main-Rhön	67,3	32,7
Ingolstadt	65,4	34,6
Donau-Ilser	64,0	36,0
Bayerischer Untermain	63,4	36,6
Oberfranken-West	63,0	37,0
Regensburg	61,4	38,6
Oberfranken-Ost	58,1	41,9
Würzburg	57,4	42,6
Südostoberbayern	57,3	42,7
Oberland	52,5	47,5
Augsburg	52,1	47,9
Bayern	51,9	48,1
Allgäu	48,8	51,2
Industrieregion Mittelfranken	39,4	60,6
München	30,5	69,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Entwicklung in den Raumordnungsregionen**

Im Zeitraum 2004 bis 2013 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 rund 14 Prozent am höchsten, die Region München folgte mit 9,6 Prozent. Ebenfalls überdurchschnittlicher Zuwachs war in den Regionen Bayerischer Untermain (8,2 Prozent), Regensburg (7,9 Prozent) und Würzburg (7,0 Prozent) zu verzeichnen. In den anderen zwölf Regionen lag der Zuwachs unter dem Durchschnitt von 6,4 Prozent. In der Region Oberfranken-Ost war der Wohnungsbestand sogar leicht geschrumpft (s. Abbildung 19).

Abb. 19: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in absoluten Zahlen ergibt ein anderes Bild. Die höchsten Wohnungszugänge fanden sich in den bevölkerungsreichsten Regionen München und Mittelfranken, die auch den größten Wohnungsbestand Bayerns mit 21,7 Prozent bzw. 10,4 Prozent aufweisen. Die Region Oberfranken-Ost bildete auch bei der Betrachtung der absoluten Zahlen das Schlusslicht (s. Abbildung 20 und Abbildung 21).

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

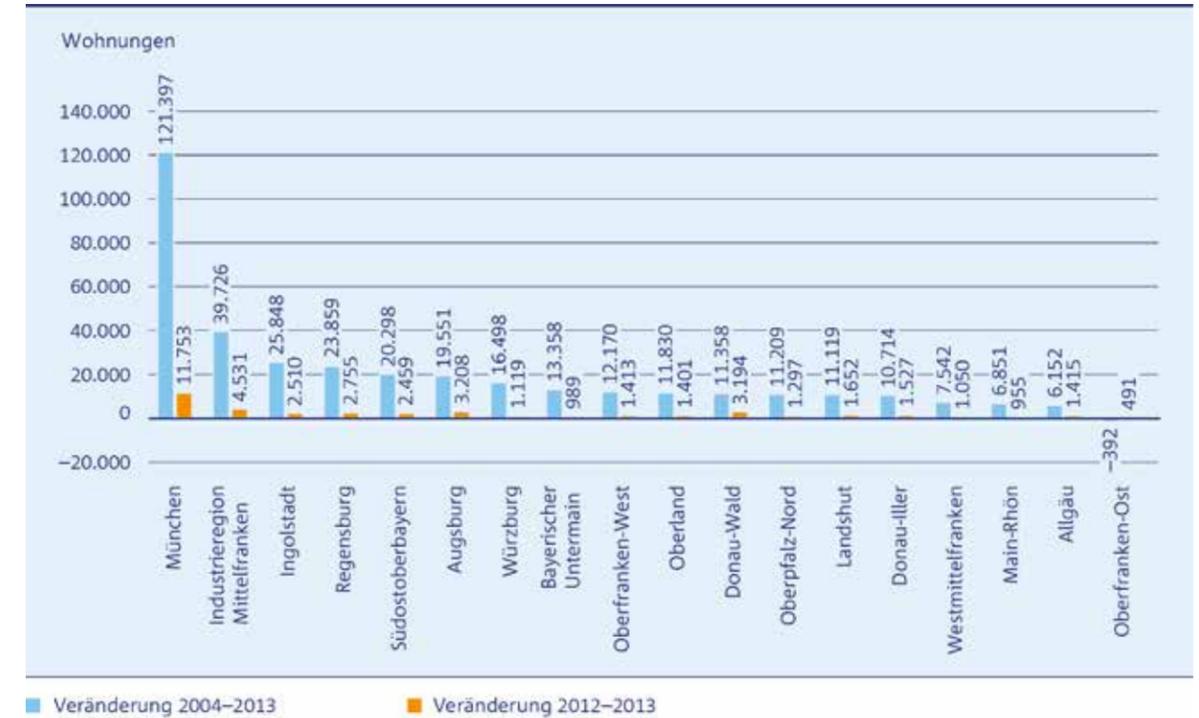
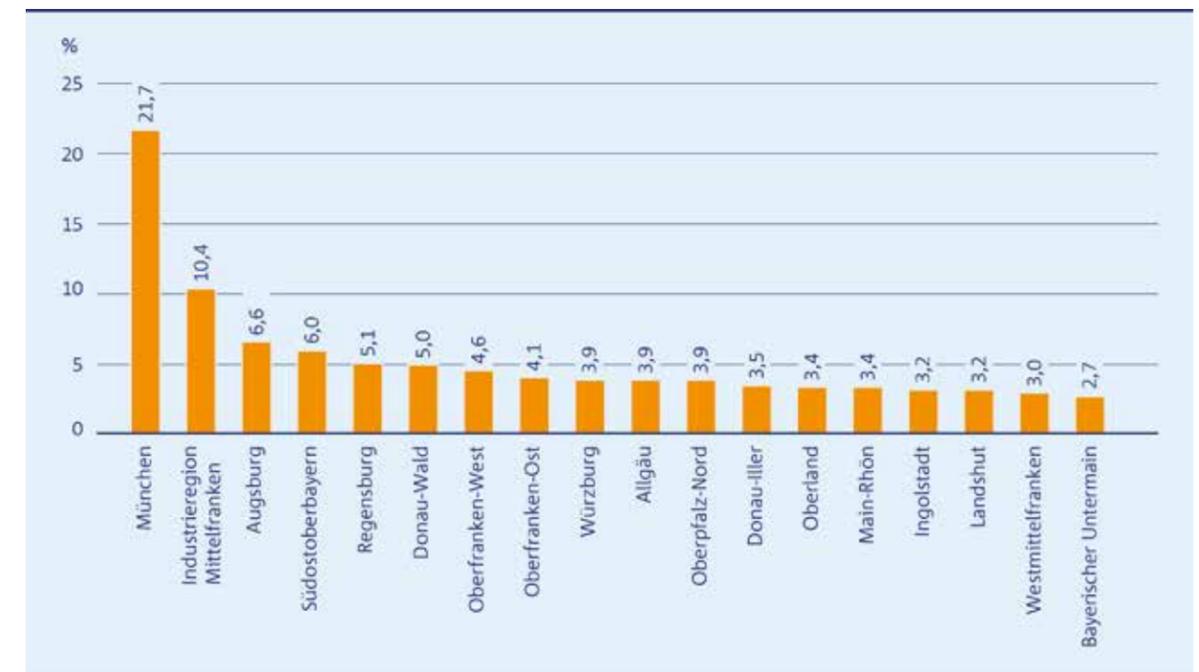


Abb. 21: Anteile der regionalen Wohnungsbestände am bayerischen Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2013 in Prozent



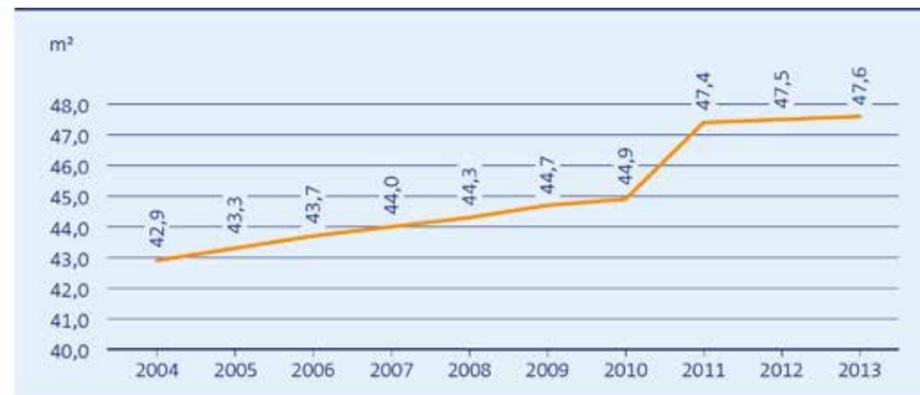
Quelle für Abb. 20 und 21: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

2.4.2 Wohnflächen

- **Durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung 97,0 m² und durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche 47,6 m²**

Rein rechnerisch bewohnte Ende 2013 jeder Einwohner Bayerns im Durchschnitt 47,6 m², das sind rund 11 Prozent mehr als 2004 (42,9 m²). Bereits seit 1997 übersteigen die Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Regel über großzügigere Wohnungszuschnitte verfügen, die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern. Die Pro-Kopf-Wohnfläche, die mit dem Zensus 2011 um 2,5 m² nach oben korrigiert worden war, blieb seit 2011 nahezu konstant, mit einer weiterhin leicht steigenden Tendenz (s. Abbildung 22).

Abb. 22: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Bayern in m²



Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche pro Wohnung in Bayern 97,0 m². Tabelle 8 zeigt die durchschnittlichen Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den bayerischen Regierungsbezirken. In Niederbayern waren die Wohnfläche pro Kopf (51,0 m²) und die Wohnfläche je Wohnung (109,9 m²) vergleichsweise am größten, gefolgt von Oberfranken und der Oberpfalz. In Oberbayern dagegen fanden sich im Durchschnitt die kleinsten Wohnungen, mit 44,9 m² Wohnfläche je Einwohner bzw. 91,4 m² je Wohnung.

Tab. 8: Durchschnittliche Wohnflächenmaße in m² in den Regierungsbezirken im Jahr 2013

	Einwohner (31.12.2013)	Wohnfläche je Einwohner in m ²	Wohnfläche je Wohnung in m ²
Oberbayern	4.469.342	44,9	91,4
Niederbayern	1.189.153	51,0	109,9
Oberpfalz	1.077.991	50,0	102,6
Oberfranken	1.056.365	50,3	99,4
Mittelfranken	1.707.376	46,6	93,5
Unterfranken	1.297.992	49,6	101,1
Schwaben	1.806.025	47,0	98,2
Bayern	12.604.244	47,4	97,0

Quelle für Abb. 22 und Tab. 8: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

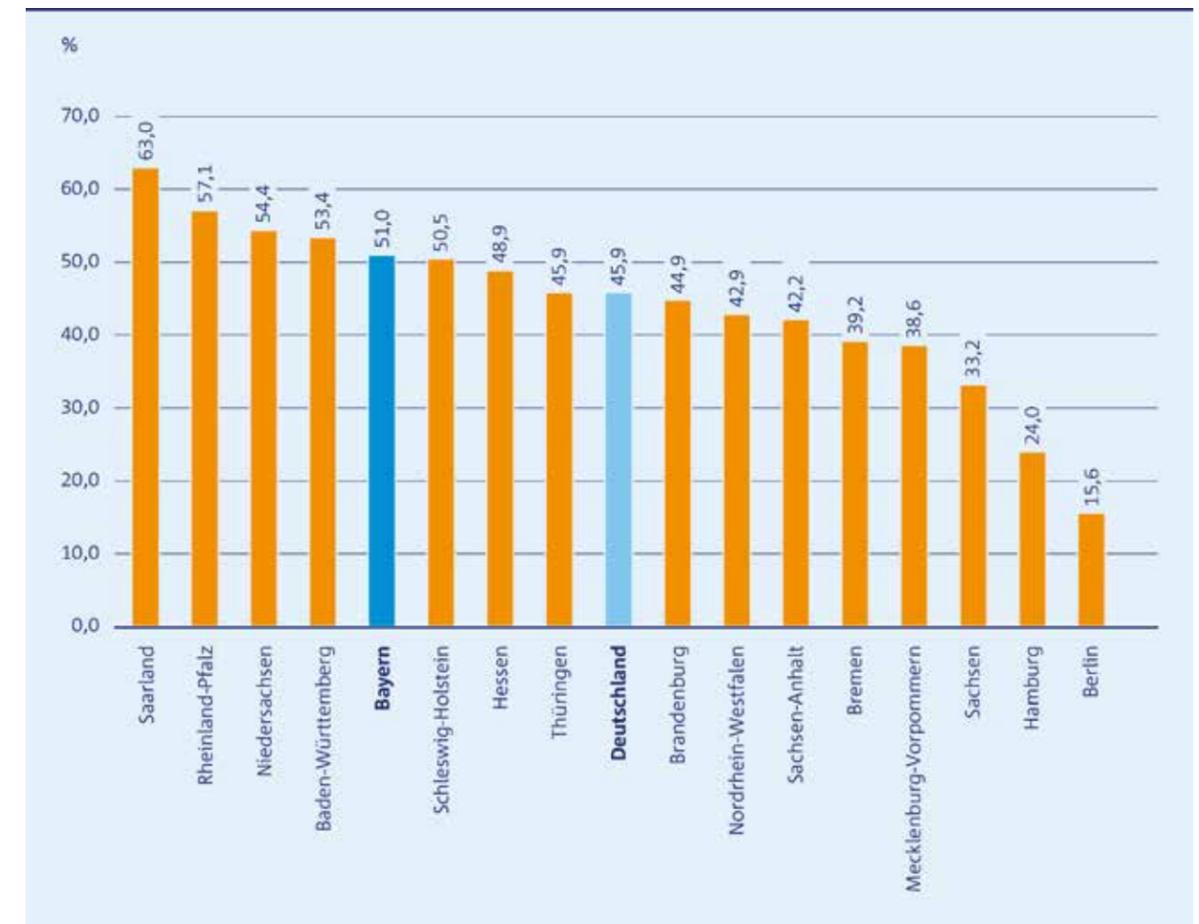
2.4.3 Wohneigentumsquote

Unter der Wohneigentumsquote oder auch Eigentümerquote versteht man den Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen.¹⁴ Die Wohneigentumsquote ist von hoher wohnungs- und sozialpolitischer Bedeutung. Je größer der Anteil der Bürger, die in ihren eigenen vier Wänden leben, desto stärker wird der Mietwohnungsmarkt entlastet, mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Mietniveau.

Laut Zensus 2011 betrug die Wohneigentumsquote in Bayern 51 Prozent. Im Ländervergleich lag die Wohneigentumsquote von Bayern nach dem Saarland, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und Baden-Württemberg an fünfter Stelle. Der bundesweite Durchschnitt betrug 45,9 Prozent (s. Abbildung 23).

- **Wohneigentumsquote 51 Prozent**

Abb. 23: Wohneigentumsquoten in den Ländern



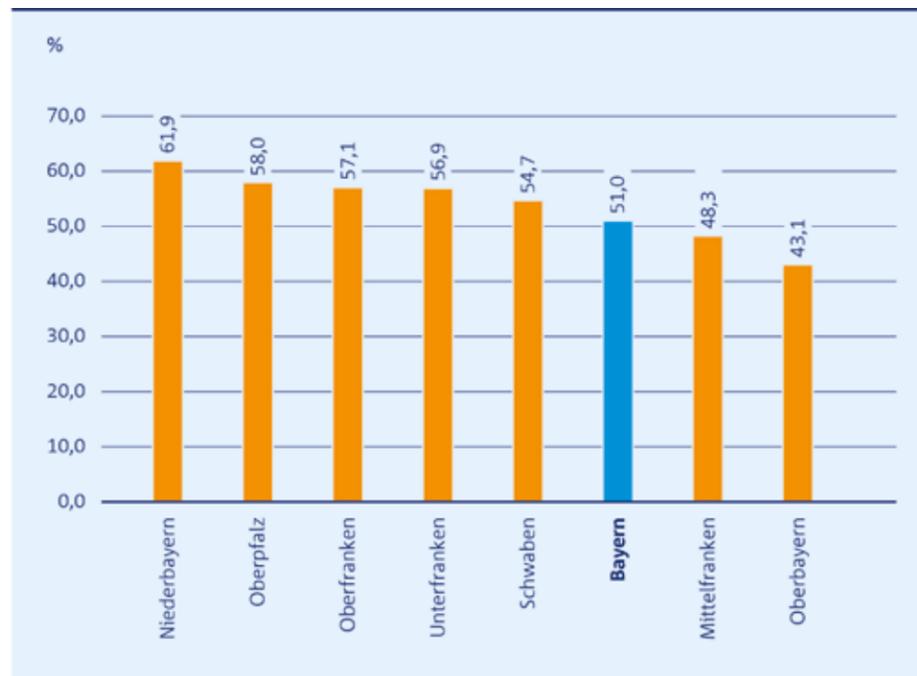
Quelle: Zensus 2011

¹⁴ Mit „bewohnten Wohnungen“ ist die Summe der vom Eigentümer bewohnten und der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen gemeint. Ferien- und Freizeitwohnungen, leerstehende und gewerblich genutzte Wohnungen sowie die Wohnungen von Diplomaten bzw. ausländischen Streitkräften sind nicht enthalten. Bei dem Begriff „Anteil des selbst genutzten Wohneigentums“ handelt es sich hingegen um eine andere Kennzahl. Im Gegensatz zu der genannten Eigentümerquote werden hier leerstehende Wohnungen miteinbezogen.

► **Große Unterschiede in den Regierungsbezirken**

Generell besteht hinsichtlich der Wohneigentumsquote ein erhebliches Gefälle zwischen den großen Städten mit ihrem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und entsprechend hohem Mietwohnungsbestand und den ländlichen Gebieten, bei denen kleinere Gebäude mit von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen vorherrschen. Dies schlägt sich auch in den einzelnen Ergebnissen der Regierungsbezirke nieder. Bedingt durch den Verdichtungsraum München war im Jahr 2011 mit 43,1 Prozent in Oberbayern die niedrigste Wohneigentumsquote unter den Regierungsbezirken zu verzeichnen. Auch die unterdurchschnittliche Quote in Mittelfranken mit 48,3 Prozent dürfte im Wesentlichen auf den Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen zurückzuführen sein. Demgegenüber lebte in allen anderen Regierungsbezirken mehr als die Hälfte aller Haushalte in den eigenen vier Wänden. Spitzenreiter war Niederbayern mit einer Wohneigentumsquote von 61,9 Prozent (s. Abbildung 24).

Abb. 24: Wohneigentumsquoten in den bayerischen Regierungsbezirken



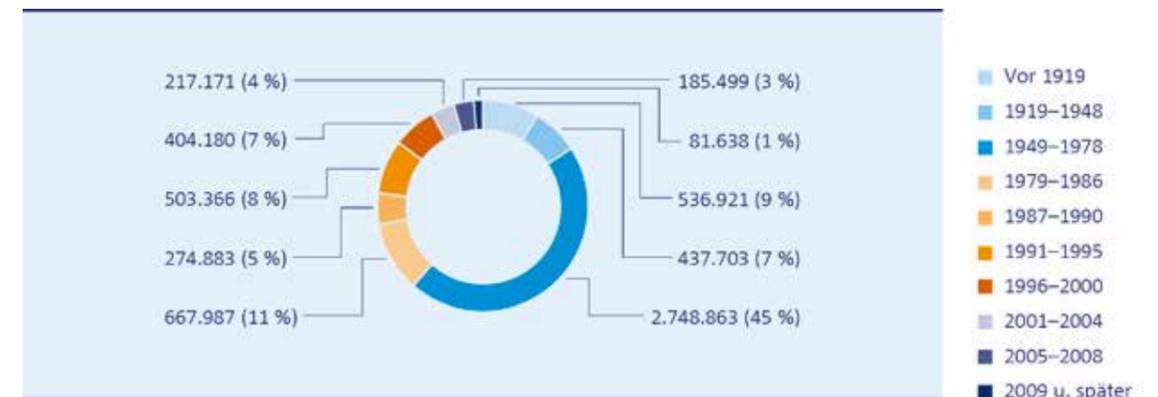
Quelle: Zensus 2011

2.4.4 Baualtersklassen und Wohnungsausstattung

Die Auswertung des Zensus 2011 nach dem Baualter zeigt, dass in Bayern der Großteil der Wohnungen (45 Prozent) aus dem Zeitraum der 50er-, 60er- und 70er-Jahre stammt. 16 Prozent sind in der Zeit vor dem Ende des Zweiten Weltkrieges entstanden. Der Wohnungsbestand, der seit 2000 entstanden ist, macht lediglich 8 Prozent aus (s. Abbildung 25).

► **61 Prozent des Wohnungsbestandes sind älter als 30 Jahre**

Abb. 25: Wohnungsbestand nach Baualter des Gebäudes am 9. Mai 2011



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

Neben den Wohnflächen zählen die Ausstattung mit sanitären Einrichtungen und die Art der Beheizung zu den statistisch messbaren Determinanten zur Beurteilung der Wohnsituation der Bevölkerung.

Im Jahr 2011 verfügten 98,8 Prozent aller bayerischen Wohnungen über eine Badewanne/Dusche und WC. In rund 75 Tsd. Wohnungen bzw. 1,2 Prozent der Wohnungen bestand noch geringer bis erheblicher Modernisierungsbedarf (s. Tabelle 9).

► **Sanitäre Ausstattung**

Tab. 9: Sanitäre Wohnungsausstattung im Jahr 2011

Sanitäre Ausstattung	Wohnungen	Anteil in %
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	5.982.979	98,8
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	30.888	0,5
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	14.314	0,2
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	30.030	0,5
Insgesamt	6.058.211	100,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Art der Beheizung**

Laut Zensus 2011 waren 90,7 Prozent der 6.058.211 Wohnungen in Bayern mit einer Sammelheizung – hierzu zählen Fern-, Etagen-, Block- und Zentralheizung – ausgestattet. 8,7 Prozent wurden mit Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizungen) beheizt. In 0,7 Prozent bzw. rund 42.200 Wohnungen befand sich keine Heizung (s. Tabelle 10). Die Wohnungen, die über Einzel- oder Mehrraumöfen verfügten, waren zu rund 90 Prozent vor 1978 gebaut worden, davon 23 Prozent vor 1919, 18 Prozent zwischen 1919 und 1948 und 49 Prozent zwischen 1949 und 1978. Eine ähnliche Altersverteilung zeigt sich bei den Wohnungen und Gebäuden ohne Heizung.

Tab. 10: Art der Beheizung im Jahr 2011

Heizungsart	Wohnungen	Anteil in %
Fernheizung (Fernwärme)	459.143	7,6
Etagenheizung	321.166	5,3
Blockheizung	78.606	1,3
Zentralheizung	4.632.838	76,5
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	524.235	8,7
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	42.223	0,7
Insgesamt	6.058.211	100,0

Quelle: Zensus 2011

2.4.5 Ausblick

Der Wohnungsbestand wird von den Baufertigstellungen maßgeblich beeinflusst. Für diese wiederum sind die Baugenehmigungen der richtungsweisende Indikator. Da die Baugenehmigungen im Berichtsjahr 2013 um rund 6 Prozent auf fast 56 Tsd. Wohnungen angestiegen sind, damit weiterhin auf dem seit drei Jahren sehr hohen Niveau von über 50 Tsd. Wohnungen liegen und sich bis November 2014 um 3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöht haben, wird sich dies in den nächsten Jahren entsprechend positiv auf den Wohnungsbestand auswirken.

2.5 Wohnungsleerstand

Aktuelle amtliche Daten zum Wohnungsleerstand liefert der Zensus 2011. Der Zensus ist eine registergestützte Vollerhebung aller Wohnungen, wobei alle Eigentümer beziehungsweise Verwalter von Häusern und Wohnungen postalisch befragt wurden. Die Ergebnisse des Zensus 2011 werden in Abschnitt 2.5.1 vorgestellt.

Der Zensus erfasst 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 Zeitreihen für die jüngere Vergangenheit vorliegen.¹⁵ Deswegen hat empirica auf Basis von Bewirtschaftungsdaten (für ca. 600 Tsd. Wohneinheiten) des Immobiliendienstleisters¹⁶ 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 6 Monaten).¹⁷ Diese Daten stehen als Zeitreihe für die Jahre 2009 bis 2013 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 Abschnitt 2.5.2 analysiert.

2.5.1 Leerstand laut Zensus im Jahr 2011

Laut Zensus standen in Bayern im Jahr 2011 von den insgesamt 5,76 Mio. Wohnungen¹⁸ gut 213 Tsd. leer, das entspricht einer totalen Leerstandsquote von 3,7 Prozent und damit Platz acht im Bundeslandranking – im Westen stehen 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 ist in Geschosswohnungen zu finden (knapp 104 Tsd. Wohneinheiten oder 3,8 Prozent), etwas mehr als die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern (knapp 110 Tsd. Wohneinheiten oder 3,7 Prozent).

► **Zensus 2011: Leerstandsquote 3,7 Prozent**

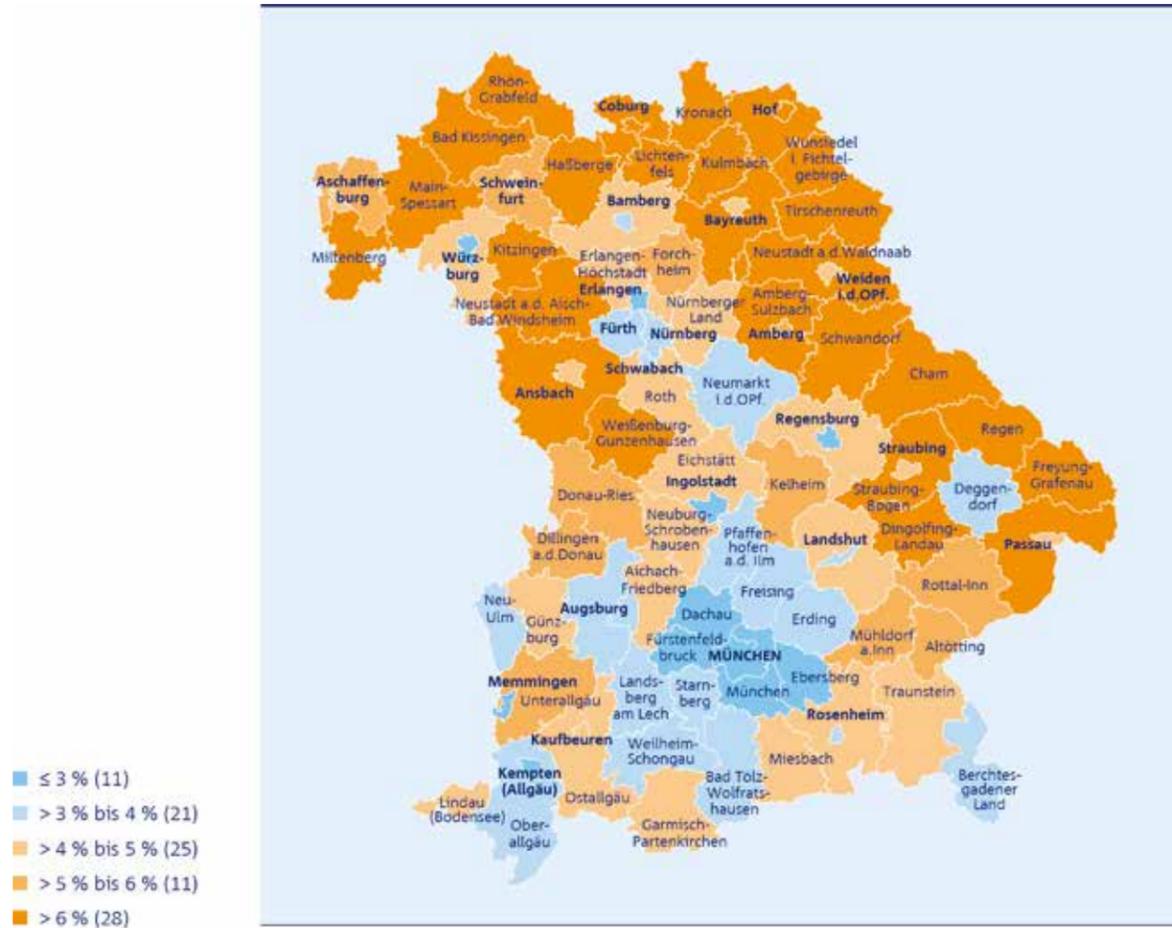
¹⁵ Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand werden alle vier Jahre auch im Rahmen des Mikrozensus erhoben, zuletzt im Jahr 2010. Diese Informationen sind jedoch verzerrt und überschätzen den tatsächlichen Leerstand erheblich (vgl. Braun und Schlatter, 2013).

¹⁶ Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property und Project Management sowie Building Consultancy.

¹⁷ Details zur Methodik vgl. <http://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-v.pdf>.

¹⁸ Nur Wohnungen in Wohngebäuden. Die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) lag bei 6,06 Mio., davon standen knapp 234 Tsd. leer, das entspricht 3,9 Prozent.

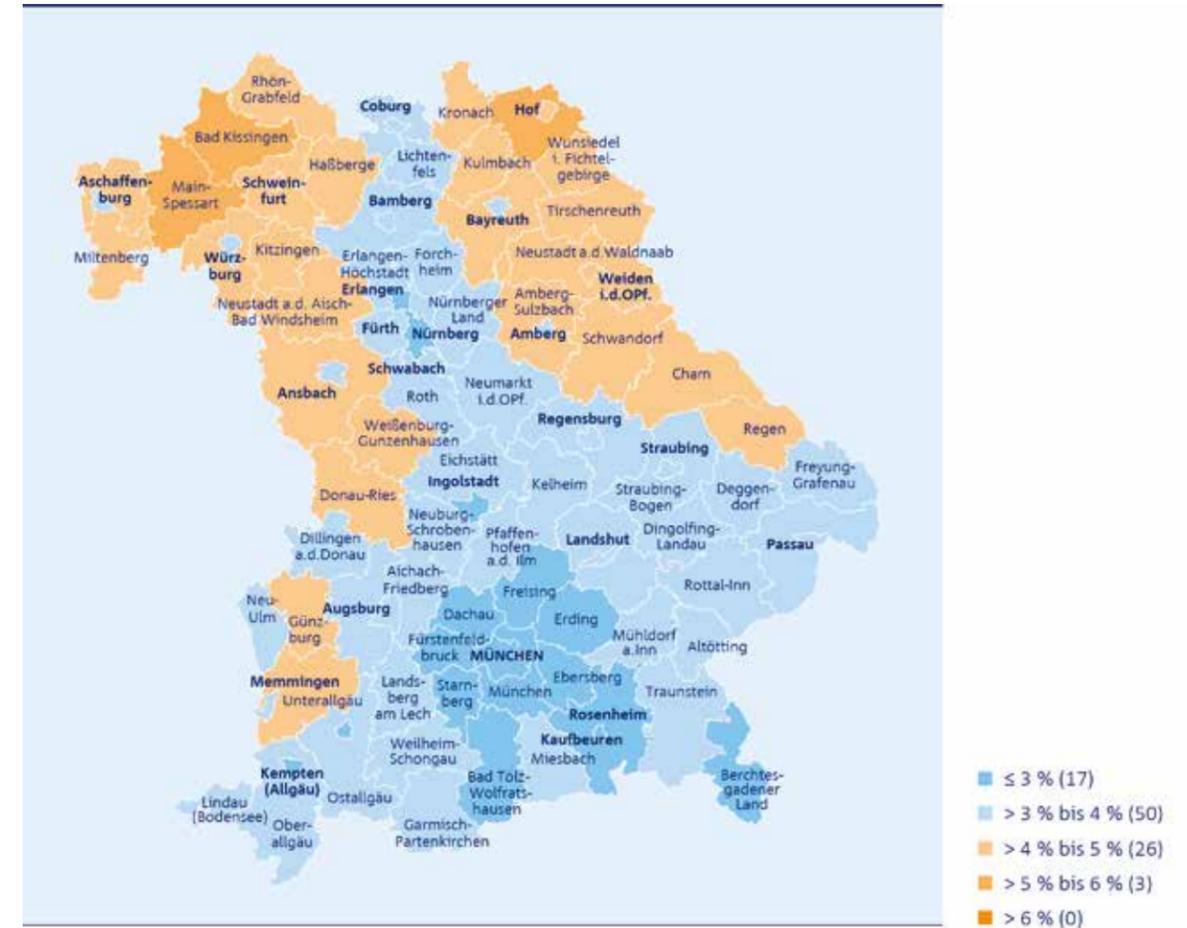
Abb. 26a: Totaler Leerstand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2011 – Geschosswohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)



Quelle: Zensus 2011 (revidierte Zahlen)

Im Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser sind die höchsten Leerstandsquoten im Landkreis Hof (5,5 Prozent) sowie in den Landkreisen Bad Kissingen (5,3 Prozent), Wunsiedel im Fichtelgebirge, Tirschenreuth und Main-Spessart (je 5,0 Prozent) zu finden. Überall sonst liegen die Quoten unter 5,0 Prozent. Geringe Leerstandsquoten haben dagegen die Landkreise München (2,2 Prozent) sowie Fürstenfeldbruck und Ebersberg (je 2,4 Prozent), alle anderen Kreise haben Quoten über 2,5 Prozent. Die kreisfreien Städte mit der niedrigsten Quote sind Rosenheim (2,6 Prozent), Kempten (2,7 Prozent) und Erlangen (2,8 Prozent). Die Rangfolge der Leerstandsquoten in Geschosswohnungen ist ganz ähnlich, wobei die Bandbreite viel größer ist: Während die Quoten bei Eigenheimen zwischen 2,2 Prozent und 5,5 Prozent variieren, liegen sie im Segment der Geschosswohnungen zwischen 2,0 Prozent und 12,0 Prozent. Spitzenreiter sind hier die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (12,0 Prozent) und Hof (11,8 Prozent). Am anderen Ende finden sich die Städte Ingolstadt, Erlangen und München (je 2,0 Prozent) sowie der Landkreis München (2,2 Prozent).

Abb. 26b: Totaler Leerstand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2011 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (Wohn- und Nichtwohngebäude)



Quelle: Zensus 2011 (revidierte Zahlen)

Je älter das Gebäude, desto eher sind die Wohnungen unbewohnt. So stehen bayernweit anteilig die meisten Wohnungen in der Baualterklasse vor 1950 leer (6 Prozent in Geschosswohnungen und 6,5 Prozent in Eigenheimen; s. Tabellenteil, Tabelle 3), gefolgt von den Jahrgängen 1950 bis 1969 (4,2 Prozent in Mehrfamilienhäusern bzw. 4,9 Prozent in Ein-/Zweifamilienhäusern). Etwa ein Sechstel aller bayerischen Wohnungen stammt aus der Zeit vor 1950, knapp ein Drittel wurde zwischen 1950 und 1969 errichtet. Auch die Wohnfläche steht in einem engen Zusammenhang mit dem Leerstand: Mit 5,5 Prozent in Geschosswohnungen unter 40 m² und 9,2 Prozent in Eigenheimen unter 80 m² stehen vor allem kleine Wohnungen überdurchschnittlich häufig leer. Etwa jedes siebte Eigenheim hat weniger als 80 m² (14 Prozent) und jede zehnte Geschosswohnung weniger als 40 m² (10 Prozent). Umgekehrt sind große Wohnungen nur selten von Leerstand betroffen. Die Quote liegt bei 1,7 Prozent in Eigenheimen ab 140 m² (31 Prozent aller Eigenheime sind so groß) bzw. bei 3,5 Prozent in Geschosswohnungen ab 100 m² (12 Prozent aller Geschosswohnungen sind so groß). Die wenigsten Leerstände im Geschoss finden sich allerdings bei Wohnungen mit einer Fläche von 80 m² bis 99 m² (3,2 Prozent Leerstandsquote; 19 Prozent aller Geschosswohnungen sind so groß).

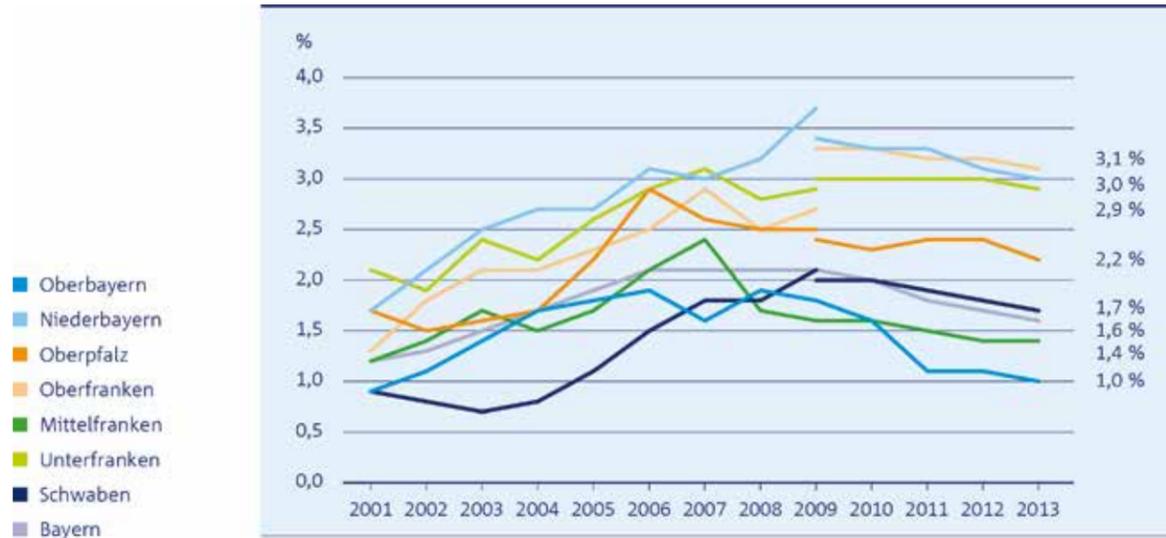
► Zusammenhang von Leerstand mit Baualter und Wohnungsgröße

2.5.2 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

► **CBRE-empirica-Leerstandsindex 2013 MFH: 1,6 Prozent**

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex misst für das Land Bayern im Jahr 2013 rund 45 Tsd. marktaktiv leer stehende Geschosswohnungen. Das ergibt eine Quote von 1,6 Prozent und damit Rang zwei im Bundeslandranking nach Hamburg (0,7 Prozent) sowie vor Berlin (1,8 Prozent) und Baden-Württemberg (1,9 Prozent). Bundesweit lag die marktaktive Quote bei 3,1 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 2013 ist die bayerische Quote von 2,0 Prozent auf 1,6 Prozent im Gleichschritt mit der bundesdeutschen Quote (von 3,6 Prozent auf 3,1 Prozent) gesunken.

Abb. 27: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2001 nach Regierungsbezirken

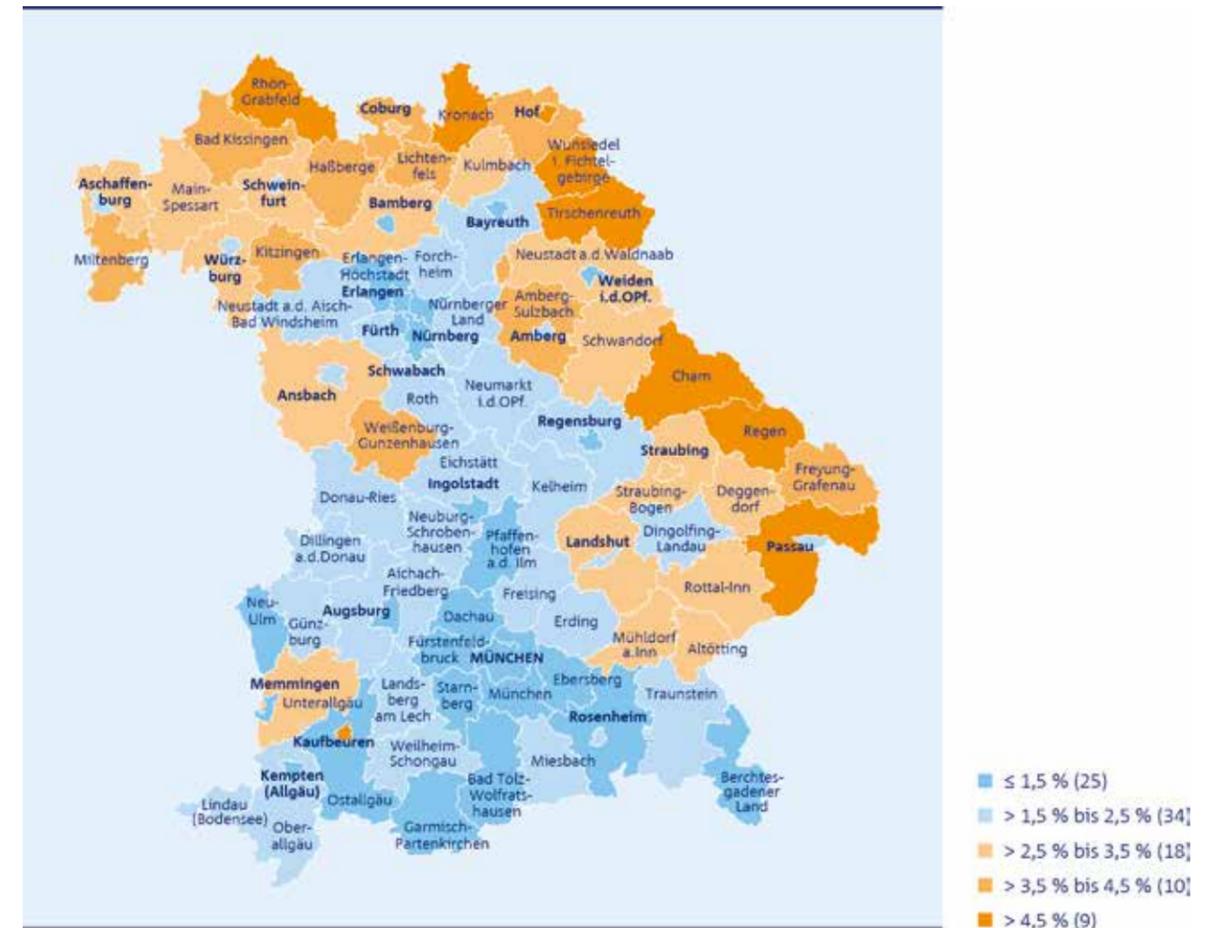


Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex (2009–2013) und Techem-empirica-Leerstandsindex (2001–2009)

Der landesweite Trend spiegelt sich nicht in allen Regierungsbezirken wider: Ein deutlicher Rückgang der marktaktiven Leerstandsrate von Geschosswohnungen fand in den Jahren seit 2010 vor allem in Oberbayern statt (–0,6 Prozentpunkte). In der Oberpfalz (–0,1 Punkte) und in Unterfranken (+/–0 Punkte) dagegen stagnierte die Quote. Nach wie vor ist der marktaktive Leerstand in Niederbayern (3,0 Prozent) und Oberfranken (3,1 Prozent) am höchsten – dicht gefolgt von Unterfranken (2,9 Prozent). Außer in Oberbayern liegt der marktaktive Leerstand auch in den wachstumsstärkeren Bezirken Mittelfranken (1,4 Prozent) und Schwaben (1,7 Prozent)

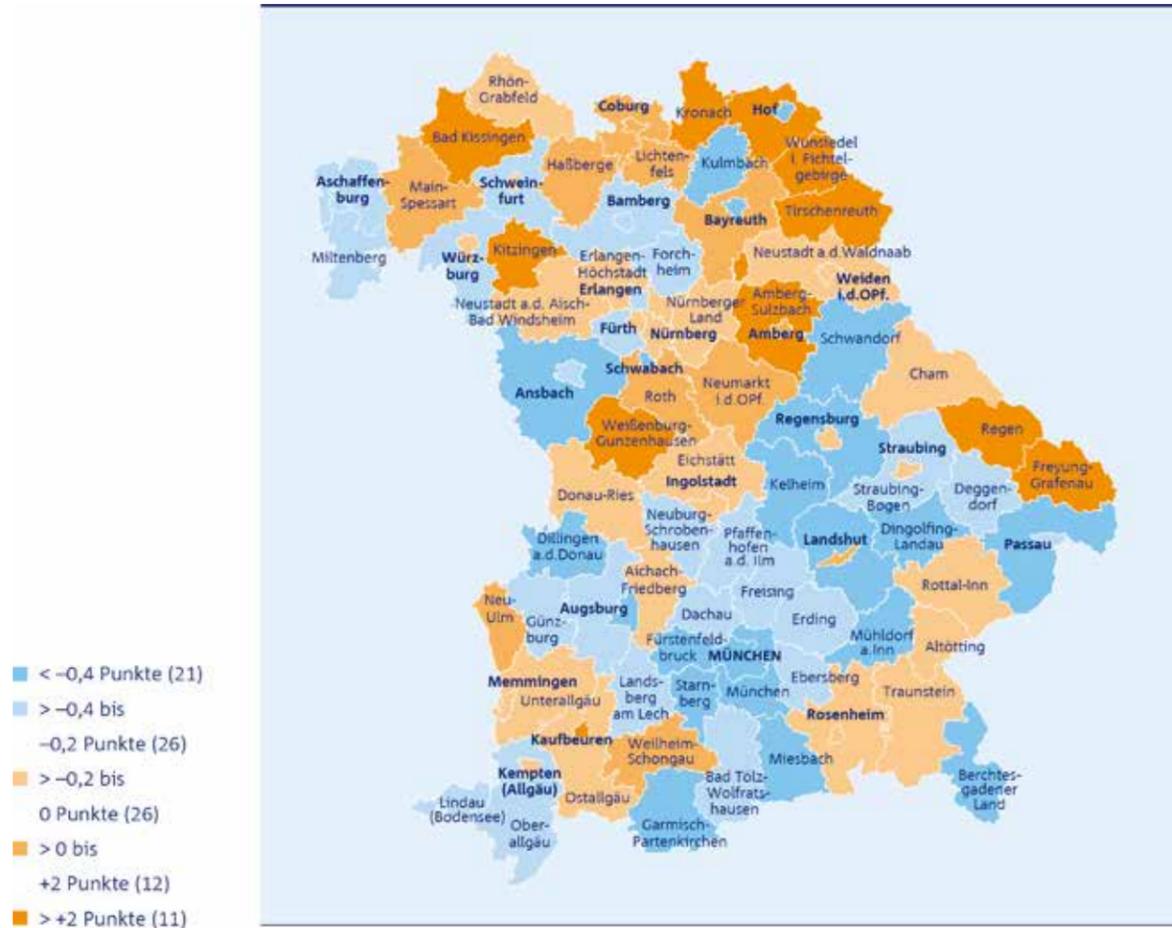
unter bzw. in der Nähe des Landesdurchschnitts von 1,6 Prozent. Auch der Zensus weist für Geschosswohnungen in Oberbayern, Mittelfranken und Schwaben totale Leerstandsquoten unter dem Landesdurchschnitt von 3,8 Prozent aus und weit überdurchschnittliche Quoten für die anderen Regierungsbezirke – mit einem Maximum von rund 6,8 Prozent in Oberfranken.

Abb. 28a: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Stand 2013



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Abb. 28b: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2010–2013



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

► **Leerstandsquote in Städten 1,0 Prozent, in Landkreisen 2,3 Prozent**

Unter den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten bilden die Landkreise Regensburg (5,5 Prozent marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen), Cham (5,3 Prozent) und Rhön-Grabfeld (5,0 Prozent) die Schlusslichter. Innerhalb der kreisfreien Städte haben Hof (5,1 Prozent) und Kaufbeuren (4,9 Prozent) die höchsten Leerstandsquoten. Weniger als ein Prozent aller Geschosswohnungen steht dagegen in den kreisfreien Städten München (0,4 Prozent), Ingolstadt (0,7 Prozent) und Erlangen (0,9 Prozent) marktaktiv leer. Unter den Landkreisen stehen Ebersberg (1,0 Prozent) und Pfaffenhofen a. d. Ilm (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.

Bayernweit ist der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen im Zeitraum 2010 bis 2013 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 (+0,8) sowie in den Landkreisen Kitzingen (+0,7) und Regensburg (+0,5) die größten Zuwächse. Dagegen ist die Leerstandsrate in Kelheim (-1,3), dem Landkreis München (-0,9), den Städten München und Augsburg (je -0,8) sowie dem Landkreis Starnberg (-0,8) um weit mehr als einen halben Prozentpunkt gesunken. Tendenziell ist der Anstieg dort höher ausgefallen, wo das Niveau zuletzt bereits höher lag.¹⁹

2.5.3 Ausblick bis zum Jahr 2032

Als Folge der demografischen Veränderungen (weniger Einwohner, die sich zudem auf weniger Regionen konzentrieren) 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 2032 wird dies in 30 (bzw. 6) 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, aufgrund nach heutigem Standard mangelnder Qualität im Bestand jedoch unvermeidbar sein wird (s. dazu Kapitel 3.5.1 Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung).

Prognosen für den Leerstand sind schwierig, da dies nicht nur von der demografischen Entwicklung, sondern auch vom Verhalten der Eigentümer abhängt (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 2012 bis 2032 gegenübergestellt. Die Nachfrageentwicklung ergibt sich aus der empirica-Nachfrageprognose, für die Angebotsentwicklung kann exemplarisch unterstellt werden, dass Neubau in Höhe der Neubaunachfrage laut empirica-Prognose stattfindet und keine Wohnungen abgerissen oder zweckentfremdet werden. Regional ergäben sich dann ganz unterschiedliche Tendenzen:

- Oberbayern ist der einzige Regierungsbezirk mit bis 2032 durchgehend steigender Einwohnerzahl und damit deutlich zunehmender Nachfrage nach Wohnungen. In der Folge werden die Leerstände hier sowohl bei Eigenheimen wie im Geschoss auf unterdurchschnittlichem Niveau verharren.
- Mittelfranken, Schwaben und Niederbayern werden gegenüber ihrem Maximum im Jahr 2021 nur geringe Einwohnerverluste erleiden und gegenüber dem Jahr 2012 sogar noch zulegen; die Nachfrage fällt daher bis 2032 nicht ab. Im Ergebnis wird vor allem in Mittelfranken und Schwaben der Leerstand im Geschoss wie in Eigenheimen auch langfristig auf einem durchschnittlichen Niveau bleiben, während in Niederbayern zwar Eigenheime ebenfalls nur durchschnittlich leer stehen, der Leerstand in Geschosswohnungen aber überdurchschnittliche Werte annimmt.

¹⁹ Die Schätzung einer linearen Trendlinie ergibt den Zusammenhang: Veränderung Leerstandsquote = 0,13 * Leerstandsquote - 0,005 (R² = 0,23).

- Auf der anderen Seite der Skala stehen die Oberpfalz, Unterfranken und Oberfranken. Diese Bezirke haben selbst gegenüber dem Jahr 2012 erhebliche Bevölkerungsverluste zu erwarten, in Unterfranken und vor allem in Oberfranken auch mit der Folge sinkender Wohnungsnachfrage. Die Leerstände werden deswegen wie bereits heute ein eher überdurchschnittliches Niveau einnehmen. Dies betrifft Eigenheime, aber vor allem Geschosswohnungen werden weit überdurchschnittlich häufig leer stehen.

Fazit für Geschosswohnungsleerstand in den Regierungsbezirken Bayerns bis 2032:

Landesweit deutlich steigende Leerstandsquoten in Geschosswohnungen (Basis 2011: 3,8 Prozent)

Oberbayern:	Aktuell niedrigstes Niveau (2,7 Prozent laut Zensus 2011), bis 2032 sehr geringer Anstieg, einziger Bezirk mit bis 2032 steigender Einwohnerzahl
Mittelfranken, Schwaben:	Durchschnittliches Niveau (3,6 Prozent 3,7 Prozent), eher geringer Anstieg
Niederbayern, Oberpfalz, Unterfranken:	Überdurchschnittliches Niveau (5,2 Prozent bis 5,4 Prozent), recht hoher Anstieg, leicht rückläufige Haushaltszahlen in Unterfranken (-2 Prozent)
Oberfranken:	Überdurchschnittliches Niveau (6,8 Prozent), hoher Anstieg, deutlich rückläufige Haushaltszahlen (-5 Prozent)

Fazit für Eigenheim-Leerstand in den Regierungsbezirken Bayerns bis 2032:

Landesweit steigende Leerstandsquoten in Eigenheimen (Basis 2011: 3,7 Prozent)

Oberbayern:	Aktuell niedrigstes Niveau (2,9 Prozent), bis 2032 geringer Anstieg, einziger Bezirk mit steigender Einwohnerzahl
Niederbayern, Mittelfranken, Schwaben, Oberpfalz:	Durchschnittliches Niveau (3,6 Prozent bis 4,2 Prozent), geringer Anstieg
Unterfranken:	Überdurchschnittliches Niveau (4,5 Prozent), eher hoher Anstieg
Oberfranken:	Eher überdurchschnittliches Niveau (4,2 Prozent), hoher Anstieg

2.6 Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen

2.6.1 Modernisierungsgrad

Laut Zensus 2011 waren mehr als zwei Drittel (67,1 Prozent) des bayerischen Mietwohnungsbestandes vor 1980 erstellt worden und damit älter als 30 Jahre.

Die jahrzehntelangen Modernisierungsbemühungen der Mitgliedsunternehmen des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) haben dazu geführt, dass viele dieser Wohnungen mittlerweile mit neuen Wohnzuschnitten und modernen Bädern den Ansprüchen der Mieter genügen. Nach Angaben aus der Jahresstatistik des VdW Bayern sind 71,7 Prozent vollständig modernisiert beziehungsweise entsprechen dem zeitgemäßen Standard, 18,2 Prozent sind zumindest teilmodernisiert und nur 10,1 Prozent werden 2013 als unsaniert beziehungsweise modernisierungsbedürftig angegeben.

Auch der energetische Modernisierungsgrad ist nach den umfangreichen Investitionen der letzten Jahre weiter erkennbar gestiegen. Auf Bundesebene sind mehr als zwei Drittel der Wohnungen durch das starke Engagement der Wohnungswirtschaft beim Klimaschutz bereits in einem energetisch einwandfreien Zustand. Die Quote laut Jahresstatistik des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) für die alten Länder, die in etwa auf Bayern übertragen werden kann, betrug bei der ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2005 35,4 Prozent; 2013 lag sie bei 50,2 Prozent, darunter 24,5 Prozent, die vollständig energiesparend modernisiert wurden. Davon sind – unter Einbeziehung des Neubaus – wiederum 6,6 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit Niedrigenergiehausstandard oder besser.

Orientierende Informationen über den Modernisierungsgrad im Hinblick auf die senioren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes gibt die gemeinsame Statistik der Regionalverbände der Wohnungswirtschaft auf Bundesebene: Für 2012 wurde ermittelt, dass rund 5,7 Prozent bzw. 328 Tsd. aller GdW-Wohnungen älteren und bewegungseingeschränkten Menschen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden ermöglichen. Zum Vergleich: Bezogen auf den gesamten Immobilienbestand in Deutschland entsprachen nach Schätzungen nur rund 1,5 bis 2 Prozent aller Wohnungen (rund 600 Tsd.) diesem Standard.²⁰

2.6.2 Investitionen der Wohnungsunternehmen des VdW Bayern

Im Jahr 2013 bewirtschafteten im VdW Bayern 458 genossenschaftliche, kommunale und andere Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von 440.450 Wohnungen. Dies entsprach rund 7 Prozent des bayerischen Wohnungsbestandes. Das Investitionsvolumen aller Mitgliedsunternehmen erhöhte sich um 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 1,2446 Mrd. Euro. Das sind 10,0 Prozent oder 113 Mio. Euro mehr als vor zehn Jahren.

²⁰ GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014, November 2013.

► **Bestand bei Wohnungsunternehmen des VdW Bayern zu 71,1 Prozent vollständig modernisiert**

► **Energetischer Modernisierungsgrad 50,2 Prozent**

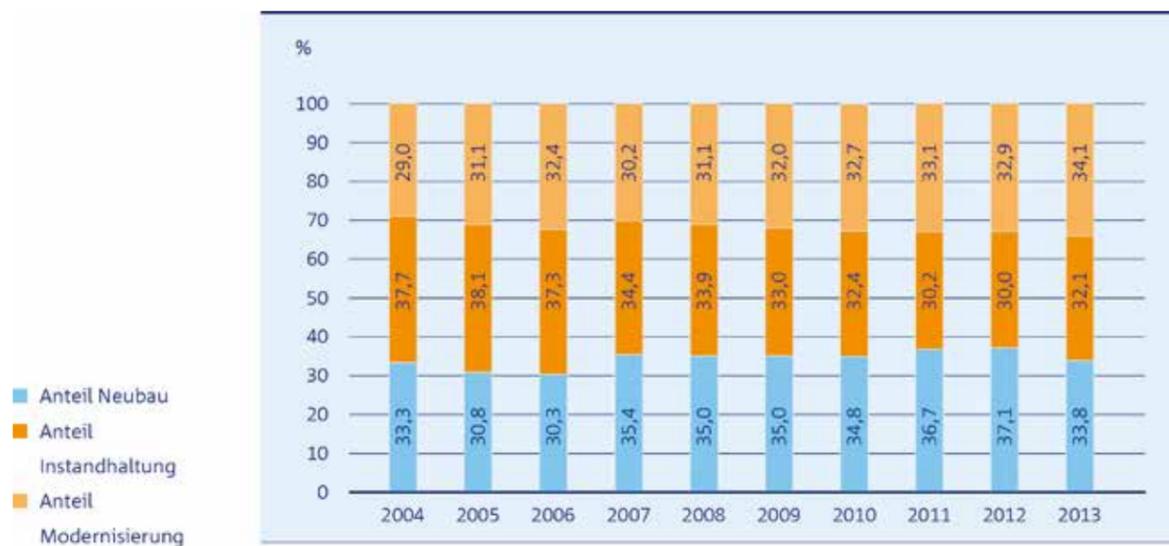
► **Altersgerechter Umbau 5,7 Prozent**

► **2/3 Modernisierung und Instandhaltung, 1/3 Neubau**

Mit 66,2 Prozent flossen im Jahr 2013 zwei Drittel der Investitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit wurden Wohnungen und Gebäude modernisiert, instand gesetzt und instand gehalten. Durch Modernisierungsmaßnahmen konnten 847 Wohnungen der Sozialbindung zugeführt werden.

Ein Drittel der Investitionen aller VdW-Unternehmen wurde für den Neubau von Wohnungen verwendet. 2013 wurden 1.759 Wohnungen in eigener Bauherrschaft fertiggestellt, davon 1.165 Wohnungen mit Sozialbindung. Der Anteil der Neubauinvestitionen reduziert sich zugunsten der Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen auf 33,8 Prozent im Jahr 2013 (s. Abbildung 29).

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

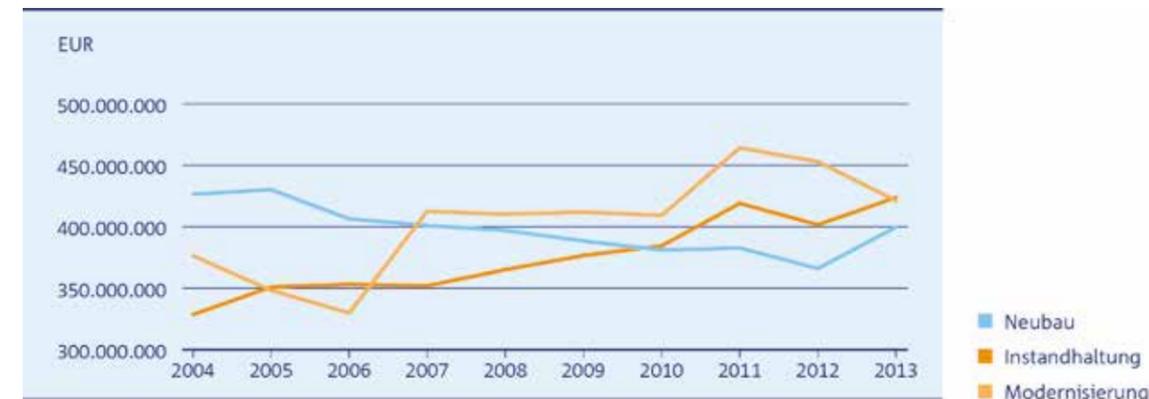


Quelle: VdW Bayern

2013 wurden 421,1 Mio. Euro Neubauinvestitionen getätigt. Das waren 7,0 Prozent weniger als im Vorjahr. Nach dem starken Anstieg um 54,9 Mio. Euro bzw. 13,4 Prozent auf 464,2 Mio. Euro im Jahr 2011 gingen sie damit zum zweiten Mal in Folge zurück.

Zeitgleich erhöhten die im VdW Bayern organisierten Wohnungsunternehmen sowohl die Modernisierungs- (5,5 Prozent) als auch die Instandhaltungsinvestitionen (9,2 Prozent). Die Modernisierungsinvestitionen erreichten mit 423,8 Mio. Euro ihren historischen Höchstwert und lagen erstmals über den Neubauinvestitionen. In die Instandhaltung der Gebäude wurden im Jahr 2013 399,7 Mio. Euro investiert. Dem seit 2006 rückläufigen Trend der Instandhaltungsinvestitionen wurde damit ad hoc eine Kehrtwende gegeben (s. Abbildung 30).

Abb. 30: Entwicklung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern seit 2004



Quelle: VdW Bayern

Der Anstieg der Modernisierungsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern um 6 Prozent im Vergleich zu 2012 verteilte sich sehr unterschiedlich auf die Regierungsbezirke.

In Unterfranken verlagerten 2013 die Wohnungsunternehmen ihre Aktivitäten vom Neubau (-82,0 Prozent) zur Modernisierung. Sie erhöhten die Modernisierungsinvestitionen um 20,0 Prozent auf nunmehr 43,1 Mio. Euro. Dies entsprach einer Steigerung um 85,5 Prozent innerhalb der letzten zehn Jahre.

In Mittelfranken (+14,5 Prozent auf 85,9 Mio. Euro) und in der Oberpfalz (+12,2 Prozent auf 24,9 Mio. Euro) lagen die Anstiege im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls im zweistelligen Bereich. Während die Wohnungsunternehmen in Mittelfranken jedoch zeitgleich ihre Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen erhöhten, wurden in der Oberpfalz diese Investitionen zurückgefahren. Bezogen auf 2004 war in der Oberpfalz entgegen dem allgemein steigenden Trend der Modernisierungsinvestitionen ein Rückgang in diesem Bereich um 17,7 Prozent zu verzeichnen.

In Oberbayern stiegen die Modernisierungsinvestitionen um 9,8 Prozent auf insgesamt 165,5 Mio. Euro, wobei der Investitionsschwerpunkt 2013 beim Wohnungsneubau (+16,6 Prozent auf 243,1 Mio. Euro) und bei den Instandhaltungsinvestitionen (+21 Prozent auf 166,5 Mio. Euro) lag. Im Vergleich zu 2004 flossen in Oberbayern rund 57 Prozent mehr in die Wohnungsmodernisierung.

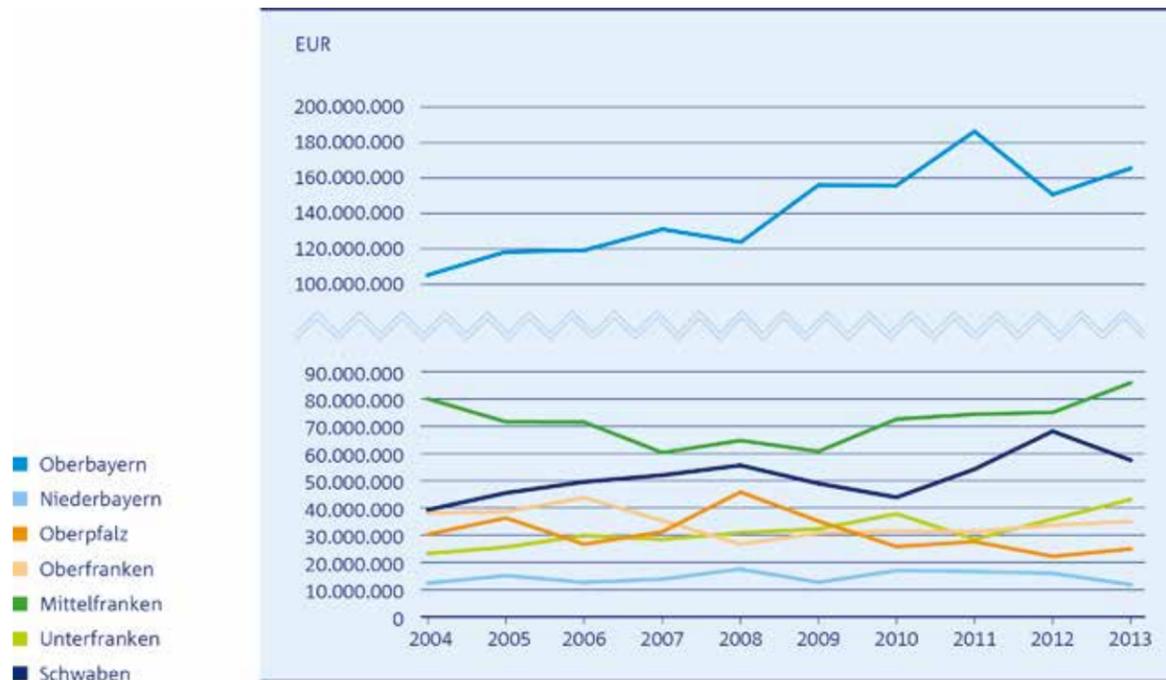
Nach zwei Jahren verstärkten Modernisierungsengagements in Schwaben gingen 2013 die Investitionen um 15,6 Prozent auf 57,5 Mio. Euro zurück. Auf den langen Zeitraum von zehn Jahren gesehen, wurden jedoch 46,4 Prozent mehr investiert, um den Wohnungsbestand einem angemessenen Standard zuzuführen.

► **Modernisierungsinvestitionen in den Regierungsbezirken**

In Oberfranken erreichten die Modernisierungsinvestitionen 2013 (+4,1 Prozent auf 35,1 Mio. Euro) wieder fast das Niveau des Jahres 2007. Im Vergleich zum Jahr 2004 wurden jedoch rund 3,2 Mio. Euro bzw. 8,3 Prozent weniger investiert.

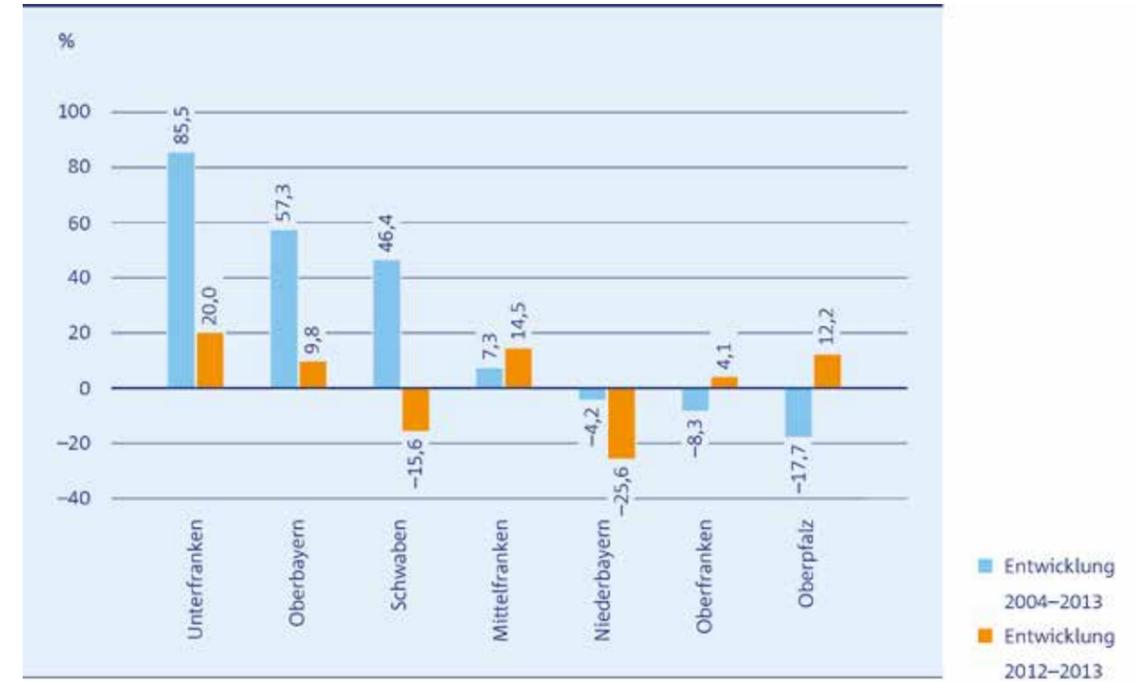
Einen starken Rückgang an Modernisierungen gab es in Niederbayern. Um ein Viertel niedriger fielen hier die Modernisierungsinvestitionen 2013 im Vergleich zum Vorjahr aus. Die Investitionssumme von 11,9 Mio. Euro lag zudem 4,2 Prozent unter dem Wert von 2004 (s. Abbildung 31 und Abbildung 32).

Abb. 31: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seit 2004



Quelle: VdW Bayern

Abb. 32: Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen in den Regierungsbezirken in Prozent



Quelle: VdW Bayern

2.6.3 Ausblick

2013 lag der Fokus der VdW-Mitgliedsunternehmen auf den Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen. Die Modernisierungsinvestitionen allein übertrafen erstmals die Neubauinvestitionen. Ein anderes Bild gab es in den größeren Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern weiterhin verstärkt in den Neubau investierten.

Für alle Segmente galt gleichermaßen, dass mit dem eingesetzten Geld aufgrund der gestiegenen Kosten weniger Wohnungen finanziert werden konnten. Verantwortlich dafür waren die gestiegenen Standards, die höheren Preise im Baugewerbe und für Baustoffe, die Verschärfung der Brandschutzverordnung sowie wachsende Anforderungen an den Schallschutz und an das barrierefreie Bauen. Diese Tendenz wird sich fortsetzen, falls sich die Rahmenbedingungen nicht verbessern, d. h. die Energiestandards weiter verschärfen und die staatlichen Fördermittel reduzieren.

03



Wohnungsnachfrage

3.1	Bevölkerungsentwicklung	72
3.2	Haushaltsentwicklung	84
3.3	Haushaltskaufkraft	90
3.4	Mietpreisentwicklung	96
3.5	Entwicklung der Immobilienpreise	104
3.6	Drohen Preisblasen in Bayern?	114

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund des sogenannten Pillenknicks in den Jahren zwischen 1965 und 1975 ging die Geburtenhäufigkeit in Deutschland deutlich zurück. Seit 1972 liegen die Sterbefälle über der Geburtenzahl. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist negativ.

► **Geburtendefizit leicht rückläufig**

Auch in Bayern kam es aufgrund des Pillenknicks zu einem Einbruch der Geburtenzahl. In den Jahren zwischen 1980 und 1988 wurden erstmals weniger Kinder geboren, als es Todesfälle gab. Die Jahre nach der Wiedervereinigung waren in Bayern von hoher Zuwanderung geprägt. In diesem Zeitraum lag in Bayern die Zahl der Geburten über den Todesfällen. 2001 kehrte sich die Entwicklung wieder um. Seitdem können auch in Bayern die Bevölkerungsverluste durch Sterbefälle nicht durch Geburten ausgeglichen werden. Allerdings hat sich 2013 gegenüber dem Vorjahr 2012 der Sterbefallüberschuss von –18.409 Personen auf –17.341 Personen verringert. Im Berichtsjahr 2013 wurden 109.562 Kinder geboren. Das waren 2,4 Prozent bzw. 2.523 Kinder mehr als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Sterbefälle um 1.455 bzw. 1,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 126.903 Personen (s. Abbildung 33).

Abb. 33: Lebendgeborene und Sterbefälle in Bayern seit 1970



Auf der Ebene der Regierungsbezirke fiel lediglich für Oberbayern die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Lebendgeborene minus Gestorbene) weiterhin positiv aus. Aufgrund der Zunahme der Geburten und des nur leichten Anstiegs der Sterbefälle erhöhte sich der Geburtenüberschuss in Oberbayern auf 3.370 Personen. In Mittelfranken und Schwaben reduzierten sich die Sterbefallüberschüsse auf –3.165 bzw. –2.880 Personen im Vergleich zum Vorjahr. In allen anderen Regierungsbezirken erhöhte sich der Sterbefallüberschuss. Der höchste natürliche Bevölkerungsrückgang 2013 war mit –5 Tsd. Personen in Oberfranken zu verzeichnen (s. Tabelle 11).

Tab. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken 2013

	Lebendgeborene	Veränderung zu 2012 in %	Gestorbene	Veränderung zu 2012 in %	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen
Oberbayern	42.931	2,6	39.561	0,7	3.370
Niederbayern	9.469	1,0	12.537	1,5	–3.068
Oberpfalz	8.647	0,6	11.549	1,1	–2.902
Oberfranken	7.777	0,0	12.777	0,0	–5.000
Mittelfranken	15.020	3,5	18.185	1,4	–3.165
Unterfranken	10.358	3,1	14.054	2,7	–3.696
Schwaben	15.360	3,2	18.240	1,5	–2.880
Bayern	109.562	2,4	126.903	1,2	–17.341

Quelle für Abb. 33 und Tab. 11: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

3.1.2 Wanderungsbewegungen

Nach den vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes sind im Jahr 2013 1.226 Tsd. Personen nach Deutschland zugezogen.²¹ Dies waren 146 Tsd. Zuzüge bzw. 13 Prozent mehr als im Jahr 2012. Bei Bilanzierung der Zu- und Fortzüge ergab sich ein Wanderungsüberschuss von 437 Tsd. Personen. Das ist der höchste Wert seit 1993. Alle Bundesländer verzeichneten eine positive Wanderungsbilanz mit dem Ausland. Allerdings entfielen knapp vier Fünftel der Zuwanderung ausländischer Personen auf insgesamt nur sechs Länder: Der Wanderungsüberschuss war besonders hoch in Bayern (91 Tsd. Personen), Nordrhein-Westfalen (84 Tsd. Personen), Baden-Württemberg (76 Tsd. Personen), Hessen (42 Tsd. Personen), Berlin und Niedersachsen (je 34 Tsd. Personen).

► **Deutschland: höchste Zuwanderung seit 20 Jahren**

Nach Bayern zogen im Jahr 2013 888.596 Personen zu und 790.949 Personen verließen den Freistaat. Der Wanderungsgewinn betrug 97.647 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr wanderten damit 6.061 Personen bzw. 6,6 Prozent mehr zu. Im Jahr 2010, als wir zuletzt über die Zuwanderung berichteten, betrug der Wanderungsgewinn rund 45.600 Personen. Seitdem hat er sich mehr als verdoppelt und den Höchstwert nach den Boomjahren Mitte der 1990er-Jahre aus dem Jahr 2001 von gut 101 Tsd. Personen nahezu erreicht.

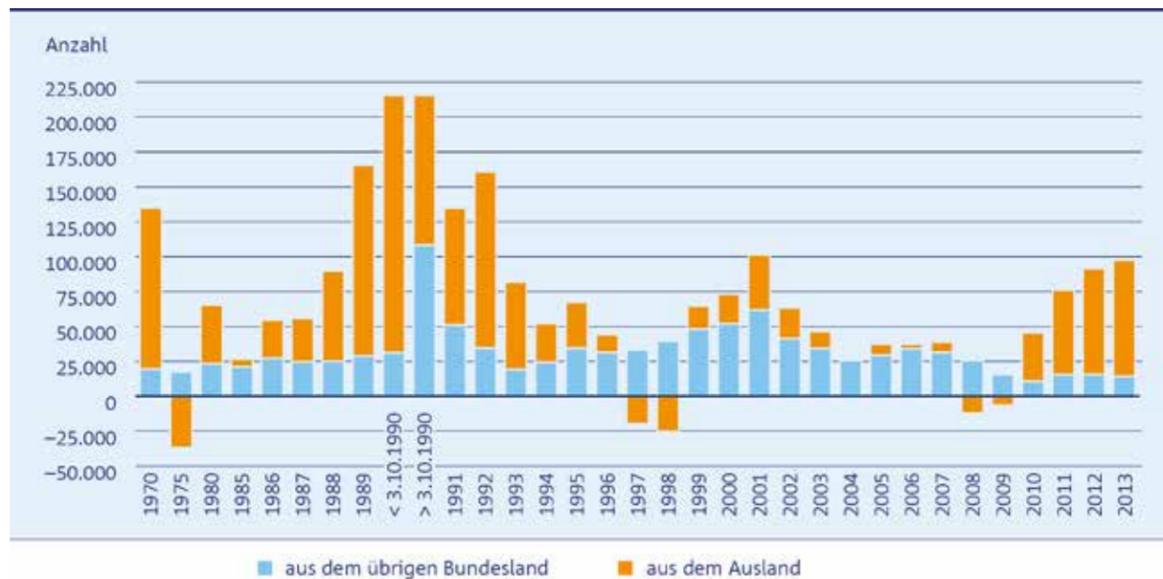
► **Bayern wuchs durch Zuwanderung um knapp 98 Tsd. Personen**

Der positive Wanderungsüberschuss ist vorwiegend auf den Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen. Einem Wanderungsplus aus dem Bundesgebiet von 14.085 Personen stand ein Zuwanderungsüberschuss von 83.562 Personen aus dem Ausland gegenüber. Wie Abbildung 34 zeigt, stiegen die Zuwanderungen aus dem Ausland seit 2009 kontinuierlich, während die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet zwischen 11 Tsd. und 15.500 Personen pendelten.

²¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 179 vom 22. Mai 2014.

Die ausländischen Zuwanderer nach Bayern kamen hauptsächlich aus dem EU-Raum. Die zahlenmäßig größte Gruppe waren dabei Rumänen (+3.185 auf 31.130 Personen), gefolgt von polnischen (+1.906 auf 30.264 Personen), ungarischen (+349 auf 20.985 Personen), italienischen (+3.585 auf 13.679 Personen) und bulgarischen (+19 auf 10.170 Personen) Staatsangehörigen.

Abb. 34: Wanderungsgewinne/-verluste aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Über 50 Prozent der Zuwanderer hatten Oberbayern als Ziel**

Betrachtet man die Zuwanderung auf regionaler Ebene, zeigt sich, dass vor allem Oberbayern das erklärte Ziel der Zuwanderer war. Mit einem Wanderungssaldo von fast 52 Tsd. Personen und einem Plus von 3.144 im Vergleich zu 2012 wählten mehr als die Hälfte aller Zuwanderer Oberbayern als ihren Lebensmittelpunkt. An zweiter und dritter Stelle standen Mittelfranken mit 15.673 und Schwaben mit 12.072 Zuwanderern im Jahr 2013. Oberfranken wählten die Zuwanderer am seltensten als ihren neuen Wohnort. In allen Regierungsbezirken war der Wanderungssaldo positiv, wobei er sich in der Oberpfalz um 14,3 Prozent und in Oberfranken um 11,1 Prozent reduzierte (s. Tabelle 12).

Tab. 12: Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze in den Regierungsbezirken 2013

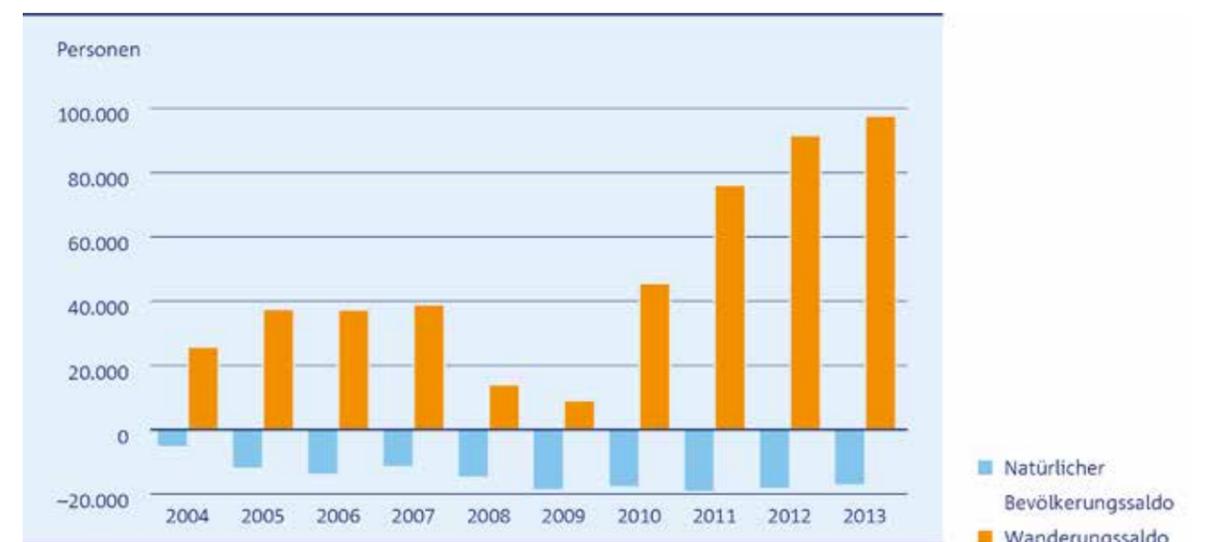
	Zuzüge über die Landesgrenze	Fortzüge über die Landesgrenze	Wanderungssaldo	Veränderung zu 2012 absolut	Veränderung zu 2012 in %
Oberbayern	173.078	121.253	51.825	3.144	6,5
Niederbayern	24.980	16.599	8.381	990	13,4
Oberpfalz	18.512	14.355	4.157	-693	-14,3
Oberfranken	17.590	15.403	2.187	-273	-11,1
Mittelfranken	52.524	36.851	15.673	732	4,9
Unterfranken	28.708	25.356	3.352	802	31,5
Schwaben	50.937	38.865	12.072	1.359	12,7
Bayern	366.329	268.682	97.647	6.061	6,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

3.1.3 Die Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der hohen Zuwanderungen nach Bayern kann der Bevölkerungsrückgang, der durch die höhere Anzahl an Gestorbenen als Geborenen verursacht wurde, auch im Jahr 2013 wieder mehr als kompensiert werden. Dem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo von -17.341 Personen standen 97.647 Zuwanderer aus dem In- und Ausland gegenüber. Diese Entwicklung wird im Zehnjahresrückblick nur in den Krisenjahren 2008 und 2009 unterbrochen. Die Zuwanderung lag in diesen Jahren unter dem Sterbefallüberschuss und konnte den Rückgang nicht ausgleichen (s. Abbildung 35).

Abb. 35: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo

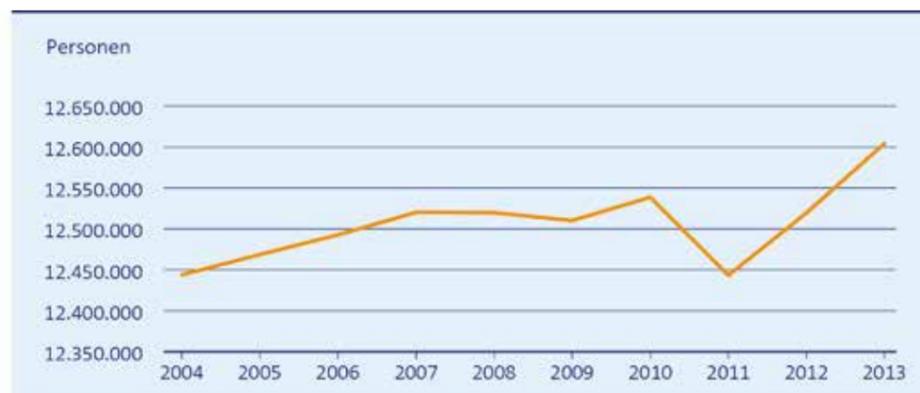


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Bevölkerungs-entwicklung verstärkt im Aufwärtstrend**

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 konnte der Freistaat Bayern 12.604.244 Einwohner verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 84.673 Einwohner bzw. 0,7 Prozent mehr. Bereits 2012 wuchs die Bevölkerung im Freistaat um 0,6 Prozent an. Damit nahm der Aufwärtstrend der letzten zehn Jahre wieder verstärkt Schwung auf. In den Jahren 2004 bis 2007 lagen die Steigerungsraten bei 0,2 Prozent bzw. durchschnittlich bei 24 Tsd. Einwohnern. In den Folgejahren 2008 und 2009 war die Einwohnerzahl aufgrund stark rückläufiger Zuwanderung insgesamt um 10 Tsd. Personen gesunken. Seit 2010 steigen die Einwohnerzahlen wieder (s. Abbildung 36).

Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung in Bayern seit 2004

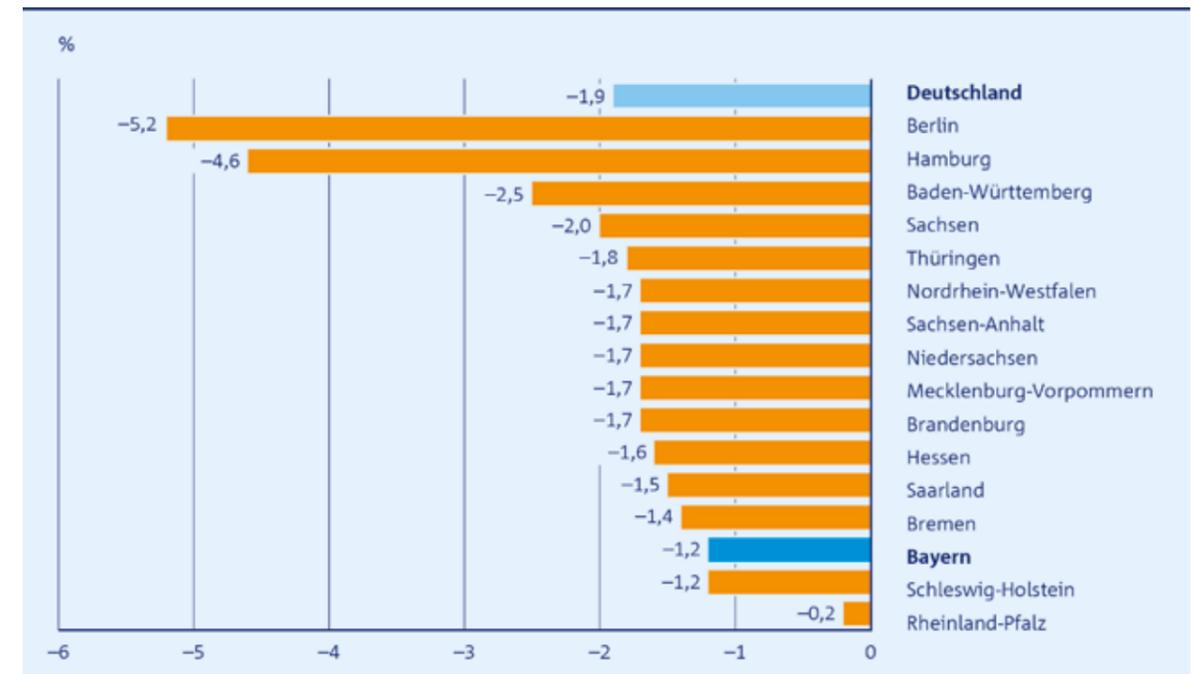


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Zensus 2011: 1,2 Prozent weniger Einwohner als angenommen**

Mit dem Zensus 2011 wurde der Bevölkerungsstand Bayerns nach unten korrigiert. Die Ergebnisse des Zensus zum 9. Mai 2011 lagen für Bayern um rund 148 Tsd. Personen bzw. 1,2 Prozent unter den Bevölkerungszahlen aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung von 1987. In Deutschland gesamt lebten zum Stichtag des Zensus rund 1,5 Mio. Menschen bzw. 1,9 Prozent weniger als angenommen. Die Differenzen lassen sich grundsätzlich durch die lange Fortschreibungsdauer ohne Revision erklären, in der sich Fortschreibungsfehler über die Jahre aufsummiert haben. Hinzu kommen Fehler, die bei der Umstellung auf die elektronische Datenverarbeitung gemacht worden sind. Der Vergleich der Zensusergebnisse mit den bisherigen Bevölkerungszahlen aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergab, dass bei den Deutschen mit –0,6 Prozent die Abweichung relativ gering war (–428 Tsd. Personen). Bei den Ausländern und Ausländerinnen hingegen lag die Differenz der Bevölkerungszahlen bei –14,9 Prozent, das sind nahezu 1,1 Mio. Personen weniger als bislang angenommen. Dies ist mit dem Umstand zu erklären, dass viele Gastarbeiter, die in ihre Heimat zurückgekehrt sind, ihren Wohnsitz in Deutschland nicht abgemeldet haben. Besonders deutlich zeigte sich dies in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit Abweichungen von –5,2 Prozent bzw. –4,6 Prozent (s. Abbildung 37).

Abb. 37: Differenz der Einwohnerzahlen des Zensus 2011 zur Bevölkerungsfortschreibung zum 30. April 2011



Betrachtet man die Zensusergebnisse auf der Ebene der bayerischen Regierungsbezirke, zeigten sich die höchsten Abweichungen zur Bevölkerungsfortschreibung in den Regierungsbezirken mit den größten Städten bzw. Ballungszentren. In Oberbayern lebten zum Zensusstichtag 2011 fast 65 Tsd. Einwohner (–1,5 Prozent) und in Mittelfranken rund 30 Tsd. Einwohner (–1,8 Prozent) weniger als bisher angenommen. In Schwaben war die Differenz mit –5.701 Einwohnern und –0,3 Prozent am niedrigsten (s. Tabelle 13).

► **Zensus 2011: Korrekturen vor allem in Oberbayern und Mittelfranken**

Tab. 13: Differenz der Einwohnerzahlen des Zensus 2011 zur Bevölkerungsfortschreibung zum 30. April 2011 in den bayerischen Regierungsbezirken

	Zensus 2011 09.05.2011 in 1.000	Bevölkerungs- fortschreibung 30.04.2011 in 1.000	Differenz Zensus zu Bevölkerungs- fortschreibung in 1.000	Differenz Zensus zu Bevölkerungs- fortschreibung in %
Oberbayern	4.328	4.393	-64,882	-1,5
Niederbayern	1.173	1.189	-16,566	-1,4
Oberpfalz	1.071	1.080	-9,235	-0,9
Oberfranken	1.063	1.069	-5,946	-0,6
Mittelfranken	1.682	1.713	-30,403	-1,8
Unterfranken	1.301	1.316	-15,553	-1,2
Schwaben	1.779	1.785	-5,701	-0,3
Bayern	12.398	12.545,9	-148,286	-1,2

Quelle für Abb. 37 und Tab. 13: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

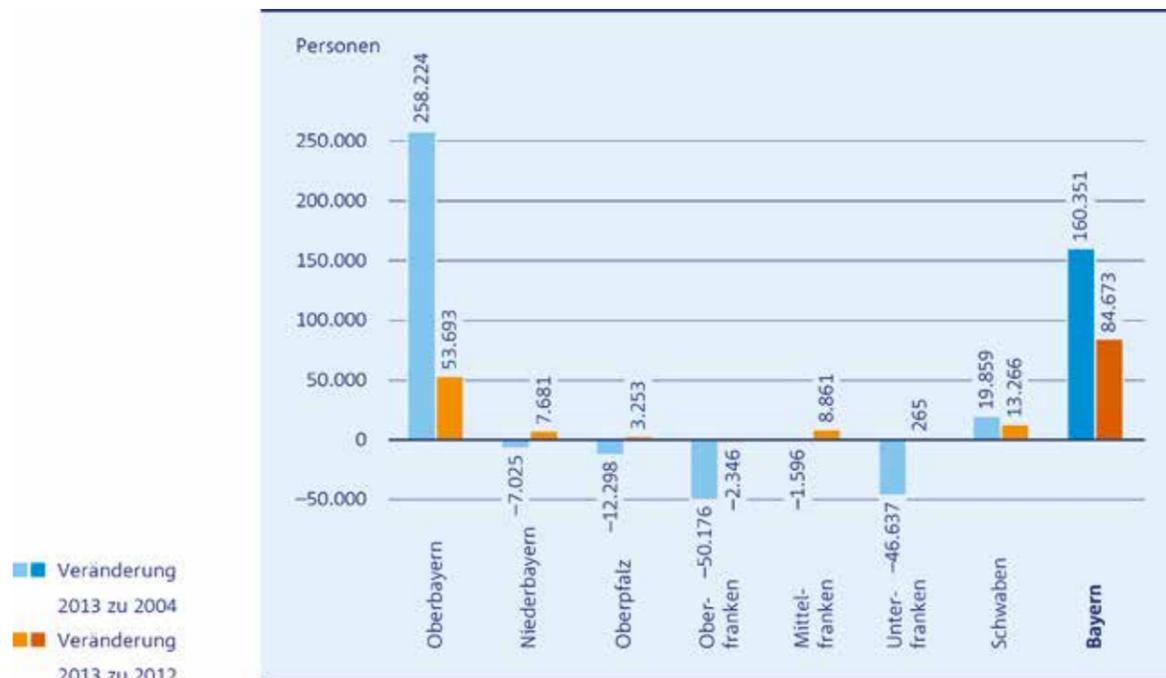
► **Regionale Entwicklung: Oberbayern wieder Spitzenreiter**

Die Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken zeigte 2013 das gewohnte Bild: Der Regierungsbezirk Oberbayern konnte mit weiterem starken Zuzug seine Spitzenposition bei der Einwohnerzahl verfestigen. Diese stieg im Jahr 2013 um 53.693 Personen (1,2 Prozent) und wies damit die stärkste Zunahme des letzten Jahrzehnts auf. Diesem Trend folgten in weit geringerem Umfang die Regierungsbezirke Schwaben (13.266 Personen), Mittelfranken (8.861 Personen), Niederbayern (7.681 Personen), die Oberpfalz (3.253 Personen) und mit 265 Personen Unterfranken. In Oberfranken ging 2013 die Bevölkerungszahl erneut zurück (-2.346 Personen).

Ursache für diese Entwicklung ist zum einen ein konstanter Geburtenüberschuss in Oberbayern – im Jahr 2013 3.370 Personen – im Vergleich zu den Geburtendefiziten in allen anderen Regierungsbezirken. Zum anderen war Oberbayern auch 2013 das bevorzugte Ziel der Zuwanderer aus dem übrigen Bundesgebiet sowie aus dem Ausland. Vom gesamten Wanderungsplus des Freistaats in Höhe von knapp 98 Tsd. Personen entfielen rund 52 Tsd. auf Oberbayern.

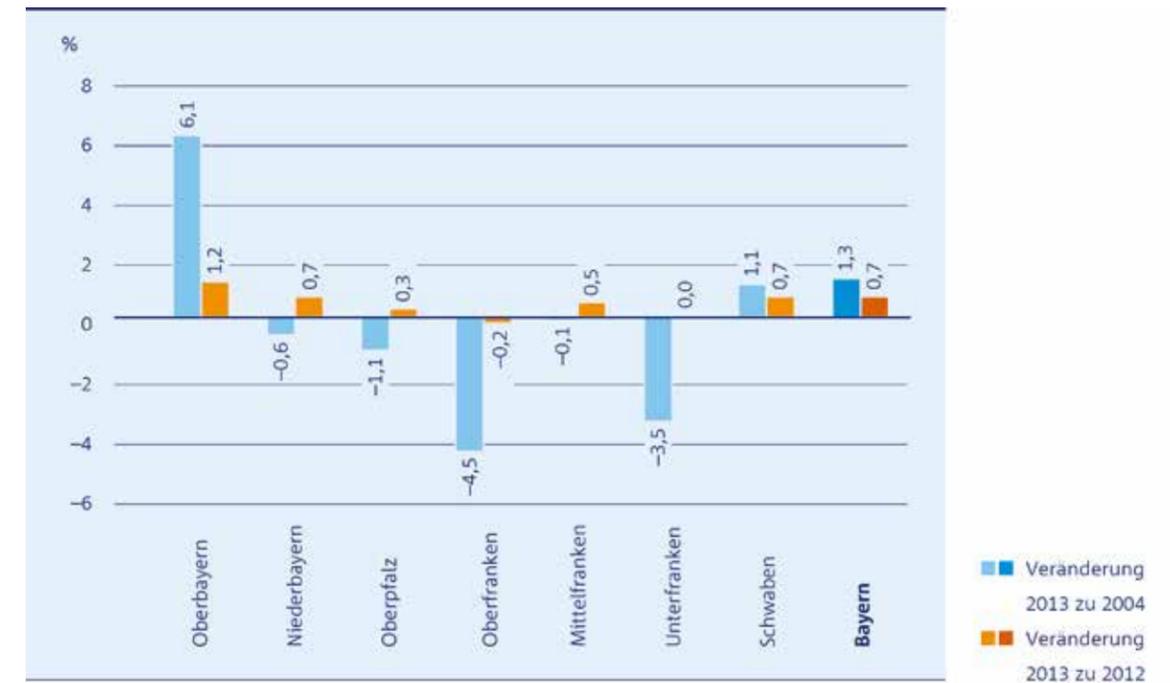
Im Vergleich zu 2004 hat sich die Bevölkerung im Freistaat Bayern um 160.351 Einwohner erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 1,3 Prozent. In Oberbayern stieg die Bevölkerung im gleichen Zeitraum fast um das Fünffache (6,1 Prozent bzw. 258.224 Einwohner) an. Auch in Schwaben war die Bevölkerungsentwicklung leicht positiv (1,1 Prozent bzw. 19.859 Einwohner). In allen anderen Regierungsbezirken dagegen wohnten 2013 weniger Einwohner als noch zehn Jahre zuvor. Oberbayern und Schwaben profitierten damit von der Abwanderung aus den übrigen Regionen Bayerns (s. Abbildung 38 und Abbildung 39).

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken in Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

3.1.4 Altersstruktur

Mit dem Zensus 2011 stehen detaillierte Angaben zur Altersstruktur der Bevölkerung zur Verfügung. Die Ergebnisse belegen die zunehmende Alterung der bayerischen Bevölkerung. Belief sich das Durchschnittsalter bei der letzten Volkszählung 1987 noch auf 38,6 Jahre, waren im Mai 2011 die Einwohner des Freistaates im Durchschnitt 42,5 Jahre alt. Auch die Lebenserwartung hat sich deutlich erhöht. So waren von den 12.397.614 Menschen, die zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 in Bayern lebten, 3.041 Personen 99 Jahre oder älter. Bei der Volkszählung am 25. Mai 1987 gab es nur 499 Einwohner in diesem Alter. Damit hat sich die Zahl der 99-Jährigen und Älteren seit damals versechsfacht. Die Zahl der Hochbetagten insgesamt, d. h. der Menschen im Alter von 80 Jahren oder älter, stieg im gleichen Zeitraum um fast 75 Prozent von 361.219 auf 625.331 an. Dadurch erhöhte sich auch der Anteil dieser Altersgruppe an der Bevölkerung von 3,3 Prozent auf 5,0 Prozent.

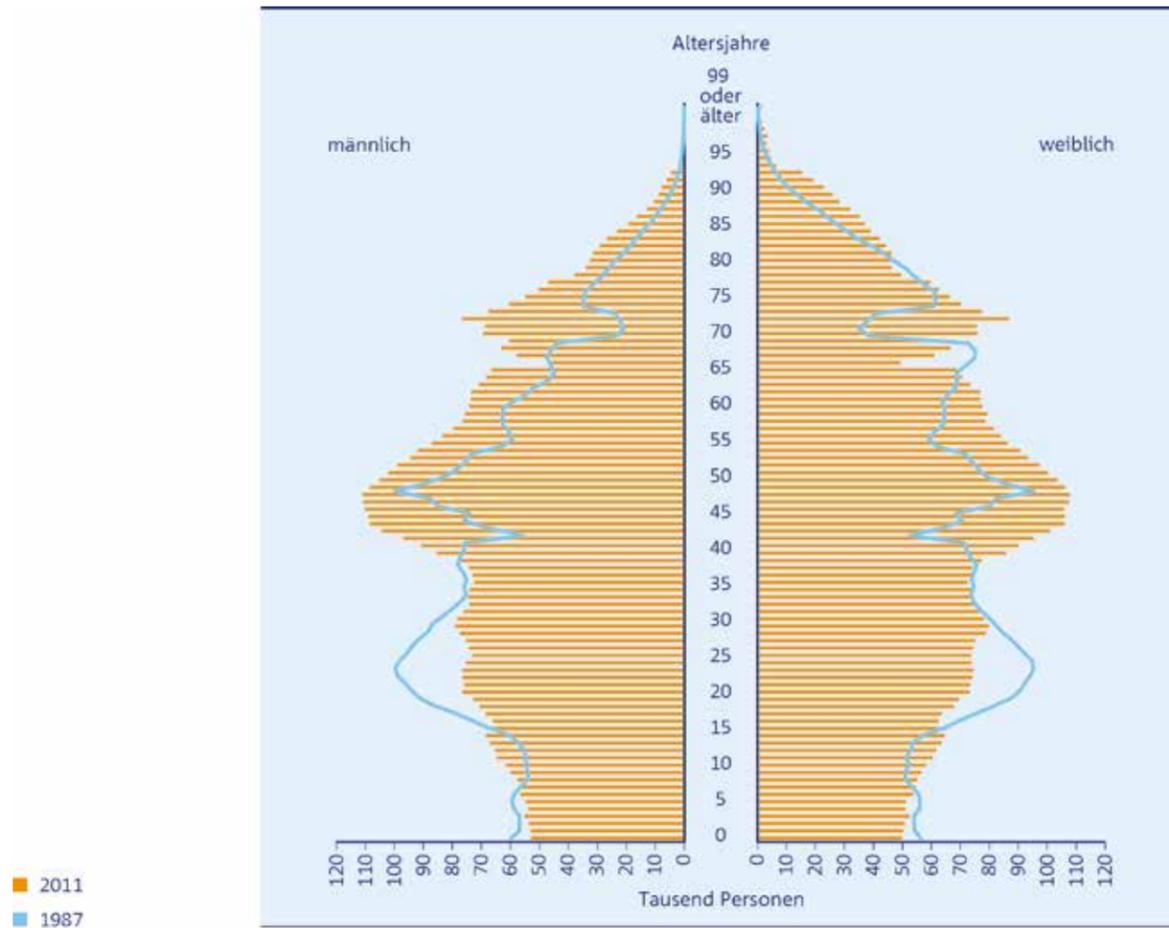
Insgesamt gab es in Bayern von 1987 bis 2011 eine deutliche Verschiebung in der Altersverteilung von „jung nach alt“. Bei der Volkszählung 1987 war die Babyboom-Generation, die die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er- und 1960er-Jahre umfasst, zwischen 17 und 37 Jahre alt. In der Zeit zwischen den beiden Volkszählungen sind die „Babyboomer“ in die Jahre gekommen. Beim Zensus 2011 waren nun die Altersjahrgänge der 41- bis 61-Jährigen am stärksten vertreten.

Eine deutliche Erhöhung der Bevölkerungszahlen zeigt sich auch in den Altersjahrgängen der 68- bis 71-Jährigen. Während 1987 der Anteil dieser Altersgruppe an der

► **Bayerns Bevölkerung altert zunehmend**

Bevölkerung noch 2,2 Prozent betrug, hat er sich 2011 mit 4,7 Prozent mehr als verdoppelt. Die ab 1965 rückläufigen und seit Mitte der 1970er-Jahre relativ niedrigen Geburtenzahlen führten gleichzeitig zur Abnahme des Anteils der Jüngeren an der Bevölkerung. So sank beispielsweise die Zahl der 6-jährigen oder jüngeren Kinder seit der Volkszählung 1987 von 793.505 auf 741.443 und damit deren Anteil an der Bevölkerung von 7,3 Prozent auf 6,0 Prozent. Diese Ergebnisse des Zensus 2011 belegen, dass immer mehr ältere Menschen in Bayern leben (s. Abbildung 40).

Abb. 40: Altersaufbau der Bevölkerung Bayerns am 09. Mai 2011 und am 25. Mai 1987 nach Geschlecht



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

► **Höchster Jugendquotient in Schwaben**

Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt erwies sich die Bevölkerung Bayerns dennoch als „jünger“. Das zeigt sich unter anderem auch an den sogenannten Jugend- bzw. Altenquotienten, die das Verhältnis zwischen der noch nicht erwerbsfähigen bzw. nicht mehr erwerbsfähigen und der erwerbsfähigen Bevölkerung beschreiben (s. Tabelle 14). Während in Bayern der Jugendquotient 31,5 betrug, also 31,5 junge Menschen unter 20 Jahren auf 100 Erwerbsfähige im Alter zwischen 20 und 64 Jahren kamen, lag der Bundeswert bei 30,3. Innerhalb Bayerns ergab sich für den Regierungsbezirk Schwaben mit 33,7 der höchste Jugendquotient, den niedrigsten Wert mit 30,6 wies Oberfranken auf.

Der Altenquotient, der angibt, wie viele Senioren und Seniorinnen ab 65 Jahren auf 100 Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren treffen, war in Bayern mit 31,8 geringer als im Bundesdurchschnitt mit 33,8. Betrachtet man den Altenquotienten für die einzelnen Regierungsbezirke Bayerns, so ergab sich mit 34,7 der höchste Wert für Oberfranken, der niedrigste Wert war mit 30,7 für Oberbayern und die Oberpfalz zu verzeichnen. Bei der Volkszählung 1987 waren die Altenquotienten mit Werten zwischen 26,2 (Oberfranken) und 22,8 (Oberpfalz) durchwegs deutlich geringer. Für Bayern insgesamt lag damals der Altenquotient bei 24,0 (s. Tabelle 14).

► **Höchster Altenquotient in Oberfranken**

Während bei der Volkszählung 1987 das Durchschnittsalter der Bevölkerung noch bei 38,6 Jahren lag, waren die Menschen in Bayern am 9. Mai 2011 im Durchschnitt 42,5 Jahre alt. Das Durchschnittsalter war in Oberbayern mit 42,0 Jahren am niedrigsten, in Oberfranken mit 43,8 Jahren am höchsten.

► **Durchschnittsalter in Bayern 42,5 Jahre**

Tab. 14: Indikatoren zur Altersstruktur in den Regierungsbezirken

	Indikator	Volkszählung 1987	Zensus 2011
Bayern	Durchschnittsalter in Jahren	38,6	42,5
	Jugendquotient	35,8	31,5
	Altenquotient	24,0	31,8
Oberbayern	Durchschnittsalter in Jahren	39,1	42,0
	Jugendquotient	32,0	31,0
	Altenquotient	23,1	30,7
Niederbayern	Durchschnittsalter in Jahren	37,5	42,6
	Jugendquotient	40,9	32,5
	Altenquotient	23,7	31,3
Oberpfalz	Durchschnittsalter in Jahren	37,7	42,4
	Jugendquotient	39,4	31,7
	Altenquotient	22,8	30,7
Oberfranken	Durchschnittsalter in Jahren	39,3	43,8
	Jugendquotient	36,7	30,6
	Altenquotient	26,2	34,7
Mittelfranken	Durchschnittsalter in Jahren	39,3	42,8
	Jugendquotient	33,9	30,7
	Altenquotient	24,7	32,4
Unterfranken	Durchschnittsalter in Jahren	37,9	43,0
	Jugendquotient	38,3	31,4
	Altenquotient	23,4	32,5
Schwaben	Durchschnittsalter in Jahren	38,4	42,4
	Jugendquotient	39,0	33,7
	Altenquotient	25,5	32,9

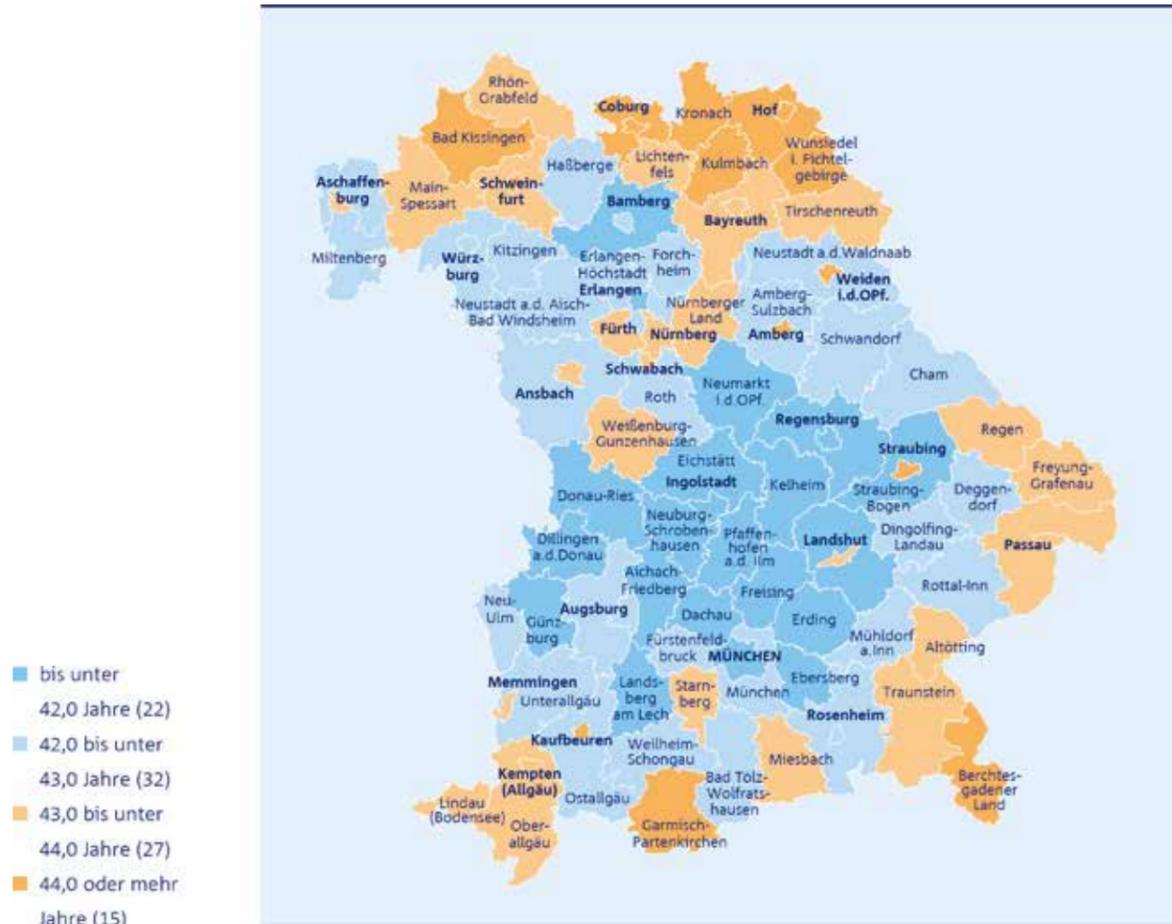
■ bester Wert
■ schlechtester Wert

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; Zensus 2011

► **Fast 7 Jahre Differenz zwischen dem höchsten und niedrigsten Durchschnittsalter**

Der Vergleich auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt, dass das durchschnittliche Alter der Bevölkerung tendenziell in den Landkreisen Unterfrankens, Oberfrankens sowie in den südlichen Landkreisen Oberbayerns mit zum Teil über 44 Jahren relativ hoch war. Im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge war das Durchschnittsalter mit 46,4 Jahren am höchsten, gefolgt vom Landkreis Hof (45,7 Jahre), der kreisfreien Stadt Hof (45,3 Jahre) und Garmisch-Partenkirchen (45,0 Jahre). Demgegenüber war die Bevölkerung in der Mitte Bayerns sowie in und um München im Durchschnitt deutlich jünger. In den Landkreisen Freising (39,7 Jahre), Erding (40,3 Jahre) und Eichstätt (40,6 Jahre) wohnten die im Durchschnitt jüngsten Bürger des Freistaats. In der Landeshauptstadt München waren die Bewohner im Durchschnitt 41,5 Jahre alt (s. Abbildung 41).

Abb. 41: Durchschnittsalter der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns am 9. Mai 2011



Quelle: Zensus 2011

3.1.5 Ausblick

Der Zensus 2011 hat das Niveau des Bevölkerungsstandes zwar nach unten korrigiert, der Trend der Bevölkerungsfortschreibung mit seinen bislang dargestellten Größen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und Wanderungsentwicklung bleibt davon jedoch nahezu unberührt.

Die in den letzten Jahren starken Zuwanderungsströme vor allem aus dem Ausland ins wirtschaftsstarke Bayern wurden in der Wanderungsanalyse für die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ebenso berücksichtigt wie die sich kontinuierlich vergrößernde negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung bis 2032, die im Kapitel 4.1 Bevölkerungsprognose beschrieben wird, basiert erstmals auf den fortgeschriebenen Einwohnerzahlen des Zensus 2011 und damit auf der aktuell möglichen Datengrundlage. Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen wird aller Voraussicht nach die Einwohnerzahl im Freistaat Bayern bis 2023 anwachsen und danach abnehmen. Die Altersstruktur wird sich signifikant ändern (s. Kapitel 4.1 Bevölkerungsprognose).

3.2 Haushaltsentwicklung

3.2.1 Haushaltsentwicklung

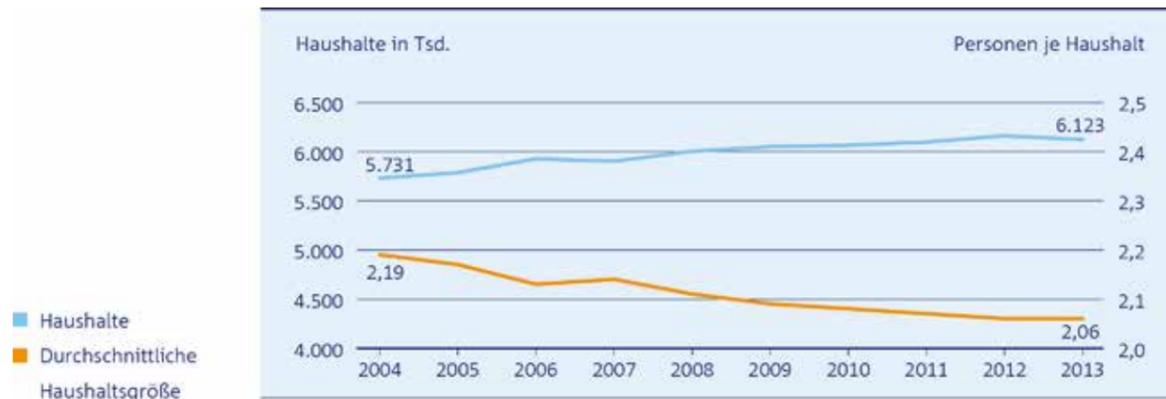
Die Wohnungsnachfrage wird mittelbar durch die Entwicklung der Bevölkerungszahl und unmittelbar durch die Entwicklung der Zahl und Struktur der privaten Haushalte bestimmt.²²

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

- ▶ **Zahl der Haushalte weiter ansteigend**
- ▶ **Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,06 Personen**

Nach den aktuellen Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Bayern 2013 6,123 Mio. Haushalte.²³ Im Zehnjahresvergleich stieg die Zahl der Haushalte im Freistaat um 392 Tsd. bzw. 6,8 Prozent, während die Bevölkerungszahl lediglich um 0,5 Prozent angewachsen ist. Aufgrund des Singularisierungstrends schrumpfte die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,19 Personen im Jahr 2004 auf 2,06 Personen im Jahr 2013 (s. Abbildung 42).

Abb. 42: Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mikrozensus 2013, München, 2014

²² Zur Darstellung der Entwicklung im Zeitablauf wird auf den Mikrozensus als Quelle zugegriffen. Der Zensus 2011 dient als Datenquelle für die Struktur der Haushalte. Die Hauptaufgabe des Mikrozensus besteht darin, zwischen den großen Strukturerhebungen, den Volks- und Berufszählungen, laufend die wichtigsten bevölkerungs- und erwerbsstatistischen Strukturdaten und deren Veränderung zu ermitteln.

²³ 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).

Durch den Zensus 2011 stehen aktuelle Informationen zu Haushalten zur Verfügung. Im Gegensatz zur Volkszählung 1987 und dem alljährlich durchgeführten Mikrozensus, die „Wirtschaftshaushalte“ erfassen, wurden hier „Wohnhaushalte“ gezählt.²⁴ Die Werte sind daher im Zeitablauf nur schwer vergleichbar. Die Aussagen zum Singularisierungstrend werden dadurch nicht falsch, sondern verlaufen nur auf einem anderen Niveau. Laut Zensus 2011 gab es am 9. Mai 2011 5.679.508 Privathaushalte in Bayern. Die durchschnittliche „Wohnhaushaltsgröße“ betrug 2,2 Personen.

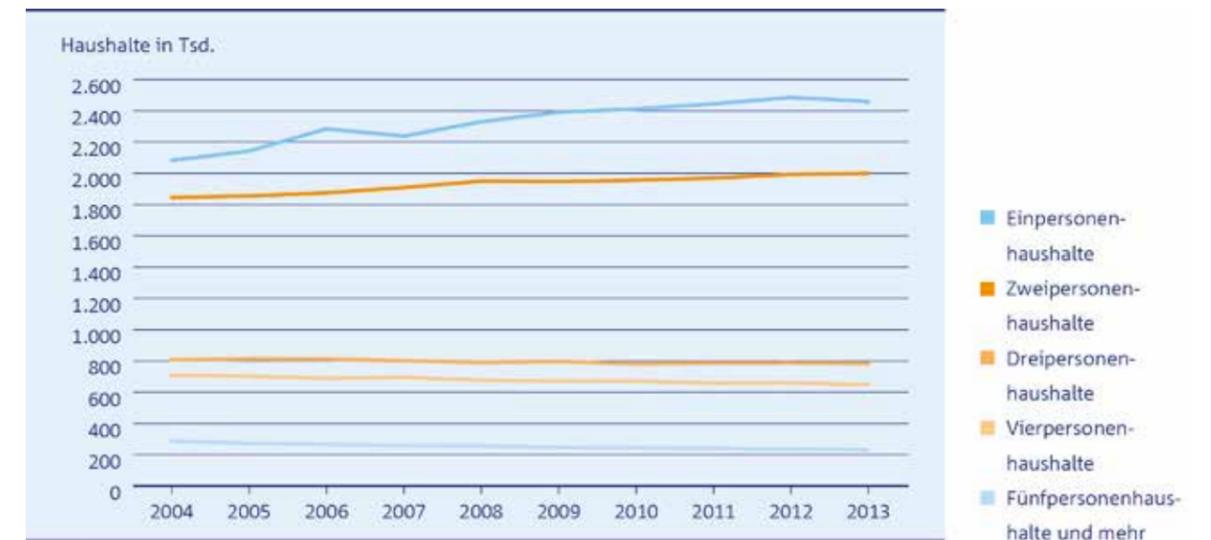
- ▶ **Unterschiedliche Haushaltsdefinitionen bei Zensus 2011 und Mikrozensus**

Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist vor allem auf die überdurchschnittliche Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Seit 2004 entwickelte sich ihre Haushaltszahl fast dreimal so stark (18,1 Prozent) wie die Haushaltszahlen insgesamt (6,8 Prozent).

- ▶ **Überdurchschnittlicher Anstieg der Singlehaushalte seit 2004**

Die Zahl der Zweipersonenhaushalte nahm seit 2004 um 8,4 Prozent auf 2,0 Mio. zu, während die Anzahl der Haushalte mit drei Personen (-3,0 Prozent) auf 783 Tsd. und vier Personen (-8,5 Prozent) auf 649 Tsd. zurückging. Am stärksten schrumpfte die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen: 2013 gab es 232 Tsd. „Großhaushalte“ und damit 19,4 Prozent weniger als vor zehn Jahren (s. Abbildung 43).

Abb. 43: Entwicklung der Privathaushalte in Bayern nach der Personenzahl



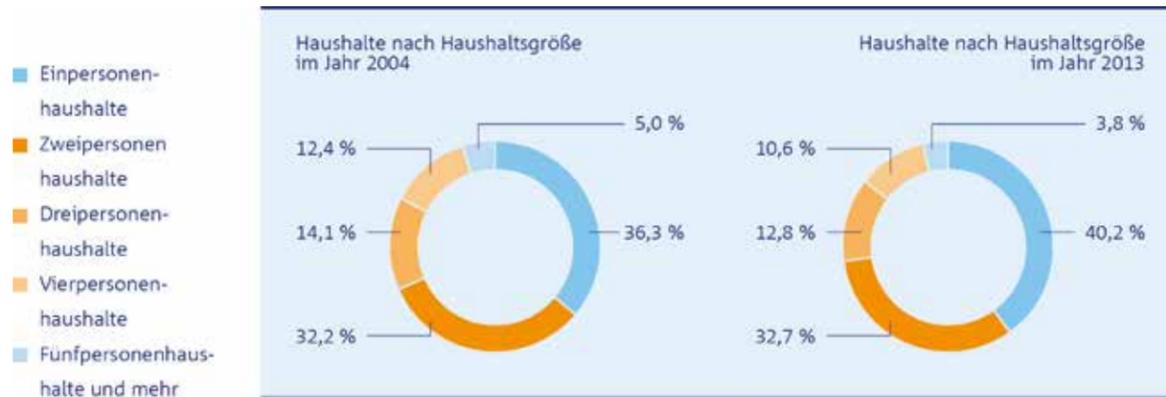
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mikrozensus 2013, München, 2014

²⁴ Ein „Wohnhaushalt“ ist dadurch definiert, dass alle Personen, die in einer Wohnung zusammenleben, einen Haushalt bilden (z. B.: Wohngemeinschaften werden als eine Wohnung erfasst.). Hierbei werden auch Nebenwohnsitzpersonen berücksichtigt.

► **73 Prozent aller Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte**

Wie sich die Verteilung der Haushaltsgrößen im Zeitraum 2004 bis 2013 verändert hat, zeigt Abbildung 44. Während der Anteil der Zweipersonenhaushalte mit rund 32 Prozent gleich blieb, erhöhte sich der Anteil der Einpersonenhaushalte um vier Prozentpunkte auf rund 40 Prozent. Die Anteile der Familienhaushalte mit drei, vier, fünf und mehr Personen reduzierten sich von insgesamt 32 Prozent auf 27 Prozent und machten damit nicht einmal mehr ein Drittel aller Privathaushalte aus.

Abb. 44: Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Jahren 2004 und 2013



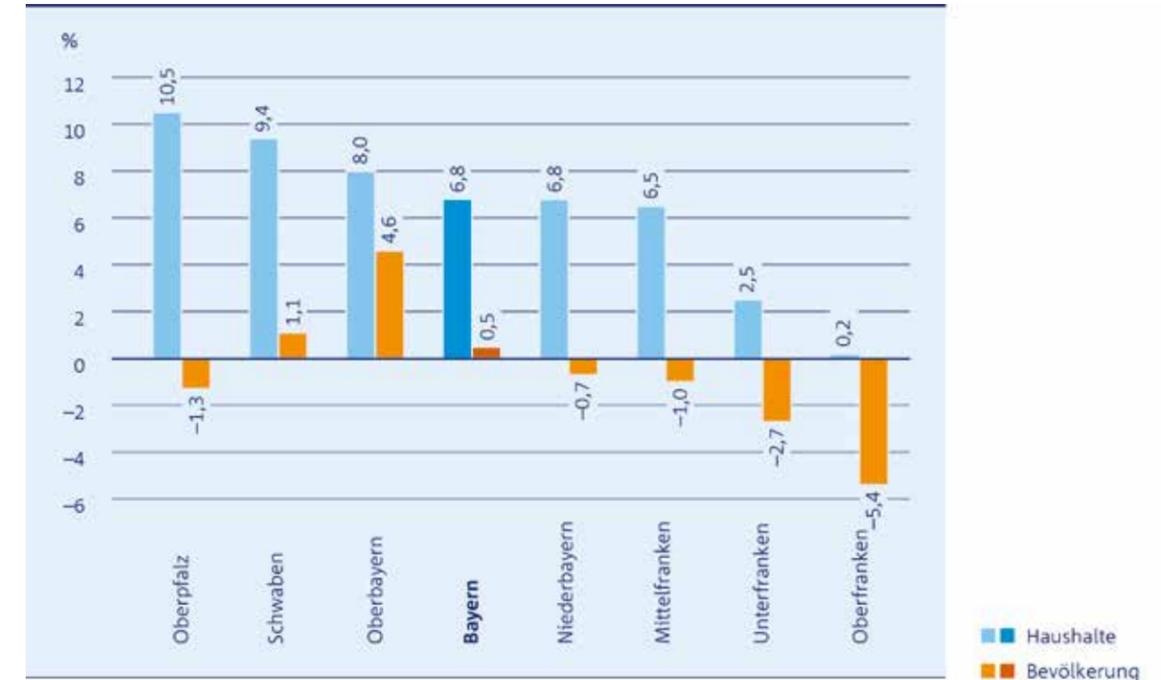
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mikrozensus 2013, München, 2014

► **Regionale Entwicklung**

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus stieg die Bevölkerung in Bayern zwischen 2004 und 2013 um 0,5 Prozent und die Zahl der Haushalte um 6,8 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 Haushaltszahlen etwaige negative Bevölkerungsentwicklungen kompensieren kann.

Außer in Oberbayern, das mit 4,6 Prozent einen weit überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen hatte, und Schwaben mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 1,1 Prozent lag das Bevölkerungswachstum in allen anderen Regierungsbezirken nicht nur unter dem Landesdurchschnitt, sondern es war auch negativ. Dies konnte durch weit höher gestiegene Haushaltszahlen in den Regierungsbezirken Oberpfalz, Niederbayern und Mittelfranken ausgeglichen werden. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen war die Entwicklung der Zahl der Haushalte dennoch in allen Regierungsbezirken positiv (s. Abbildung 45).

Abb. 45: Prozentualer Anstieg der Haushalte und der Bevölkerung in den Regierungsbezirken 2004–2013



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mikrozensus 2013, München, 2014

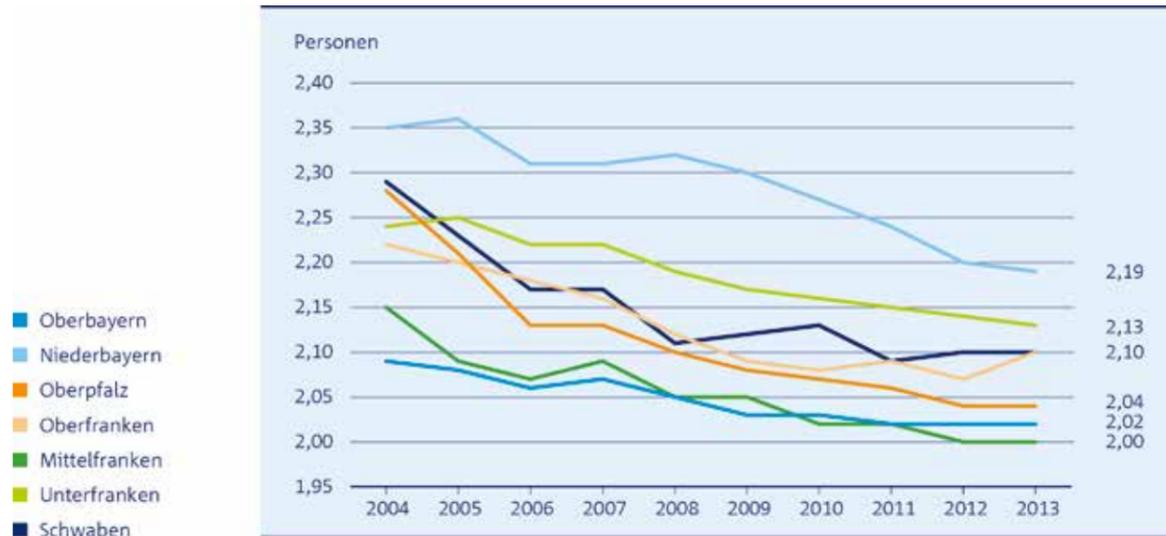
Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken ist von deren Struktur abhängig. In Regierungsbezirken mit großen Städten und somit hohem Einpersonenhaushaltsanteil, wie Oberbayern und Mittelfranken, ist die Haushaltsgröße im Durchschnitt am niedrigsten (2,02 bzw. 2,00 Personen je Haushalt). In Niederbayern, wo heute nach wie vor die größten Haushalte zu finden sind, ging die Haushaltsschrumpfung in den letzten Jahren am schnellsten voran. Lebten 2004 noch durchschnittlich 2,35 Personen in einem Haushalt zusammen, waren es 2013 nur noch 2,19 Personen.

Die Auswirkungen des Singularisierungsprozesses führten auch in der Oberpfalz im Zeitablauf zu einem rapiden Absturz der Haushaltsgröße. Lebten hier 2004 noch 2,28 Personen in einem Haushalt zusammen, so waren es 2013 lediglich noch 2,04 Personen. Damit reihte sich die Oberpfalz direkt hinter Mittelfranken und Oberbayern als Regierungsbezirk mit den kleinsten durchschnittlichen Haushalten ein.

In Unterfranken (2,13 Personen) und Oberfranken (2,10 Personen) reduzierte sich im Zeitablauf die Haushaltsgröße relativ gleichmäßig. Mit 2,13 Personen in einem Haushalt lebten in Unterfranken nach Niederbayern die zweitgrößten Haushalte.

In Schwaben ging die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zehnjahresvergleich von 2,29 Personen auf 2,10 Personen im Jahr 2013 zurück. Schwaben lag somit zusammen mit Oberfranken im Mittelfeld der Regierungsbezirke (s. Abbildung 46).

Abb. 46: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mikrozensus 2013, München, 2014

Laut Zensus 2011 handelte es sich bei 36 Prozent der insgesamt 5.679.508 Haushalte in Bayern um Singlehaushalte. Damit lag Bayern leicht unter dem gesamtdeutschen Anteil von 37,2 Prozent. Während 31,4 Prozent der Haushalte aus zwei Personen bestanden, betrug der Anteil der Dreipersonenhaushalte nur 14,8 Prozent. Lediglich 1,7 Prozent aller Haushalte setzten sich aus sechs oder mehr Personen zusammen.

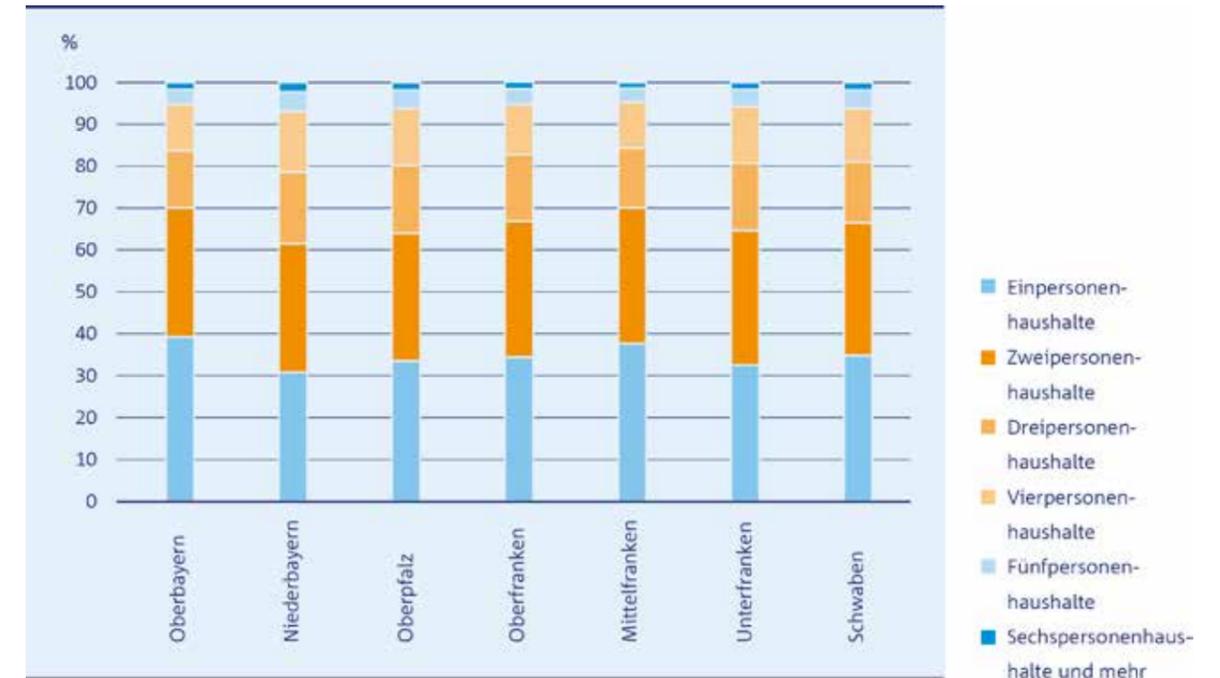
In den Regierungsbezirken Mittelfranken und Oberbayern lebten die meisten Singlehaushalte. Zusammen mit den Paaren betrug der Anteil beider Haushaltstypen rund 70 Prozent. In Niederbayern, dem Regierungsbezirk mit den größten Haushalten, war entsprechend auch der Anteil der Familienhaushalte mit rund 39 Prozent am größten (s. Tabelle 15 und Abbildung 47).

Tab. 15: Haushalte nach Haushaltsgröße am 09. Mai 2011 in den Regierungsbezirken

in %	Insgesamt	Ein- personen- haushalte	Zwei- personen- haushalte	Drei- personen- haushalte	Vier- personen- haushalte	Fünf- personen- haushalte	Sechs- personen- haushalte und mehr
Oberbayern	100,0	39,2	30,9	13,6	11,1	3,6	1,6
Niederbayern	100,0	30,8	30,7	17,1	14,5	4,7	2,2
Oberpfalz	100,0	33,5	30,5	16,2	13,6	4,4	1,8
Oberfranken	100,0	34,4	32,4	16,0	12,0	3,7	1,6
Mittelfranken	100,0	37,6	32,5	14,2	11,0	3,3	1,4
Unterfranken	100,0	32,6	32,0	16,2	13,4	4,2	1,6
Schwaben	100,0	34,8	31,6	14,6	12,8	4,4	1,8
Bayern	100,0	36,0	31,4	14,8	12,2	3,9	1,7

Quelle: Zensus 2011

Abb. 47: Haushalte nach Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken am 9. Mai 2011



Quelle: Zensus 2011

3.2.2 Ausblick

Auch wenn die Datenbasis für die Hochrechnung des Mikrozensus ab dem Jahr 2013 umgestellt wurde und dadurch kein Vorjahresvergleich möglich ist, zeigt der langfristige Trend bei der Haushaltsentwicklung im Freistaat nach oben. Die Vorausschau der Haushaltsentwicklung – auch auf regionaler Ebene bis zum Jahr 2032 – findet sich im 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

► **Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt rund 47.500 Euro**

Ein Haushalt in Bayern verfügte im Jahr 2013 nach den Berechnungen der GfK GeoMarketing über eine durchschnittliche Kaufkraft von 47.519 Euro. Das sind 12,3 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt (42.305 Euro). Wie Abbildung 48 zeigt, liegt Bayern damit weiterhin an zweiter Stelle im bundesweiten Ranking, hinter Baden-Württemberg (Index 112,5) und vor Hessen (Index 108,8).

Abb. 48: Kaufkraftindizes in Deutschland im Jahr 2013



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

Auf Regierungsbezirksebene stellt sich die Reihenfolge der Kaufkraftverteilung im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht 2011 unverändert dar: Oberbayern war mit einem Index von 123,8 der kaufkraftstärkste Regierungsbezirk und der einzige, der über dem bayerischen Durchschnittsindex lag. Er legte sogar noch zu, während sich die Kaufkraftindizes pro Haushalt in allen anderen Regierungsbezirken reduzierten. Das Kaufkraftniveau der Regierungsbezirke Niederbayern, Schwaben, Mittelfranken, Unterfranken und Oberpfalz lag wie in den Vorjahren zwar jeweils unter dem Bayernindex von 112,3, aber über dem Deutschlandindex, der mit 100 die Basis bildet. Das Kaufkraftniveau in Oberfranken (100,3) lag 2013 mit dem Deutschlandindex fast gleichauf (s. Tabelle 16).

Tab. 16: Kaufkraftindizes 2010 und 2013

	Kaufkraftindex pro Haushalt 2010	Kaufkraftindex pro Haushalt 2013
Deutschland	100,0	100,0
Bayern	112,1	112,3
Oberbayern	122,2	123,8
Niederbayern	110,1	109,0
Schwaben	108,0	107,9
Mittelfranken	107,7	107,3
Unterfranken	106,7	106,5
Oberpfalz	102,2	101,6
Oberfranken	102,1	100,3

Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

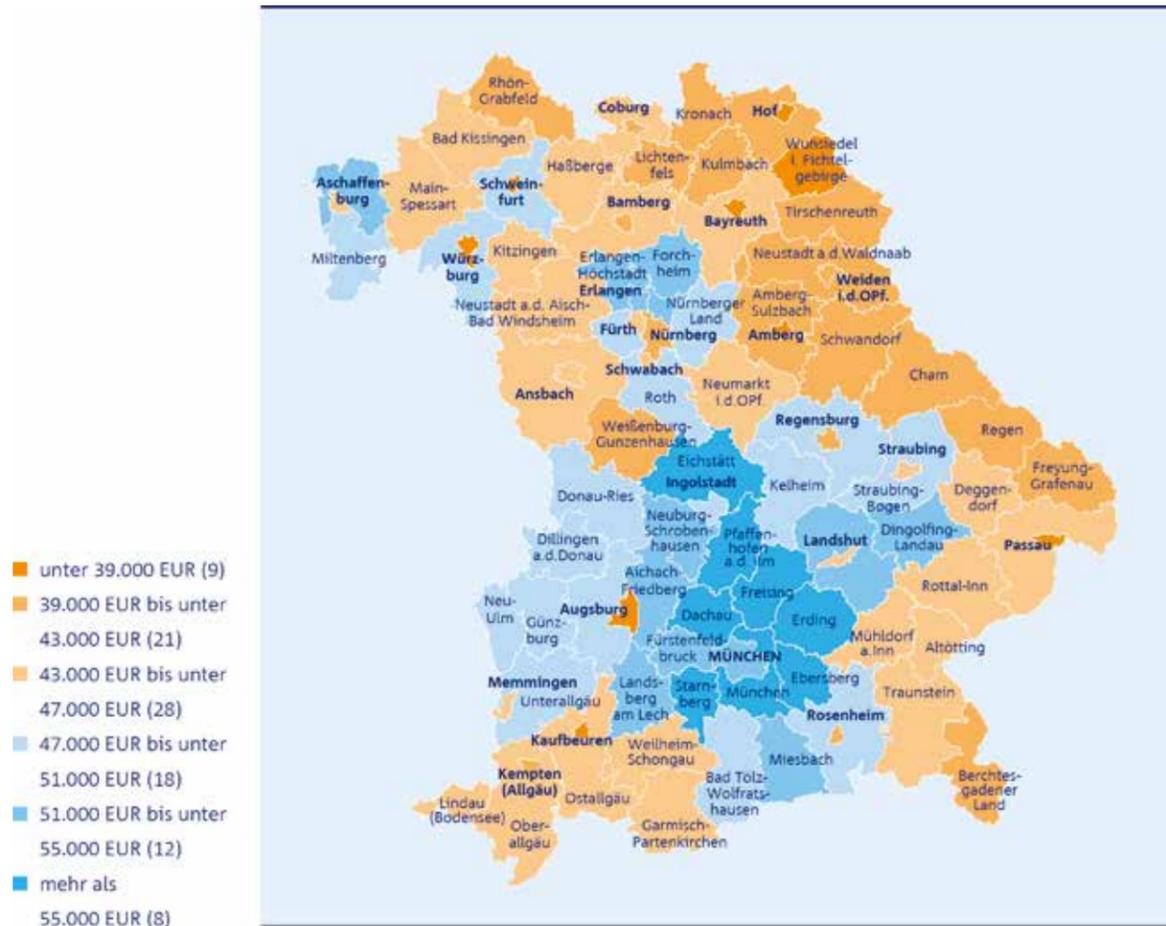
Betrachtet man die Kreisebene, lagen die einkommensstarken Haushalte um München, Augsburg und Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Umland von Aschaffenburg (s. Abbildung 49). Der Großteil der Haushalte verdiente weniger als 47.519 Euro und damit weniger als der Durchschnittshaushalt 2013; vor allem in den eher ländlichen Kreisen fiel die Kaufkraft ab. Die geringere Kaufkraft in den Städten lässt sich durch den höheren Anteil an Studenten, die geringere Haushaltsgröße und eine tendenziell höhere Arbeitslosigkeit erklären.

► **Kaufkraftverteilung auf Kreisebene**

Am unteren Rand der Skala befand sich die kreisfreie Stadt Würzburg mit einer Kaufkraft von rund 34.500 Euro je Haushalt. Kaufkraftwerte von unter 39 Tsd. Euro wiesen außerdem die Haushalte in acht weiteren kreisfreien Städten und im Landkreis Wunsiedel auf.

Mehr als ein Drittel der bayerischen Haushalte verdiente überdurchschnittlich gut. In acht Landkreisen (alle in Oberbayern) lag die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt über 55 Tsd. Euro, allen voran im Landkreis Starnberg mit rund 67.500 Euro.

Abb. 49: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Bayern im Jahr 2013



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

3.3.2 Eigenheimerschwinglichkeit

► **Eigenheimerschwinglichkeit: 5,6-Faches 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 2013 im Durchschnitt das 5,6-Fache seines Jahreseinkommens für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben. Im Jahr 2010 war es noch das 5,8-Fache. Die Finanzierung des eigenen Heims hat sich somit etwas erleichtert. Wie Abbildung 50 zeigt, gab es deutliche regionale Unterschiede. Den Landesdurchschnitt von 5,6 erreichten exakt die Landkreise Freising, Mühldorf und Pfaffenhofen mit ganz unterschiedlichen Gegebenheiten. In Freising und Pfaffenhofen machte es die überdurchschnittliche Kaufkraft der Haushalte möglich, die ebenfalls überdurchschnittlichen Kaufpreise entsprechend zu finanzieren. Im Landkreis Mühldorf reichte zur Finanzierung eines Eigenheimes eine unterdurchschnittliche Kaufkraft aus.

Von den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 43 Standorten die Eigenheimerschwinglichkeit über dem Durchschnitt von 5,6. Vor allem in Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand, sowie in den Universitätsstädten war von den Haushalten das Sechs- bis 14-Fache ihrer Jahreseinkommen für ein Eigenheim aufzuwenden. Die teuersten Standorte waren die Landeshauptstadt (14,7-Faches), die Landkreise Miesbach (12,1-Faches), Garmisch-Partenkirchen (11,9-Faches), Starnberg (11,7-Faches), München (11,6-Faches), Berchtesgaden (11,0-Faches), Bad Tölz und Rosenheim (beide das 10,8-Fache).

In 50 der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Eigenheimerschwinglichkeit mit dem 2,1- bis 5,5-Fachen unter dem Landesdurchschnitt. Die günstigsten Standorte – bezogen auf die regionale Kaufkraft – lagen im Norden Bayerns sowie in den Landkreisen Cham und Donau-Ries. Am erschwinglichsten waren wie bereits im Berichtsjahr 2010 die Eigenheime in den Landkreisen Hof (2,1-Faches), Wunsiedel (2,4-Faches) sowie Kronach und Tirschenreuth (beide das 2,7-Fache).

Abb. 50: Eigenheimerschwinglichkeit in Bayern 2013



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

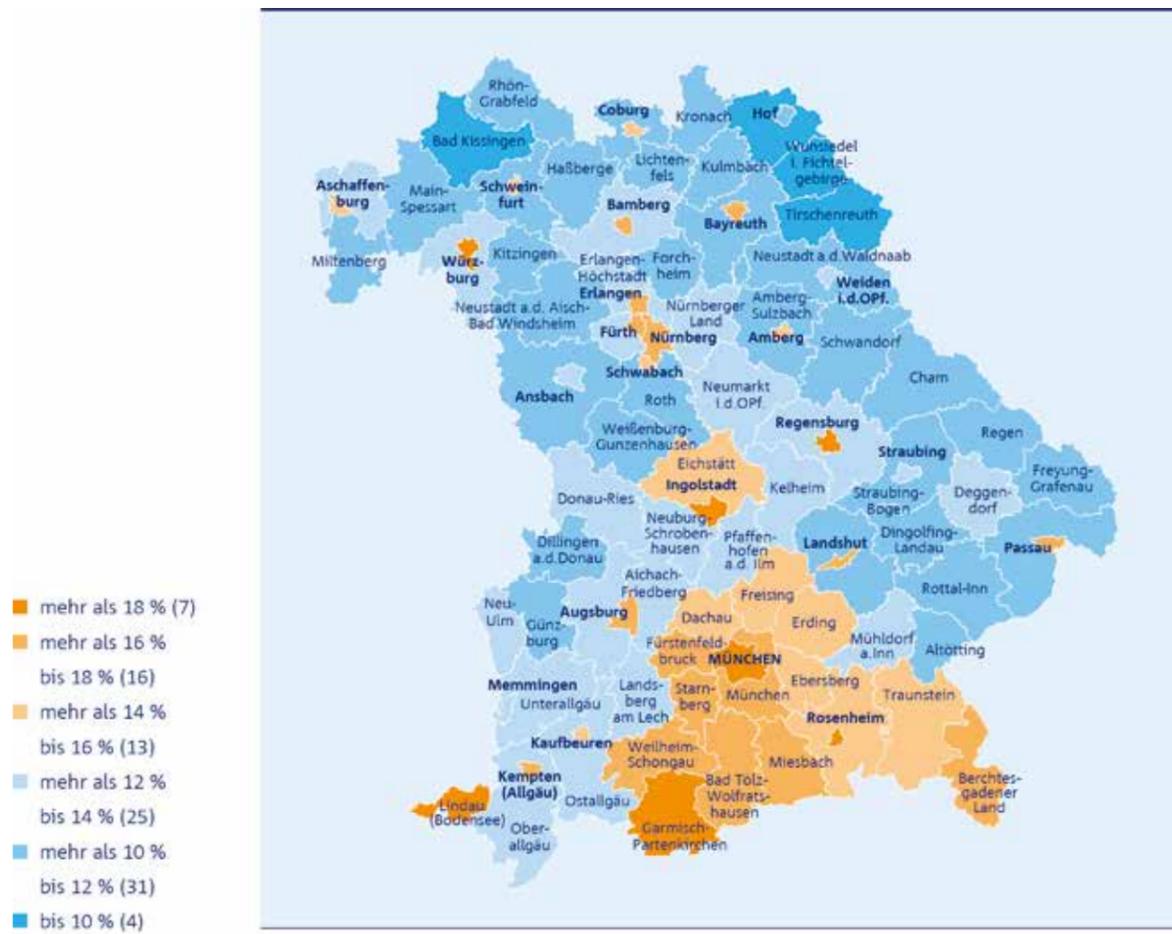
3.3.3 Mietbelastung

► **Mietbelastung: 14,8 Prozent des Nettoeinkommens**

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

Danach wendete in Bayern im Jahr 2013 ein Haushalt im Durchschnitt 14,8 Prozent seines Nettoeinkommens für Miete auf. Wie bei der Eigenheimerschwinglichkeit hat sich damit die Finanzsituation der Haushalte leicht verbessert, da die Mietbelastung 2010 noch bei 16 Prozent lag.

Abb. 51: Mietbelastung in Bayern 2013



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

In 68 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Mietbelastung unter dem Landesdurchschnitt von 14,8 Prozent des Nettoeinkommens. Die geringste Mietbelastung hatten die Haushalte in den Landkreisen Wunsiedel (8,3 Prozent), Hof (9,1 Prozent), Bad Kissingen (9,9 Prozent) und Tirschenreuth (10,0 Prozent) zu tragen.

In 28 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten war die Mietbelastungsquote überdurchschnittlich hoch. Sehr hohe Anteile am Einkommen brachten die Haushalte für die Miete vor allem in Oberbayern und in den kreisfreien Städten Würzburg (23,8 Prozent) und Regensburg (21,4 Prozent) auf. In der Landeshauptstadt München war der Mietanteil am Haushaltsbudget mit 26,1 Prozent am höchsten.

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 lässt den Traum vom eigenen Heim für die Haushalte greifbarer werden. Jedoch gibt es bereits große regionale Unterschiede bei den Eigenheimkaufpreisen, die sich auch in der Zukunft manifestieren werden, da vor allem Lage und Qualität für die Kaufpreishöhe entscheidend sind (s. Kapitel 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 sie zum einen nicht notwendig Marktpreise repräsentieren und 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 deswegen Zeitreihen nicht ohne Weiteres als Wertentwicklung interpretiert werden.

Die Differenz zwischen Angebots- und Marktpreisen lässt sich jedoch grob quantifizieren. So kann man bei Mietwohnungen in der Regel davon ausgehen, dass die inserierten Mieten tatsächlich auch bezahlt werden und damit korrekt das Mietmieteniveau für Neuverträge spiegeln. Anders bei Kaufpreisen: Hier zeigen statistische Vergleiche eine Überschätzung von 7,5 Prozent bei Eigentumswohnungen und 8,1 Prozent bei Eigenheimen.²⁵

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

► **Umstellung der Datenbasis**

Basis der Preisdatenanalyse ist bis zum zweiten Quartal 2012 die Datensammlung der IDN Immodaten GmbH. Seit dem ersten Quartal 2012 stützen wir unsere Analyse auf Daten der empirica-systeme.de, ein Tochterunternehmen der empirica ag.²⁶ 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 z. T. 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.

²⁵ Vgl. Faller et al. (2010).

²⁶ Datensatzbeschreibung vgl. <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

3.4.2 Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung

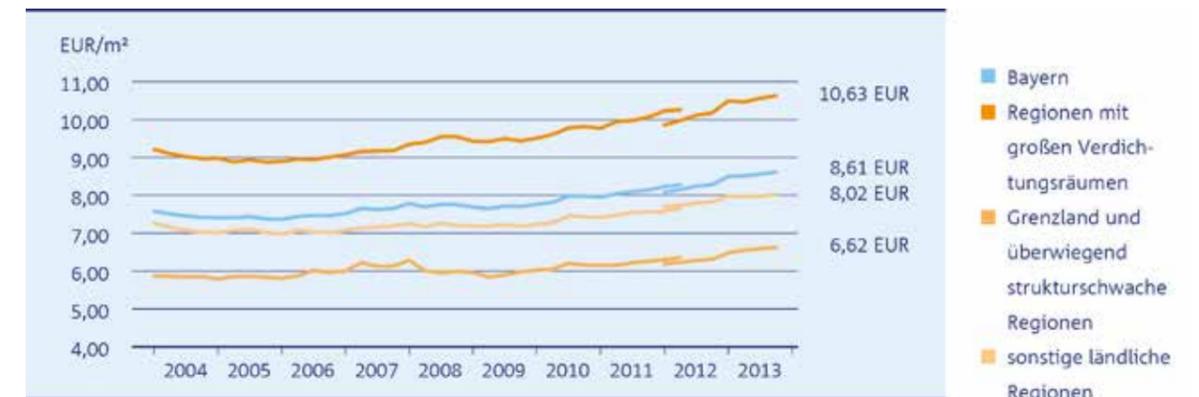
Bundesweit hat die Mietpreisentwicklung Ende des Jahres 2005 eine Talsohle erreicht. Seither – und verstärkt seit dem Jahr 2010 – steigen die Mieten wieder an.²⁷ Dieser Trend gilt auch für Bayern. Im vierten Quartal 2013 wurden gebrauchte Mietwohnungen bayernweit durchschnittlich für 7,47 Euro/m² und Neubauwohnungen für 8,61 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 bis Ende 2013 um etwa 15 Prozent angestiegen, allein in den vergangenen vier Quartalen belief sich der Anstieg auf etwa 4 Prozent. Damit lagen die Angebotsmieten zuletzt 13 Prozent höher als im ersten Quartal 2004. Diese Größenordnungen gelten auch für gebrauchte Wohnungen.

► **Verstärkter Mietanstieg seit 2010**

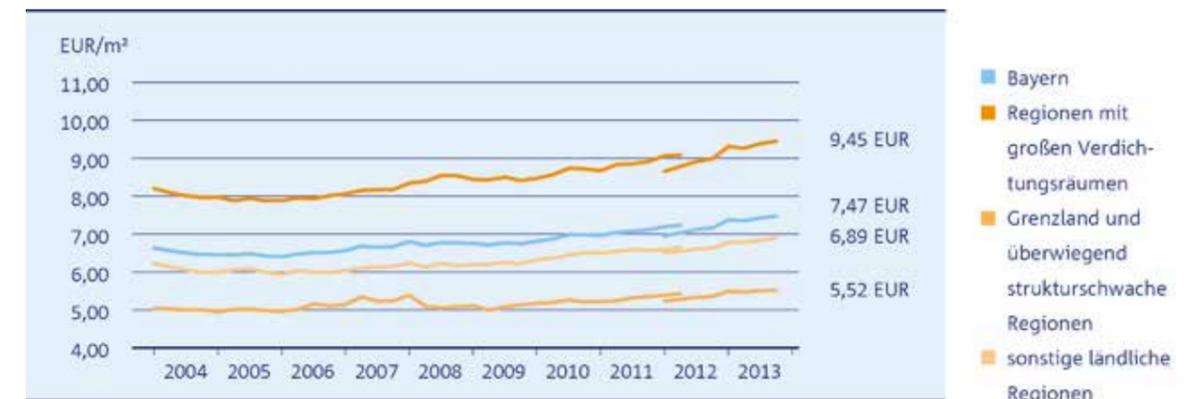
Abb. 52: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2004 nach Regionstypen

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

a) Neubau



b) Gebraucht



Alle drei Regionstypen Bayerns zeigen ähnliche Verläufe, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. So sind die Mietforderungen in den Regionen mit großen Verdichtungs-

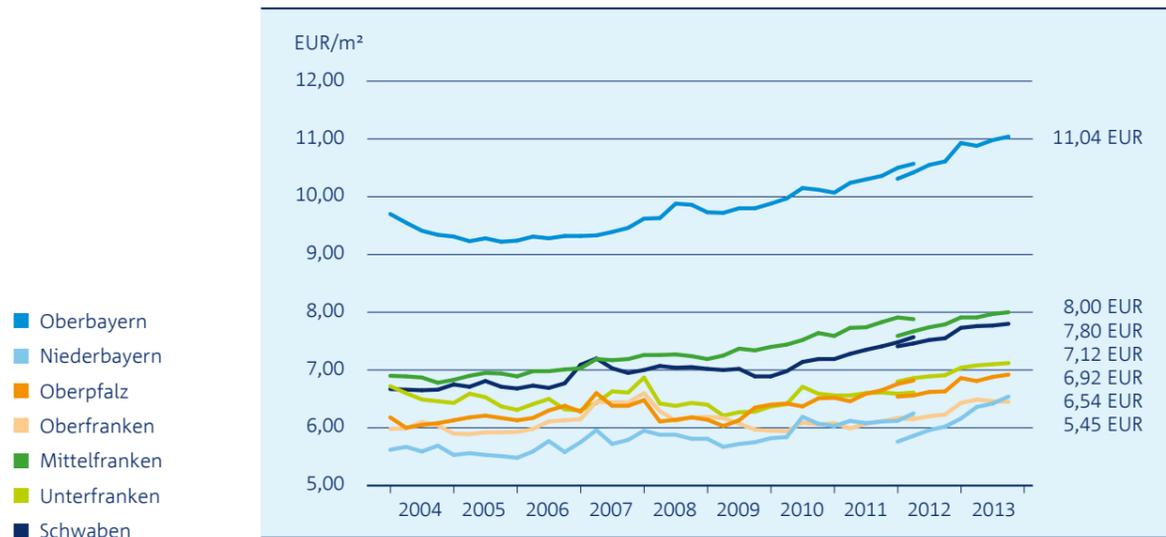
²⁷ Vgl. z. B. empirica (2014).

tungsräumen nicht nur weit höher als anderswo, sondern seit dem Tief Ende 2006 auch stärker gestiegen (+18 Prozent bei Gebrauchten, +18 Prozent im Neubau). Die geringste Abwärtsbewegung im Zeitraum 2004 bis 2005 weisen das Grenzland bzw. überwiegend strukturschwache Regionen auf (-2 Prozent bei Gebrauchten, -1 Prozent im Neubau), dasselbe gilt aber auch für die anschließende Aufwärtsbewegung (+11 Prozent im Neubau, +8 Prozent bei Gebrauchten). Im gleichen Zeitraum sind die Angebotsmieten in den sonstigen ländlichen Regionen stärker gestiegen (+15 Prozent bei Gebrauchten, +14 Prozent im Neubau).

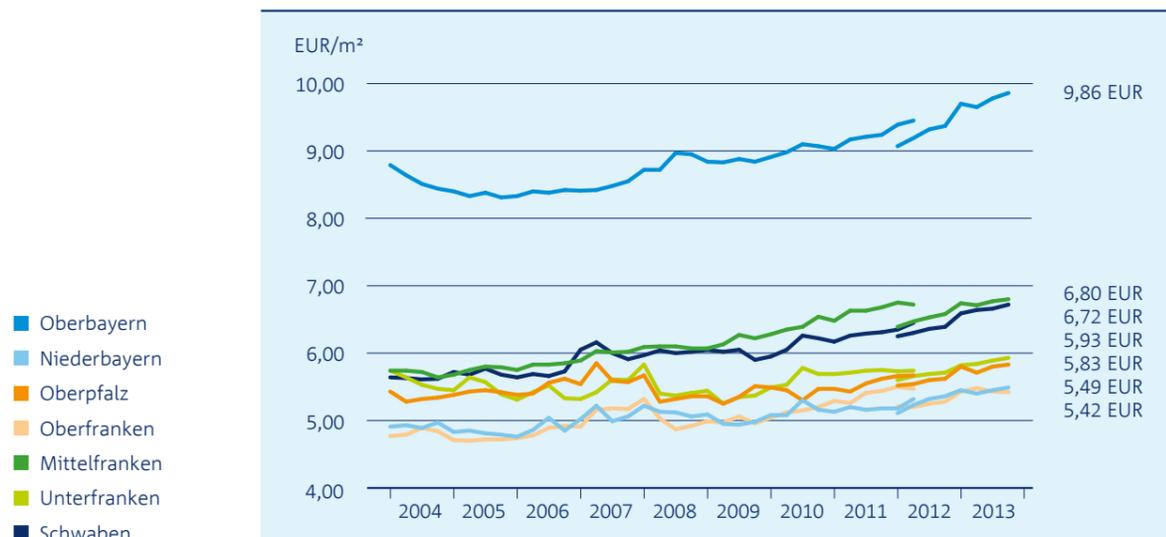
Abb. 53: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2004 nach Regierungsbezirken

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

a) Neubau



b) Gebraucht



Quelle für Abb. 52 und 53: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

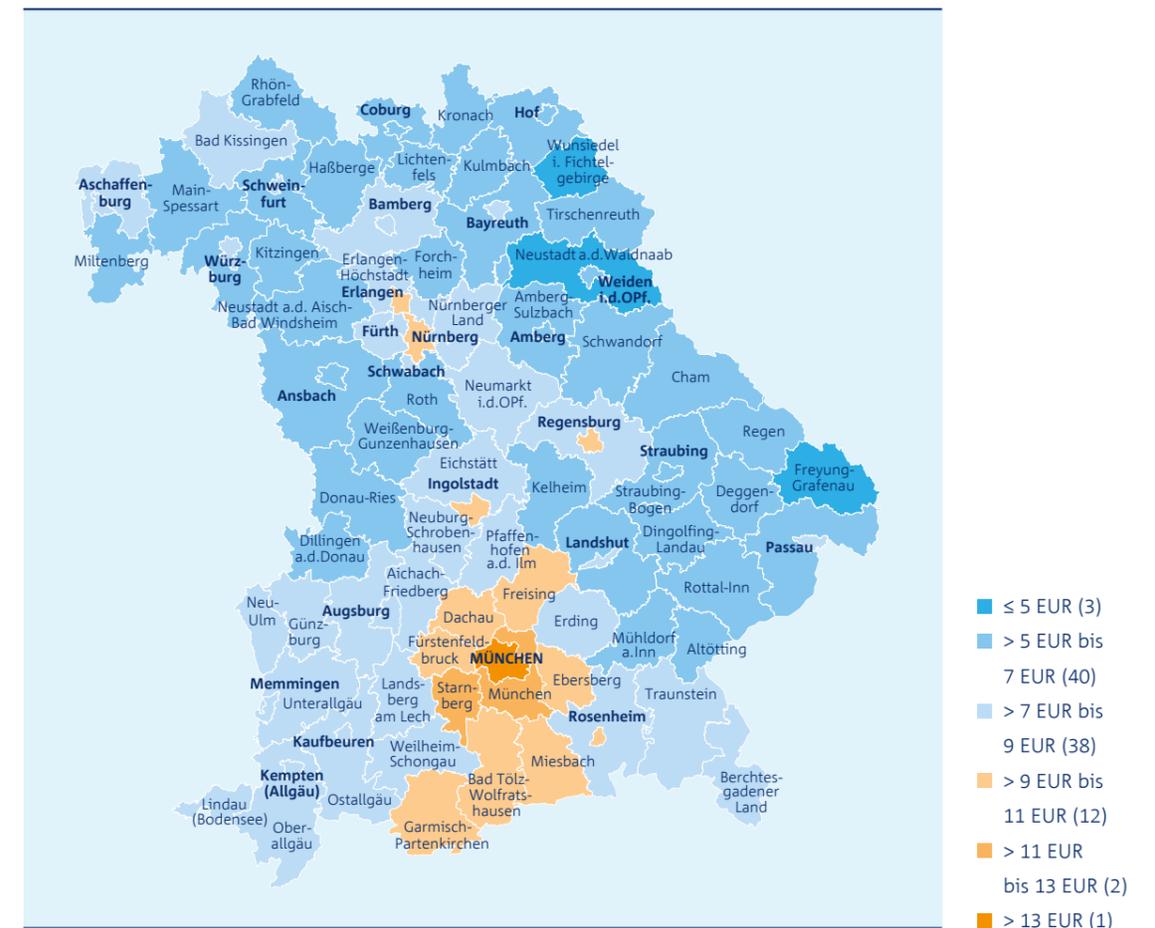
Die regionalen Niveauunterschiede der Mietpreise werden bei der Unterscheidung nach Regierungsbezirken deutlicher sichtbar als bei den Regionstypen. Hier nimmt Oberbayern, auf das etwa die Hälfte aller Regionen mit großen Verdichtungsräumen entfällt, eine Ausnahmestellung ein: Das Mietpreisniveau ist hier weit höher als in allen anderen Regierungsbezirken. Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit etwa 3 Euro Abstand. Die größten Anstiege seit der Preiswende Ende des Jahres 2006 weisen Oberbayern (+17 Prozent im Bestand, +18 Prozent im Neubau), Niederbayern (+13 Prozent im Bestand, +17 Prozent im Neubau) und Schwaben (+17 Prozent im Bestand, +15 Prozent im Neubau) auf. Am preiswertesten sind die Bezirke Oberfranken und Niederbayern, obwohl vor allem in Niederbayern die angebotenen Mieten zuletzt deutlich angestiegen sind. Auf Platz drei und vier der preiswerteren Bezirke liegen Oberpfalz und Unterfranken. Erst mit rund 1 Euro Abstand folgen Mittelfranken und Schwaben.

► **Angebotsmieten in den Regierungsbezirken**

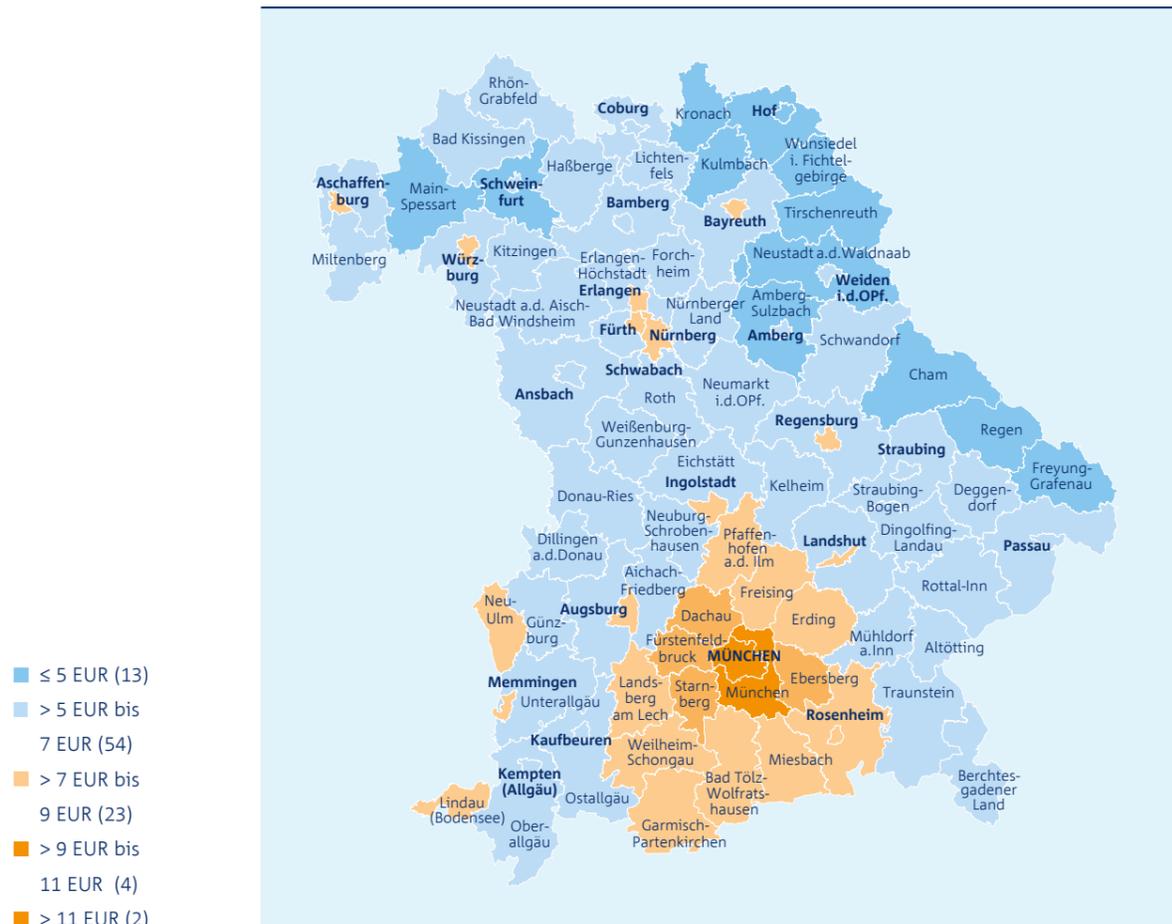
Abb. 54: Angebotsmieten 2013 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

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

a) Neubau



b) Gebraucht



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

► **Angebotsmieten auf Landkreisebene**

Auf Kreisebene werden – wie seit Jahren – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (etwa 14 Euro/m² im Neubau und knapp 13 Euro/m² bei gebrauchten Wohnungen). Danach folgen die Landkreise München (12 bzw. 11 Euro/m²) und Starnberg (11 bzw. 10 Euro/m²) sowie Fürstentfeldbruck (11 bzw. 10 Euro/m²) und Dachau (11 bzw. 9 Euro/m²). In allen anderen Kreisen liegen die Neubaumieten unterhalb der Schwelle von 10,50 Euro/m² und die Mieten bei gebrauchten Wohnungen unter 9 Euro/m² und darunter. Die niedrigsten Mieten werden im Landkreis Freyung-Grafenau gefordert (3,71 bzw. 3,68 Euro/m²). Insgesamt werden Neubaumieten in drei und gebrauchte Wohnungen in 13 Kreisen durchschnittlich für weniger als 5 Euro/m² inseriert. Durchschnittlich mehr als 9 Euro/m² für Neubaumieten werden in 15 Kreisen, für gebrauchte Wohnungen in sechs Kreisen verlangt.

Tab. 17: Angebotsmieten in Bayern im Jahr 2013

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	7,64	10,05	5,68	6,09	5,56	6,93	6,09	6,81
• Neubau	8,55	10,96	6,37	6,87	6,46	7,95	7,09	7,77
• Gebraucht	7,40	9,75	5,45	5,79	5,44	6,76	5,87	6,65
bis 1949	5,63	10,21	5,30	5,86	5,29	6,56	5,81	6,51
1950er	7,06	9,50	4,77	5,03	5,16	6,46	5,59	6,41
1960er	7,18	9,49	5,14	5,67	5,30	6,51	5,76	6,40
1970er	7,27	9,50	5,46	5,80	5,33	6,63	5,77	6,59
1980er	7,32	9,62	5,39	5,76	5,44	6,69	5,86	6,53
1990er	7,82	10,17	5,76	6,20	5,87	7,20	6,35	7,03
2000er	7,77	10,27	5,58	6,16	5,64	7,07	6,17	6,93
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	76	77	76	75	76	75	75	81
• Neubau	84	84	81	77	85	87	85	85
• Gebraucht	74	74	75	75	74	72	73	80
bis 1949	77	87	88	78	65	70	70	81
1950er	63	66	61	63	58	60	61	67
1960er	72	71	80	78	76	70	70	80
1970er	78	75	85	80	80	77	77	85
1980er	79	75	77	80	86	80	80	85
1990er	71	70	68	70	73	71	70	76
2000er	82	80	80	80	93	90	82	85
Fallzahlen								
Insgesamt	136.187	57.938	9.174	13.762	10.609	30.488	14.216	20.835
• Neubau	28.638	14.277	2.283	3.899	1.242	4.399	2.538	2.982
• Gebraucht	107.549	43.661	6.891	9.863	9.367	26.089	11.678	17.853
bis 1949	11.541	4.183	391	707	1.132	4.073	1.055	1.501
1950er	8.783	2.318	544	869	1.189	2.689	1.175	1.620
1960er	14.998	6.091	567	1.110	1.246	4.239	1.745	2.050
1970er	19.694	9.031	1.202	1.652	1.385	4.179	2.246	3.432
1980er	13.778	5.963	886	1.254	1.066	3.126	1.483	2.780
1990er	30.081	11.511	2.697	3.295	2.774	6.574	3.230	5.104
2000er	8.675	4.563	606	976	576	1.209	745	1.367

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

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung**

Im Jahr 2013 lag etwa jede fünfte **insetierte** Mietwohnung in einem Neubau (nach 2003 errichtet). Angesichts der niedrigen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre sind Neubauwohnungen in der Preisuntersuchung in Tabelle 17 damit weniger stark überrepräsentiert als in früheren Untersuchungen. Nicht einmal jedes zehnte Inserat betraf Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (8 Prozent). Der Baujahresmix im inserierten Wohnungsangebot hat Auswirkungen auf die angebotenen Wohnflächen. Mit mittleren 84 m² sind Neubauwohnungen am größten, die kleinsten Wohnungen mit mittleren 63 m² wurden in den 1950er-Jahren errichtet.

Die Masse der Inserate stammt aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (37 Prozent), gefolgt von Mittelfranken (19 Prozent). Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern (6 Prozent), Oberpfalz (9 Prozent) und Oberfranken (7 Prozent) entsprechend wenige Mietwohnungsinserate gezählt.

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 4.3 Wohnungsprognose) gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist schwieriger zu fassen. Hier spielen neben rechtlichen Rahmenbedingungen („Mietpreisbremse“ sowie andere Änderungen im Mietrecht, Umwälzung energetischer Sanierungen auf die Miete) und fiskalischen Rahmenbedingungen (Investitionszulagen, KfW-Kredite, 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 2004 bis 2005 folgt seither eine (immer deutlichere) Gegenbewegung; in den letzten beiden Jahren stiegen die Angebotsmieten landesweit um rund 6 Prozent. Das Angebot hat bislang noch nicht ausreichend auf diese zunehmenden Engpässe reagiert. Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sind bayernweit von knapp 60 Tsd. im Jahr 1995 auf gut 11 Tsd. im Jahr 2009 gesunken. Seither ist eine leichte Zunahme zu beobachten: Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bis 2013 wurden zwar mehr als 15 Tsd. Geschosswohnungen neu errichtet – laut empirica-Nachfrageprognose wäre derzeit jedoch ein Volumen von rund 20 Tsd. Geschosswohnungen jährlich erforderlich (zzgl. Nachholbedarf aus früheren Jahren). Regional unterscheiden sich die Aussichten für die Zukunft:

- Die Nachfrage nach Geschosswohnungen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere knapp 5 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 3,5 Prozent gestiegen. In der Folge rechnen wir mit weiteren Preisanstiegen für die Zukunft.
- In Mittelfranken und Schwaben wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren um etwa 2 Prozent bzw. 1 Prozent zulegen. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren allerdings nur um gut 2 Prozent gewachsen. Im Ergebnis sind künftig weniger ausgeprägte Mietpreiszuwächse zu erwarten – gleichwohl existiert auch hier noch ein Nachholbedarf aus früheren Jahren.
- In den anderen vier Regierungsbezirken wird die Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern künftig absinken, am stärksten in Oberfranken. Gleichwohl ist der Neubau hier nicht zum Erliegen gekommen. Soweit es sich um qualitativ höherwertige Angebote handelt, können die Preise künftig dennoch ansteigen. Die Mieten für einfache Wohnungen werden aber eher stabil bleiben und in einzelnen Schrumpfsregionen sogar sinken.

Fazit für die Mietentwicklung in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau, zuletzt überdurchschnittlicher Anstieg, weiterhin eher deutlicher Anstieg
Mittelfranken, Schwaben:	Niveau leicht unter Durchschnitt, Anstieg eher unter Durchschnitt, weiterhin Anstieg
Niederbayern, Oberpfalz:	Unterdurchschnittliches Niveau, eher unterdurchschnittlicher Anstieg, weiterhin Anstieg, vor allem im gehobenen Segment
Unterfranken, Oberfranken:	Niveau unterdurchschnittlich, Anstieg zuletzt leicht über Durchschnitt, künftig tendenziell stabil, regional auch fallende Mieten

3.5 Entwicklung der Immobilienpreise

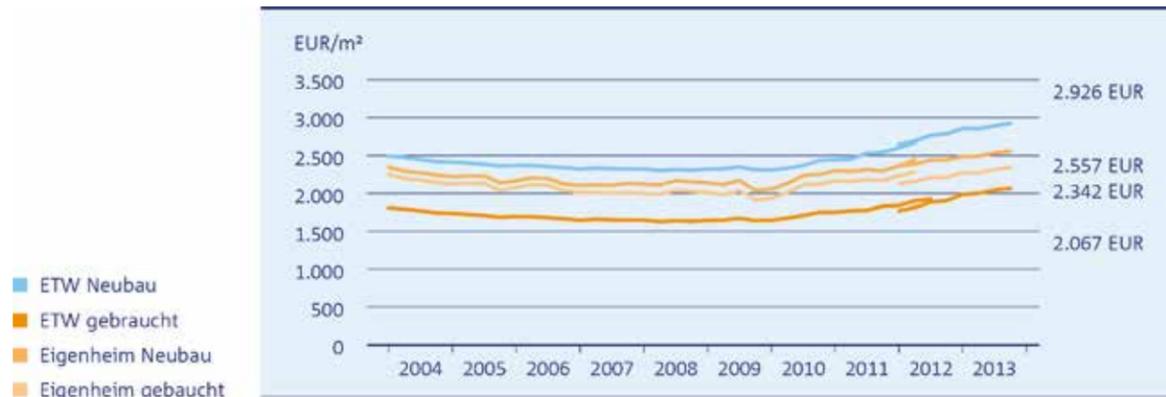
3.5.1 Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung

► **Seit 2010 kräftiger Anstieg der Immobilienpreise**

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 24 Prozent (Neubau; Gebrauchte +21 Prozent) teurer angeboten als Anfang 2010, gebrauchte ETW rund 26 Prozent und neue ETW rund 27 Prozent teurer.

Abb. 55: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2004 in Bayern (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60–80 m², Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise), Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



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

► **Immobilienpreise in den Regierungsbezirken**

Auf Ebene der Regierungsbezirke sind die Preise seit dem Jahr 2010 nur in Oberfranken und auch dort nur für Eigenheime nicht angestiegen (–4 Prozent im Neubau; Gebrauchte 0 Prozent). Die weitaus höchsten Preisanstiege sind in Oberbayern zu beobachten (je nach Objekttyp 37–44 Prozent). Auch das Preisniveau ist hier wieder weit höher als in allen anderen Regierungsbezirken (3 Tsd. bis 4 Tsd. Euro). Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit etwa 1.300 bis 1.700 Euro Abstand. Am preiswertesten sind die Bezirke Oberfranken und Niederbayern (Ausnahme: neue Eigenheime in der Oberpfalz), etwas höher dagegen die Preise in der Oberpfalz und Unterfranken.

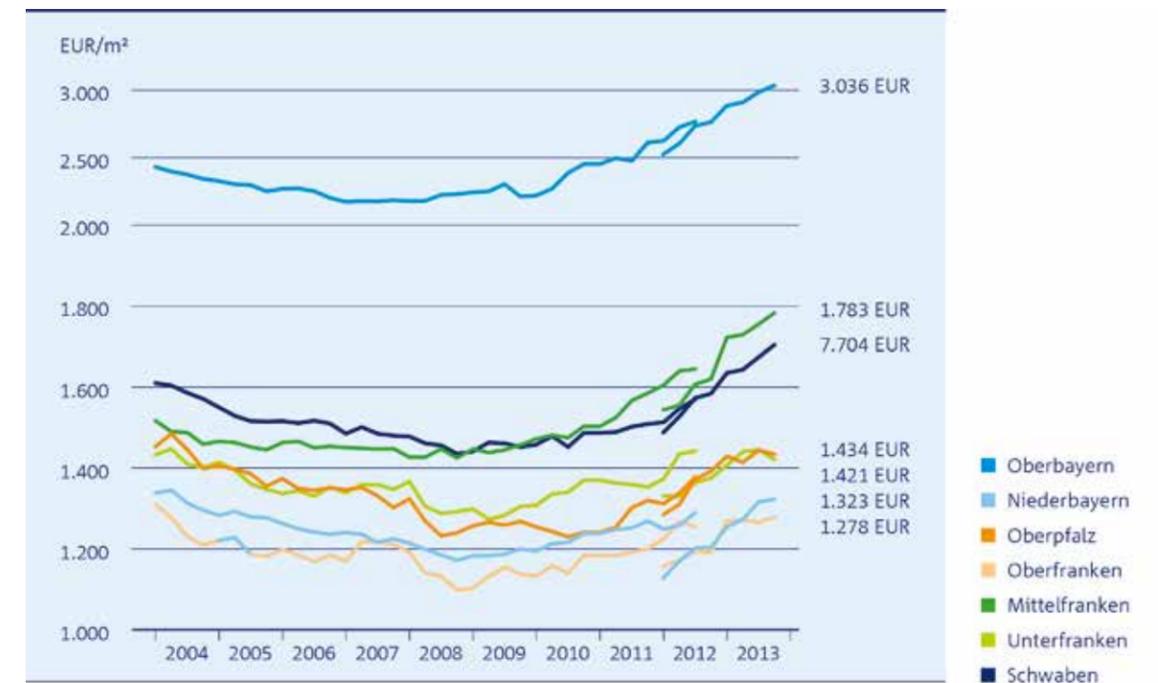
Abb. 56: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2004 nach Regierungsbezirken

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60–80 m², Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise), Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge

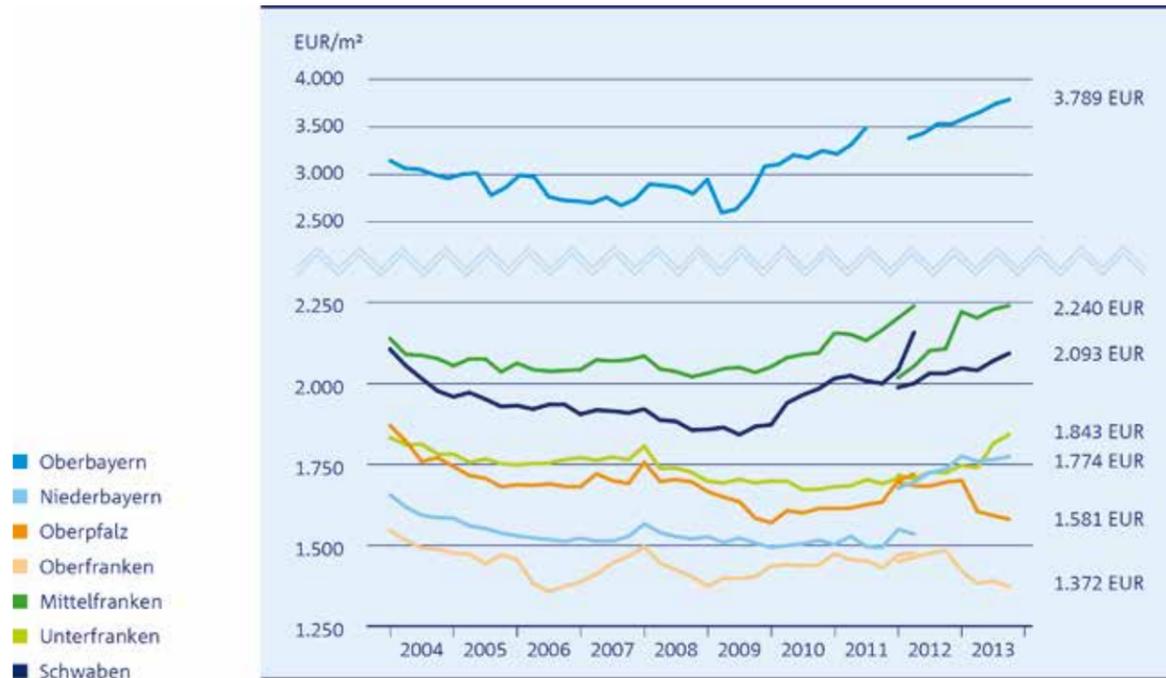
a) ETW Neubau (Quartalswerte)



b) ETW gebraucht (Quartalswerte)



c) Eigenheim Neubau (Quartalswerte)



d) Eigenheim gebraucht (Quartalswerte)



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

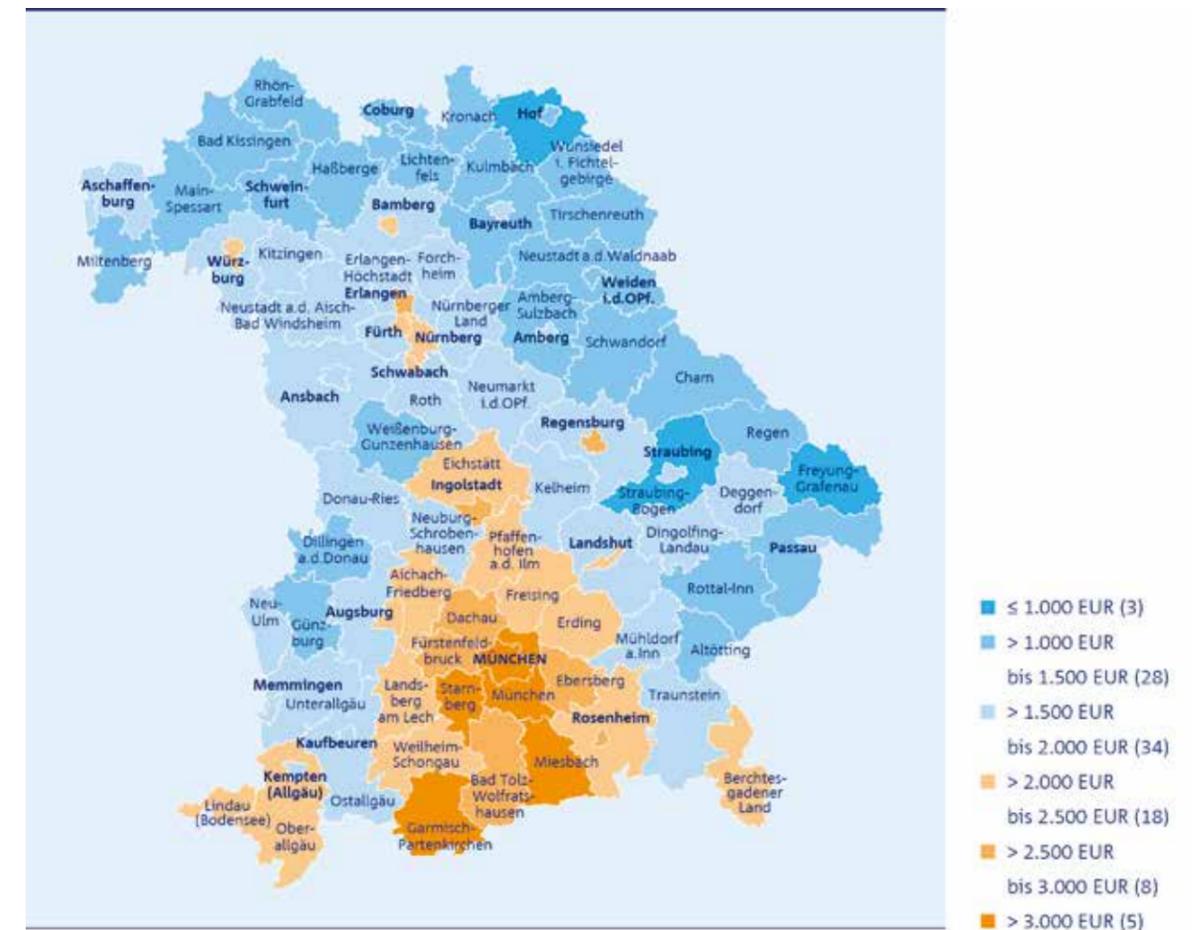
Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigenheime werden mit durchschnittlich 4.963 Euro/m² in der Stadt München sowie in den Landkreisen Starnberg (4.003 Euro/m²) und München (3.729 Euro/m²) verlangt. In allen anderen Kreisen liegen die Preise unter der Grenze von 3.500 Euro/m². In weiteren vier Kreisen liegen die Preise bei über 3 Tsd. Euro/m². Darüber hinaus liegen die Preise in 27 (vor fünf Jahren: 18) der 96 Kreise zwischen 2 Tsd. und 3 Tsd. Euro/m², in 30 (vor fünf Jahren: 38) Kreisen zwischen 1.500 und 2 Tsd. Euro/m², in weiteren 27 (vor fünf Jahren: 34) zwischen 1 Tsd. und 1.500 Euro/m². Nur in fünf Kreisen werden mittlere Preise von weniger als 1 Tsd. Euro/m² inseriert: Landkreis Hof (990 Euro/m²), Rhön-Grabfeld (974 Euro/m²), Tirschenreuth (932 Euro/m²), Wunsiedel i. Fichtelgebirge (863 Euro/m²) und Kronach (728 Euro/m²).

► Immobilienpreise auf Landkreisebene

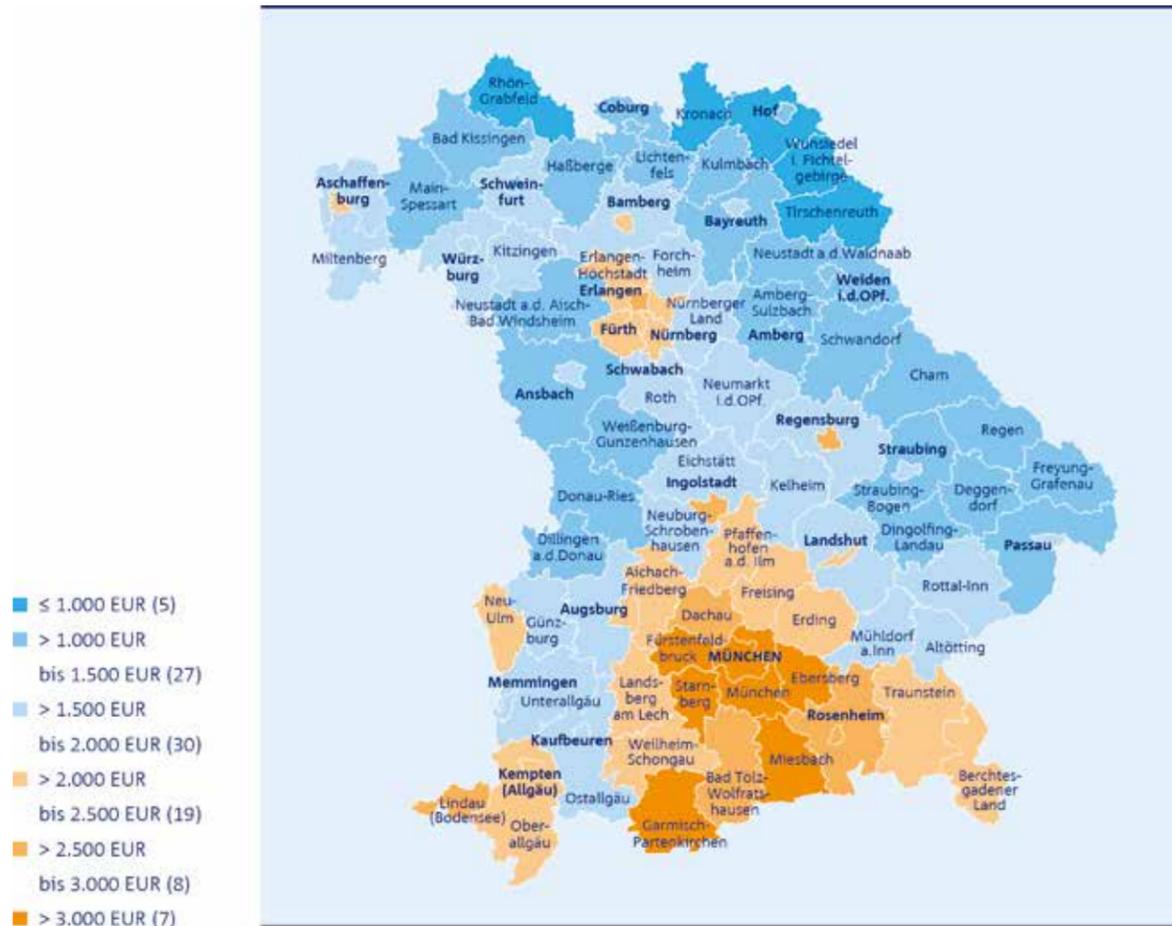
Abb. 57: Angebotspreise 2013 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Auswahl: alle Baujahre, ETW 60–80 m², Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise)

a) Eigenheime



b) Eigentumswohnungen



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

Die inserierten Quadratmeterpreise für 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 (4.332 Euro/m²), gefolgt von den beiden Landkreisen Starnberg (3.621 Euro/m²) und Miesbach (3.474 Euro/m²). Der Landkreis München liegt auf Platz vier mit 3.468 Euro/m². Quadratmeterpreise von mehr als 2.700 Euro werden zudem in den Landkreisen Ebersberg, Fürstenfeldbruck und Garmisch-Partenkirchen gefordert. In weiteren 24 Kreisen liegen die Preise zwischen 2 Tsd. und 2.700 Euro/m². Mehrheitlich kosten ETW in Bayern aber weniger als 2 Tsd. Euro/m². Die mittleren Angebotspreise in 34 (vor fünf Jahren: 43) Kreisen schwanken je nach Region zwischen 1.500 und 2 Tsd. Euro/m², in weiteren 28 (vor fünf Jahren: 39) Kreisen zwischen 1 Tsd. und 1.500 Euro/m². Nur in den Landkreisen Hof, Freyung-Grafenau und Straubing-Bogen kann man eine typische ETW für weniger als 1 Tsd. Euro/m² bekommen.

Im Jahr 2013 lag etwa jede dritte **insetierte** ETW in einem Neubau (nach 2003 errichtet). Demgegenüber betraf gerade einmal jedes zwanzigste Inserat Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (5 Prozent) bzw. aus den 1950ern (4 Prozent). Mit mittleren 93 m² sind neu gebaute ETW – wie auch schon die Mietwohnungen im vorherigen Abschnitt – am größten, die kleinsten Wohnungen mit mittleren 75 m² bzw. 74 m² wurden in den 1950er- und 1960er-Jahren errichtet. Die Masse der Inserate stammt aus den Regierungsbezirken Oberbayern (39 Prozent) und Mittelfranken (20 Prozent), am seltensten sind die Regierungsbezirke Oberpfalz (5 Prozent), Unterfranken (6 Prozent) und Oberfranken (6 Prozent) vertreten.

Fast jedes dritte **insetierte** Eigenheim befand sich im Jahr 2013 in einem Neubau (nach 2003 errichtet). Dagegen stammte weniger als jedes zehnte Eigenheim aus den 1950er-Jahren (8 Prozent). Anders als bei Mietwohnungen oder ETW haben neu gebaute Eigenheime mit mittleren 149 m² nicht überdurchschnittlich große Wohnflächen. Vielmehr bieten Häuser der 1980er-Jahre (199 m²) im Durchschnitt die größten Flächen. Am kleinsten fallen dagegen die 1950er-Baujahre aus (158 m²). Auch die regionale Verteilung der inserierten Eigenheime unterscheidet sich deutlich von Mietwohnungen und ETW. Die Masse stammt zwar wieder aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (23 Prozent), der Abstand zu den anderen Bezirken ist aber kleiner: Schwaben und Mittelfranken folgen mit jeweils 15 Prozent und selbst auf die Oberpfalz entfallen noch 9 Prozent aller Inserate.

► Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (ETW)

► Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (Eigenheime)

Tab. 18: Angebotspreise ETW in Bayern im Jahr 2013 (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
ETW* (60–80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	2.306	3.281	1.561	1.704	1.483	2.006	1.642	1.904
• Neubau	2.882	3.892	2.136	2.267	1.981	2.575	2.172	2.544
• Gebrauchte	2.024	2.954	1.292	1.430	1.272	1.747	1.428	1.664
bis 1949	2.036	3.259	1.181	1.320	966	1.633	1.285	1.517
1950er	1.888	2.910	1.337	1.317	1.059	1.496	1.269	1.346
1960er	1.794	2.619	1.092	1.365	1.111	1.539	1.268	1.464
1970er	1.921	2.762	1.196	1.460	1.209	1.671	1.401	1.593
1980er	2.042	2.979	1.240	1.440	1.291	1.764	1.480	1.688
1990er	2.382	3.357	1.610	1.787	1.587	2.079	1.718	2.033
2000er	2.363	3.427	1.558	1.716	1.466	2.043	1.676	1.936
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	83	85	78	78	82	82	86	78
• Neubau	93	96	87	82	93	93	95	89
• Gebrauchte	77	79	73	76	77	78	82	74
bis 1949	95	109	100	78	95	88	91	85
1950er	75	76	88	72	78	72	99	71
1960er	74	71	80	83	81	79	83	71
1970er	77	77	73	82	79	75	86	76
1980er	81	82	71	76	72	83	84	82
1990er	72	75	69	71	72	69	75	70
2000er	86	87	81	80	84	99	92	80
Fallzahlen								
Insgesamt	101.283	49.552	8.244	6.599	7.996	21.610	7.282	24.623
• Neubau	33.301	17.291	2.627	2.158	2.381	6.751	2.093	6.729
• Gebrauchte	67.982	32.261	5.617	4.441	5.615	14.859	5.189	17.894
bis 1949	5.372	1.958	204	169	453	2.317	270	1.178
1950er	3.863	1.295	101	292	361	1.532	284	1.386
1960er	9.729	5.496	375	434	727	2.061	637	2.551
1970er	14.009	7.928	1.010	778	927	2.416	950	3.839
1980er	10.047	5.213	984	518	724	1.740	867	2.242
1990er	20.449	7.823	2.478	1.879	2.083	4.262	1.924	5.963
2000er	4.512	2.548	465	371	340	532	257	735

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

Tab. 19: Angebotspreise Eigenheime in Bayern im Jahr 2013 (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
EZFH* (100–150 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	2.367	3.525	1.504	1.601	1.394	2.075	1.628	1.909
• Neubau	2.517	3.698	1.769	1.620	1.391	2.223	1.786	2.063
• Gebrauchte	2.300	3.419	1.434	1.594	1.396	1.996	1.561	1.835
bis 1949	2.111	3.344	1.199	1.358	1.073	1.792	1.307	1.557
1950er	2.123	3.285	1.181	1.412	1.174	1.744	1.447	1.656
1960er	2.149	3.285	1.250	1.428	1.239	1.778	1.506	1.672
1970er	2.287	3.421	1.356	1.555	1.354	2.011	1.534	1.843
1980er	2.423	3.617	1.499	1.581	1.469	2.121	1.681	1.920
1990er	2.529	3.711	1.724	1.657	1.418	2.247	1.805	2.061
2000er	2.487	3.692	1.586	1.794	1.508	2.036	1.693	2.049
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	172	179	178	168	167	163	173	171
• Neubau	149	158	150	142	150	141	143	145
• Gebrauchte	183	192	186	177	173	174	185	184
bis 1949	179	214	189	161	168	169	175	177
1950er	158	161	159	159	155	157	156	158
1960er	171	180	172	173	165	163	176	166
1970er	192	191	195	188	188	187	202	193
1980er	199	205	206	183	187	187	208	199
1990er	192	193	189	192	187	178	191	205
2000er	185	192	183	178	176	175	201	180
Fallzahlen								
Insgesamt	103.555	28.706	13.073	10.666	15.156	18.767	17.187	18.914
• Neubau	32.005	10.928	2.745	2.893	3.811	6.529	5.099	6.146
• Gebrauchte	71.550	17.778	10.328	7.773	11.345	12.238	12.088	12.768
bis 1949	10.985	1.733	1.108	994	3.051	1.933	2.166	1.846
1950er	8.222	1.507	1.159	991	1.532	1.452	1.581	1.555
1960er	12.020	2.737	1.619	1.345	1.871	2.236	2.212	2.047
1970er	13.549	3.666	2.027	1.358	1.885	2.417	2.197	2.214
1980er	10.029	3.093	1.481	1.053	1.141	1.664	1.596	1.902
1990er	10.859	3.077	1.922	1.314	1.259	1.671	1.616	2.176
2000er	5.885	1.965	1.012	718	605	865	721	1.028

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

3.5.2 Ausblick

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

Grundsätzlich werden sich die künftigen Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ggf. zeitversetzt) weitgehend analog zu den Mietpreisen entwickeln (s. Kapitel 3.5.1 Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung). Denn langfristig reflektieren Kaufpreise nichts anderes als den Barwert der künftig erzielbaren Mieten. Im Unterschied zu Mieten unterliegen jedoch Kaufpreise keinen gesetzlichen Regulierungen (Miethöhegesetz, Mietspiegel etc.). Deswegen kann die Kaufpreisentwicklung kurzfristig von den Veränderungen der Mietpreise abweichen. Tatsächlich galt der Zusammenhang in den letzten Jahren nur abgeschwächt, weil private und institutionelle Investoren das Interesse an Mietwohnungen als Kapitalanlage verloren hatten (Hintergrund: neue Anlageprodukte am Kapitalmarkt, Unklarheiten über die demografische Entwicklung, Abbau steuerlicher Vergünstigungen). Als Folge der Finanzkrise im Jahr 2008 hat sich dieses Bild aber spätestens in den letzten beiden Jahren geradezu ins Gegenteil verkehrt. Derzeit gilt die Wohnimmobilie als sicherer Hafen (Inflationsschutz und Insolvenzsicherheit), in einigen Wachstumsregionen drohen bei den Kaufpreisen sogar kleinere Preisblasen (s. Kapitel 3.6 Drohen Preisblasen in Bayern?).

Im Unterschied zu Geschosswohnungen sind Eigenheime sehr viel individueller und damit heterogener in ihrer Preisentwicklung. Insofern sind allgemeingültige Preisprognosen für Eigenheime noch schwieriger als Prognosen für Mieten bzw. Eigentumswohnungen zu erstellen. 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 6 Prozent (Neubau fast 10 Prozent). Das Angebot hat bislang noch nicht ausreichend auf diese aufkommenden Engpässe reagiert. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sind landesweit von 35 Tsd. bis 40 Tsd. Ende der 1990er-Jahre auf gut 16 Tsd. im Jahr 2009 gesunken. Seither ist eine leichte Zunahme zu beobachten: Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden wieder mehr als 19 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet – laut empirica-Nachfrageprognose wäre jedoch ein Volumen von gut 30 Tsd. Einheiten jährlich erforderlich gewesen (zzgl. Nachholbedarf aus früheren Jahren). Die Engpässe unterscheiden sich regional jedoch fühlbar:

- Die Nachfrage nach Eigenheimen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere knapp 6 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um etwa 4 Prozent gestiegen. In der Folge dürften die Preise in der nahen Zukunft weiter deutlich ansteigen.
- In Mittelfranken und Schwaben wird die Nachfrage nach Eigenheimen in den kommenden fünf Jahren um jeweils rund 3 Prozent zulegen. Zuletzt ist das Neubaugesamte in den letzten fünf Jahren ebenfalls um rund 3 Prozent gewachsen. Aufgrund des aufgestauten Nachholbedarfs aus den Vorjahren und der weiterhin steigenden Nachfrage bei knappem Grundstücksangebot (s. Kapitel 2.1 Baulandpreise) sind dennoch weitere deutliche Preisanstiege zu erwarten.
- In Niederbayern und der Oberpfalz wird die Eigenheimnachfrage künftig weniger stark, aber immerhin noch um 2 bis 3 Prozent ansteigen. Gleichwohl ist der Neubau – gemessen am Bestand – zuletzt ähnlich stark gewachsen wie in Mittelfranken oder Schwaben. Dies bremst den Preisanstieg hier etwas aus. Dennoch kann man wegen Nachholbedarf und steigender Nachfrage weiterhin verbreitet mit zunehmenden Kaufpreisen rechnen.
- Ober- und Unterfranken erwarten die schwächsten Nachfragezuwächse aller Regierungsbezirke. Das Neubaugesamte ist gemessen an der Marktgröße aber nicht viel kleiner als in Niederbayern oder der Oberpfalz. Insofern sind vor allem für höherwertige Objekte zumindest stabile Kaufpreise zu erwarten, wenn auch in einigen Schrumpfungregionen fallende Preise nicht auszuschließen sind.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau, zuletzt überdurchschnittlicher Preisanstieg, weiterhin deutlich steigende Preise für Eigenheime
Schwaben, Mittelfranken:	Leicht unterdurchschnittliche Preise und Preisanstiege, künftig eher deutlich steigende Preise für Eigenheime
Niederbayern, Oberpfalz:	Unterdurchschnittliche Preise und eher unterdurchschnittliche Preisanstiege, künftig stabile bis steigende Preise für Eigenheime
Oberfranken, Unterfranken:	Unterdurchschnittliche Preise und unterdurchschnittliche Preisanstiege, künftig stabile, im ländlichen Raum teils fallende Preise

3.6 Drohen Preisblasen in Bayern?

3.6.1 Wann drohen Preisblasen?

Im Zuge der steigenden Miet- und Kaufpreise wird seit einiger Zeit diskutiert, ob es am Wohnungsmarkt eine Preisblase gibt oder zumindest eine 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 Blasen- gefahr abschätzen kann. So wird eine Preisblase umso eher platzen bzw. 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 Nach- frageeinbruch daran, dass zum herrschenden Preis kaum noch jemand kaufen will oder kann. Eine Blase droht demnach, wenn

- a) „Normalverdiener“ sich Immobilien nicht mehr leisten können, weil Kaufpreise
 - a1) schneller als Mieten steigen (Vermietung unrentabel) oder
 - a2) schneller als 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 kosten z. B. Ende des Jahres 2013 neuere Eigentums- wohnungen im bayerischen Durchschnitt 4,9 Jahreseinkommen oder 27,9 Jahres- mieten. Pro Tsd. Einwohner wurden in Bayern rund 3,3 Wohnungen errichtet und der (bundesdeutsche) Anteil neuer Wohnungsbaukredite am BIP liegt bei 6,8 Prozent (ausstehende Kredite insgesamt 42 Prozent). Stellt man diese Werte z. B. den Ver- gleichswerten des Jahres 2004 gegenüber – ein Jahr, in dem niemand eine Preisblase vermutet hat und der Markt eher leicht unterbewertet war –, dann sind ETWs heutzutage eher preiswerter (–0,1 Jahreseinkommen bzw. –0,8 Jahresmieten), die Fertig- stellungen weitaus geringer (–1,4 pro Tsd. Einwohner) und der Anteil neuer Woh- nungsbaukredite am BIP sogar niedriger (–0,7 Prozentpunkte gemessen am BIP). Eine bayernweite Preisblase lässt sich damit nicht attestieren.

Auch wenn bayernweit Entwarnung gegeben werden kann, gibt es aber regionale Märkte, auf denen eine Preisblase droht. Regionale Preisblasen sind volkswirtschaftlich unproblematisch. Sie können jedoch gefährlich werden, wenn viele regionale Märkte betroffen sind. Deswegen werden die vorgestellten Einzelindikatoren „Mietvervielfäl- tigger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie ein regionaler „Blasenindex“ zunächst für jeden Landkreis bzw. jede kreisfreie Stadt berechnet (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 (Ent- warnung) 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 Blasen- gefahr interpretiert werden. Je höher der Wert, desto eher muss in der betreffenden Region vor einer drohenden Blasen- gefahr gewarnt werden.

3.6.2 Regionale Blasen- gefahr in Bayern

Bayernweit ist die Gefahr von Preisblasen seit dem Referenzjahr 2004 zunächst kontinu- ierlich gesunken. Der Tiefpunkt war im dritten Quartal 2010 erreicht, als der Blasenindex einen Wert von –2,1 auf einer Skala von –3 bis +3 angenommen hatte. Seither steigt der Indexwert kontinuierlich an. Allerdings ist die Gefahr von Preisblasen nach wie vor gerin- ger als im Jahr 2004, denn der Index liegt immer noch unter dem kritischen Wert von null.

Abb. 58: Entwicklung des empirica-Blasenindex seit Q1/2004 nach Regierungsbezirken (Quartalswerte)



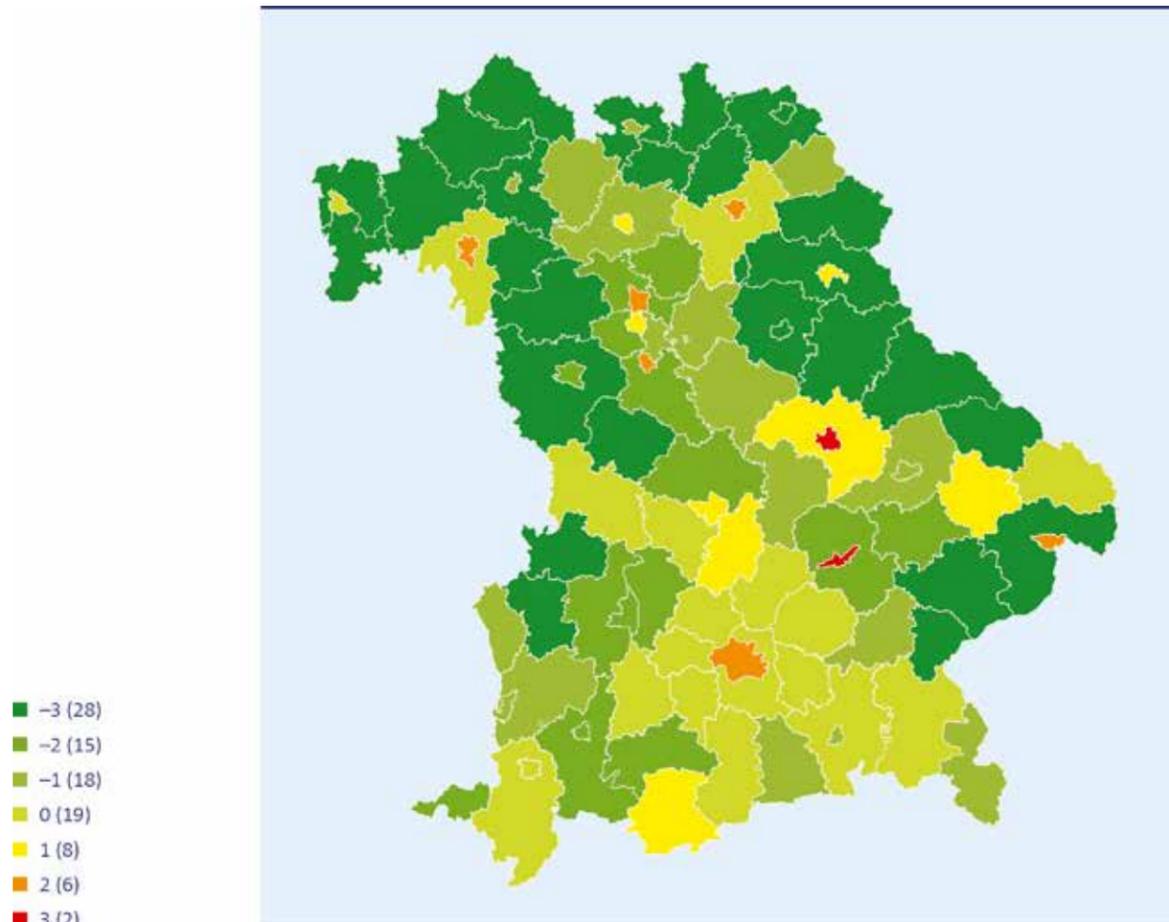
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

► **Höchster Blasenindex in Oberbayern**

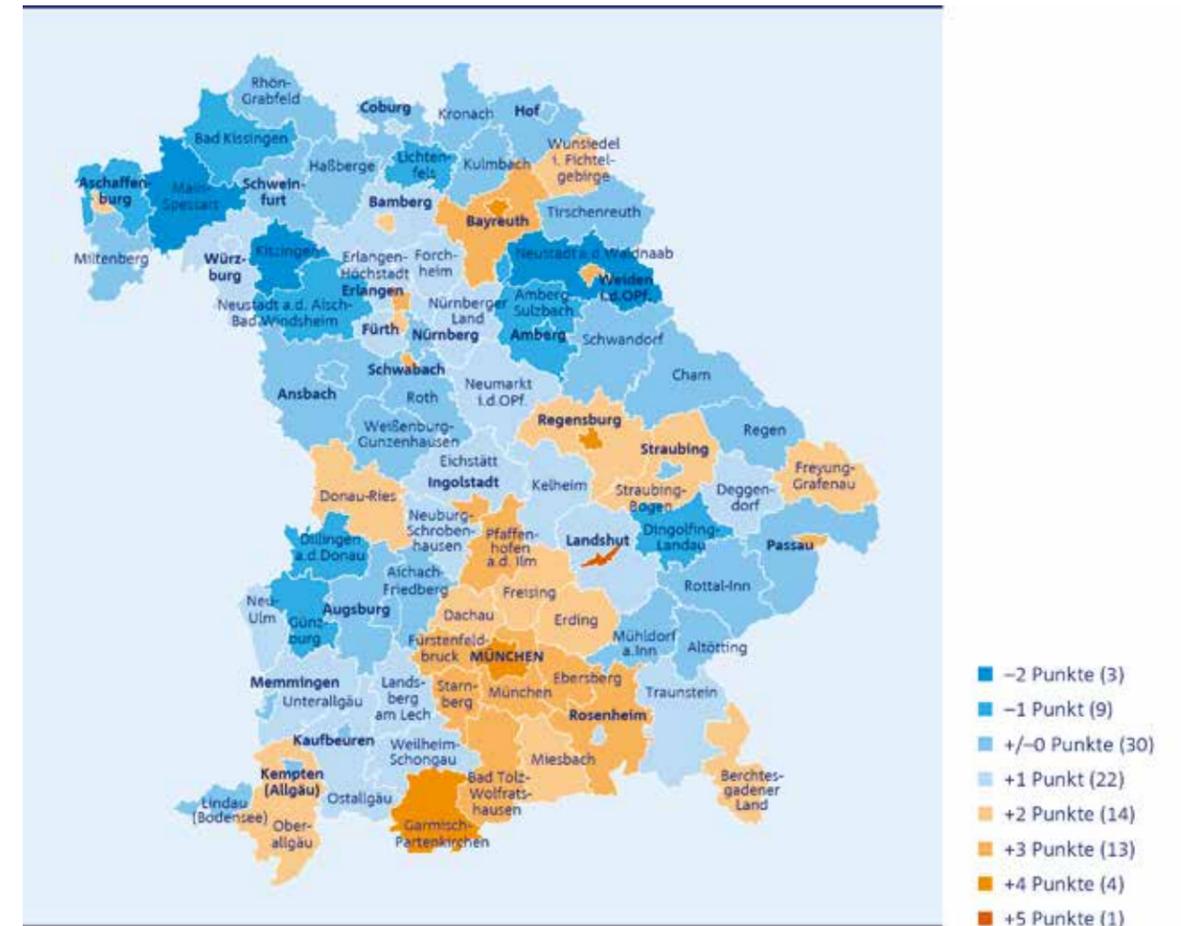
Mit einer Ausnahme liegt die Blasengefahr in allen bayerischen Regierungsbezirken unter dem Landesdurchschnitt. Während der Blasenindex für Oberbayern lange Zeit sogar unterdurchschnittlich war, steigt er nach dem Durchschreiten seiner Talsohle Ende des Jahres 2010 überproportional an. Mittlerweile liegt er damit weit über dem bayernweiten Index. Insbesondere wurde Anfang 2012 die Nulllinie überschritten. Seither steht die „Blasenampel“ für Oberbayern auf „gelb“, während alle anderen Regierungsbezirke weiterhin im grünen Bereich liegen.

Abb. 59: empirica-Blasenindex in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

a) im 4. Quartal 2013



b) Veränderung 2008–2013



Bis zum Jahr 2008 war die Blasengefahr fallend, danach begann sie anzusteigen (s. Abbildung 58).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Auch innerhalb der Regierungsbezirke bestehen jedoch erhebliche Unterschiede hinsichtlich einer Blasengefahr bei Wohnimmobilien. Die höchste Warnstufe (Index +3) wurde bislang in zwei kreisfreien Städten erreicht: Landshut und Regensburg. Für weitere sechs Städte gilt die zweithöchste Warnstufe (Index +2): München, Passau, Bayreuth, Erlangen, Schwabach und Würzburg. In weiteren acht Landkreisen und kreisfreien Städten steht der Index ebenfalls oberhalb der „Nulllinie“ (Index +1). Neben den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen, Pfaffenhofen an der Ilm, Deggendorf und Regensburg sind die Städte Ingolstadt, Bamberg, Fürth und Weiden in der Oberpfalz betroffen. Für die restlichen 80 Kreise in Bayern kann dagegen bislang Entwarnung gegeben werden.

Die Kreise mit hoher Warnstufe sind meist auch identisch mit den Kreisen mit starker Veränderung der Warnstufe. Den größten Zuwachs in der Warnstufe gibt es in der Stadt Landshut (+5), gefolgt vom Landkreis Garmisch-Partenkirchen sowie den Städten München, Bayreuth und Regensburg (je +4).

► **Höchste Warnstufe in Landshut und Regensburg**

3.6.3 Ausblick

Die weitere Entwicklung der (regionalen) Blasen Gefahr hängt natürlich von den künftigen Mieten und Preisen, aber auch vom Zusammenspiel von Angebot (Fertigstellungen), Nachfrage (Einkommen) und Kapitalmarkt (Zinsen, Kreditvergabe) ab. Vor allem in Oberbayern, aber auch in Mittelfranken dürften die Preise weiter steigen und die Fertigstellungen tendenziell hinter der Nachfrage zurückbleiben. Insofern dürften sich dort die Preis-Einkommens-Relationen und vermutlich auch die Mietvervielfältiger eher weiter verschlechtern und damit eine Blasenbildung weiterhin begünstigen. Auf der anderen Seite sind eben genau diese Regionen weit weg von einem Angebotsüberschuss, sodass von dieser Seite die Blasen Gefahr (noch) nicht geschürt wird.

Unklar ist jedoch, wie stark staatliche Markteingriffe die Blasenbildung zukünftig begünstigen könnten. Dazu zählt zum einen die Auswirkung der Mietpreisbremse, die zwar den (messbaren) Mietanstieg eindämmt, nicht aber die Knappheiten beseitigt, sodass die Kaufpreise eher weiter steigen. Im Ergebnis wird der Indikator „Mietvervielfältiger“ weiter aufgebläht. Zum anderen wird immer noch die (Wieder-)Einführung einer erhöhten AfA diskutiert. Aus der bisherigen Erfahrung mit diesem Instrument ist bekannt, dass es immer wieder Fehlallokationen (die falschen Objekte am falschen Ort) und Überangebote verursacht hat. Im Ergebnis würde der Indikator „Fertigstellungen je Einwohner“ ansteigen und die Blasenbildung begünstigen. Schließlich können die nach wie vor niedrigen und womöglich weiter sinkenden Zinsen früher oder später zu einer bedenklichen Ausweitung der Baukredite führen. Eine platzende Preisblase würde dann nicht nur Teile des Eigenkapitals der Käufer vernichten, sondern könnte über eine Schwächung der kreditgebenden Banken auch größere volkswirtschaftliche Schäden anrichten.



04

Ausblick: Wohnungsprognose Bayern bis 2032 der empirica ag

4.1	Bevölkerungsprognose	122
4.2	Haushaltsprognose	134
4.3	Wohnungsprognose	142
4.4	Fazit: Auch langfristig noch viel Neubau erforderlich	179
4.5	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	182
4.6	Anhang und Literatur	186

4. Ausblick: Wohnungsprognose Bayern bis 2032 der empirica ag

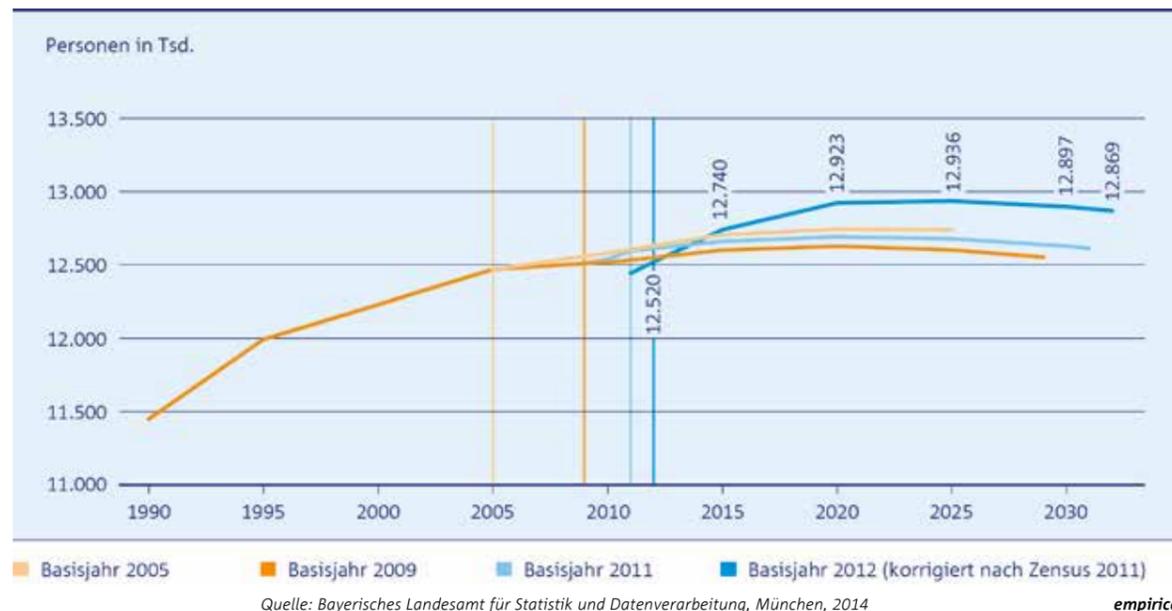
4.1 Bevölkerungsprognose

4.1.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2032

Zum Ende des Jahres 2012 zählte der Freistaat Bayern 12,52 Mio. Einwohner. Basierend auf diesem Wert hat das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung eine regionalisierte Prognose erstellt.³³ Die Einwohnerzahl Bayerns steigt demnach noch bis zum Jahr 2023 weiter an. Bis dahin werden rund 419 Tsd. oder 3,3 Prozent mehr Menschen im Freistaat leben als im Prognosebasisjahr 2012 (s. Abbildung 60). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum 2012 bis 2023 von 12,52 auf 12,939 Mio. um durchschnittlich 38.124 jährlich anwachsen. In den Folgejahren bis zum Prognosehorizont im Jahr 2032 wird die Einwohnerzahl auf 12,869 Mio. schrumpfen – und damit in etwa wieder den prognostizierten Stand des Jahres 2018 erreichen. Das entspricht einem mittleren jährlichen Verlust von 7.760 Einwohnern. Gemessen am Zuwachs der vergangenen Jahre und der kommenden Jahre bis 2020 wird der Rückgang ab 2024 also zunächst noch recht moderat ausfallen. Aus Sicht des Jahres 2012 wächst die Bevölkerung bis zum Jahr 2032 sogar noch um 2,8 Prozent an.

Abb. 60: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 1990–2032

Prognosebasisjahr = 2005, 2009, 2011 bzw. 2012



³³ Annahmen s. Kapitel 4.6 Anhang und Literatur.

Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

Mit der neuesten Vorausberechnung auf Basis des Zensus 2011 wurden der Bevölkerungsstand 2011 deutlich nach unten (–153 Tsd.) und die Bevölkerungsprognose erstmals seit Jahren wieder nach oben korrigiert. Der „Wohnungsmarkt Bayern 2009“ stützte sich noch auf eine Einwohnerprognose von 12,69 Mio., während der vorliegende Bericht die Erwartung nun auf 12,92 Mio. korrigiert. Damit liegt in der Vorausberechnung für das Jahr 2020 die Einwohnerzahl Bayerns nunmehr rund 231 Tsd. höher, als noch vor drei Jahren erwartet wurde. Gleichzeitig wurde der aktuelle Stand nach unten korrigiert: Während die „alte“ Fortschreibung der Bevölkerung für das Jahr 2011 rund 12,60 Mio. Einwohner zählte, ergab der Zensus 2011 nur 12,44 Mio. Einwohner. Im Ergebnis steigt die prognostizierte Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2020 nunmehr um 479 Tsd. statt „nur“ um 96 Tsd. an. Diese Veränderungen haben natürlich weitreichende Auswirkungen auf die Prognose der Wohnungsnachfrage!

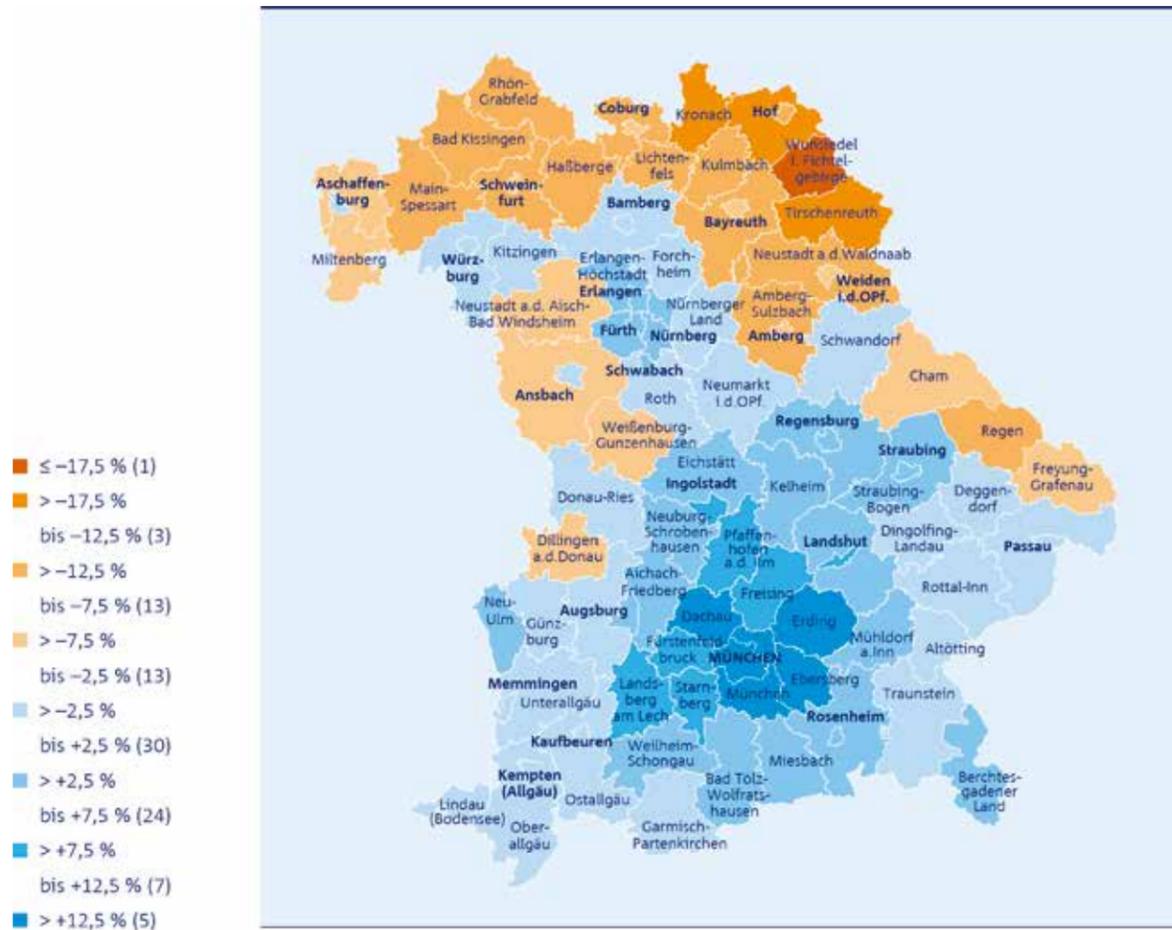
Hintergrund dieser Entwicklung sind – neben der Korrektur durch den Zensus 2011 – vor allem Annahmen in puncto einer höheren Zuwanderung. Die letzte Prognose mit dem Basisjahr 2009 ging noch von einem erheblich geringeren Zuwanderungssaldo aus, insbesondere aus dem Ausland (jetzt rund 35 Tsd. p. a. gegenüber 13 bis 15 Tsd. p. a. in der alten Prognose).³⁴ Zu beachten ist, dass eine künftig höhere Zuwanderung nach Bayern nicht nur eine höhere Einwohnerzahl impliziert, sondern auch einen langsameren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung. 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 Jahre und nicht mehr auf deutlich über 46 Jahre wie in der Prognose im „Wohnungsmarkt Bayern 2011“.

Mit der prognostizierten Entwicklung wird sich die Einwohnerzahl Bayerns auch künftig stabiler entwickeln als in anderen Ländern. Dies ist 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.

³⁴ Der Zuwanderungssaldo aus dem übrigen Bundesgebiet nach Bayern wurde jetzt dagegen etwas niedriger angesetzt (alternde Bevölkerung ist weniger wanderungsfreudig und Abwanderung aus Ostdeutschland geht zurück). Die Annahmen zu Sterblichkeit und Geburtenrate dagegen wurden gegenüber älteren Prognosen nur unwesentlich verändert.

Abb. 61: Bevölkerungsentwicklung 2012–2032 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2012 (Basis: Zensus 2011)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

empirica

Allerdings weisen nicht alle Regionen Bayerns dieselbe Bevölkerungsentwicklung auf. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Kreise der Raumordnungsregionen München (+13,0 Prozent) und Ingolstadt (+7,7 Prozent). Relevante Zugewinne von annähernd 5 Prozent können sonst nur die Regionen Südostoberbayern (+4,5 Prozent) und Oberland (4,6 Prozent) erwarten. Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (-11,7 Prozent), Main-Rhön (-8,3 Prozent), Oberpfalz-Nord (-6,6 Prozent), Oberfranken-West (-5,2 Prozent), Bayerischer Untermain (-4,5 Prozent) und Westmittelfranken (-4,0 Prozent) Bevölkerungsrückgänge um rund 5 Prozent und mehr erwartet. Insgesamt werden für acht der 18 bayerischen Raumordnungsregionen Bevölkerungsverluste prognostiziert.

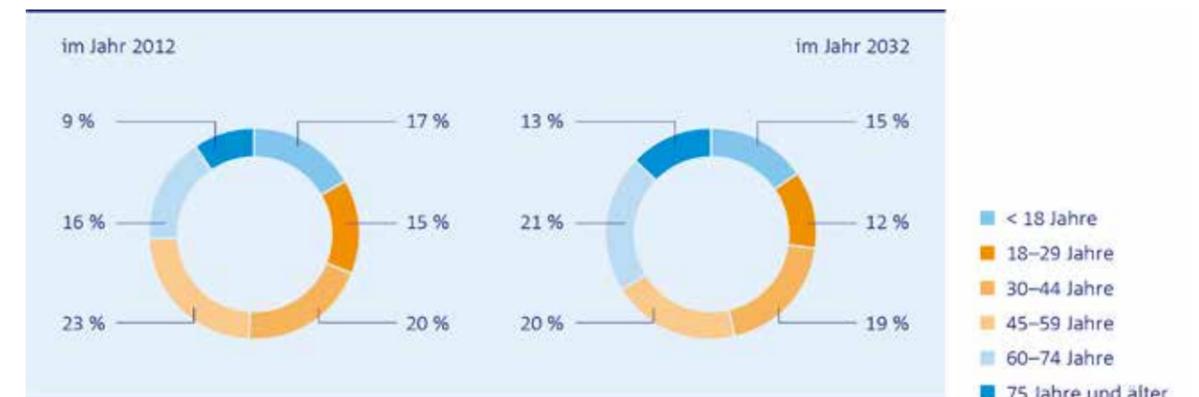
Ähnlich ist die Quote auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (s. Abbildung 61). Hier werden 47 Prozent oder 45 der 96 Kreise Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen – in der letzten Prognose (Basisjahr: 2010) waren es noch 59 Prozent oder 57 Kreise. Dennoch gibt es auch andere Entwicklungen: Zweistellige Zuwachsraten werden für München (Landkreis +15,7 Prozent, Stadt +13,4 Prozent), Ebersberg (+14,9 Prozent), Dachau (+13,5 Prozent), Erding (+12,8 Prozent), Freising (+11,4 Prozent) und Fürstenfeldbruck (+11,1 Prozent) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (-18,0 Prozent), Hof (-16,2 Prozent) und Kronach (-14,9 Prozent) um rund 15 Prozent und mehr.

4.1.2 Veränderungen in der Altersstruktur

Die rückläufige Einwohnerzahl macht sich auch in der Altersverteilung bemerkbar. Am deutlichsten zeigt sich dies in der Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen: Deren Anteil wird von heute 16 Prozent auf 21 Prozent im Jahr 2032 ansteigen; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der Minderjährigen von heute 17 Prozent auf dann 15 Prozent und der Anteil junger Erwachsener (18- bis 29-Jährige) von derzeit 15 Prozent auf dann 12 Prozent absinken (s. Abbildung 62). Insgesamt wird die Quote der unter 60-Jährigen sinken und die der über 60-Jährigen steigen.

Abb. 62: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern

Prognosebasisjahr = 2012



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

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 2032 die Region Oberfranken-Ost aufweisen (15,5 Prozent; s. Abbildung 63). Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten Minderjährigen werden bis 2032 in den Wachstumsregionen München und Ingolstadt zu finden sein. Im Vergleich zur pessimistischeren Prognose von vor zwei Jahren ergeben sich keine größeren Änderungen im Ranking nach dem Seniorenanteil (60-Jährige und Ältere).

Abb. 63: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2032

Prognosebasisjahr = 2012, sortiert nach Anteil der 60-Jährigen und Älteren



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

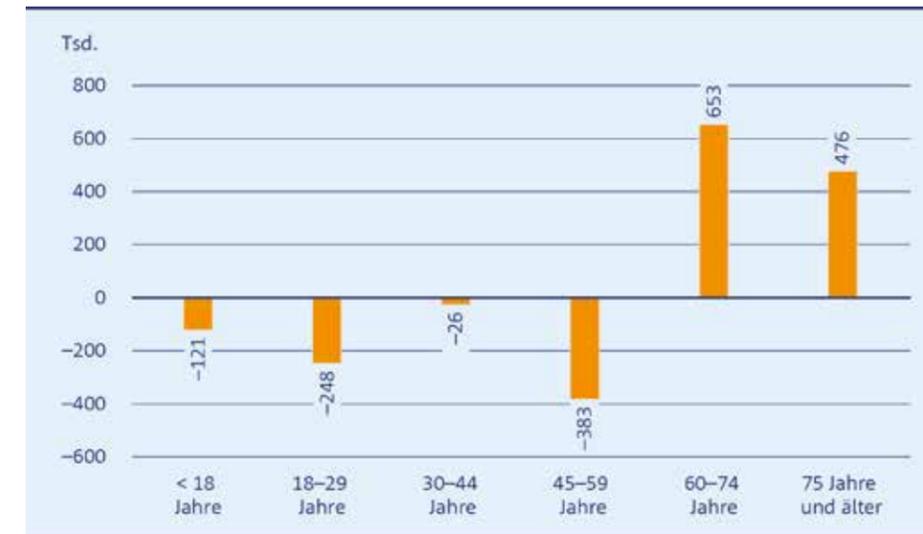
empirica

Über alle Regionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum 2012 bis 2032 um rund 350 Tsd. Menschen anwachsen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 779 Tsd. bei den unter 60-Jährigen ein Anstieg um 1.128 Tsd. bei den älteren Einwohnern gegenüber. Ist die Zahl der 45- bis 59-Jährigen in der 2009er Prognose für den Zeitraum 2007 bis 2027 nur leicht gesunken, so wird diese Altersgruppe diesmal am stärksten schrumpfen (s. Abbildung 64). Tatsächlich wächst die Altersgruppe allerdings bis zum Jahr 2016 noch um 131 Tsd. an, um anschließend bis 2032 wieder um 514 Tsd. zu schrumpfen – für das Jahr 2032 wird ein geringfügiger Zuwachs prognostiziert. Auch der Rückgang in den anderen Altersklassen verläuft nicht linear: Die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen schrumpft vor allem nach 2016, die Zahl der unter 18- sowie der 30- bis unter 45-Jährigen schwerpunktmäßig in den kommenden Jahren und dann wieder nach 2024. Während der Anstieg der am Wohnungsmarkt „aktiveren“ Älteren, der 60- bis 74-Jährigen, fast ausschließlich erst nach 2015 einsetzt und sich um das Jahr 2025 wieder abschwächt, wird der überwiegende Teil der Zunahme der am Wohnungsmarkt bislang „passiveren“ Älteren, der über 74-Jährigen, schwerpunktmäßig bis zum Jahr 2016 stattfinden.

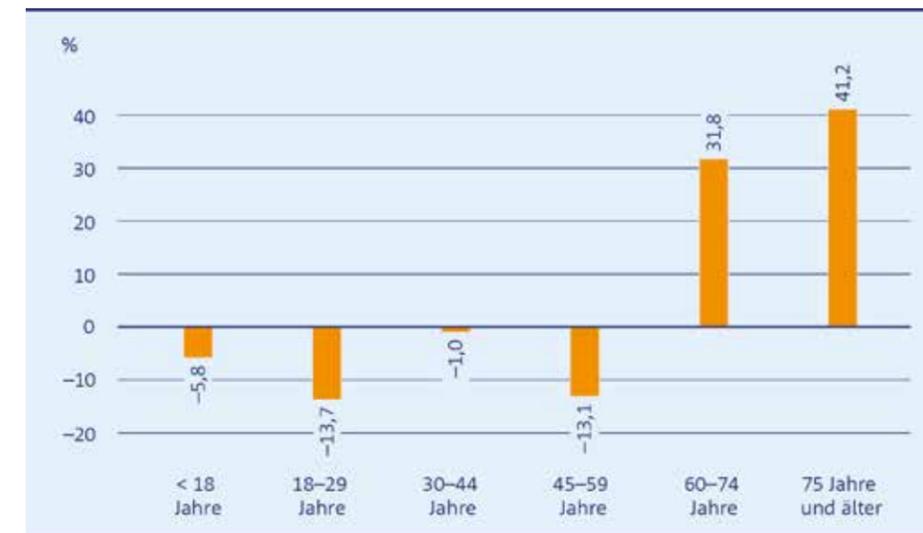
Abb. 64: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2012–2032

Prognosebasisjahr = 2012

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

empirica

Damit wird deutlich: Junge Haushalts- und Familiengründer, die über viele Jahre hinweg eine zentrale Zielgruppe der Wohnungssuchenden stellten, werden 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

(v. a. Mieter) oder durch Umbau (v. a. Eigentümer).³⁵ Zum anderen gewinnen die „reifen Alten“ (über 74-Jährige) an Bedeutung. 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 nicht finanzierbar.

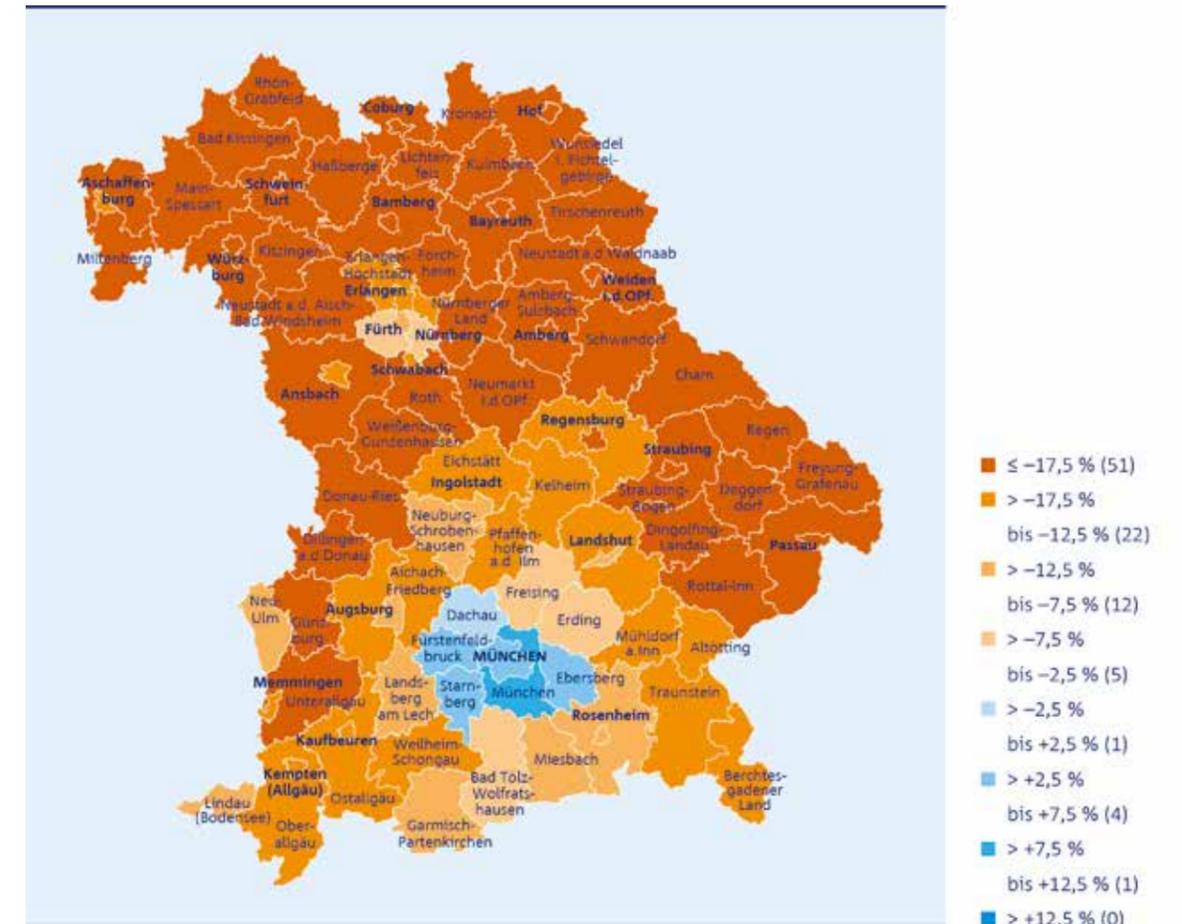
Abb. 65: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen und der jungen Erwachsenen 2012–2032 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2012 (Basis: Zensus 2011)

a) < 18 Jahre



b) 18–29 Jahre



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

empirica

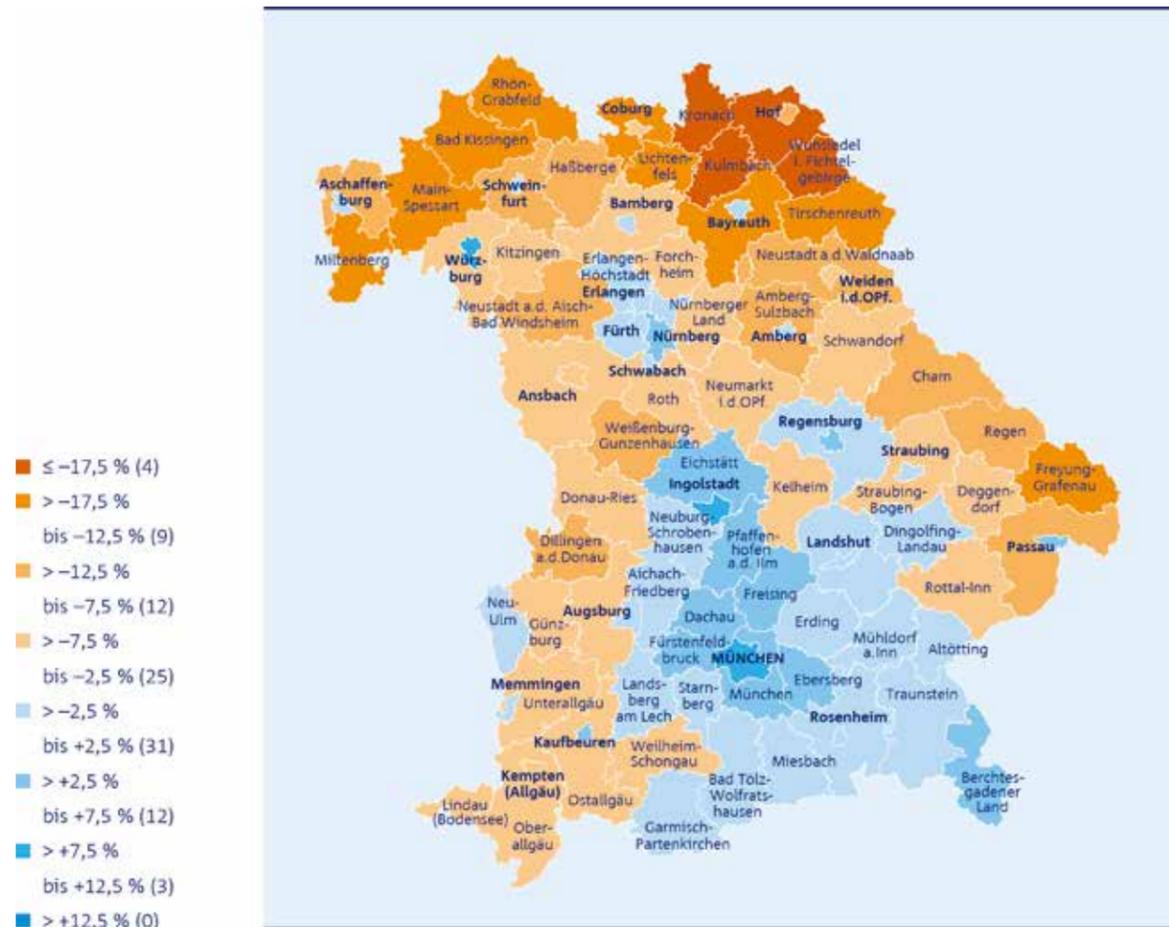
Wiederum gibt es erhebliche regionale Unterschiede in der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie im Hinblick auf die Anteile verschiedener Altersgruppen. Anders als die Bevölkerung insgesamt wird die Zahl der Minderjährigen und noch mehr die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner bis zum Jahr 2032 in fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten deutlich sinken. Ausnahmen bilden bei den 18- bis 29-jährigen Einwohnern nur einige Kreise in der Region München (s. Abbildung 65).

³⁵ Vgl. Krings-Heckemeier et al. (2006).

Abb. 66: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2012–2032 in Prozent

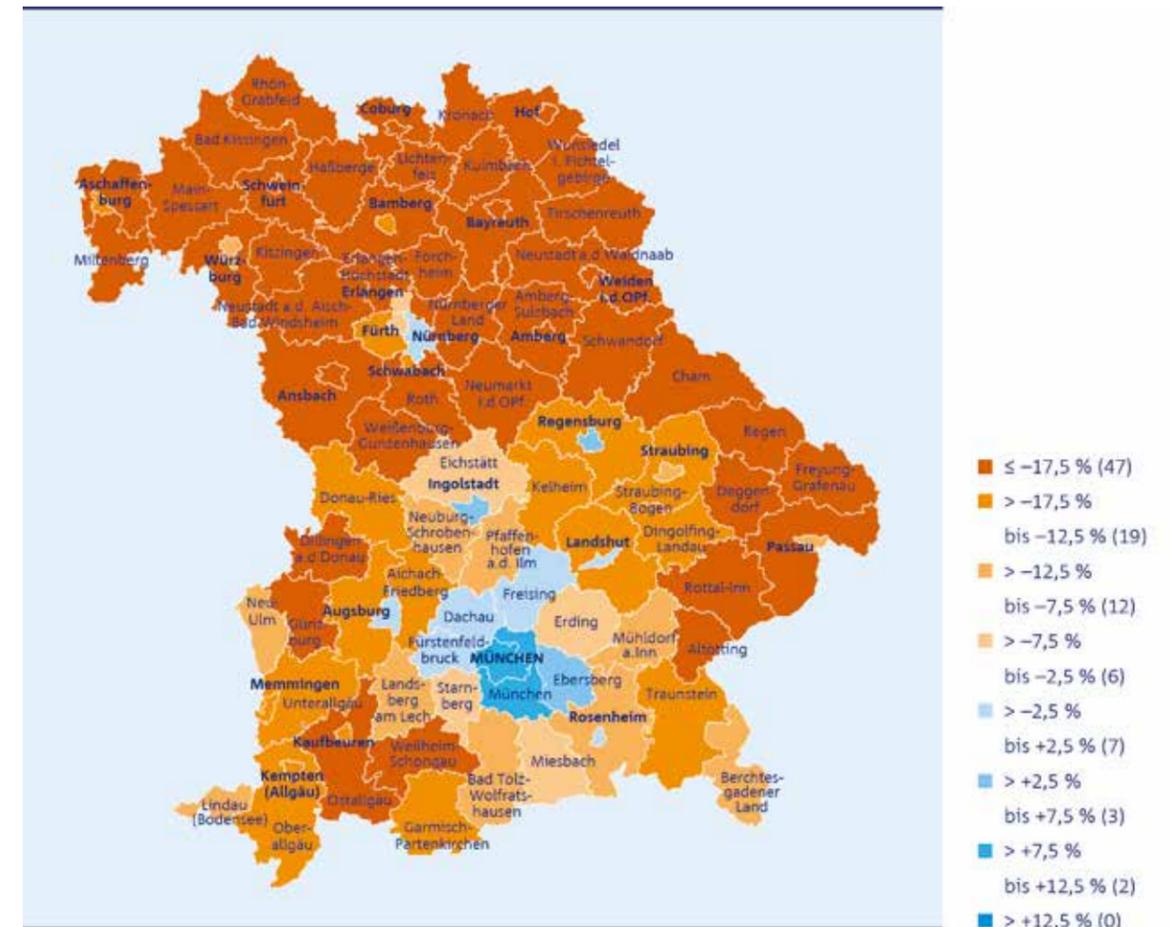
Prognosebasisjahr = 2012 (Basis: Zensus 2011)

a) 30–44 Jahre



Die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen war für den Wohnungsmarkt der Vergangenheit von besonderem Interesse. Denn in dieser Phase ändern sich die Wohnwünsche durch Familienzuwachs und es steigt meist auch das Einkommen durch Karriere-sprünge. Bis zum Jahr 2032 gibt es in Bayern aber rund 26 Tsd. Menschen weniger in diesem Alter. Nur im Landkreis München (+5,8 Prozent) sowie in fünf kreisfreien Städten wird deren Zahl deswegen in den kommenden Jahren bis 2032 noch um satte 5 Prozent oder mehr ansteigen: Würzburg (+10,0 Prozent), München (+9,6 Prozent), Ingolstadt (+9,4 Prozent), Regensburg (+6,9 Prozent) und Nürnberg (+5,1 Prozent). Ansonsten wird der Rückgang dieser Altersgruppe vor allem die ländlichen Regionen treffen, allen voran Oberfranken-Ost (-14,8 Prozent), Main-Rhön (-10,7 Prozent) und den Bayerischen Untermain (-9,8 Prozent; s. Abbildung 66).

b) 45–59 Jahre



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

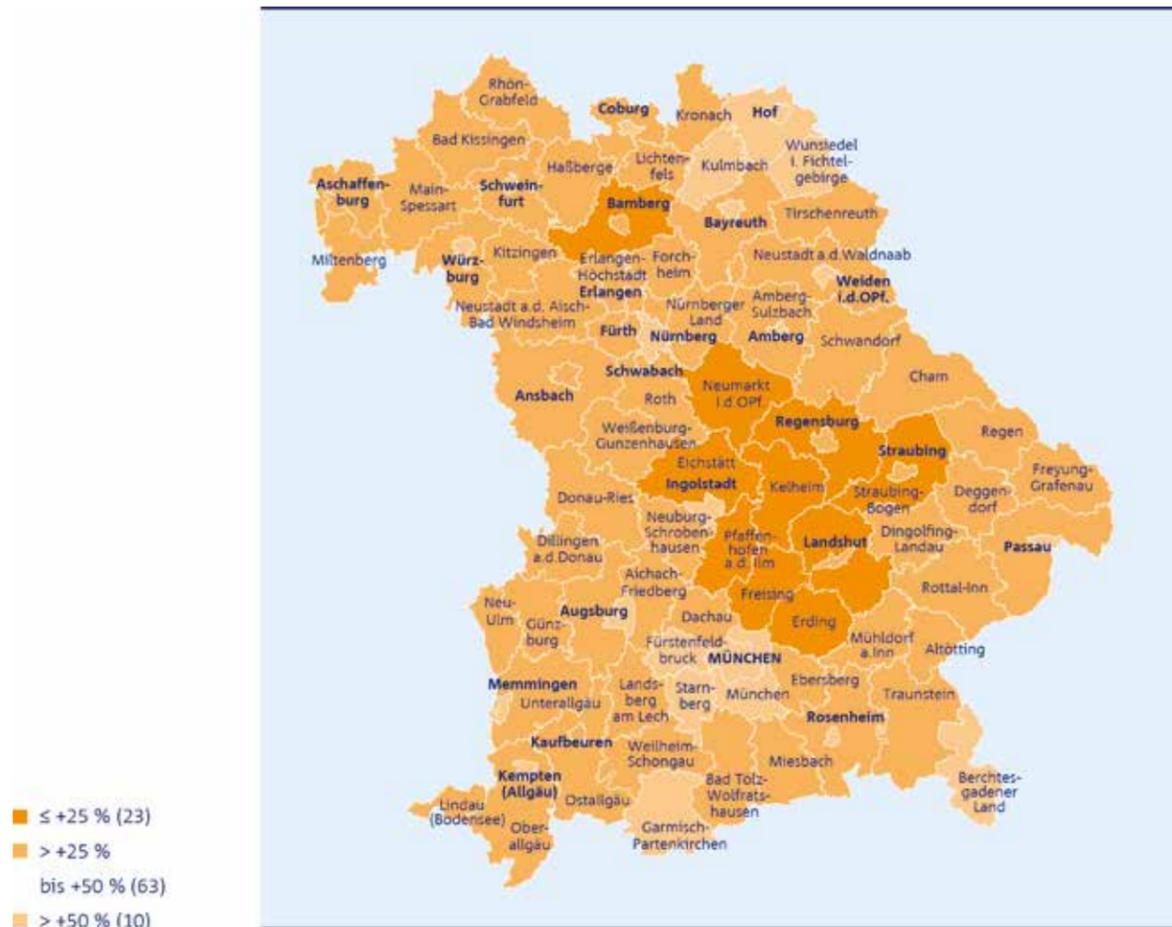
empirica

Noch stärker sinkt die Zahl der 45- bis 59-Jährigen: Bis zum Jahr 2032 beläuft sich der Rückgang auf 383 Tsd. Menschen. Deren Anzahl wird nur noch in fünf bayerischen Kreisen anwachsen: in der Stadt München (+11,8 Prozent), im Landkreis München (+7,8 Prozent), im Landkreis Ebersberg (+2,8 Prozent), in Ingolstadt (+2,7 Prozent) und in der Stadt Regensburg (+2,6 Prozent). Die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (-40,5 Prozent), Hof (-37,2 Prozent) und Kronach (-35,5 Prozent) werden dagegen mehr als 35 Prozent aus dieser Altersgruppe verlieren.

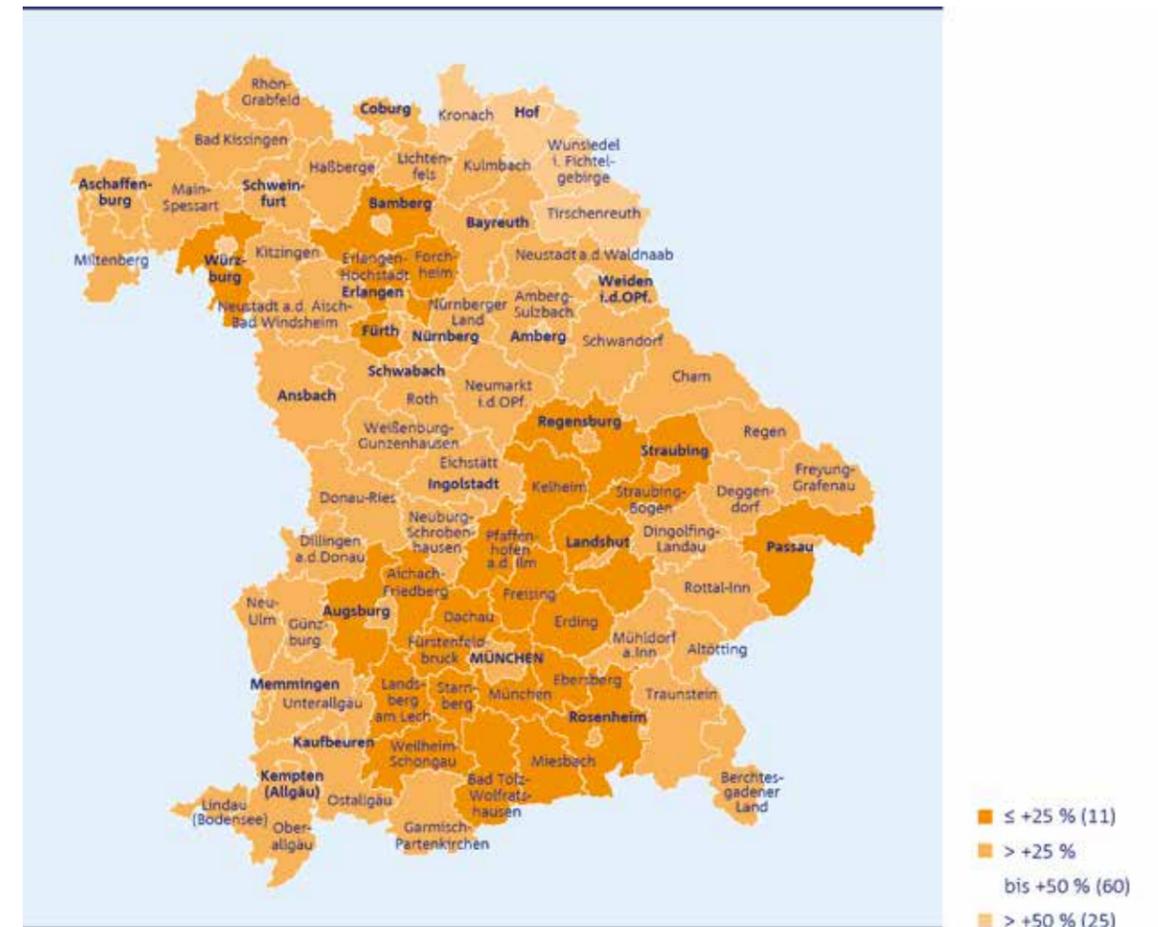
Abb. 67: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2012–2032 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2012 (Basis: Zensus 2011)

a) 60–74 Jahre



b) 75 Jahre und älter



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

empirica

Gemessen an ihrer heutigen Anzahl steigt die Zahl der 75-Jährigen und Älteren am stärksten. Diese Gruppe wächst zwar „nur“ um rund 476 Tsd., prozentual entspricht dies jedoch einer Erhöhung um annähernd die Hälfte (41,29 Prozent; zum Vergleich: Die Gruppe der 60- bis unter 75-Jährigen wächst um 653 Tsd., das sind aber nur 32 Prozent). Diese Altersgruppe absorbiert derzeit einen bedeutenden Anteil des Wohnflächenangebotes. Denn auch nach Auszug der Kinder und/oder Tod des Lebenspartners verbleiben die heutigen 75-Jährigen und Älteren in der ehemaligen Familienwohnung.³⁶ Dieser sogenannte Remanenzeffekt leistet einen erheblichen Beitrag zum Anstieg der nachgefragten Pro-Kopf-Wohnfläche, weshalb dem künftigen Verhalten dieser Hochbetagten eine wichtige Rolle zukommt. Insbesondere einkommensschwächere Mieterhaushalte in den Städten mit entspannten Wohnungsmärkten könnten künftig ihr Verhalten verändern und vermehrt in kleinere Wohnungen umziehen. Voraussetzung wäre ein entsprechendes Angebot im unmittelbaren Wohnungs-

³⁶ Vgl. Braun und Pfeiffer (2005).

umfeld zu bezahlbaren Preisen. Denn die Erfahrungen zeigen, dass man im Alter nur ungern bereit ist, die angestammte und vertraute Nachbarschaft zu verlassen (Geschäfte, Ärzte, Bekannte). Insofern kommt den regionalen Unterschieden in der Zunahme dieser Altersgruppe eine besondere Bedeutung zu. Je nach Landkreis ergibt sich bis zum Jahr 2032 eine sehr große Bandbreite: von plus 8,7 Prozent im Landkreis Wunsiedel bis zu einem Plus von 69 Prozent im Landkreis Landsberg am Lech. In den kreisfreien Städten steigt der Seniorenanteil meist weniger stark an (s. Abbildung 67), denn sie profitieren stärker von Zuwanderung. Den höchsten Zuwachs gegenüber dem Jahr 2012 erwartet die Stadt Rosenheim (+45 Prozent), der geringste Zuwachs wird für die Stadt Hof (+11 Prozent) prognostiziert. Den absolut höchsten Zuwachs erwarten die Statistiker für die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen (+653 Tsd.). Gemessen an ihrer heutigen Zahl sind dies aber „nur“ 32 Prozent und damit weniger als bei den Ältesten. Die regionale Bandbreite reicht hier von +6 Prozent in der Stadt Hof bis zu +70 Prozent im Landkreis Erding. Die Stadt Straubing (+31 Prozent) liegt fast genau auf dem Landesdurchschnitt der Zuwachsrate.

4.2 Haushaltsprognose

Vergleich mit älterer Haushaltsprognose

Im vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2014 liegt die für das Jahr 2025 prognostizierte Zahl der Haushalte deutlich höher als im Wohnungsmarktbericht 2011 (+353 Tsd.) Diese Abweichung erklärt sich aus unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen, die sich vor allem durch die Korrekturen des Zensus 2011 und die angenommene Zuwanderung von außerhalb Bayerns unterscheiden. Eine höhere Zuwanderung führt aber nicht nur zu mehr Einwohnern, sondern verändert auch deren Altersstruktur, denn Zuwanderer haben ein geringeres Durchschnittsalter. Die Altersverteilung wiederum wirkt sich auch auf die Haushaltsbildung aus: Je mehr ältere Einwohner, desto mehr Haushalte gibt es (weniger junge Familien und mehr verwitwete Singles).

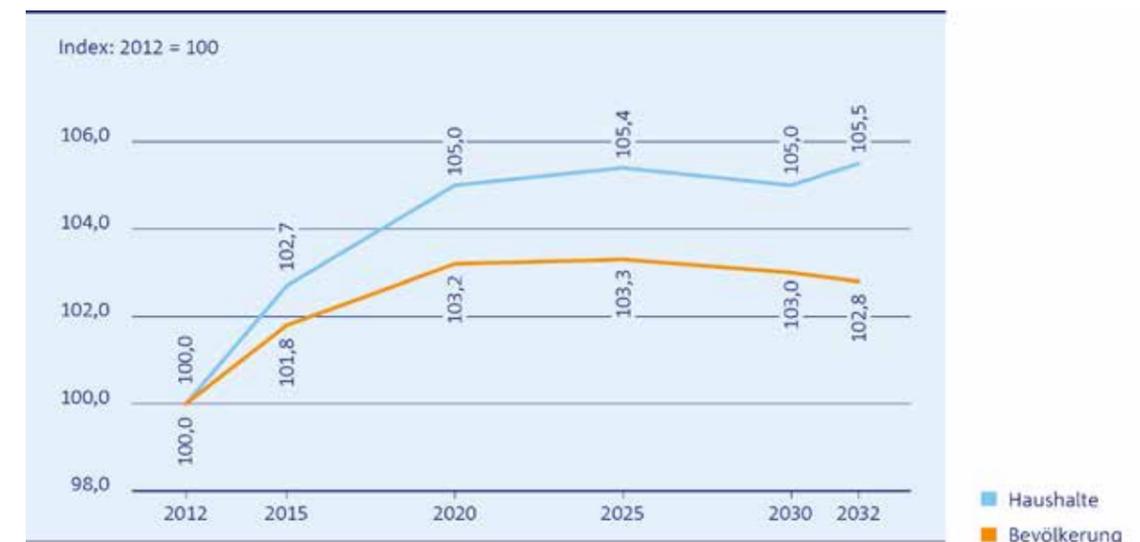
4.2.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2032

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

Im Zeitraum 2012 bis 2032 legt die Bevölkerung Bayerns nur leicht zu, der Zuwachs beträgt über den gesamten Zeitraum 2,8 Prozent. Demgegenüber wird die Zahl der Haushalte um weitere 5,4 Prozent zulegen – allerdings mit stark abnehmender Tendenz (s. Abbildung 68). Das entspricht einem Zuwachs von rund 314 Tsd. Haushalten gegenüber dem Jahr 2012, der sich vor allem auf die erste Hälfte des Prognosezeitraumes konzentriert. Damit werden sich die 12,9 Mio. bayerischen Einwohner des Jahres 2032 auf gut 6 Mio. Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 2,1 Personen gegenüber 2,2 Personen im Jahr 2012 und 2,3 Personen im Jahr 1990 gesunken sein.³⁷

Abb. 68: Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung in Bayern 2012–2032

Prognosebasisjahr = 2012



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

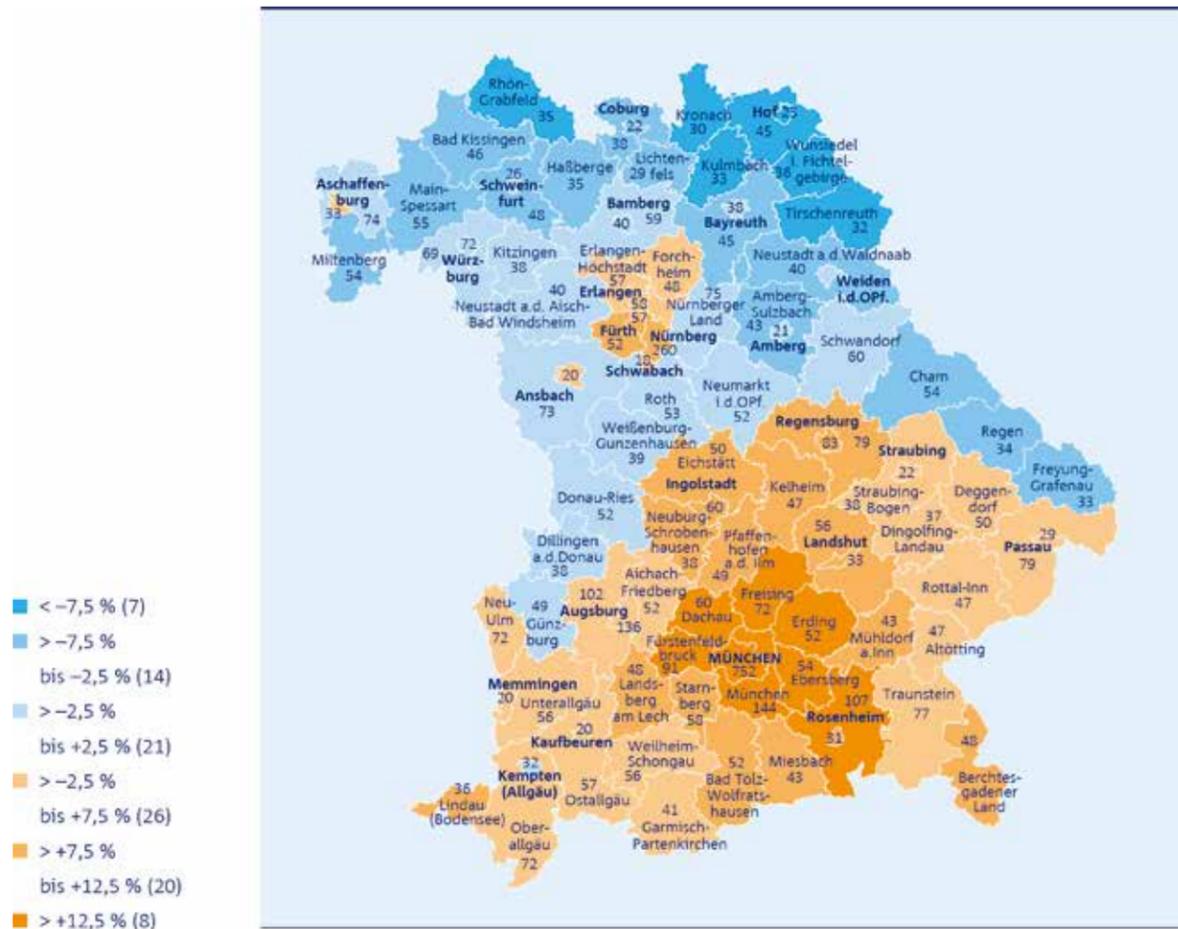
Landesweit steigt die Zahl der Haushalte bis zum Prognosehorizont im Jahr 2032 an. Dies gilt auf der regionalen Ebene allerdings für weniger als die Hälfte aller Gebiete: In 53 von 96 Kreisen, zehn von 18 Raumordnungsregionen und vier von sieben Regierungsbezirken erreicht die Zahl der Haushalte bereits vor dem Jahr 2032 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2013 erreicht, in Unterfranken 2015, in der Oberpfalz 2020 und in Mittelfranken im Jahr 2023 (s. Tabellenteil, Tabelle 8). Ein Anstieg im Zeitraum 2012 bis 2032 beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil haben viele Regionen in der nahen Zukunft einen Trendbruch zu erwarten.

► **Regional unterschiedliche Peak-Jahre der Haushaltentwicklung**

³⁷ 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. 69: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2012–2032 in Prozent und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012; absolute Zahlenwerte in der Karte = Zahl der Haushalte im Jahr 2012 (in Tsd.)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte), München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

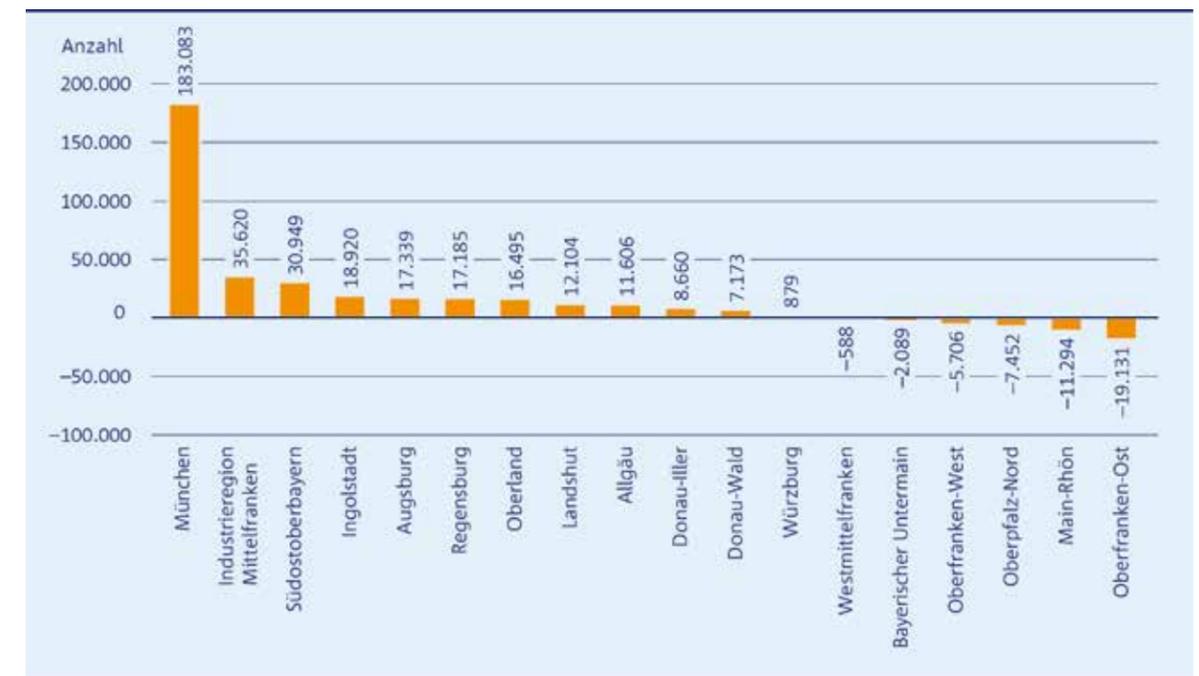
Genauso wie die Trends der Einwohnerzahlen verläuft auch die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns sehr unterschiedlich (s. Abbildung 69). Neben der ungleichen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 61, Seite 124) unterscheidet sich auch das Haushaltsbildungsverhalten in den Regionen. Dies hängt zusammen mit dem durchschnittlichen Alter beim Auszug aus dem Elternhaus oder dem Anteil Verheirateter, Geschiedener und Wiederverheirateter.

Im Ergebnis werden – im Vergleich zur Bevölkerungsprognose – für weniger Regionen negative Entwicklungen für die Zahl der Haushalte prognostiziert. Verluste sind bis zum Jahr 2032 in den Regionen Oberfranken-Ost (–9 Prozent), Main-Rhön (–6 Prozent) und Oberpfalz-Nord (–3 Prozent) sowie jetzt erstmals auch für Oberfranken-West (–2 Prozent) und den Bayerischen Untermain (–1 Prozent) zu erwarten (s. Abbildung 70). Betroffen sind insbesondere die Landkreise Wunsiedel (–16 Prozent), Hof (–13 Prozent), Kronach (–12 Prozent), Tirschenreuth (–10 Prozent) sowie Kulmbach (–9 Prozent) und die kreisfreie Stadt Hof (–9 Prozent). Haushaltszuwächse von 9 Prozent und mehr werden dagegen für die Regionen München (+14 Prozent), Ingolstadt (+9 Prozent) und Südostoberbayern (+9 Prozent) prognostiziert. Zu den Spitzenreitern auf der Kreisebene gehören die Landkreise Erding (+18 Prozent), Ebersberg (+17 Prozent), Dachau (+16 Prozent), Freising (+16 Prozent), München (+15 Prozent) und Landsberg am Lech (+13 Prozent) sowie die Stadt München (+13 Prozent).

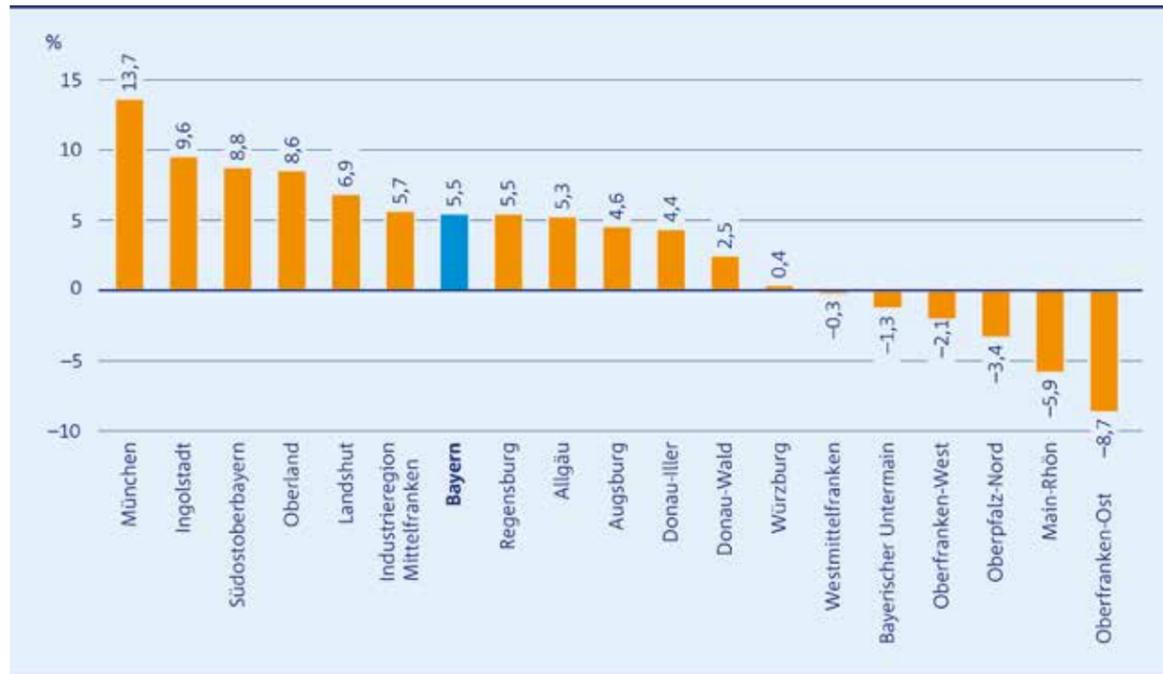
Abb. 70: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2012–2032

Prognosebasisjahr = 2012

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte), München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

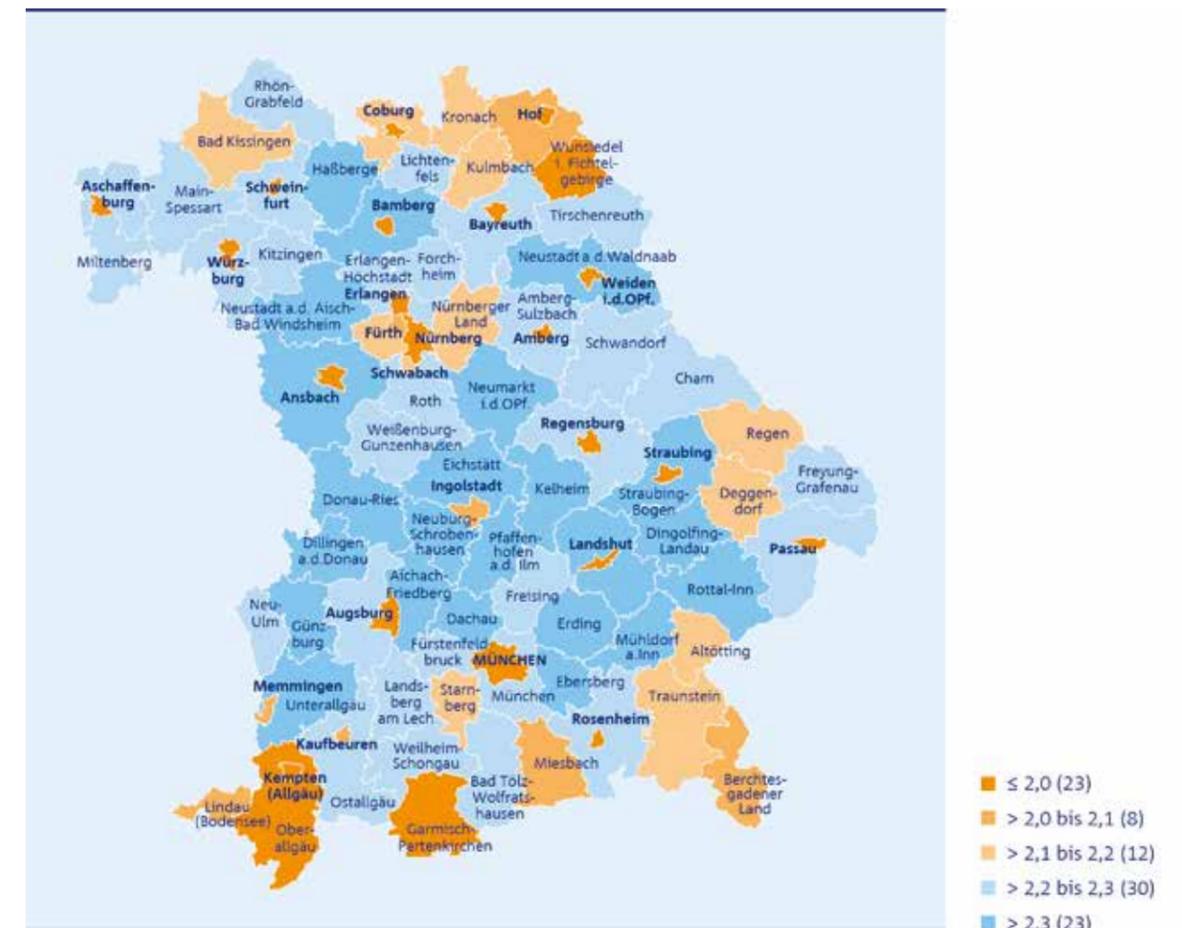
In der Region München leben schon heute gut 1,3 Mio. Haushalte und damit weit mehr als in jeder anderen Region Bayerns. Die zweitstärkste Region – gemessen an der Zahl der Privathaushalte – ist die Industrieregion Mittelfranken, dort gibt es mit rund 630 Tsd. aber nur etwa halb so viele Haushalte wie 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 183 Tsd. zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2032 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs um 14 Prozent gegenüber dem Jahr 2012 (s. Abbildung 70). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, vor allem Oberfranken-Ost (-19.131) und Main-Rhön (-11.294) sogar mit kräftigen Rückgängen. Die prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheiden sich weniger als die absoluten Zuwächse. In zwölf der 18 bayerischen Raumordnungsregionen werden bis zum Jahr 2032 deutlich mehr Haushalte als im Jahr 2012 leben (+0,7 Prozent bis +13,6 Prozent), in sechs Regionen wird die Zahl der Haushalte de facto stagnieren oder absinken (-0,5 Prozent bis -8,7 Prozent).

4.2.2 Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

Derzeit leben in einem bayerischen Haushalt im Mittel 2,18 Personen.³⁸ Bis zum Jahr 2020 wird dieser Wert auf 2,14 Personen und bis 2032 sogar auf 2,13 Personen schrumpfen. Haushaltsgrößen unter dem Landesdurchschnitt von 2,13 Personen pro Haushalt werden bis zum Jahr 2032 vor allem in den kreisfreien Städten und einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen zu finden sein (s. Abbildung 71). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,45 Personen wird es nur noch in den Landkreisen Eichstätt (2,48 Personen) und Straubing-Bogen (2,49 Personen) geben. In weiteren sechs Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt noch mehr als 2,40 Personen.

Abb. 71: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Dreijahresmittel 2030–2032

Prognosebasisjahr = 2012



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose), München, 2014; eigene Berechnungen

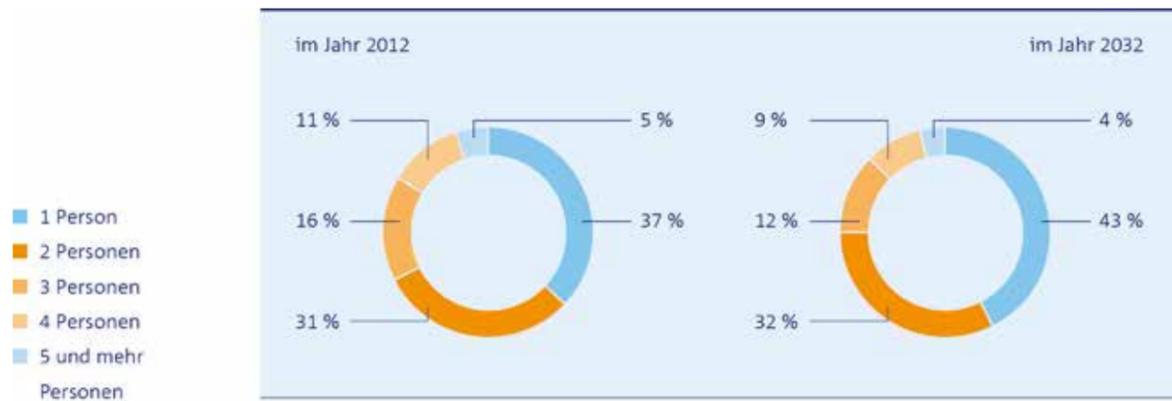
empirica

³⁸ Vgl. Fußnote 37.

Wenn die mittlere Haushaltsgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (s. Abbildung 72). So leben im Jahr 2012 noch in fast jedem dritten Haushalt (32 Prozent) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2032 aber nur noch in jedem vierten Haushalt (25 Prozent). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte bleibt nahezu unverändert. Einen deutlichen Zuwachs erleben stattdessen die Alleinlebenden: Ihr Anteil steigt von heute 37 Prozent auf 43 Prozent kräftig an. In nahezu jeder zweiten Wohnung lebt dann nur noch eine Person.

Abb. 72: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern in den Jahren 2012 und 2032

Prognosebasisjahr = 2012



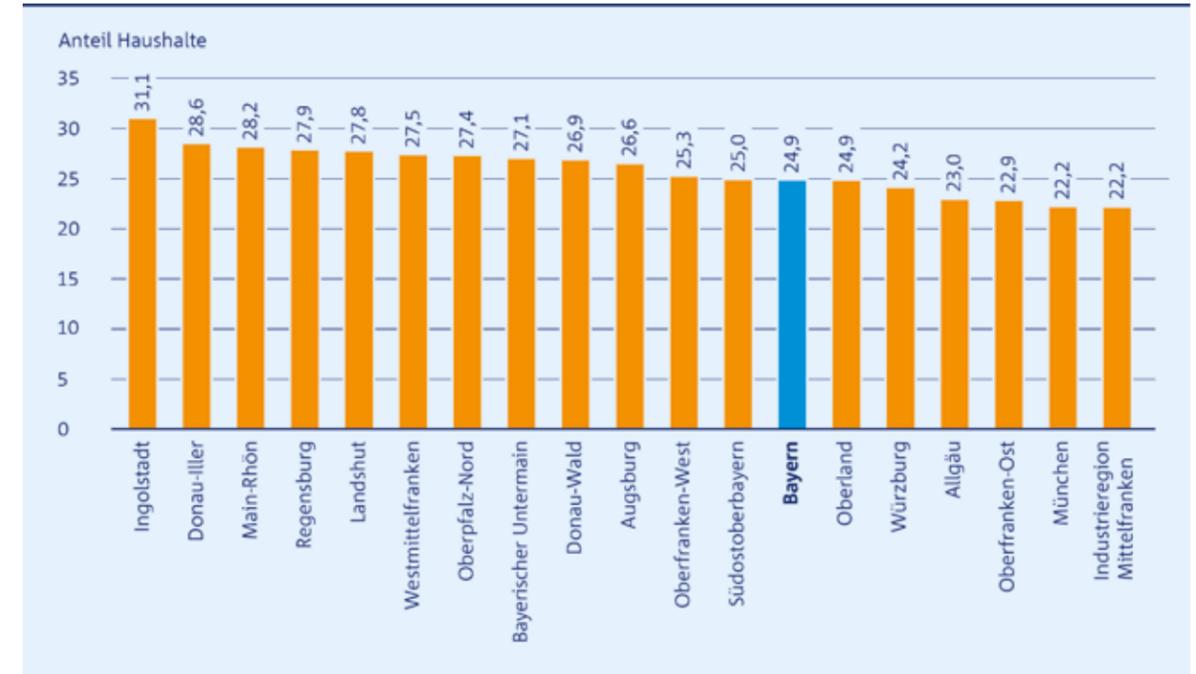
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose), München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

Die höchste Quote an Drei- und Mehrpersonenhaushalten wird im Jahr 2032 die Region Ingolstadt aufweisen. Dort werden dann 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 Senioreneinwanderung (z. B. Oberfranken-Ost, Oberland, Allgäu) und in urban geprägten Regionen (z. B. Industrieregion Mittelfranken und München) zu finden sein.

Abb. 73: Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2032

Prognosebasisjahr = 2012



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose), München, 2014; eigene Berechnungen

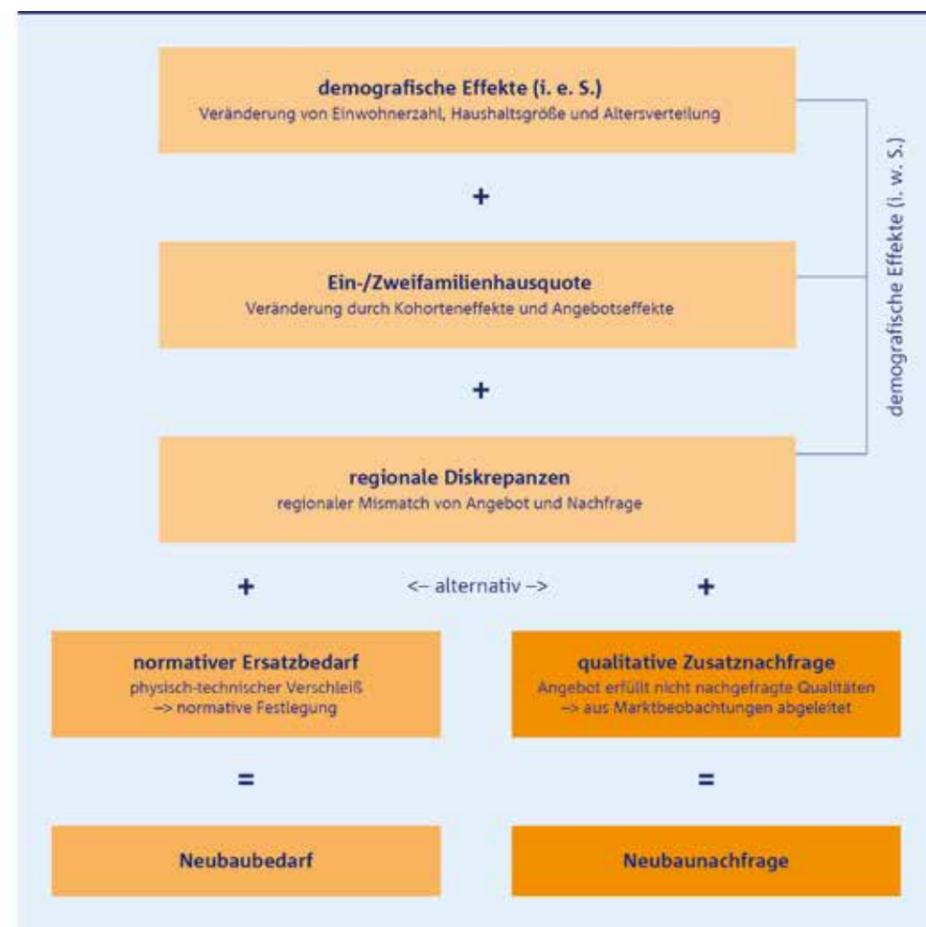
empirica

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 2012 bis 2032 in Bayern rund 529 Tsd. zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 25 Tsd. Wohnungen p. a.). Unterstellt man normativ einen Ersatzbedarf von 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes und dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen **Neubaubedarf** von insgesamt rund 919 Tsd. Wohnungen (rund 44 Tsd. Wohnungen p. a.). Neben dem Neubaubedarf hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter Nachholbedarf in einer ungefähren Größenordnung von rund 314 Tsd. Wohnungen aufgestaut.

Abb. 74: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



empirica

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie für Bayern auch eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Mit dieser neuen Methodik ergibt sich eine Obergrenze für die Neubaunachfrage von insgesamt 802 Tsd. Wohnungen (rund 38 Tsd. Wohnungen p. a.). Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote von 0,2 Prozent p. a. ableiten.

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzen sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 74, die Annahmen zu diesen Effekten werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert, die Einflüsse auf das Gesamtergebnis in Abbildung 75, Seite 147, dargestellt. Details zum Nachholbedarf enthält Kapitel 4.3.2.4 Nachholbedarf und Gesamtbedarf.

Regional unterschiedliche Peak-Jahre in der Wohnungsnachfrage

Während landesweit die Wohnungsnachfrage im Prinzip bis zum Prognosehorizont im Jahr 2032 ansteigt, gilt dies auf der regionalen Ebene für weniger als die Hälfte aller Gebiete: In 54 von 96 Kreisen, zehn von 18 Raumordnungsregionen und vier von sieben Regierungsbezirken erreicht die Wohnungsnachfrage bereits vor dem Jahr 2032 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2013 erreicht, in Unterfranken 2015, in der Oberpfalz 2020 und in Mittelfranken im Jahr 2023 (s. Tabellenteil, Tabelle 9). Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2012 bis 2032 beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil haben viele Regionen bereits in der nahen Zukunft einen Trendbruch bei der Wohnungsnachfrage zu erwarten.

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 2012, das Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der **wohnungsnachfragenden Haushalte** aus den für 2012 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 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 möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“).³⁹ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote: einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angeboteffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im 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, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat.⁴⁰ 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 regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ In der vorliegenden Prognose kommen allerdings erstmals die neueren Parameter aus dem Zensus 2011 zum Einsatz. Wir unterstellen, dass der Angebotseffekt in diesem Datensatz schon besser zum Ausdruck kommt, und schwächen den künftigen Effekt daher gegenüber früheren Prognosen etwas ab.

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 um 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).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er- und 1960er-Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie bleiben wir daher zunächst bei einem Wert von 0,3 Prozent p. a. für den **Ersatzbedarf**. Zur Wahrung einer ausreichenden Transparenz wird jedoch die Höhe des Ersatzbedarfs zumindest bayernweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird. Darüber hinaus berechnen wir in dieser Studie zusätzlich eine Alternative zum Ersatzbedarf: die **qualitative Zusatznachfrage** (s. Punkt e).

e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

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

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht

ausreichend Kaufkraft für Neubau haben, oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine 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 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.⁴¹ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/-nachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

4.3.1.2 Zusammensetzung der Prognosen für Bayern 2012 bis 2032

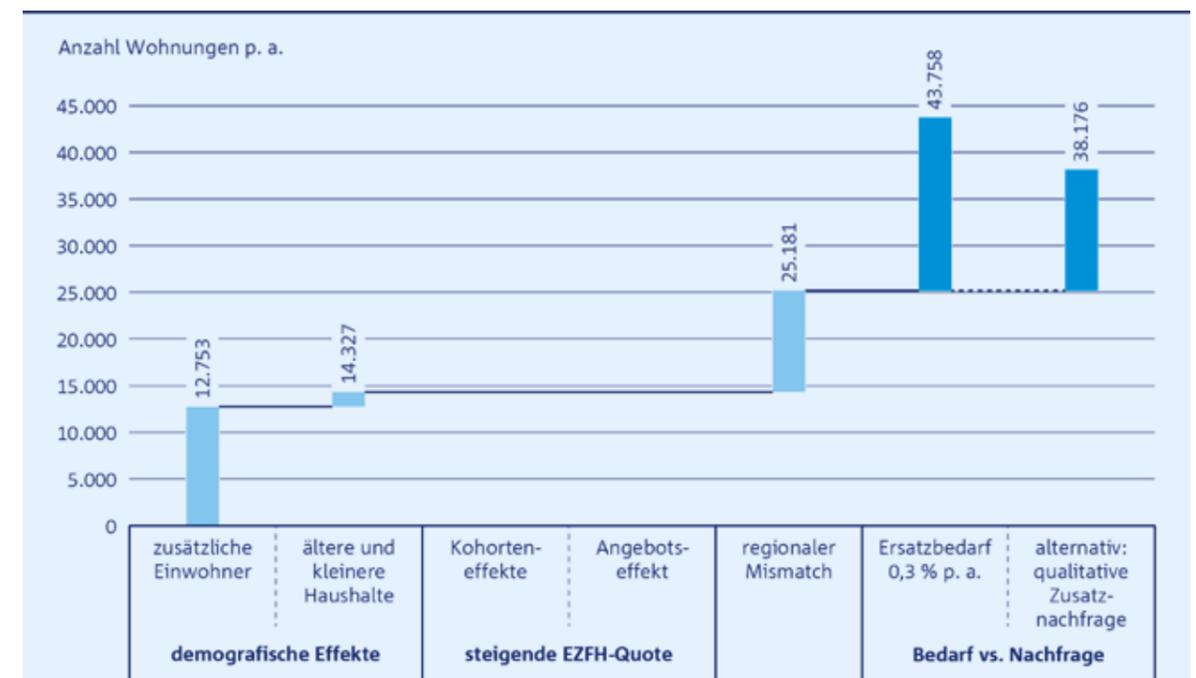
Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich zusammen aus einer demografisch bedingten Zusatznachfrage (mehr und ältere Einwohner, kleinere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus in Bayern bis 2032 jährlich rund 13 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Abbildung 75). 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 Tsd. auf dann rund 14 Tsd. Einheiten. Steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten haben keinen Effekt auf die aggregierte Wohnungsnachfrage, Auswirkungen zeigen sich erst bei differenzierter Betrachtung der Wohnungsnachfrage in Ein-/Zwei- vs. Mehrfamilienhäusern. Durch Binnenwanderungen verteilen sich die Haushalte allerdings künftig anders auf die bayerischen Kreise. Dadurch entstehen mancherorts Leerstände und anderswo zusätzliche Engpässe. Rund 11 Tsd. zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich

⁴¹ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen infrage.

erforderlicher Wohnungen liegt damit bei etwa 25 Tsd. jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 Prozent des Gesamtbestandes, dann werden jedes Jahr gut 18 Tsd. weitere Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern demnach jährlich nahezu 44 Tsd. Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage anstelle eines normativen Ersatzbedarfs bezieht, müssen in Bayern jährlich nur gut 38 Tsd. 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 dass Zusatzbedarf bzw. Zusatznachfrage teilweise auch im (ggf. noch zu sanierenden) Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

Abb. 75: Zusammensetzung der Wohnungsprognosen für Bayern 2012–2032

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

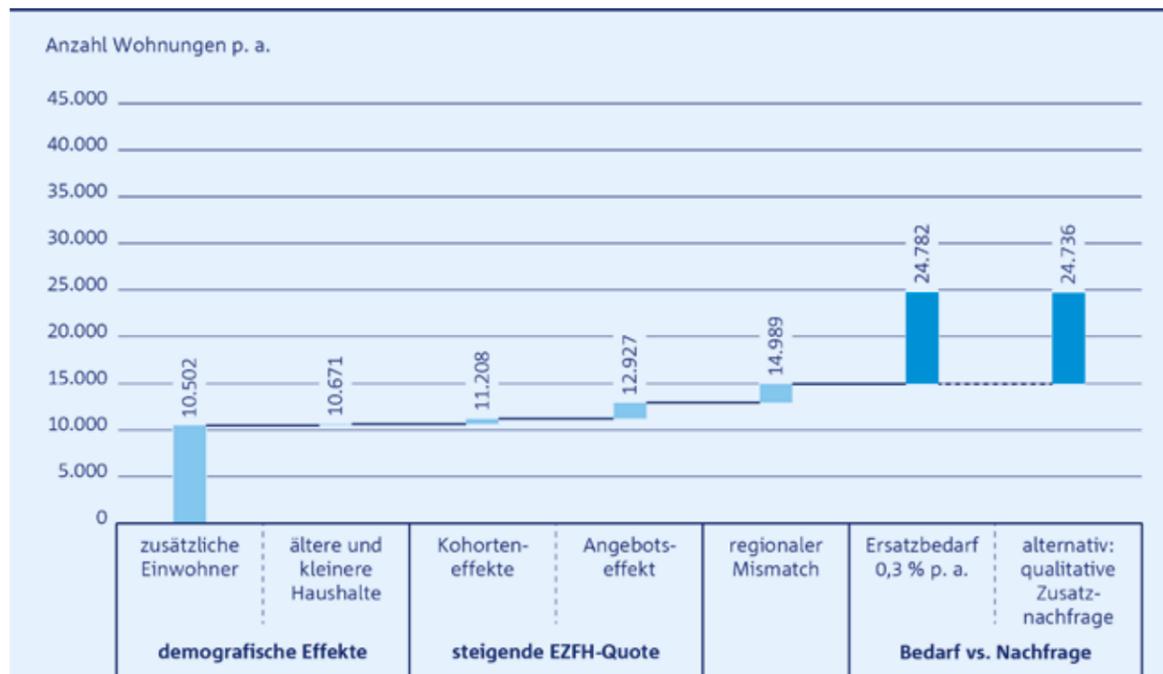
Rund zwei Drittel der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfallen auf Ein-/Zweifamilienhäuser. Der nach dem Ersatzbedarf größte Partialeffekt entsteht hier infolge der steigenden Einwohnerzahl (s. Abbildung 76). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2032 eine jährliche Zusatznachfrage von nicht ganz 11 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil es viele Babyboomer der 1960er-Jahre gibt, wird die demografisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Wohnungen in **Ein-/Zweifamilienhäusern** auf knapp 11 Tsd. Wohnungen verstärkt. Mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten ist aber auch deswegen zu rechnen, weil bei den Rentnerhaushalten Generationen nachrücken, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zwei-

familienhaus wohnen (+0,5 Tsd. Einheiten p. a.). Außerdem steigt die Quote, weil viele Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik einschlagen (+1,7 Tsd. Einheiten p. a.). Somit wird die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf knapp 13 Tsd. Wohnungen jährlich erhöht.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist eher gering (+2,1 Tsd. Einheiten p. a.). Bei einer angenommenen Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. werden weitere rund 10 Tsd. zusätzliche Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Insgesamt liegt der jährliche Zusatzbedarf demnach bei rund 25 Tsd. Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch steigende Einwohnerzahl (42 Prozent) und Ersatzbedarf (40 Prozent). Der regionale Mismatch trägt nur 8 Prozent zum Zusatzbedarf bei. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit knapp 25 Tsd. EZFH-Wohnungen unwesentlich niedriger aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach eher leicht unter 0,3 Prozent p. a.

Abb. 76: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2012–2032

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

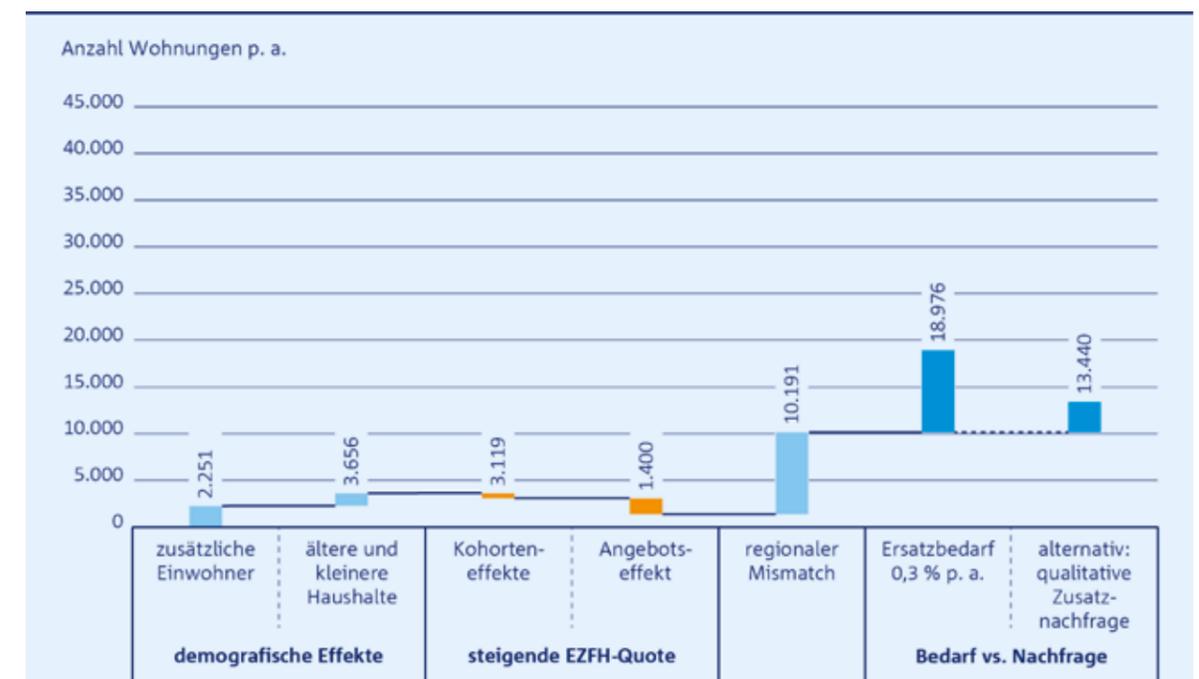
Nur etwa ein Drittel der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl für Bayern bis 2032 eine jährliche Zusatznachfrage von gut 2 Tsd. Geschosswohnungen (s. Abbil-

dung 77). 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 knapp 4 Tsd. 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 gut Tsd. Einheiten.

Der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist jedoch deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen liegt die jährliche Zusatznachfrage durch die Binnenwanderung bei gut 10 Tsd. Einheiten. Dieser Bedarf wird in etwa verdoppelt, wenn jährlich 0,3 Prozent des Geschosswohnungsbestandes ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt fast 19 Tsd. 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 Tsd. anstelle der knapp 19 Tsd. Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach eher bei 0,1 Prozent als bei 0,3 Prozent p. a.

Abb. 77: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2012–2032

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

4.3.1.3 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demografischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2032 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (= demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig aber auch durch die wirtschaftliche Situation und 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 2032 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 – 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 zur Ausbildung konzentriert sich die bayerische Bevölkerung immer mehr in den Städten. Das liegt vor allem auch am (arbeits- und ausbildungsplatzbedingten) überregionalen Zuzug von außerhalb Bayerns in die wirtschaftlich starken Stadtregionen. 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 entsprechende 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 Schrumpfsregionen und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht. Das gilt im Übrigen auch für Schrumpfsregionen, denn auch dort 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 werden als prognostiziert?

Wenn weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden vor allem der Leerstand sinken und z. B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem Wohnungsraum durch Teilung Wohnungen verkleinert und das Angebot vergrößert werden oder zweckentfremdete Einheiten 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 stiegen die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich an, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter leiden dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommensschwächere.

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 in der Vergangenheit bisher nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gibt. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

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

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren eben nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Bayern lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.⁴²

⁴² Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31. Dezember ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1. Januar 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.

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

So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht noch ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Bayern leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.⁴³ 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 von zuziehenden Haushalten belegt. So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

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

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

Der Denkfehler: Im Zusammenhang mit der beschriebenen Problematik wird oft vergessen, dass eine kleinräumige Prognose auch kleinräumige Wanderungsannahmen erfordert. Andernfalls kommt es zu Inkonsistenzen in der Prognose. Wanderungsannahmen für langfristige Prognosen kann man aber sinnvollerweise nicht auf der Ebene von Städten oder gar Stadtteilen aufstellen. Denn kleinräumige Wanderungen werden insbesondere auch durch das kleinräumige Angebot 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.

⁴³ Annahme: konstanter Leerstand.

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 analog Abbildung 75, Seite 147) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht 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).⁴⁴ Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2011 – 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 aus dem fortgeschriebenen Zensus 2011.

Insgesamt werden in den Jahren 2012 bis 2032 in Bayern rund 919 Tsd. Wohnungen zusätzlich benötigt. Das entspricht einem Zuwachs um 16 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2012 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von knapp 44 Tsd. Wohnungen. Gemessen an der mittleren Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2008 bis 2012 von etwa 37 Tsd. entspricht dies einer jährlichen Steigerung von rund sieben Tsd. Einheiten, gemessen am Jahr 2013 wurde der Durchschnittsbedarf schon mehr als erreicht. Allerdings liegt der kurzfristige Bedarf im Zeitraum 2012 bis 2016 mit über 72 Tsd. Einheiten noch deutlich höher.

Tab. 20: Jährlicher Neubaubedarf 2012–2032

EZFH bzw. MFH = Wohnungen in Wohngebäuden mit einer/zwei bzw. mehr Wohnungen
*Summe = EZFH + MFH zzgl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden (nur bei Fertigstellungen)

	jährlicher Neubaubedarf					jährliche Fertigstellungen		
	2012–2016	2017–2021	2022–2026	2027–2031	2012–2032	1995–1999	2008–2012	2013
EZFH	35.594	25.645	19.429	19.527	24.782	38.027	18.582	21.264
MFH	36.580	19.695	11.346	10.260	18.976	38.343	13.846	19.935
Summe*	72.175	45.340	30.775	29.787	43.758	85.754	36.812	47.059

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

⁴⁴ Abweichungen von den Ergebnissen zwischen der Wohnungsbedarfsprognose Bayern und der empirica-Studie von Braun und Simons (2006) erklären sich ausschließlich aus abweichenden Bevölkerungsprognosen und unterschiedlicher Annahmen über die Ersatzinvestitionen bei Ein-/Zweifamilienhäusern (0,3 Prozent p. a. gegenüber 0,1 Prozent p. a. in Braun und Simons (2006)). Die Wohnungsbedarfsprognose Bayern basiert auf der regionalen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, die Studie von Braun und Simons (2006) auf eigenen Bevölkerungsprognosen von empirica.

Angesichts der enormen Miet- und Kaufpreissteigerungen der letzten Jahre wundert es nicht, 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 2012 bis 2016 – also jetzt und heute – auf über 72 Tsd. Wohnungen jährlich. Das ist fast doppelt so viel, wie im Mittel der Jahre 2008 bis 2012 fertiggestellt wurde, und immer noch gut 50 Prozent mehr als im Jahr 2013. 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 fast 86 Tsd. Wohnungen pro Jahr neu errichtet.

Regionale Unterschiede

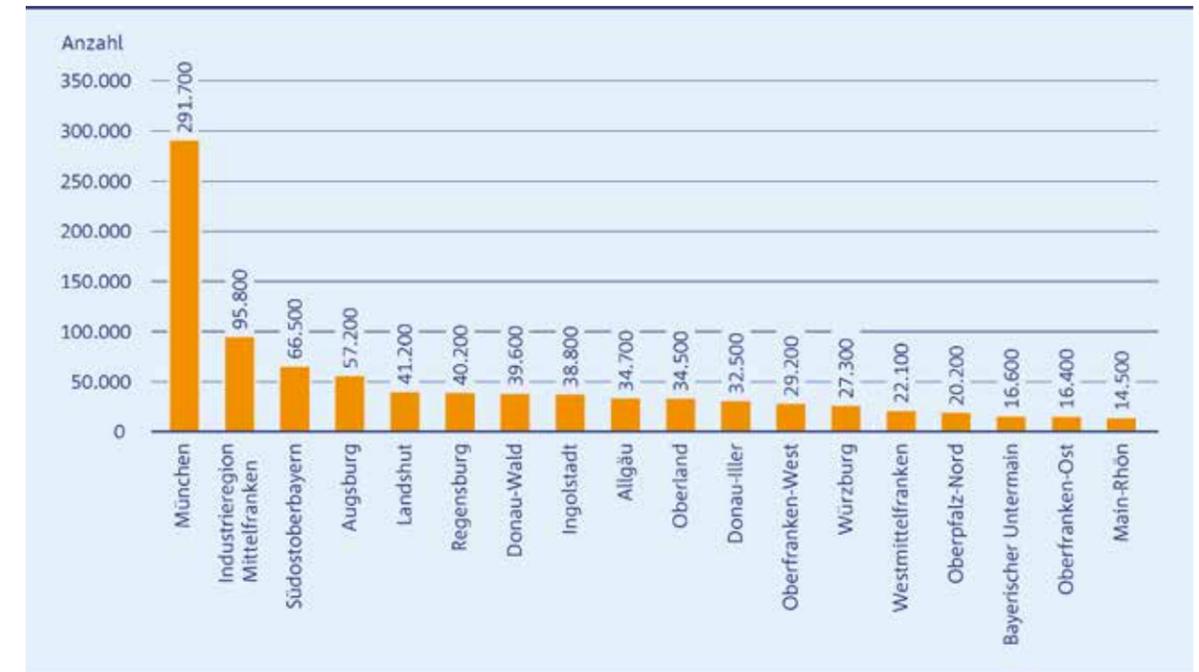
Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es dann in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren von 2012 bis 2032 werden dort insgesamt 292 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt – das sind knapp 14 Tsd. Wohnungen jährlich. Aufgrund rückläufiger Zuwächse der Haushaltszahlen (s. Abbildung 68, Seite 135) konzentrieren sich etwa zwei Drittel des Zusatzbedarfs aller Regionen auf die erste Hälfte des Prognosezeitraumes – das betrifft Geschosswohnungen genauso wie Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2032 nur in der Industrieregion Mittelfranken bei über 90 Tsd. Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau. Die Differenzen fallen geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region Landshut mit einem Neubaubedarf von 22,8 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2012 auf Platz eins, dicht dahinter folgt aber schon wieder die Region München mit einem Neubaubedarf von 22,2 Wohnungen pro 100 im Bestand. Die geringsten Bedarfe ergeben sich – wie auch in den letzten Prognosen aus den Jahren 2009 und 2011 – mit etwa sieben pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost und Main-Rhön (s. Abbildung 78).

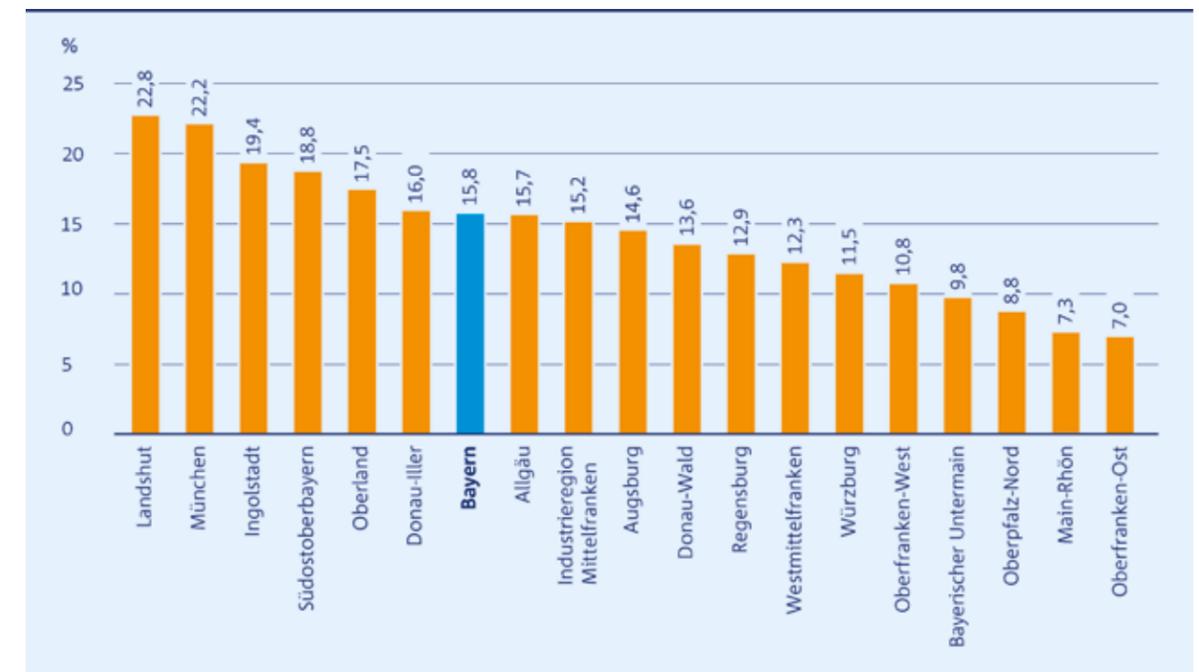
Abb. 78: Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2012–2032

Prognosebasisjahr = 2012
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent

a) in absoluten Zahlen



b) in Prozent des Bestandes von Ende 2012

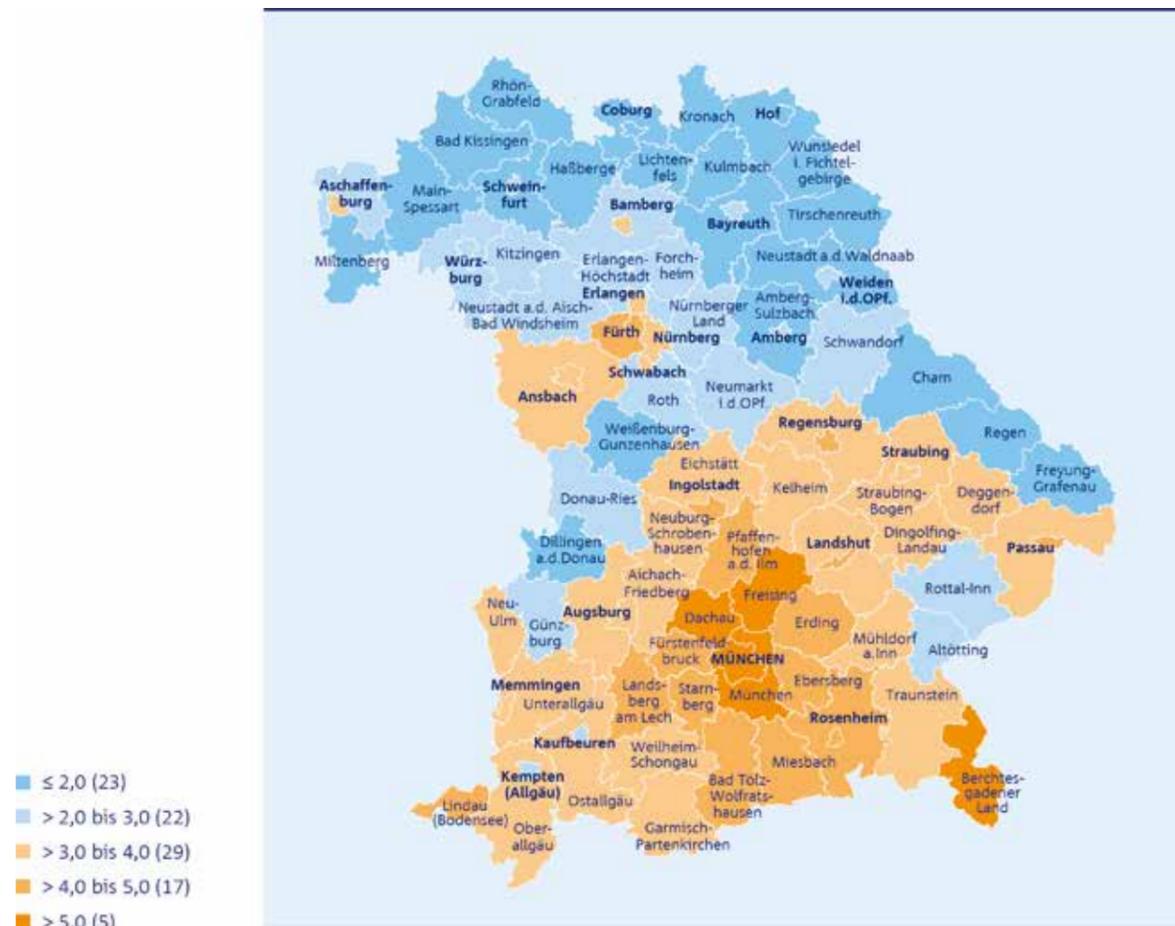


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

Bayernweit müssen bis zum Jahr 2032 jährlich 3,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten München (5,3 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), Landshut (4,9) Regensburg (4,7), Ingolstadt (4,3) und Fürth, Rosenheim, Passau (je 4,1) sowie in den Landkreisen Berchtesgadener Land und München (je 5,2), Dachau (5,1), Ebersberg (5,0), Lindau, Erding, Landshut (je 4,9). Der geringste Neubaubedarf besteht in den Landkreisen Kronach und Tirschenreuth mit jeweils weniger als 1,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner. Sonst liegt der Bedarf nur noch in den Landkreisen Rhön-Grabfeld und Haßberge bei 1,4 sowie in Kulmbach, Hof, Bayreuth und Coburg bei 1,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohnern (s. Abbildung 79).

Abb. 79: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in den Jahren 2012–2032 je Tsd. Einwohner im Prognosebasisjahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen **empirica**

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 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.⁴⁵

Von den prognostizierten rund 919 Tsd. Wohnungen, die in den Jahren 2012 bis 2032 in Bayern zusätzlich gebraucht werden, entfallen mit 520 Tsd. Wohnungen mehr als die Hälfte in die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Zuwachs um 17 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2012 bzw. einem jährlichen Bedarf von knapp 25 Tsd. Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2009 bis 2013 von etwa 19 Tsd. entspricht dies einer jährlichen Steigerung von rund 6 Tsd. Einheiten.

Wiederum verteilt sich der künftige Bedarf nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre, sondern konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Gegenwart und die nähere Zukunft (s. Tabelle 20, Seite 153). So liegt der aktuelle Bedarf im Zeitraum 2012 bis 2016 bei fast 36 Tsd. Wohnungen jährlich. Das wäre rund doppelt so viel wie im Mittel der Jahre 2008 bis 2012. Dass solche Umfänge möglich sind, belegt die Fertigstellungstatistik der letzten Knappheitsphase: In den Jahren 1995 bis 1999 wurden mehr als 38 Tsd. Wohnungen pro Jahr in Eigenheimen neu errichtet.

Regionale Unterschiede

Für die Raumordnungsregion München wird der größte Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser prognostiziert. In den Jahren 2012 bis 2032 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von rund 113 Tsd. zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – das sind gut 5 Tsd. Wohnungen jährlich, davon allein gut 1 Tsd. Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt. Tatsächlich konnten in München im Jahr 2013 bereits 907 Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern erstellt werden. 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.

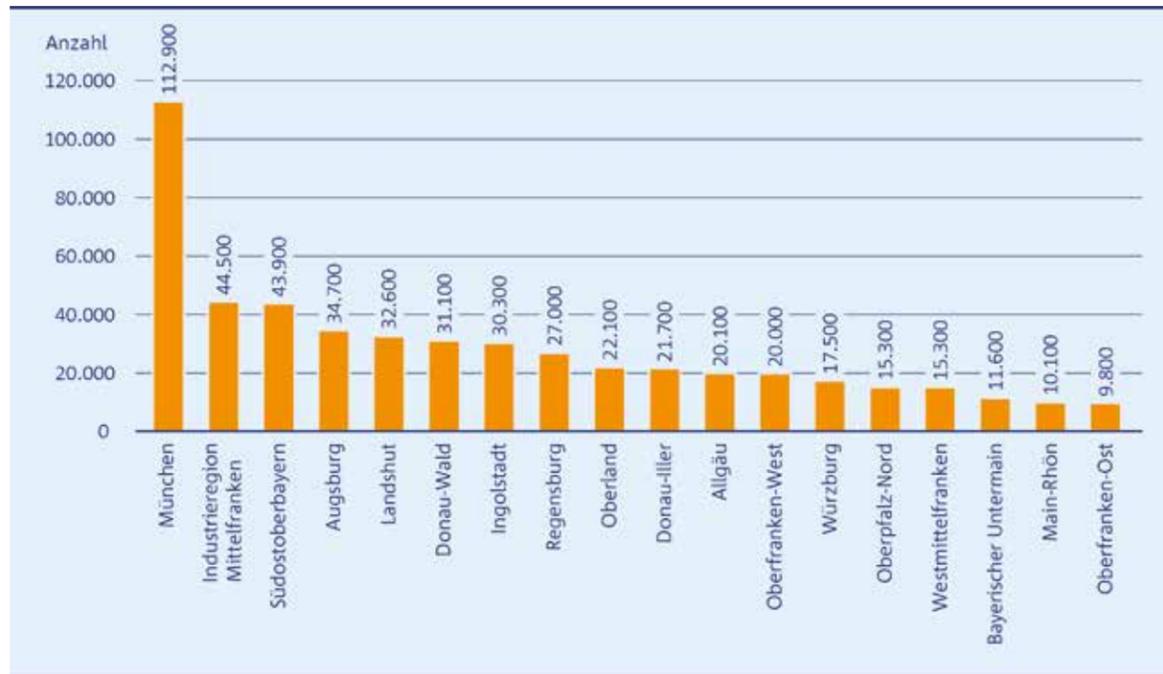
⁴⁵ In der amtlichen Statistik zählen einfamilienhausähnliche Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird.

Abb. 80: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern in den Jahren 2012–2032

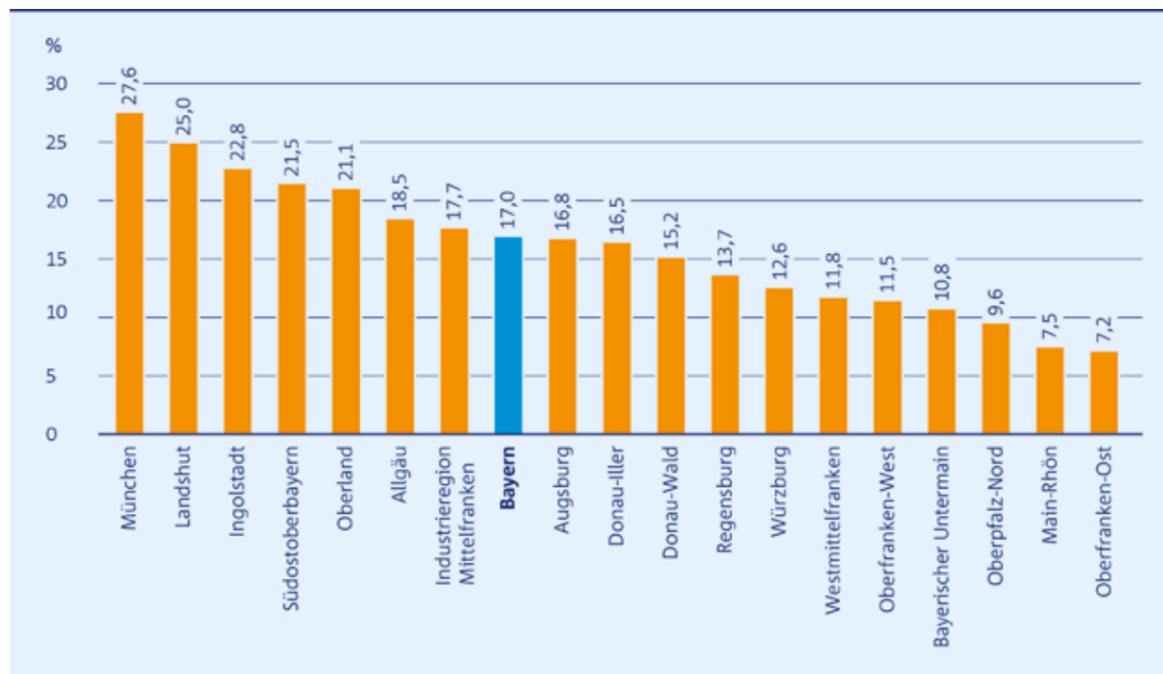
Prognosebasisjahr = 2012

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

a) in absoluten Zahlen



b) in Prozent des Bestandes von Ende 2012



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

Außer in der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2032 nur in der Industrie-region Mittelfranken sowie in Südostoberbayern bei mehr als 40 Tsd. Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weniger neue Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden neben München aber auch in den Regionen Landshut, Ingolstadt, Südostoberbayern und Oberland 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 Prozent bis 8 Prozent des derzeitigen Bestandes aus, um bis zum Jahr 2032 den Zusatzbedarf befriedigen zu können (s. Abbildung 80).

Abb. 81: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in den Jahren 2012–2032 je Tsd. Einwohner im Prognosebasisjahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Erding und Pfaffenhofen a. d. Ilm mit jeweils 3,7 Wohnungen pro Tsd. Einwohner jährlich am höchsten. Landesweit sind nur 2,0 Wohnungen pro Tsd. Einwohner erforderlich. In zehn weiteren Kreisen liegt der Bedarf ebenfalls bei mehr als 3,0 Wohnungen pro Tsd. Einwohner: Landkreis Landsberg am Lech (3,6), Freising, Ebersberg, Landshut und Dachau (je 3,4), Rosenheim und Eichstätt (je 3,3), Regensburg (3,2) sowie Kelheim und Neuburg-Schrobenhausen (je 3,1). Der geringste Neubaubedarf besteht in der kreisfreien Stadt Hof (0,6). In der Stadt Passau sowie in den Landkreisen Schwandorf und Garmisch-Partenkirchen liegt der Zusatzbedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern mit rund 2,0 Wohnungen pro Tsd. Einwohner genau im Landesdurchschnitt.

4.3.2.3 Bedarf in Mehrfamilienhäusern

Von den prognostizierten 919 Tsd. Wohnungen, die in den Jahren 2012 bis 2032 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfällt weniger als die Hälfte oder rund 399 Tsd. auf Geschosswohnungen – das entspricht einem Zuwachs von 14 Prozent des Bestandes Ende des Jahres 2012 oder knapp 19 Tsd. Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2009 bis 2013 von gut 15 Tsd. jährlich liegt der aktuelle Neubaubedarf somit deutlich höher – allerdings wurden zuletzt im Jahr 2013 bereits knapp 20 Tsd. Geschosswohnungen neu errichtet.

Diese Zahlen geben aber keinerlei Anlass zur Entwarnung. Denn der künftige Bedarf verteilt sich nicht gleichmäßig, sondern betrifft schwerpunktmäßig die Gegenwart (s. Tabelle 20, Seite 153). Tatsächlich liegt der heutige Bedarf im Zeitraum 2012 bis 2016 bei fast 37 Tsd. Wohnungen jährlich. Das ist mehr als doppelt so viel als im Mittel der Jahre 2008 bis 2012. Umfänge von mehr als 30 Tsd. Fertigstellungen sind in einer Knappheitsphase nichts Außergewöhnliches: In den Jahren 1995 bis 1999 wurden gut 38 Tsd. Wohnungen pro Jahr neu errichtet. Soll der Mietpreisanstieg der letzten Jahre nachhaltig gebremst werden, ist demnach eine Verdoppelung der Neubauzahlen gegenüber dem Jahr 2013 dringend erforderlich – zumal die hier vorgestellte Prognose noch nicht den aufgestauten Nachholbedarf berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.4 Nachholbedarf und Gesamtbedarf).

Regionale Unterschiede

Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren zwischen 2012 und 2032 werden dort insgesamt rund 179 Tsd. zusätzliche Geschosswohnungen gebraucht – das sind fast 9 Tsd. Wohnungen jährlich, davon mehr als 6 Tsd. in der Landeshauptstadt München.

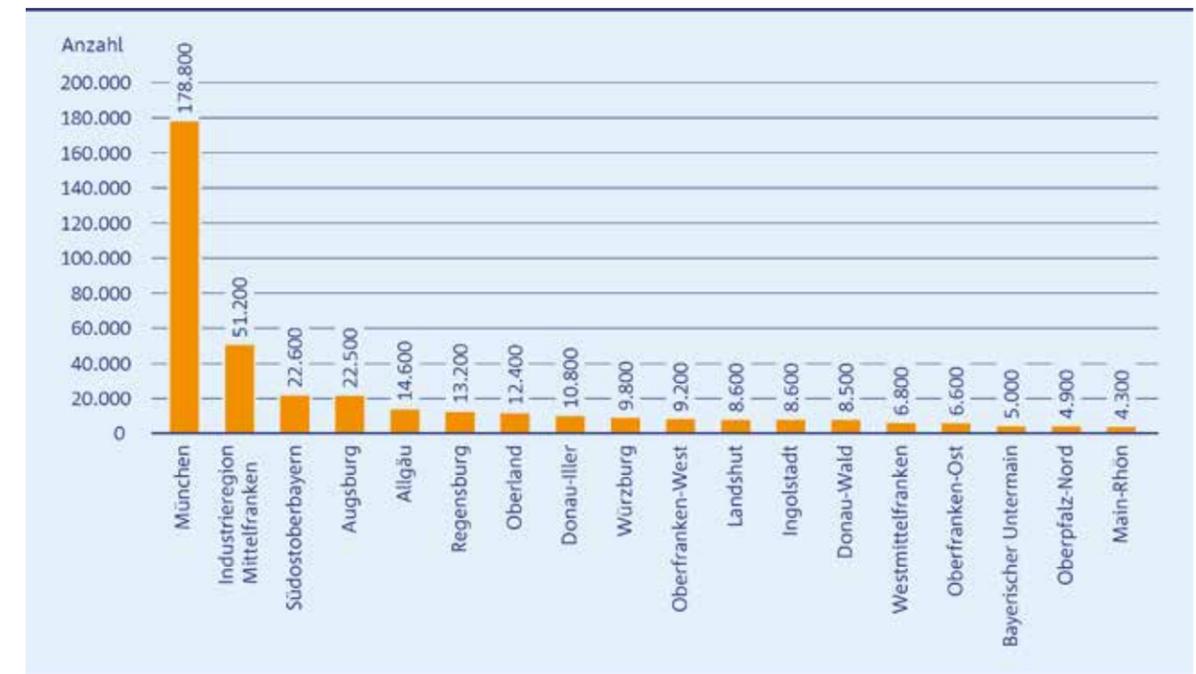
Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2012 liegt der Neubaubedarf nur in den Regionen München und Landshut deutlich über dem Landesdurchschnitt von 14,5 Wohnungen pro 100 im Bestand. Südostoberbayern und Donau-Ilmer liegen noch knapp über dem Durchschnitt. In den meisten Regionen werden noch 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-Ost und Main-Rhön (s. Abbildung 82).

Abb. 82: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2012–2032

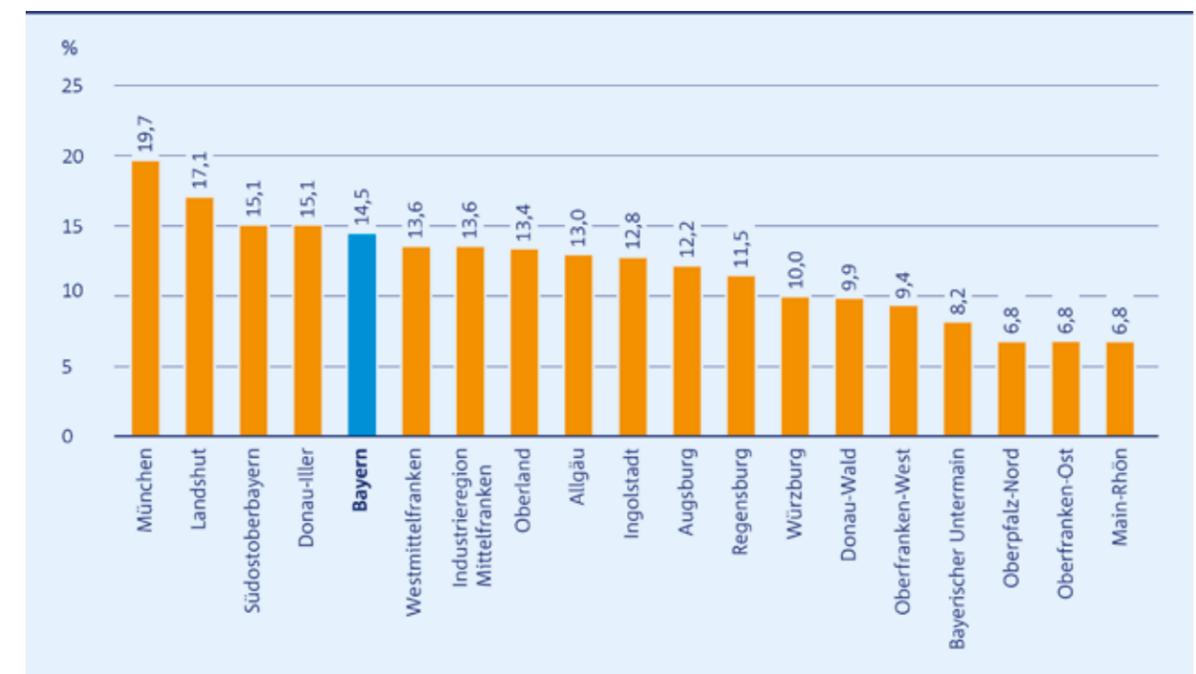
Prognosebasisjahr = 2012

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

a) in absoluten Zahlen



b) in Prozent des Bestandes von Ende 2012



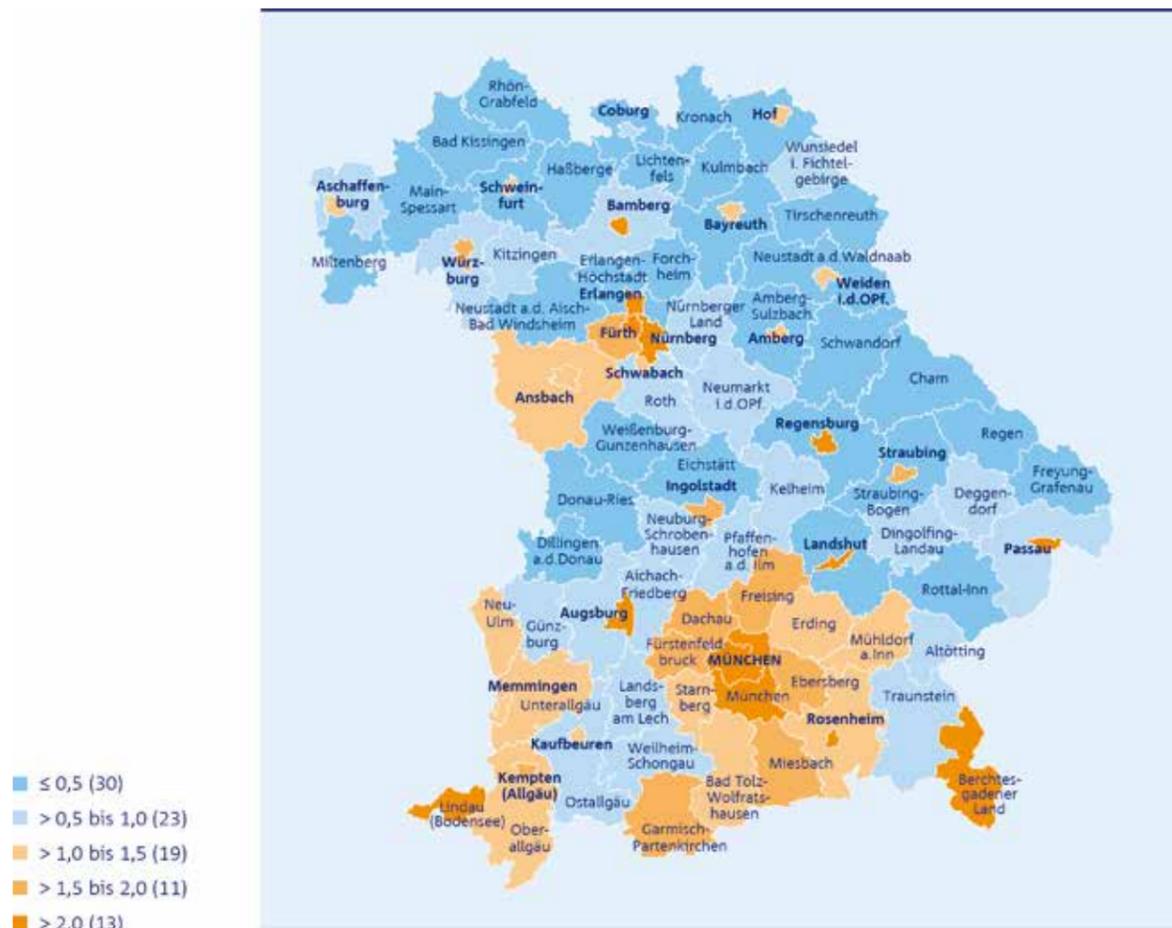
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser – gemessen an der Einwohnerzahl – liegt in der Landeshauptstadt München mit jährlich 4,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner am höchsten. Nur in der Stadt Regensburg und im Landkreis Berchtesgadener Land liegt der Bedarf ebenfalls bei drei oder mehr Wohnungen pro Tsd. Einwohner. Der geringste Neubaubedarf wird für die Landkreise Straubing-Bogen und Eichstätt mit rund 0,2 Geschosswohnungen pro Tsd. Einwohner prognostiziert. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 1,5 Wohnungen. Der Bedarf in den kreisfreien Städten Bayreuth, Aschaffenburg und Straubing sowie in den Landkreisen Ebersberg, Bad Tölz-Wolfratshausen und Oberallgäu entspricht genau diesem Mittelwert (s. Abbildung 83).

Abb. 83: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2012–2032 je Tsd. Einwohner im Prognosebasisjahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



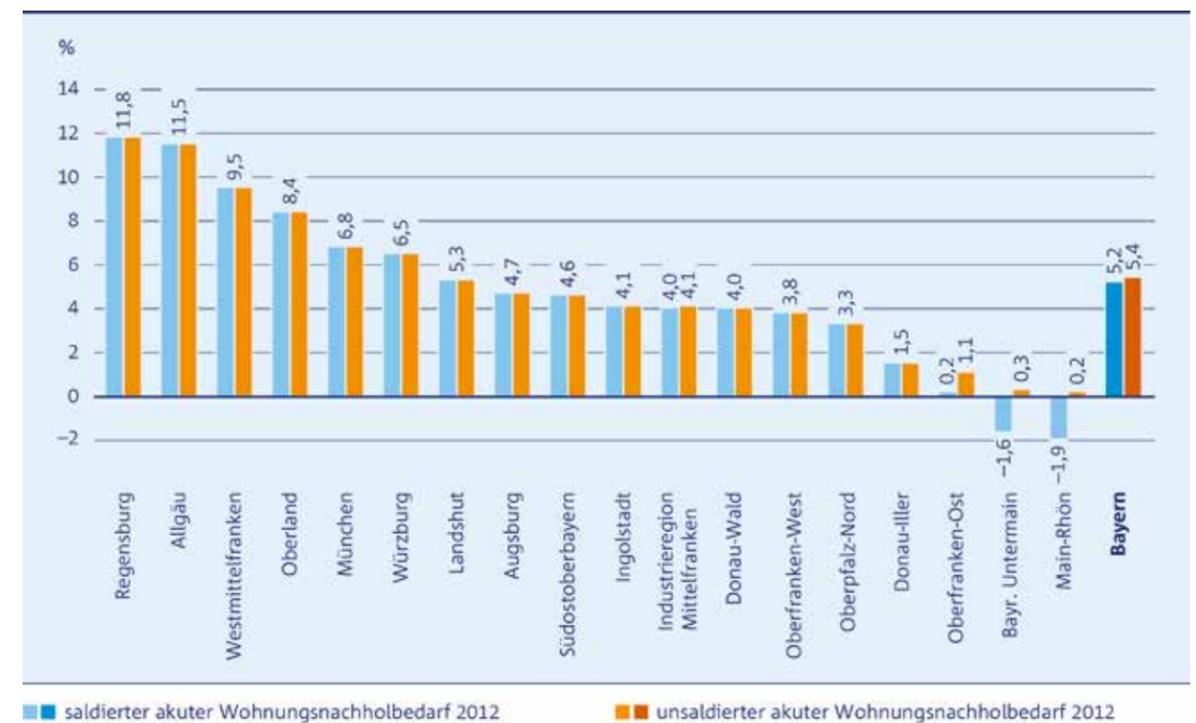
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen **empirica**

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. 84: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns im Jahr 2012 in Prozent, bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012
Definition: 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 und Datenverarbeitung, München, 2014; 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 abgeschätzt auf rund 314 Tsd. Wohnungen.⁴⁶

⁴⁶ Der rechnerische Wohnungsnachholbedarf wird ermittelt als Differenz zwischen der Anzahl vorhandener Wohnungen einerseits und der Zahl der Haushalte plus 1 Prozent Fluktuationsreserve andererseits (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).

Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei 5,2 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestandes zu liegen (s. blaue Säulen in Abbildung 84). Allerdings gibt es regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite. Deswegen darf man die positiven und negativen regionalen Nachholbedarfe nicht einfach gegeneinander aufrechnen. Man kann nicht Wohnungsüberschüsse aus einer Region in eine andere Region mit Defiziten „verschieben“. Addiert man also nur die Defizite, dann ergibt sich – weil unsaldiert – ein größerer Nachholbedarf in Bayern von derzeit 5,4 Prozent des Bestandes.⁴⁷ Sogar in den Regionen Bayerischer Untermain und Main-Rhön gibt es demnach Nachholbedarf, obwohl dort regionsweit Überschüsse bestehen (negative Werte bei den blauen Säulen) (s. Abbildung 84).

Abb. 85: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2012–2032 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012
 Definition: akuter Wohnungsnachholbedarf s. Abbildung 84; 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 und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen **empirica**

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf gut 21 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen, wobei rund ein Viertel Nachholbedarf und drei Viertel Zusatzbedarf darstellen. Gemessen am Zusatzbedarf haben vor allem die Regionen Regensburg (11,8), Allgäu (11,5) und Westmittel-

⁴⁷ Vor drei Jahren lag dieser Wert noch bei 4,8 Prozent und vor sieben Jahren bei 3,8 Prozent.

franken (9,5) einen überdurchschnittlich hohen Nachholbedarf. In den Regionen Ingolstadt und Südostoberbayern (je unter 5,0) gibt es dagegen – gemessen am hohen Zusatzbedarf – einen eher geringen Nachholbedarf. In Bayerisch Untermain, Oberfranken-Ost und Main-Rhön ändert sich dagegen durch den Nachholbedarf wenig (je unter 2,0), hier liegt selbst der Gesamtbedarf (Nachhol- plus Neubaubedarf) gemessen am Bestand des Jahres 2012 jeweils nur um 10 Prozent oder darunter und damit weit unter dem landesweiten Durchschnitt von 21,2 Prozent (s. Abbildung 85).

4.3.3 Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf

Dieses Kapitel analysiert die regionale Neubaunachfrage, wie sie sich aus den in Kapitel 4.3.1 beschriebenen demografischen Effekten im Zusammenspiel mit einer qualitativen Zusatznachfrage ergibt, und vergleicht die Ergebnisse mit dem in Kapitel 4.3.2 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 Schrumpfungregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und parallele Neuproduktion werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß 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 werden 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 zweiten Mal für Bayern wird im Rahmen dieser Studie 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 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 zweiten Mal empirisch für Bayern untersucht, diesmal mit einem methodisch verfeinerten Schätzmodell (s. Kapitel 4.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage).

4.3.3.2 Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage

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

Kasten 1: 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 2012 bis 2032 in Bayern auf rund 802 Tsd. Wohnungen gegenüber 919 Tsd. Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von 117 Tsd. Einheiten. Die Differenz betrifft fast ausschließlich Geschosswohnungen (–116 Tsd. Einheiten), dagegen liegt die prognostizierte Neubaunachfrage nach Eigenheimen nur knapp 1 Tsd. Einheiten niedriger als der prognostizierte Bedarf. Allerdings ist die Nachfrage nach 2021 bei Eigenheimen höher als der Bedarf.

Tab. 21: Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage 2012–2032

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

	jährlich					insgesamt
	2012–2016	2017–2021	2022–2026	2027–2031	2012–2032	2012–2032
Neubaubedarf						
EZFH	35.594	25.645	19.429	19.527	24.782	520.414
MFH	36.580	19.695	11.346	10.260	18.976	398.497
Summe	72.175	45.340	30.775	29.787	43.758	918.911
Neubaunachfrage						
EZFH	31.081	23.579	21.184	23.343	24.736	519.454
MFH	29.674	13.450	6.359	5.983	13.440	282.248
Summe	60.755	37.029	27.543	29.326	38.176	801.702
Differenz (Nachfrage abzgl. Bedarf)						
EZFH	–4.513	–2.066	1.755	3.816	–46	–959
MFH	–6.906	–6.245	–4.987	–4.277	–5.536	–116.250
Summe	–11.420	–8.311	–3.232	–461	–5.581	–117.209

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

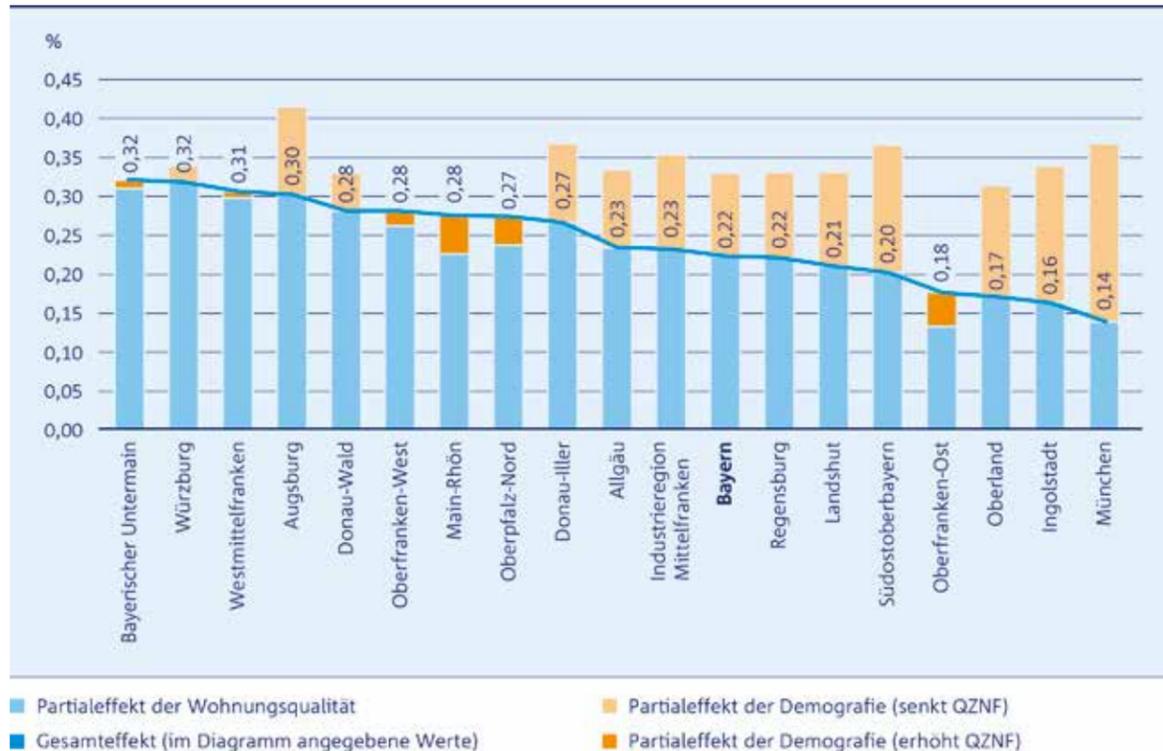
Angesichts der aktuellen Marktanspannung nicht verwunderlich, führen aber beide Verfahren zu dem eindeutigen Ergebnis, dass aktuell und in der nahen Zukunft weitaus mehr Neubau erforderlich ist als in den 2020er-Jahren. Mit zunehmendem Prognosehorizont nähern sich zudem die beiden Prognosewerte in der 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 21). 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 22, Seite 169). 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 0,22 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 Prognose des erforderlichen Neubaus ist.

Abb. 86: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2012–2032

Prognosebasisjahr = 2012
 Definition: implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2012–2032/Wohnungsbestand 2012.
 Demografie senkt (erhöht) QZNF = der partielle Effekt der Demografie auf die implizite Ersatzquote ist negativ (positiv) und vermindert (erhöht) daher die 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 0,14 Prozent für die Region München. Oberpfalz-Nord und Donau-Iller haben zwar dieselbe implizite Ersatzquote (0,27 Prozent), dahinter stehen jedoch ganz unterschiedliche Effekte: So läge die implizite Quote in Donau-Iller aufgrund des höheren Anteils schlechterer Wohnungsqualitäten „an sich“ bei 0,37 Prozent; dieser hohe Wert wird aber durch die günstigere demografische Entwicklung (hohe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen hoher quantitativer Zusatznachfrage; helloranges Säulenstück) auf 0,27 Prozent „heruntergedrückt“. Anders in Oberpfalz-Nord: Dort ist die qualitative Wohnungsversorgung etwas besser als in der Region Donau-Iller und erlaubt daher eine etwas niedrigere implizite Ersatzquote von „an sich“ nur 0,24 Prozent; dieser niedrige Wert wird aber durch die ungünstige demografische Entwicklung (geringe

prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen geringer quantitativer Zusatznachfrage) noch auf 0,27 Prozent „hochgedrückt“. In der wachsenden Region Donau-Iller wird also ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage schon „automatisch“ durch die höhere quantitative Zusatznachfrage befriedigt, in der Region Oberpfalz-Nord gelingt dies nicht. Im Ergebnis haben beide Regionen nur „zufällig“ bzw. aus ganz unterschiedlichen Gründen eine ähnlich hohe implizite Ersatzquote (s. Abbildung 86).

Tab. 22: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2012–2032 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2012
 Definition: implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2012–2032/Wohnungsbestand 2012.
 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.

%	Partialeffekt Wohnungsqualität	Partialeffekt Demografie	implizite Ersatzquote insgesamt
Bayerischer Untermain	0,31	0,01	0,32
Würzburg	0,34	-0,02	0,32
Westmittelfranken	0,30	0,01	0,31
Augsburg	0,42	-0,11	0,30
Donau-Wald	0,33	-0,05	0,28
Oberfranken-West	0,26	0,02	0,28
Main-Rhön	0,23	0,05	0,28
Oberpfalz-Nord	0,24	0,04	0,27
Donau-Iller	0,37	-0,10	0,27
Allgäu	0,33	-0,10	0,23
Industrieregion Mittelfranken	0,35	-0,12	0,23
Bayern	0,33	-0,11	0,22
Regensburg	0,33	-0,11	0,22
Landshut	0,33	-0,12	0,21
Südostoberbayern	0,37	-0,16	0,20
Oberfranken-Ost	0,13	0,04	0,18
Oberland	0,31	-0,14	0,17
Ingolstadt	0,34	-0,18	0,16
München	0,37	-0,23	0,14

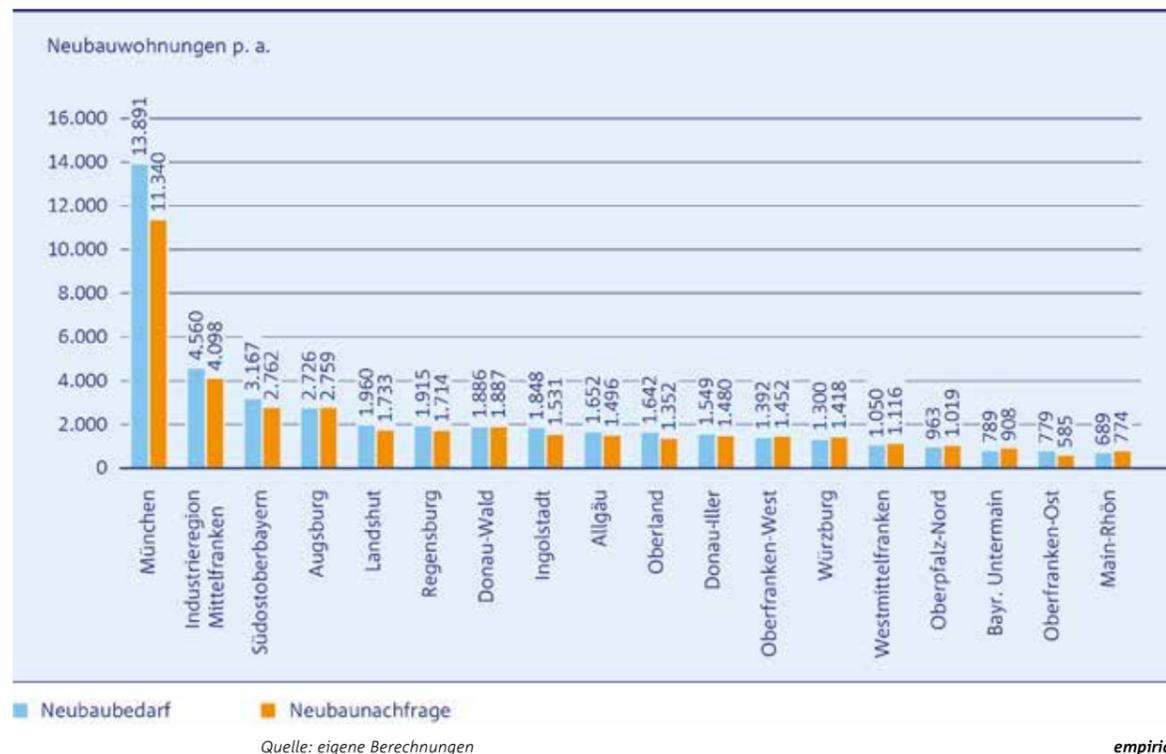
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Als Ergebnis der Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionen zu teils erheblich unterschiedlichen Prognosen (s. Abbildung 87). In Oberfranken-Ost (-25 Prozent), München (-18 Prozent) oder im Oberland (-18 Prozent) liegt die prognostizierte Neubaunachfrage bis zu einem Viertel unterhalb der Prognose des Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionen Main-Rhön (+12 Prozent) oder Bayerischer Untermain (+15 Prozent) für die Neubaunachfrage deutlich höhere Werte als für den Neubaubedarf prognostiziert. Landesweit liegt die Nachfrageprognose mit 802 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2032 jedoch 10 Prozent niedriger als die Bedarfsprognose mit 919 Tsd. Wohnungen.

Abb. 87: Jährlicher Neubaubedarf vs. jährliche Neubaunachfrage in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2012–2032

Prognosebasisjahr = 2012



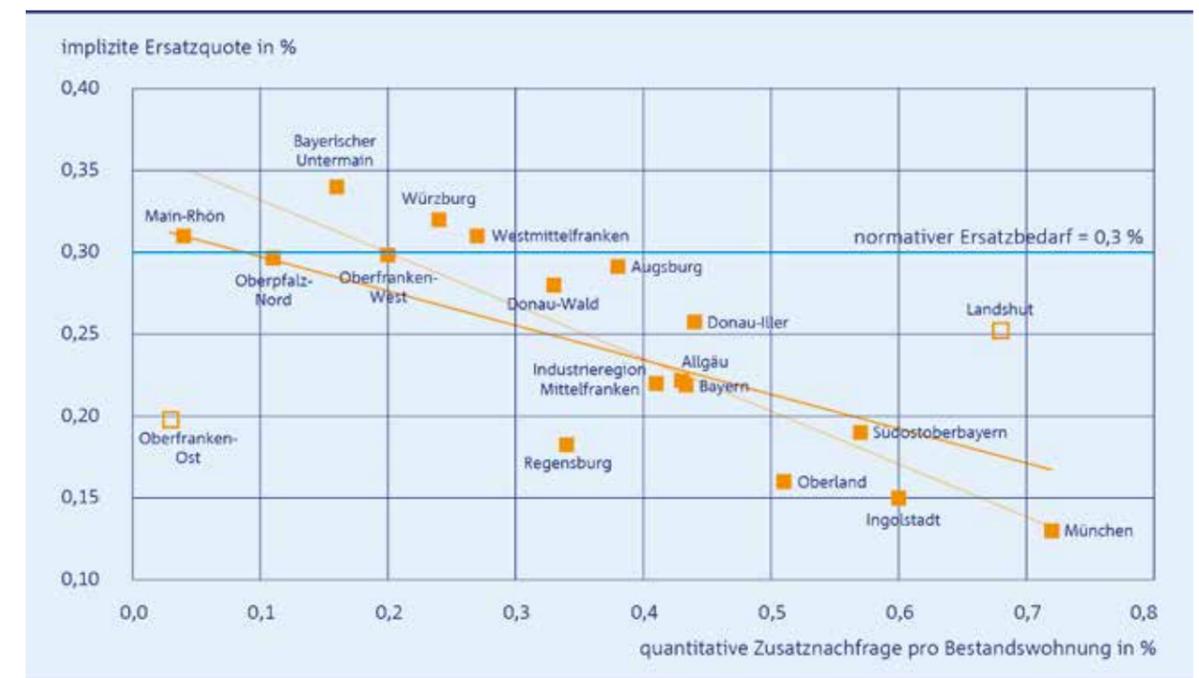
Insbesondere zeigt sich, dass die qualitative Zusatznachfrage dort größer ist, wo die quantitative Zusatznachfrage klein ist (s. Abbildung 88). So werden in den Regionen Main-Rhön (0,4) oder Bayerischer Untermain (1,6) pro Tsd. Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2032 rein quantitativ weniger als zwei zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch jeweils klar über drei Wohnungen pro Tsd. im Bestand. Umgekehrt werden in München (7,2), Ingolstadt (6,0) oder im Oberland (5,1) pro Tsd. Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2032 rein quantitativ gut fünf bis sieben zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznach-

frage liegt jedoch jeweils weit unter drei Wohnungen pro Tsd. 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.⁴⁸

Abb. 88: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage pro Tsd. Wohnungen im Bestand in den Raumordnungsregionen Bayerns in den Jahren 2012–2032

Prognosebasisjahr = 2012

Definition: implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2012–2032/Wohnungsbestand 2012



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 88 ohne diese beiden Regionen stärker negativ geneigt (dünnere 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 22, Seite. 169). 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.

⁴⁸ An dieser Stelle muss betont werden, dass der in der Vergangenheit aufgestaute Nachholbedarf bei der Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage keine Rolle spielt.

4.3.3.3 Regionale Neubaunachfrage

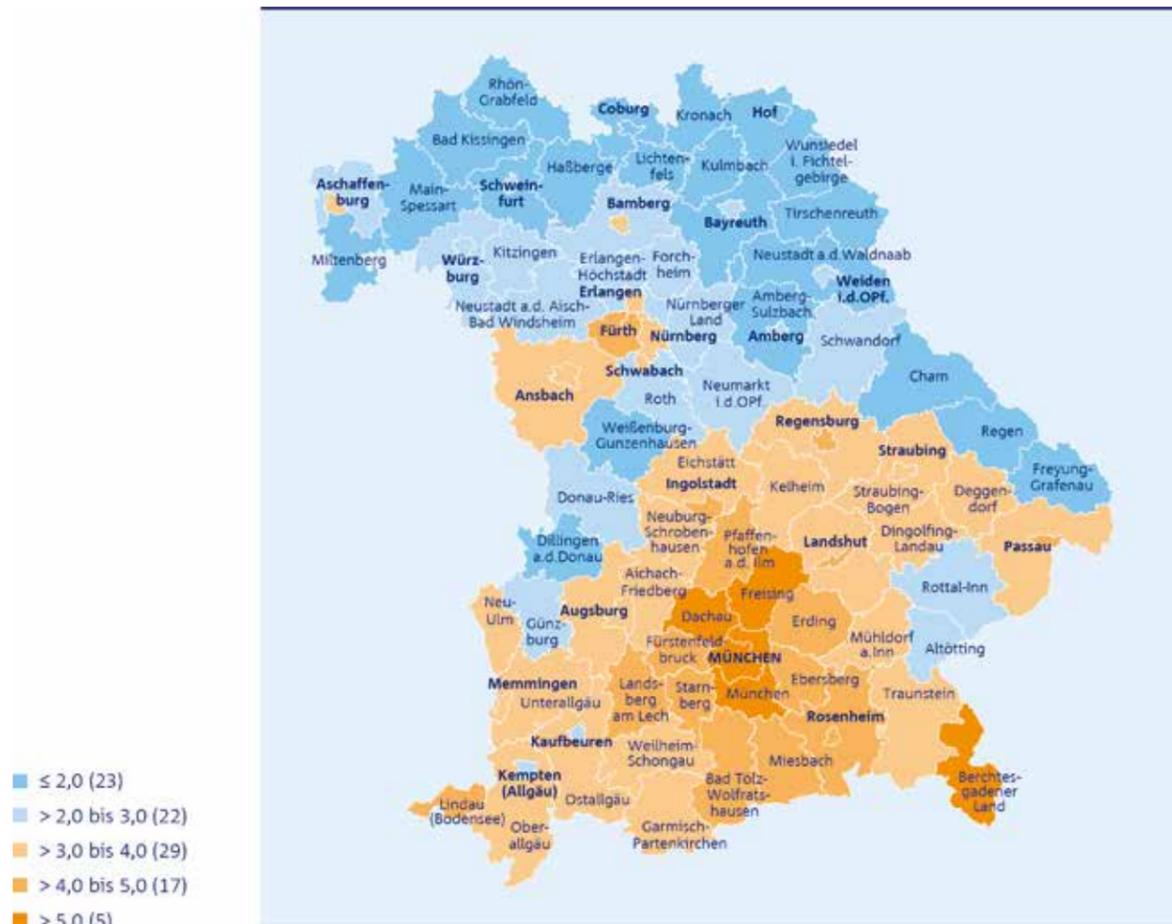
Bayernweit fallen die Prognosewerte für die Neubaunachfrage geringer aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2032 auf jährlich 3,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner, die Nachfrage aber nur auf 3,0 Wohnungen. Weit überdurchschnittlich hoch ist die Nachfrage aber tendenziell in den Landkreisen und kreisfreien Städten, in denen auch der Bedarf hoch ist. Die höchste Nachfrage besteht im Landkreis Berchtesgadener Land (4,7 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), gefolgt von den Landkreisen Lindau (4,3), Freising (4,2), München (4,1) und Dachau (4,0) und den kreisfreien Städten München (4,5), Regensburg (4,1) und Passau (3,9). Die geringste Neubaunachfrage wird dagegen für die Landkreise Hof (0,2) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (0,3) prognostiziert. Sonst liegt die Nachfrage im Zeitraum 2012 bis 2032 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten über fünf Wohnungen pro Tsd. Einwohner (s. Abbildung 89).

Abb. 89: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in den Jahren 2012–2032 je Tsd. Einwohner im Prognosebasisjahr 2012

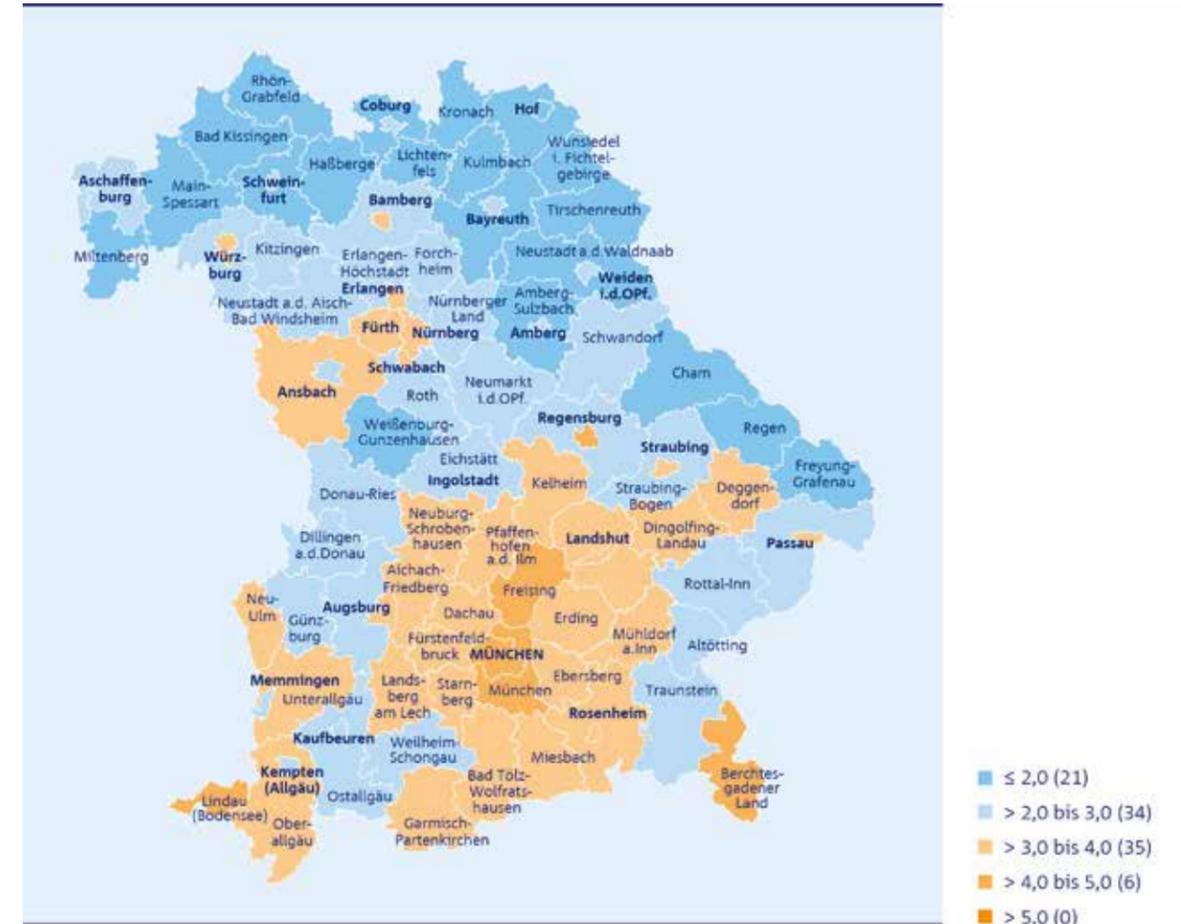
Prognosebasisjahr = 2012

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

a) Neubaubedarf



b) Neubaunachfrage



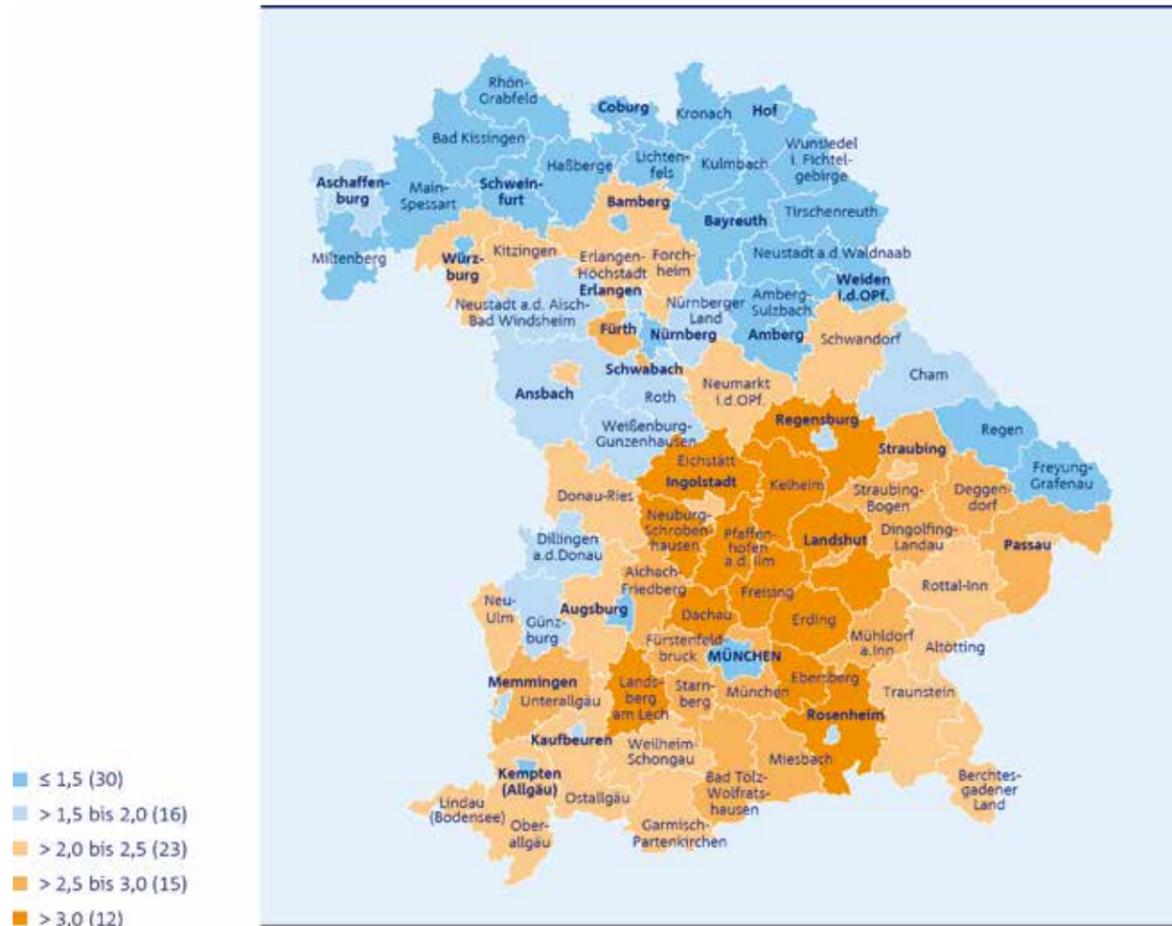
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

Abb. 90: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in den Jahren 2012–2032 je Tsd. Einwohner im Prognosebasisjahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent

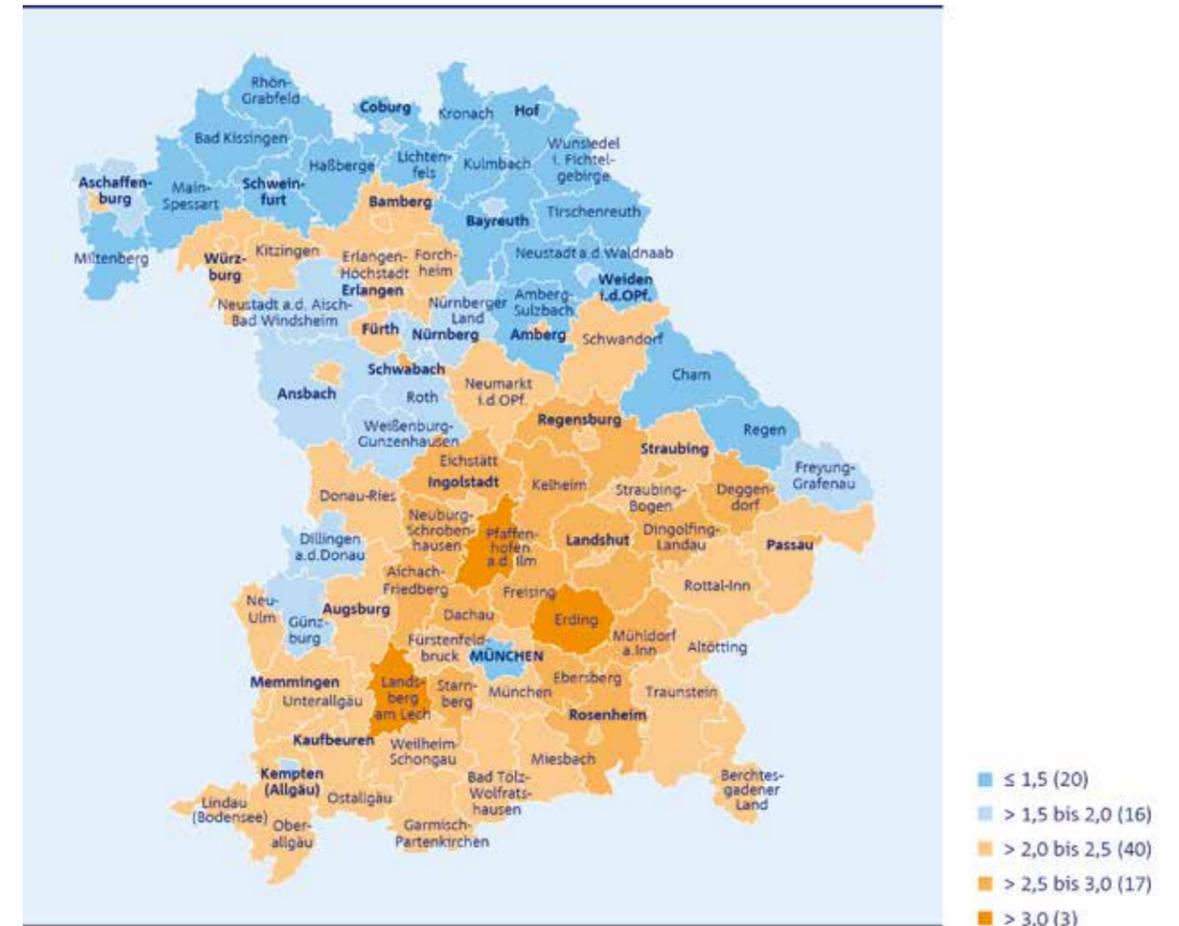
a) Neubaubedarf



Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Prognose für die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern fällt landesweit nur geringfügig niedriger aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2032 auf insgesamt 520,4 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2032 (jährlich 2,0 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), die Nachfrage aber auf 519,5 Tsd. Wohnungen (ebenfalls rund 2,0 Wohnungen jährlich pro Tsd. Einwohner). Die höchste Nachfrage

b) Neubaunachfrage



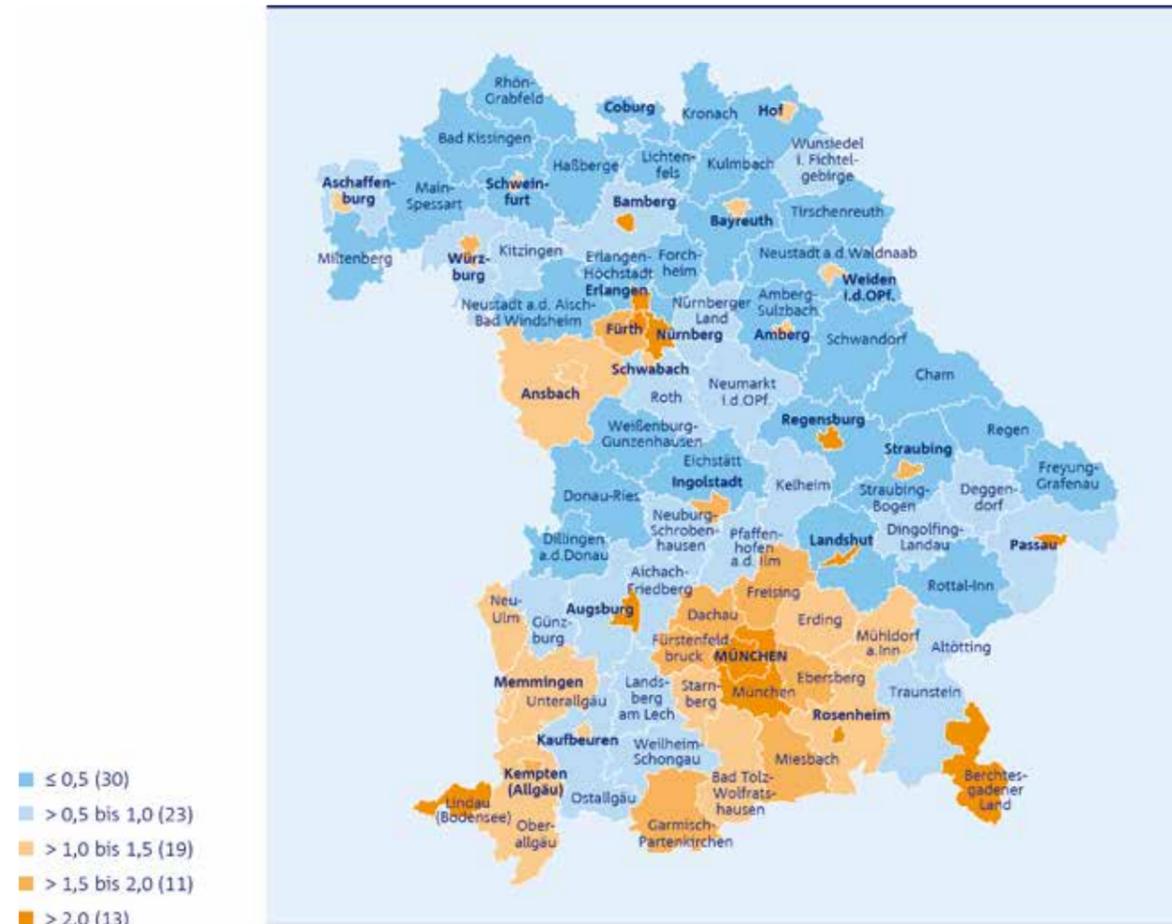
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen **empirica**

besteht in den Landkreisen Erding und Pfaffenhofen a. d. Ilm (je 3,1 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), gefolgt vom Landkreis Landsberg am Lech (3,0). Die geringste Neubaunachfrage existiert in den Landkreisen Hof und Wunsiedel im Fichtelgebirge (je 0,2); auch die Landkreise Kronach (0,3) und Tirschenreuth (0,4) liegen noch unter der Schwelle von 0,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner. Die kreisfreien Städte mit der höchsten Nachfrage sind Straubing, Passau und Schwabach (je 2,6) (s. Abbildung 90).

Abb. 91: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2012–2032 je Tsd. Einwohner im Prognosebasisjahr 2012

Prognosebasisjahr = 2012
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent

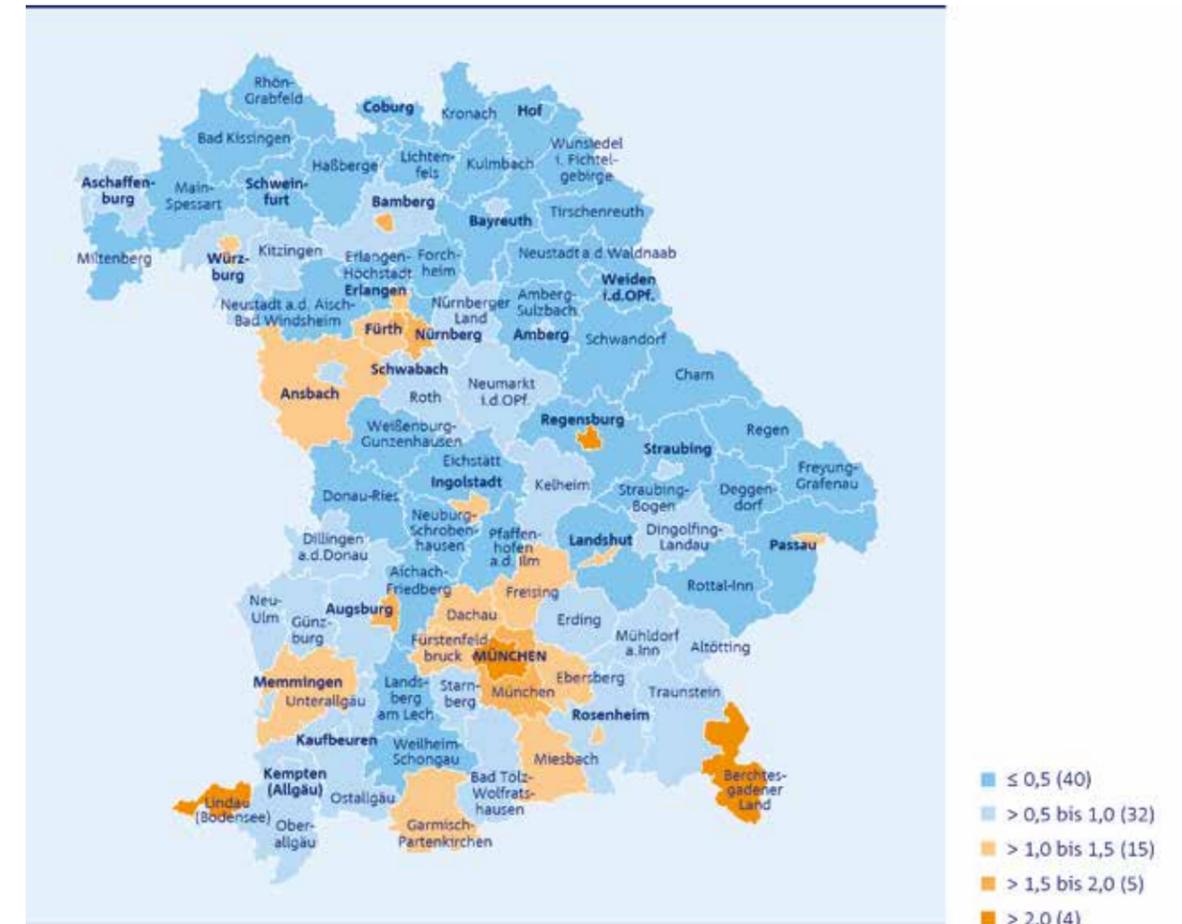
a) Neubaubedarf



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 2032 bei jährlich 1,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohnern liegt, beläuft sich die Nachfrage nur auf 1,1 Wohnungen. Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte München (3,2) und Regensburg (2,1) erwartet, der Bedarf lag hier bei 4,4 bzw. 3,2. Danach folgen Bamberg und Nürnberg (je 1,8) – hier lag der Bedarf bei 2,6 bzw. 2,8 Wohnungen pro Tsd. Einwohner. Bei den Landkreisen stehen das Berchtesgä-

b) Neubaunachfrage



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

der Land (2,5), Lindau (2,2) und München (1,8) ganz oben auf der Liste. Die geringste Neubaunachfrage trifft die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge, Hof, Kronach und Tirschenreuth (je 0,1) – für alle vier Kreise würde der Bedarf deutlich höher ausfallen (0,3 bis 0,6 pro Tsd. Einwohner). Unter der Schwelle von 0,3 Wohnungen pro Tsd. Einwohner liegt die Nachfrage außerdem in den Landkreisen Eichstätt, Kulmbach und Rhön-Grabfeld (je knapp 0,2), wobei auch hier die Bedarfsschätzung jeweils etwas höher liegt (gut 0,2 bis 0,4 pro Tsd. Einwohner) (s. Abbildung 91).

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 (Baualtersverteilung) 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 24, Seite 185). 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 notwendig durch unterschiedlich hohe Neubauzahlen, sondern vor allem durch unterschiedlich schnell ansteigende Wohnungsüberhänge. Zwar kann ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage auch durch Sanierung leer stehender Wohnungen befriedigt werden – es muss nicht immer Neubau sein –, dasselbe gilt aber auch für den klassischen Ersatzbedarf (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

Die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt, dass im Freistaat Bayern trotz der nach 2025 leicht rückläufigen Bevölkerung landesweit ein erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf besteht. Die Ursache liegt sowohl in einem zu geringen Angebot (geringes Neubauniveau der letzten Jahre) als auch in einer zumindest regional steigenden Nachfrage (zunehmende Zahl an Haushalten und vor allem Landflucht). Infolge weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen und regional als Folge der Binnenwanderung wird aber auch dann noch eine Nachfrage nach neuen Wohnungen vorhanden sein, wenn das bayerische Bevölkerungswachstum in einigen Jahren zum Erliegen kommt. Damit existiert in Bayern selbst auf lange Sicht ein hoher Bedarf an bzw. eine hohe Nachfrage nach Wohnungsneubau.

Tab. 23: Zentrale Ergebnisse Demografie und Neubaubedarf/-nachfrage in Bayern bis 2032

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

	2012	2020	2032	Veränderung 2012–2032
Einwohner in Tsd.	12.520	12.923	12.869	2,8 %
Haushalte in Tsd.	5.737	6.027	6.051	5,5 %
Haushaltsgröße	2,18	2,14	2,13	–2,5 %

b) Neubaubedarf* in den Jahren 2012–2032 – normativer Ersatzbedarf

Anzahl der Wohnungen	quantitative Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	Bedarf insgesamt	p. a.	p. a. pro Tsd. Einwohner
in EZFH in Tsd.	314,8	205,6	520,4	25	2,0
in MFH in Tsd.	214,0	184,5	398,5	19	1,5
insgesamt in Tsd.	528,8	390,1	918,9	44	3,5

c) Neubaunachfrage* in den Jahren 2012–2032 – normativer Ersatzbedarf

Anzahl der Wohnungen	quantitative Zusatznachfrage	qualitative Zusatznachfrage***	Nachfrage insgesamt	p. a.	p. a. pro Tsd. Einwohner
in EZFH in Tsd.	314,8	204,7	519,5	25	2,0
in MFH in Tsd.	214,0	68,2	282,2	13	1,1
insgesamt in Tsd.	528,8	272,9	801,7	38	3,0

d) nachrichtlich: geschätzter Nachholbedarf

Anzahl der Wohnungen	insgesamt
insgesamt in Tsd.	313,8

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014; eigene Berechnungen

empirica

4.4.1 Regionale Unterschiede nehmen weiter zu

Neubau ist bei Weitem nicht in allen Regionen Bayerns gleichermaßen gefragt. Die Bevölkerung konzentriert sich auf Wachstumsregionen, andere Landesteile verlieren Einwohner – vor allem durch Abwanderung, aber auch durch Geburtendefizit. In der Folge weisen bereits heute 13 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. zwei der 18 Regionen; jeweils 2013 ggü. 2012) rückläufige Haushaltszahlen auf; bis zum Jahr 2032 trifft dies auf 30 (6) und damit auf fast jeden dritten Kreis (bzw. Region) zu.⁴⁹ Dadurch kommt es zu einem zunehmenden Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage. Rein rechnerisch müssten weniger Wohnungen neu gebaut werden, wenn die Arbeitsstellen dort entstünden, wo bereits heute genügend Wohnungen stehen. Im Ergebnis gewinnt die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands und innerhalb Bayerns immer größeren Einfluss auf das Niveau der Neubaunachfrage.

4.4.2 Neubau auch in Schrumpfsregionen

Die Schätzungen einer qualitativen Zusatznachfrage anstelle des klassischen Ersatzbedarfs zeigen jedoch auch, dass Neubau nicht nur für Wachstumsregionen charakteristisch ist. Auch Schrumpfsregionen brauchen Neubau – umso mehr, je weniger die Bestandswohnungen den Qualitätsanforderungen der Nachfrager entsprechen. Man darf nicht vergessen, dass auch in Schrumpfsregionen anspruchsvolle und zahlungskräftige Nachfrager leben. Schrumpfende Wohnungsmärkte erkennt man also nicht immer am fehlenden Neubau, wohl aber am steigenden Leerstand.

4.4.3 Künftige Leerstände wegen Nachfrage-Peaks schon vorprogrammiert

Die beschriebene Binnenwanderung führt aber auch dazu, dass selbst Regionen, die heute noch steigende Wohnungsnachfrage erfahren und damit Neubau benötigen, in absehbarer Zukunft bereits ihr Peak-Jahr überschreiten und danach weniger Wohnraumbedarf haben werden. Das gilt insbesondere für Landkreise und „unecht“ wachsende Städte, die nicht von überregionaler Zuwanderung profitieren (dieses Potenzial ist quasi „unerschöpflich“), sondern „nur“ von Zuwanderung aus dem Umland (dieses Potenzial ist begrenzt und versiegt absehbar).⁵⁰ Jede Wohnung, die im Hinblick auf das Peak-Jahr heute dringend benötigt und gebaut wird, erhöht daher nach dem Peak-Jahr eins zu eins den künftigen Leerstand. Deswegen darf die hohe Überschussnachfrage in der Gegenwart nicht dazu verleiten, 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.

⁴⁹ Die Einwohnerzahl schrumpft derzeit in 20 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. vier der 18 Regionen); bis zum Jahr 2032 trifft dies auf 45 (8) und damit auf fast die Hälfte aller Kreise (Regionen) zu.

⁵⁰ Vgl. Braun (2014).

4.4.4 Neubau in allen Preissegmenten erforderlich

Auch wenn die Geringverdiener mehr unter den steigenden Mieten leiden als mittlere oder gehobene Einkommensbezieher, darf man nicht vergessen, dass die Mieten und Preise in allen Preissegmenten gestiegen sind. Gutverdiener weichen daher bei der Wohnungssuche vom oberen in das mittlere Segment und Normalverdiener vom mittleren in das untere Segment aus. Es wird der allgemeinen Knappheit daher nicht gerecht, Wohnungen bevorzugt im unteren Marktsegment neu zu errichten. Wohnungen entstehen dort vielmehr (auch) durch Sockel-effekte⁵¹, 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 rasche Anhebung des Wohngeldes überbrückt werden.

4.4.5 Bauland nach wie vor der Engpass

Eine spürbare Mietenentlastung durch kräftigen Neubau ist aber nur dann zu erwarten, wenn künftig mehr Bauland zur Verfügung steht. 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 – zum Beispiel durch Einführung einer Bodenwertsteuer, die den Wert des Grundstückes und nicht den der Bebauung zur Grundlage hat. Eine Bodenwertsteuer wirkt auch in Schrumpfsorten 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 Ausschließlich der Neubau kann Knappheiten beseitigen

Andere Abkürzungen zum Ziel stabiler Mietpreise sind meist weniger hilfreich. Neue Wohnungsbausubventionen sind nicht treffsicher, da auch Luxuswohnungen oder Schrumpfsregionen profitieren und eine subventionsbedingt höhere Zahlungsfähigkeit bei weiterhin knappem Grundstücksangebot allein in steigenden Baulandpreisen zu verpuffen droht. Verschärfungen des Mietrechts oder soziale und ökologische Auflagen der Kommunen helfen nicht immer, oft verlangsamen sie auch die Neubautätigkeit. Bei stärkerer Mietpreisregulierung mögen zwar die Preise langsamer steigen, bei anhaltender Knappheit bleibt aber ungewiss, ob dies wirklich den Geringverdienern zugutekommt: Wer auf Mieterhöhungen verzichten muss, hat höhere Anreize, Mietausfälle zu vermeiden, und wird daher eher dem besser verdienenden Mieter den Vorzug geben.

⁵¹ Vgl. „Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnungsversorgung in Hamburg“, F&B-Studie im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg, 2014.

4.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage

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

Kasten 2: Definition qualitative Zusatznachfrage

qualitative Zusatznachfrage = Anzahl Fertigstellungen
– Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte
(+ weitere regionale Faktoren)

Gab es also mehr **Fertigstellungen** von Wohnungen als zusätzliche **wohnungsnachfragende Haushalte** im selben Zeitraum, dann erklären wir die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage, die wir **qualitative Zusatznachfrage** nennen.

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 Falle 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 sein, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel in Kasten 2 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.

Kasten 3: 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 ermöglicht eine objektivierte 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 Timelags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.⁵² Sie haben zur Folge, dass z. B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen sich nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkungs-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkungs-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u. U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z. B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z. B. niedrige Bestandsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.⁵³

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). Unsere Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, erstmals einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

⁵² So liegt z. B. zwischen dem Wunsch, eine Neubauwohnung zu beziehen, und der Realisierung eine zeitliche Spanne (Konstruktions-Lag). In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden (Entscheidungs-Lag). Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-, Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Marktanpassungsreaktionen führen können.

⁵³ An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonomischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleich bleiben. So könnte man beispielsweise mathematisch nachweisen, dass die Merkmale „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf man aber nicht ableiten, dass wir nur die Schranke zu schließen brauchen, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: In das System selbst eingreifen darf man nicht. Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändert man die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

4.5.2 Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht allein auf der Grundlage quantitativer, demografisch bedingter 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 2012. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Timelag 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 (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 dem neuen, zweistufigen Modellansatz besser erreicht als mit dem bisherigen, einstufigen Schätzansatz. Das neue Schätzmodell untersucht dazu auf der ersten Stufe, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine qualitative Zusatznachfrage im jeweiligen Kreis überhaupt existiert. In der zweiten Stufe wird geschätzt, wie hoch diese Zusatznachfrage ist, falls eine existiert. Diese Stufe berücksichtigt nur Kreise mit positiver Zusatznachfrage im Schätzzeitraum.⁵⁴ Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 24 aufgelistet.

⁵⁴ 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. 24: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

*anteilig am Wohnungsbestand

	Koeffizient	Signifikanz
Erste Stufe: Wahrscheinlichkeit für „qualitative Zusatznachfrage > 0“		
Konstante	0,003	0,000
relative Veränderung der Anzahl der Haushalte (5 Jahre)	–0,144	0,000
Zweite Stufe: Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls > 0)		
Konstante	0,012	0,002
Anteil Gebäude mit Baujahr 1946–1960	0,043	0,030
relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)	–0,182	0,003

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 stärker 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 stärker fehlen die Wohnungen 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.⁵⁵

⁵⁵ Die Irrelevanz der regionalen Einkommen, der regionalen Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen bzw. der Miet- und Kaufpreisänderungen dürfte durch die jeweils hohe lineare Korrelation mit der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären sein: R² = 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 (s. Tabelle 24) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T_0 (2012–2016), T_1 (2017–2021), T_2 (2022–2026), T_3 (2027–2031) und T_4 (2032). Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- der Bevölkerungszuwachs entsprechend der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung
- 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 Bevölkerungsprognose – Methodik, Parameter und Annahmen

4.6.1.1 Allgemeines

Methodik	deterministisches Komponentenmodell
Vorausberechnungseinheiten	Landkreise und kreisfreie Städte Bayerns
Berücksichtigte Altersjahrgänge	100
Ausgangsdaten/Berechnungshorizont	Bevölkerungsstand 31.12.2012 (zensusrevidiert)/Prognose bis 2032

4.6.1.2 Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter

Genutzte Bestandsdaten	Bevölkerungsbestand zum 31.12. der Jahre 2007 bis 2012
Fertilität	Berechnung altersspezifischer Geburtenraten (15- bis 49-jährige Frauen) auf Basis der Lebendgeborenen 2007 bis 2012 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten

Mortalität

Berechnung alters- und geschlechtsspezifischer Sterberaten auf Basis der tatsächlichen Sterbefälle in den Jahren 2007 bis 2012 für alle Landkreise und kreisfreien Städte

Binnenwanderung

Analyse der tatsächlichen Wanderungsströme (differenziert nach Geschlecht und Alter) über die Kreisgrenzen der Jahre 2007 bis 2012, 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 2007 bis 2012

Allokationsquoten

Berechnung von Quoten zur Aufteilung der Zuzüge auf die demografischen Gruppen der vorausberechneten Gebiete, Grundlage: tatsächliche Zuwanderungen 2007 bis 2012

4.6.1.3 Entwicklung der Parameter

Geburtenentwicklung

Annahme konstanter Geburtenraten in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Berechnungszeitraum, Berücksichtigung eines steigenden Alters der Mutter bei der Geburt bis 2022 (ab 2023 konstant)

Entwicklung Sterblichkeit

Annahme einer (weiterhin) steigenden Lebenserwartung bis 2032:
Männer: Erhöhung um rund 2,6 Jahre
Frauen: Erhöhung um rund 2,3 Jahre

Entwicklung Außenwanderung restliches Bundesgebiet

Annahme eines konstanten Wanderungssaldos 2012 bis 2032 von rund +14.300

Entwicklung Außenwanderung Ausland

Annahme eines Wanderungssaldos von durchschnittlich rund +35.300 Personen pro Jahr; weiterhin Annahme, dass in den ersten Berechnungsjahren eine erhöhte Zuwanderung stattfindet und dass der Saldo sich ab 2022 im langjährigen Durchschnitt einpendelt

Entwicklung Binnenwanderung

konstante Binnenwegzugsraten

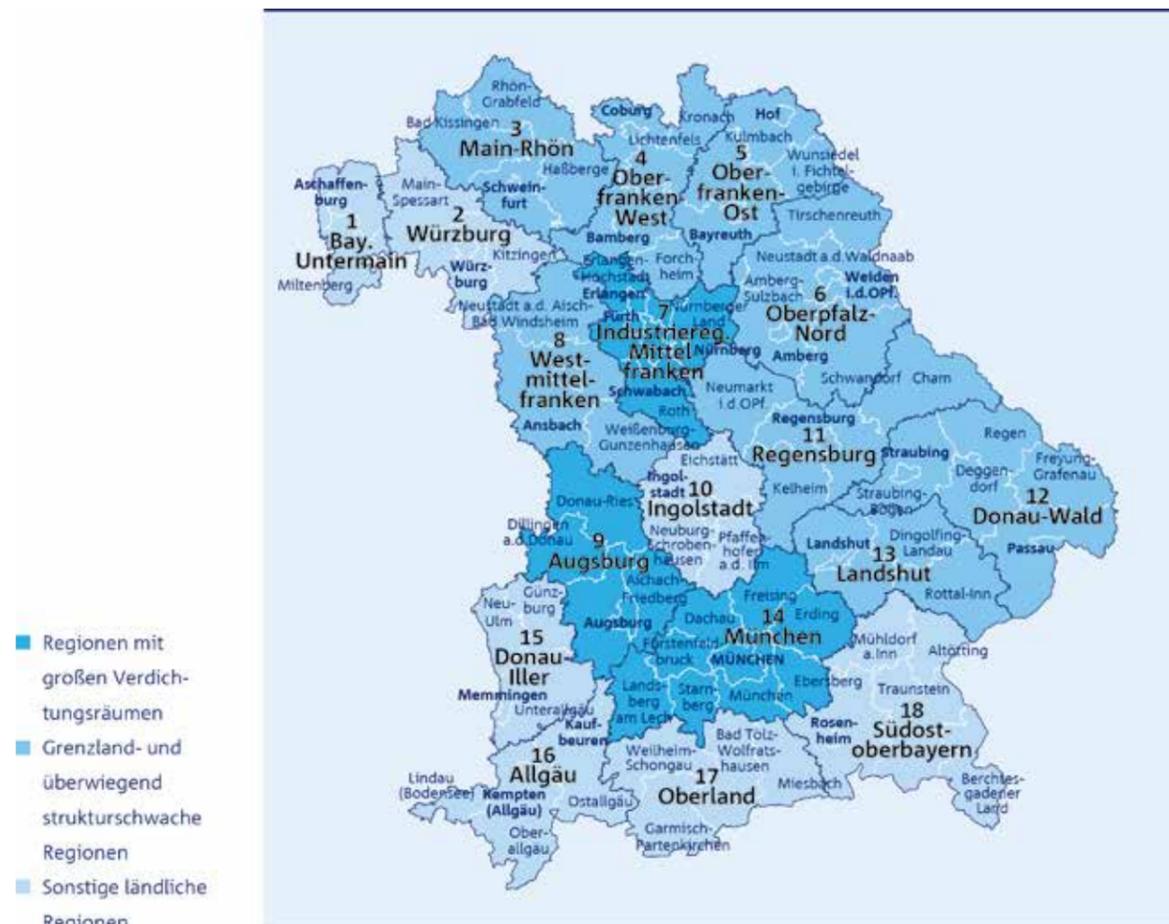
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014

empirica

4.6.2 Raumordnungsregionen

Abb. 92: Regionen des Freistaates Bayern

Gebietsstand 31. Dezember 2012



Region	Stadt-/Landkreis
1 Bayerischer Untermain	SK Aschaffenburg, LK Aschaffenburg, LK Miltenberg
2 Würzburg	SK Würzburg, LK Kitzingen, LK Main-Spessart, LK Würzburg
3 Main-Rhön	SK Schweinfurt, LK Bad Kissingen, LK Rhön-Grabfeld, LK Haßberge, LK Schweinfurt
4 Oberfranken-West	SK Bamberg, SK Coburg, LK Bamberg, LK Coburg, LK Forchheim, LK Kronach, LK Lichtenfels
5 Oberfranken-Ost	SK Bayreuth, SK Hof, LK Bayreuth, LK Hof, LK Kulmbach, LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge
6 Oberpfalz-Nord	SK Amberg, SK Weiden i. d. OPf., LK Amberg-Weiden, LK Neustadt a. d. Waldnaab, LK Schwandorf, LK Tirschenreuth
7 Industrieregion Mittelfranken	SK Erlangen, SK Fürth, SK Nürnberg, LK Schwabach, LK Erlangen-Höchstädt, LK Fürth, LK Nürnberger Land, LK Roth
8 Westmittelfranken	SK Ansbach, LK Ansbach, LK Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, LK Weißenburg-Gunzenhausen
9 Augsburg	SK Augsburg, LK Aichach-Friedberg, LK Augsburg, LK Dillingen a. d. Donau, LK Donau-Ries
10 Ingolstadt	SK Ingolstadt, LK Eichstätt, LK Neuburg-Schrobenhausen, LK Pfaffenhofen a. d. Ilm
11 Regensburg	LK Kelheim, SK Regensburg, LK Cham, LK Neumarkt i. d. OPf., LK Regensburg
12 Donau-Wald	SK Passau, SK Straubing, LK Deggendorf, LK Freyung-Grafenau, LK Passau, LK Regen, LK Straubing-Bogen
13 Landshut	SK Landshut, LK Landshut, LK Rottal-Inn, LK Dingolfing-Landau
14 München	SK München, LK Dachau, LK Ebersberg, LK Erding, LK Freising, LK Fürstenfeldbruck, LK Landsberg am Lech, LK München, LK Starnberg
15 Donau-Iller	SK Memmingen, LK Günzburg, LK Neu-Ulm, LK Unterallgäu
16 Allgäu	SK Kaufbeuren, SK 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	SK Rosenheim, LK Altötting, LK Berchtesgadener Land, LK Mühldorf a. Inn, LK Rosenheim, LK Traunstein

4.6.3 Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2014), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2012–2032: Methodik, Parameter und Annahmen, München.
- Braun, R. und Pfeiffer, U. (2005), Wohnflächennachfrage in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Berlin.
- 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. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! – Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica paper Nr. 219, (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi219rb.pdf>).
- Braun, R. und Schlatter, M. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009–2011, 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 (2014), empirica-Immobilienpreisindex I/2014 (http://www.empirica-institut.de/kufa/Immobilienpreisindex_Q12014.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, T. M. und Schwedt, A. (2006), Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin.

05

Studie der TUM: Kurzfassung – Wohnungsnachfrage im Großraum München

5.1	Anlass, Ziele, Methodik	194
5.2	Ergebnisse: Lernen von Wohnungsfindern – fünf übergeordnete Themenfelder	197
5.3	Folgerungen für den Wohnungsmarkt	215
5.4	Weiterer Forschungsbedarf	216

5. Kurzfassung – Wohnungsnachfrage im Großraum München

Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabebenen

Der Artikel ist eine Kurzfassung der Studie „Wohnungsnachfrage im Großraum München. Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabebenen“, welche der Lehrstuhl für Raumentwicklung und das Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung der Technischen Universität München im Jahr 2012 durchgeführt haben. Die Langfassung der Studie ist unter folgendem Link verfügbar: <http://mediatum.ub.tum.de/doc/1169938/1169938.pdf>.

5.1 Anlass, Ziele, Methodik

Anspruchsvolles Angebot schafft anspruchsvolle Nachfrager, auf die neue anspruchsvolle Anbieter reagieren, um weitere Kreise von anspruchsvollen Nachfragern hervorzubringen. Dieser idealtypische Wirkungszusammenhang eines leistungsfähigen Marktes beschreibt, wie Qualität entsteht. Ansprüche und Qualitäten im Wohnungsmarkt beziehen sich vor allem auf das Preis-Leistungs-Verhältnis, die funktionale Ausstattung, das soziale Umfeld sowie die stadträumliche und architektonische Gestaltung. Die Entwicklung eines städtischen oder regionalen Wohnimmobilienmarktes kann als positiver Lernprozess verstanden werden. Bewährtes, Verbessertes und Neues entsteht in einem allmählichen, an die spezifischen lokalen Erfahrungen gebundenen Prozess. Im Idealfall lernen die Anbieter und Nachfrager des Wohnungsmarktes voneinander und spornen sich gegenseitig an.

Im Wohnungsmarkt des Großraums München, wo die Nachfrage nach Wohnraum das zur Verfügung stehende Angebot seit Jahrzehnten übersteigt, sind die Kräfteverhältnisse dieses Lernprozesses verschoben. Die Wohnungsnachfrager können ihre Wünsche im Angebotsmarkt häufig nicht richtig befriedigen. Der Verlauf einer Wohnungssuche entpuppt sich vielfach als Leidensgeschichte. Zu glücklichen Wohnungsfindern werden nur diejenigen, die ihre ursprünglichen Wünsche so zurechtstutzen, dass sie zu dem zur Verfügung stehenden Angebot passen. Diese Hypothese stand am Anfang des auf zwölf Monate angelegten Forschungsprojekts.

Die Studie zeigt und analysiert die Suchgeschichten von knapp 1.800 erfolgreichen Wohnungsfindern, die im Zeitraum 2009 bis 2012 mit ihrer Suche ans Ziel gelangten. Angeschrieben wurden Wohnungsfinder in Neubaustandorten der Stadt München und ausgewählter Gemeinden der Region⁵⁶. Zusätzlich haben weitere Wohnungsfinder einen Websurvey ausgefüllt. Zu den Wohnungsfindern zählen Mieter wie

⁵⁶ In der Studie bezieht sich – soweit nicht anders gekennzeichnet – der Begriff „Region“ München auf die Planungsregion 14 ohne die Stadt München. Stadt und Region München bilden gemeinsam den Großraum München.

Eigentümer. Mit dem Nachzeichnen von Suchgeschichten bietet die Studie einen neuartigen Blick auf den Wohnungsmarkt München. Untersucht wird der zeitliche und räumliche Verlauf der individuellen Abwägungsprozesse, vom Start der Wohnungssuche bis zur letztlichen Entscheidung. Damit können Entscheidungsmotive und Kompromisse abgebildet werden, welche über die Wohnwünsche von Ex-ante-Befragungen und die Wohnzufriedenheit von Ex-post-Untersuchungen hinausgehen.

Das Forschungsprojekt diskutiert systematisch die Qualitäten und Wünsche hinsichtlich des einzelnen Objekts, der näheren Umgebung, des Stadtviertels in München oder der Gemeinde in der Region. Wohnungsnachfrager entwickeln unter dem Druck des Marktes notgedrungen Ausweichstrategien. Die Studie zeigt auf, wie Nachfragegruppen sehr unterschiedliche Entscheidungsstrategien entwickeln. Unterschieden wird nach Einkommen, Alter und Haushaltsform sowie nach Arten von Wohnungsangeboten, Lage, Preis oder Typus.

Die Auswertung der Suchgeschichten mündet in räumliche und thematische Hauptergebnisse. Porträts von Neubaustandorten zeigen zudem exemplarische Angebots- und Entscheidungsstrategien von Käufern und Mietern.

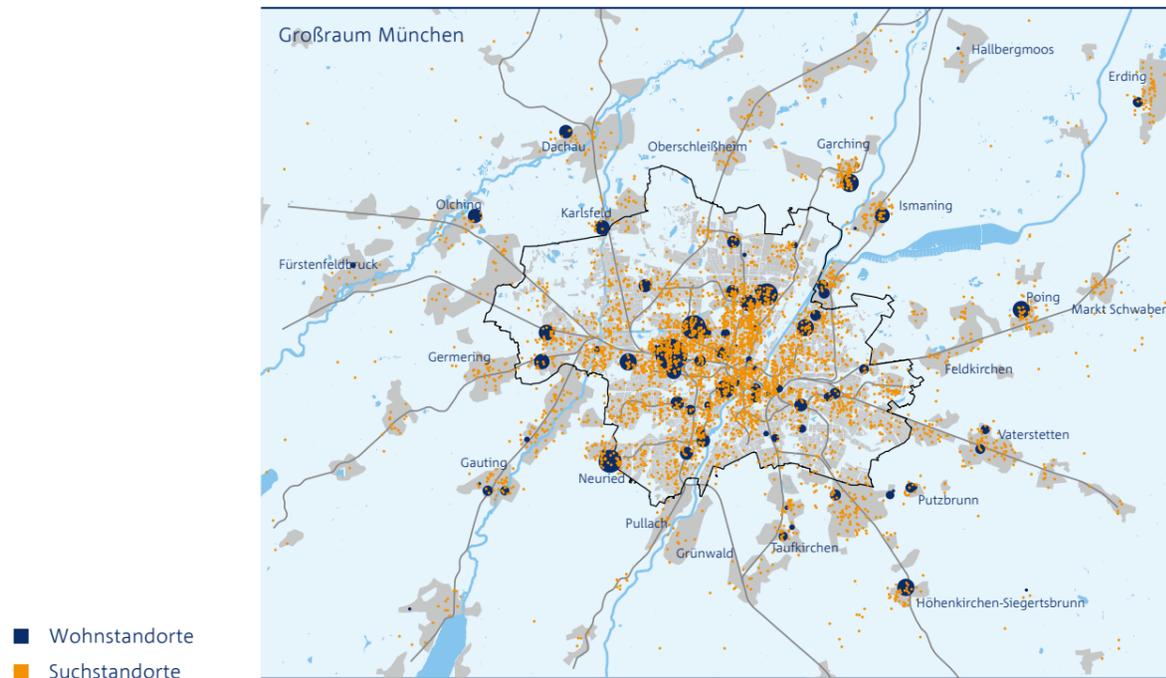
Die Ergebnisse der Studie lassen sich in folgende fünf übergeordnete Themenfelder zusammenfassen:

- Verdrängung und Aufwertung
- Polyzentrische Stadtstruktur im Werden
- Münchner Mischung – noch vorhanden
- Wohnumfeld: funktional und sozial
- Unterschiedliche Bedürfnisse, unterschiedliche Prioritäten

5.1.1 Im Fokus: Struktur des Daten-Sample

Die Studie hat Daten in einem zweischichtigen Erhebungsverfahren ermittelt. In einem ersten Schritt wurden rund 7.300 Fragebögen an Haushalte im Neubau – und teilweise im sanierten Altbau – versandt. Von diesen angeschriebenen Haushalten antworteten 1.126. Davon waren 25 Prozent Single-, 42 Prozent Paar- und 33 Prozent Familienhaushalte. Familienhaushalte definieren sich als Haushalte mit ein oder zwei Personen über 20 Jahre und mindestens einer Person zwischen null und 20 Jahren. Damit zählen zu den Familien in dieser Auswertung auch Haushalte mit Alleinerziehenden. Rund 30 Prozent der auf diesem Weg befragten Haushalte verfügen über ein monatliches Haushaltseinkommen von bis zu 3 Tsd. Euro netto. 41 Prozent der Finder mieten und 59 Prozent wohnen im Eigentum. Lediglich 8 Prozent der Befragten leben in einer geförderten Form des Wohnens. Mit 86 Prozent wohnen deutlich mehr Haushalte in Wohnungen, nur 14 Prozent der Befragten gaben den Wohntypus Einfamilienhaus an. Bei etwa 19 Prozent der Befragten lag der gefundene Wohnstandort in der Stadt München innerhalb des Mittleren Rings, bei 44 Prozent außerhalb des Mittleren Rings und bei 37 Prozent in der Region. Abbildung 93 zeigt die räumliche Verteilung der erhobenen Wohnstandorte sowie die Lage der Suchstandorte der Wohnungsfinder. Die Mehrheit der Befragten hatte ihren vorherigen Wohnstandort innerhalb des Großraums München. Lediglich 18 Prozent sind von außen in Stadt und Region München gezogen.

Abb. 93: Rücklauf der Fragebögen nach Wohnstandorten sowie Lage der Suchstandorte, angeschriebene Wohnungsfinder



In einem zweiten Schritt wurde eine Online-Befragung durchgeführt, an der 669 weitere Haushalte teilnahmen. Die auf diese Weise erhobenen Suchgeschichten zeigen deutliche Unterschiede zu den direkt angeschriebenen Wohnungsfindern. Dies bezieht sich vor allem auf die Haushalts- und Einkommensstruktur, aber auch auf die vorherigen Wohnstandorte und das Baulter der Wohnungen. Mit 47 Prozent stellen Paare die größte Gruppe an Befragten dar, gefolgt von Singles mit 37 Prozent und Familien mit 15 Prozent. Rund zwei Drittel der auf diesem Weg erhobenen Haushalte verfügen über ein monatliches Haushaltseinkommen von bis zu 3 Tsd. Euro netto. Deutliche Unterschiede zum ersten Datensatz zeigen sich auch hinsichtlich der Form des Wohnens: Etwa 70 Prozent wohnen zur Miete, 18 Prozent zur Untermiete, 12 Prozent im Eigentum und 5 Prozent in einer geförderten Form des Wohnens. Alle Befragten wohnen in einer Wohnung. Deutliche Differenzen ergeben sich ebenfalls in Bezug auf das Baulter der Wohnung: Während lediglich 23 Prozent im Neubau eine Wohnung bezogen bzw. erworben haben, wohnen mehr als 75 Prozent im Altbau. Gefragt nach dem vorherigen Standort, gaben 37 Prozent Standorte außerhalb des Großraums München an.

5.2 Ergebnisse: Lernen von Wohnungsfindern – fünf übergeordnete Themenfelder

5.2.1 Verdrängung und Aufwertung

Die räumliche Auswertung aller Suchgeschichten zeigt: Im Durchschnitt haben die Wohnungsfinder zentraler gesucht als gefunden. Für den gesamten Datensatz der Neubaustandorte ist zu erkennen, dass die zu Beginn der Suche gewünschte Nähe zum Stadtzentrum München, die gewünschte Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen sowie mit Supermärkten im weiteren Suchverlauf nicht realisiert werden konnte. Insbesondere in den Stadtgebieten Münchens innerhalb des Mittleren Rings zeigt sich ein deutlicher Nachfrageüberhang. Gleichzeitig werden im Suchverlauf die besichtigten Wohnungen in Bezug auf das Wohnumfeld umso besser bewertet, je zentraler sie liegen (s. Abbildungen 94 und 95).

In der Stadt München weichen die Top-Wunschviertel von den am häufigsten besichtigten und gefundenen Wohnvierteln deutlich ab. Im Suchverlauf wird etwa aus dem Wunschstandort Schwabing-West der gefundene Standort Schwabing-Freimann, die Wünsche nach Maxvorstadt und Altstadt-Lehel münden in Neuhausen-Nymphenburg und an die Stelle von Au-Haidhausen treten im Suchprozess Bogenhausen und Berg am Laim (s. Abbildungen 96 und 97, Seite 200 ff.).

Die Studie zeigt, dass Wohnangebote in weniger zentralen Lagen die Wohnungssuchenden zentraler Lagen auffangen. Wohnungsfinder in unterdurchschnittlich zentralen Lagen bewältigen besonders große räumliche Distanzen in ihrem Suchverlauf. Wohnungssuchende, die in zentralen und hoch zentralen Lagen fündig werden, fokussieren ihre Suche hingegen stark auf die gewünschten zentralen Lagen.

Die Wohnungssuchenden legen in ihrer Ausweichbewegung zwischen den besichtigten Standorten und dem gefundenen Wohnstandort im Durchschnitt knapp 5,8 Kilometer an Suchdistanz zurück. Wenn Wohnungssuchende innerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, finden sie eine Wohnung mehrheitlich im Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings. Wohnungssuchende, die außerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, werden dies in der Region; sie machen auch nicht an der Stadtgrenze halt. Viele Suchende wägen vielmehr Wohnangebote in der Stadt München und in der Region gegeneinander ab. Damit zeigen sich im Suchverhalten der Wohnungsfinder deutliche stadregionale Zusammenhänge.

Auf der Suche nach Ausweichstandorten rücken besonders die polyzentrisch-zentralen Lagen um das Stadtzentrum München als lebendige, durchmischte Stadtquartiere mit guter ÖPNV-Anbindung in die Wahrnehmung der Wohnungssuchenden. Steigende Preise deuten auf den hier einsetzenden Aufwertungsprozess hin.

Der Verdrängungseffekt (Crowding-out) aus den zentralsten Lagen zeigt sich exemplarisch an den untersuchten Standorten Hirschgarten und Taxisgarten/Gern 64. Wohnungsfinder an diesen Standorten verzeichnen hohe Kaufpreise pro Quadratmeter, deutliche Aufschläge auf die Wunschpreise sowie eine räumliche Rekonzentration im Suchverlauf. Sie gewinnen somit bei ihrer Wohnentscheidung an Zentralität gegenüber den im Suchverlauf zuvor besichtigten Alternativangeboten.

5.2.1.1 Im Fokus: Gute Noten für zentrale, gut erreichbare und versorgte Wohnstandorte

Abb. 94: Suchstandorte mit Bewertung der Umgebung, angeschriebene Wohnungsfinder

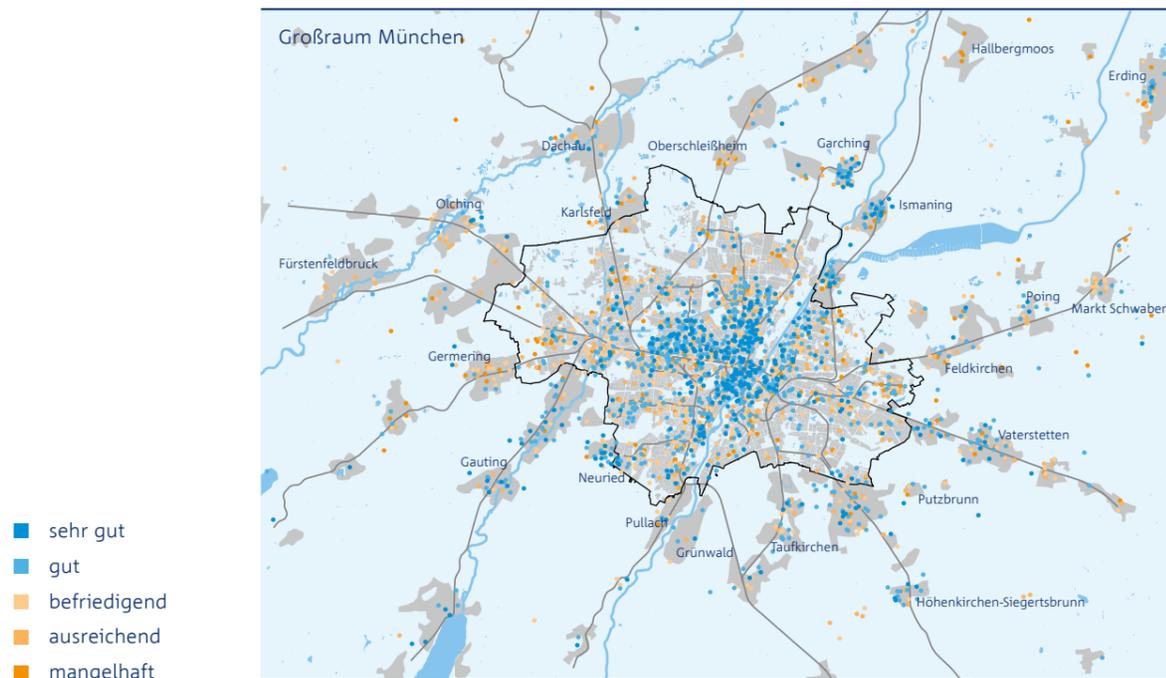
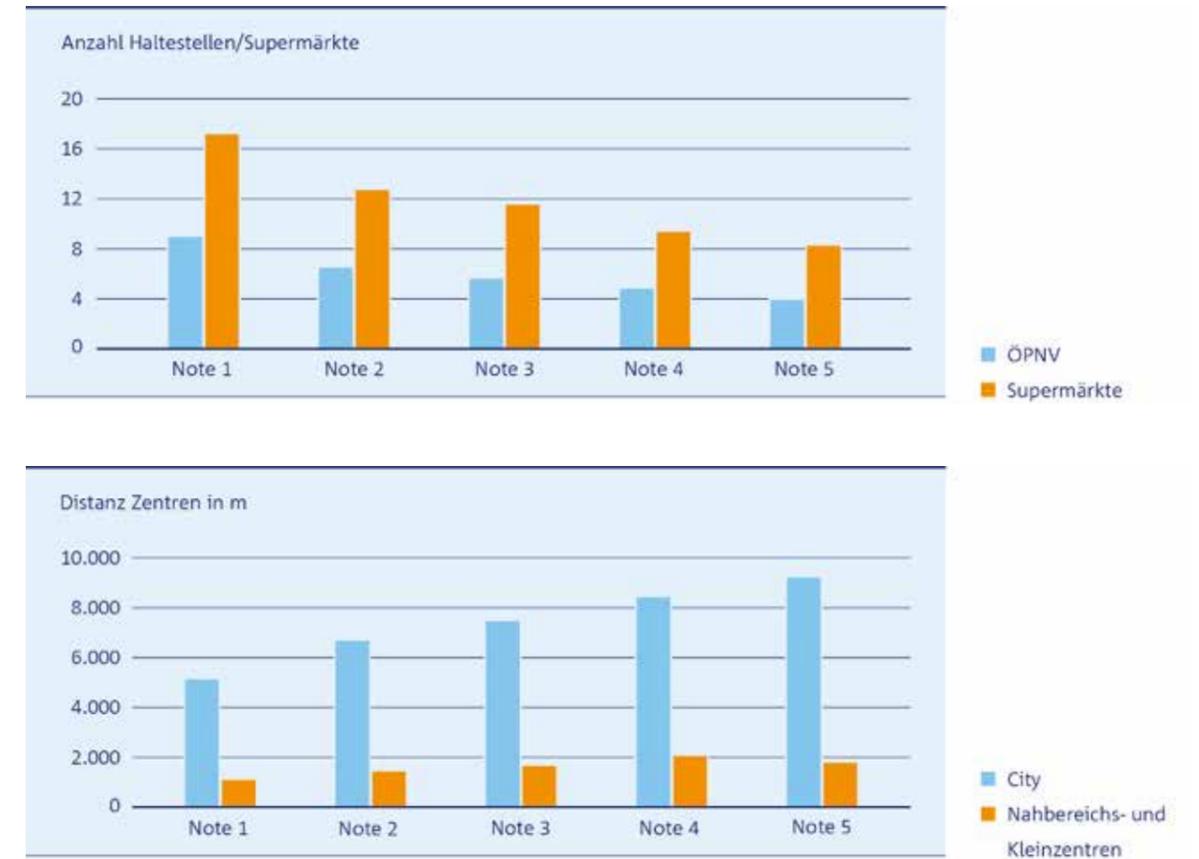


Abb. 95: Bewertung der Umgebung der Suchstandorte (n = 2.528) mit dazugehörigen mittleren Zentralitätsgraden (Note 1 = sehr gut, Note 5 = mangelhaft)



In zentralen Stadtlagen Münchens wird die Umgebung der alternativen Wohnangebote besonders gut bewertet. Das gilt für alle Indikatoren der Zentralität: Nähe zum Stadtzentrum München, Nähe zu Nahbereichs- und Kleinzentren, Verfügbarkeit von ÖPNV-Haltestellen und Supermärkten. Ebenso gibt es in der Region Wohnstandorte mit überwiegend guter Bewertung der Umgebung, beispielsweise im Würmtal, in Ismaning, Garching und Unterföhring.

**5.2.1.2 Im Fokus: Gewünscht, besichtigt, gefunden –
Ausweichbewegungen der Wohnungsfinder im Großraum München**

In den innerstädtischen Stadtbezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Schwabing-West und Au-Haidhausen ist der Anteil der gewünschten und besichtigten Lagen höher als derjenige der gefundenen Lagen. Dort haben mehr Menschen gesucht als gefunden. In den Stadtbezirken Neuhausen-Nymphenburg, Schwabing-Freimann, Berg am Laim, Aubing-Lochhausen-Langwied und Feldmoching-Hasenbergl hingegen haben mehr Menschen gefunden als gesucht. Im Daten-Sample ist der Anteil der Wohnungsfinder im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg besonders hoch. Das ist auf die hohe Zahl der Wohnungsfertigstellungen im von der Untersuchung erfassten Zeitraum zurückzuführen. In der Befragung sind unter anderem die Neubaustandorte Hirschgarten und Taxisgarten mit erhoben (s. Abbildungen 96 und 97)⁵⁷.

Abb. 96: Anteil der Wunschlagen, besichtigten Lagen und gefundenen Lagen der angeschriebenen Wohnungsfinder nach den Stadtbezirken Münchens

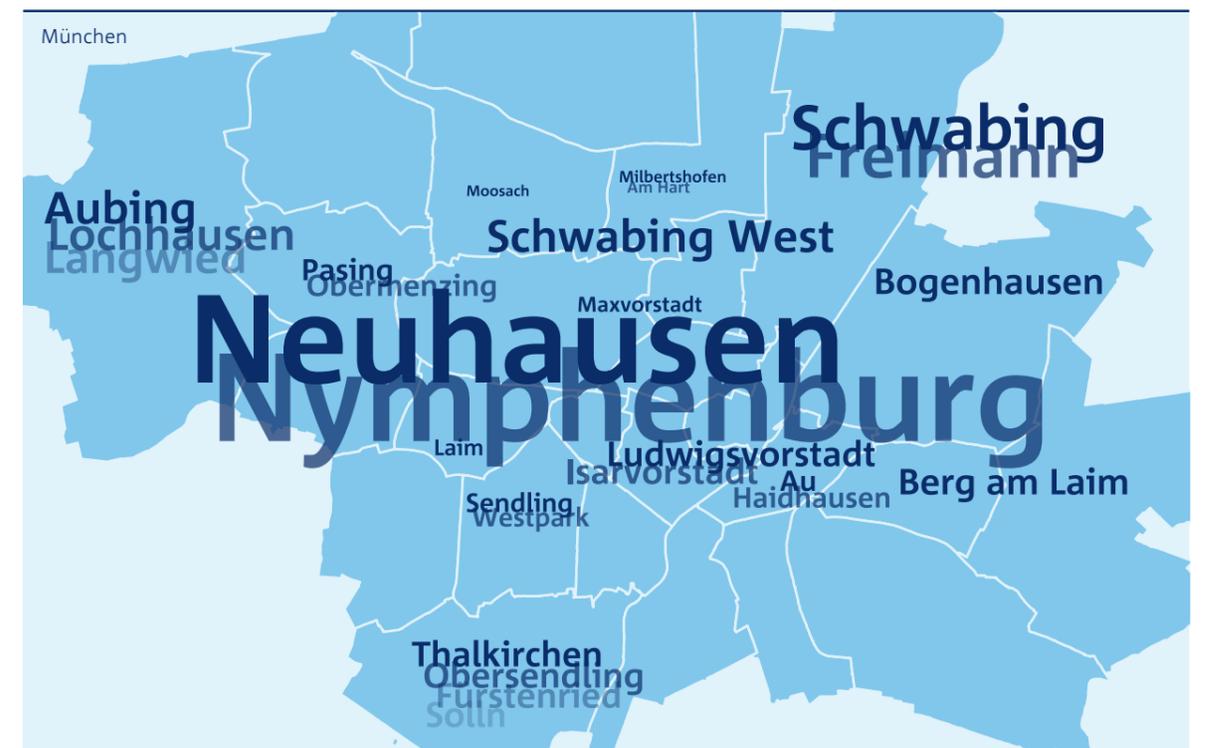
a) gewünschte Lage



b) besichtigte Lage



c) gefundene Lage



⁵⁷ Um die Lesbarkeit zu verbessern, wurden Werte unter 2 Prozent weggelassen.

Abb. 97: Anteil der Wunschlagen, besichtigten Lagen und gefundenen Lagen der angeschriebenen Wohnungsfinder nach den Stadtbezirken Münchens

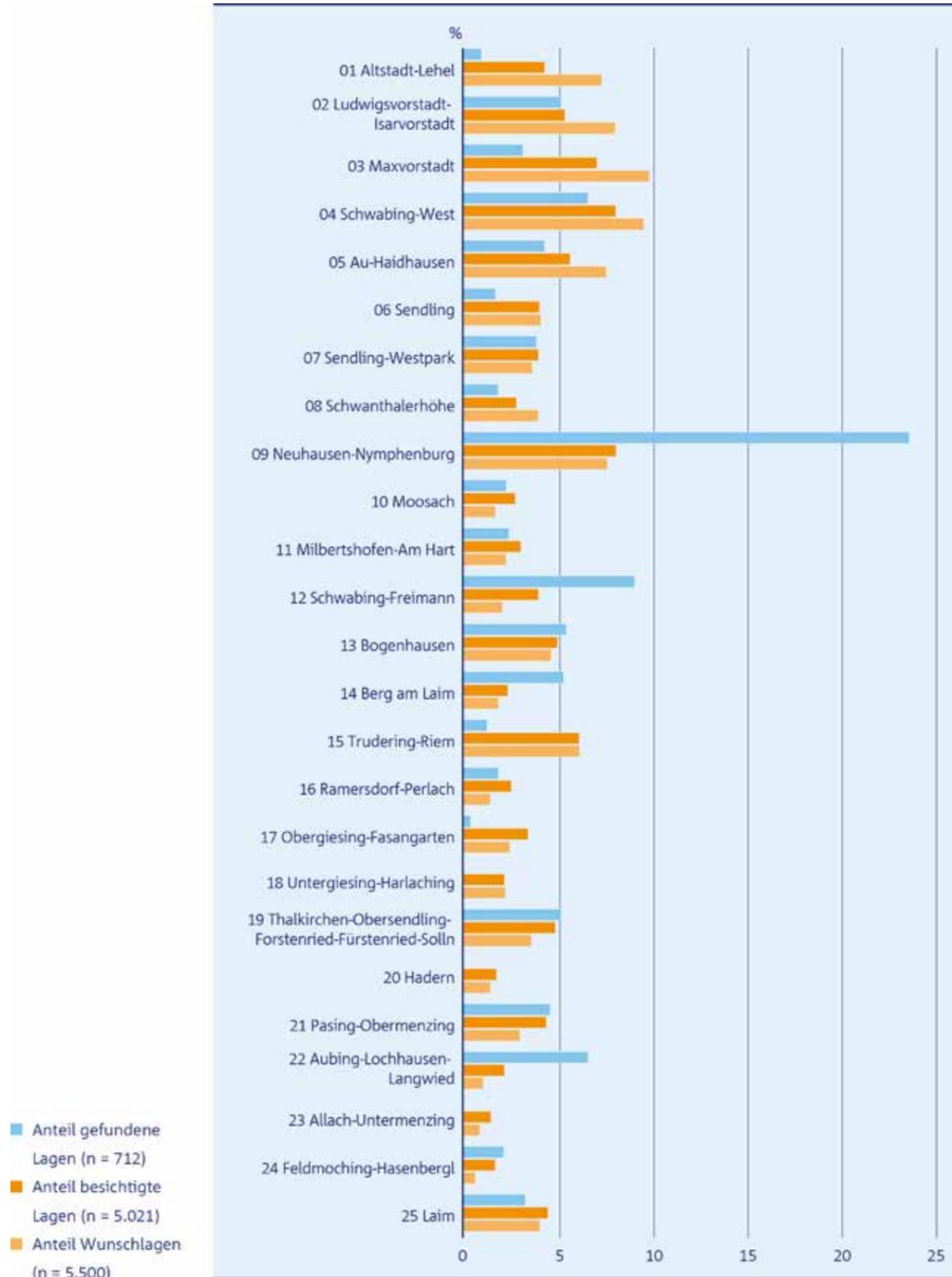
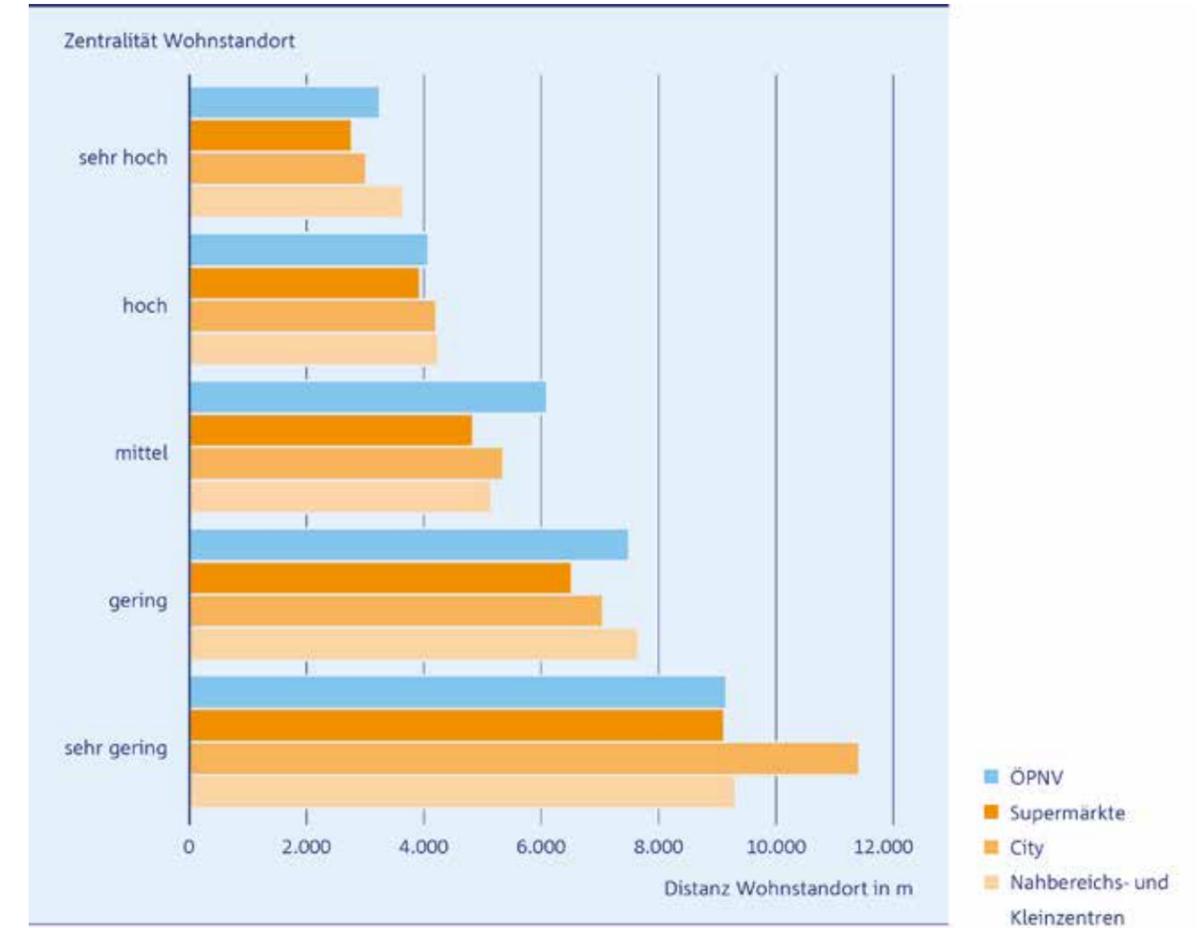


Abb. 98: Mittlere Distanz Suchstandorte – Wohnstandort für verschiedene Grade der Zentralität, angeschriebene Wohnungsfinder, n = 997



Wohnungsfinder suchen räumlich umso konzentrierter um den gefundenen Wohnstandort, je zentraler dieser liegt. Für Wohnstandorte sehr hoher Zentralität – in Bezug auf die Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen oder Supermärkten sowie die Nähe zu einem Ortszentrum – zeigt sich eine mittlere Suchdistanz von rund 3 Kilometer, während Wohnungsfinder Wohnstandorte sehr geringer Zentralität finden, nachdem sie im Mittel gut 9 Kilometer Suchdistanz zurückgelegt haben (s. Abbildung 98).

5.2.2 Polyzentrische Stadtstruktur im Werden

Die befragten Wohnungsfinder weichen aus – nachdem sie ihren anfangs gewünschten Wohnstandort nicht realisieren konnten – und suchen vergleichbare Alternativen. In den Suchgeschichten der Nachfrager verbinden sich solche Stadtviertel und Gemeinden, welche als echte Alternativstandorte wahrgenommen werden. Diese „Wahlverwandtschaften“ von Standorten definieren sich durch eine Ähnlichkeit ihrer Lagequalitäten und weniger durch ihre geografische Nähe.

Im Stadtgebiet München liegen Alternativstandorte kreisförmig um das Stadtzentrum. Die tangentialen Suchbewegungen konzentrieren sich deutlich auf ein erweitertes inneres Stadtgebiet, welches bis zum Mittleren Ring reicht, in einzelnen Stadtgebieten auch darüber hinaus. Betrachtet man das gesamte Untersuchungs-Sample der Wohnungsfinder, zeigt sich, dass die Wohnungssuchenden Wohnangebote in Schwabing-West, Neuhausen-Nymphenburg, Westend, Sendling, Thalkirchen, Au-Haidhausen und Bogenhausen als gleichwertige Wohnalternativen wahrnehmen. Die Suchgeschichten folgen bestimmten räumlichen Mustern, bei denen diese zentralen Stadtviertel Münchens besonders stark zusammenrücken. Sie bilden ein dichtes, ungerichtetes Suchnetz von Alternativstandorten.

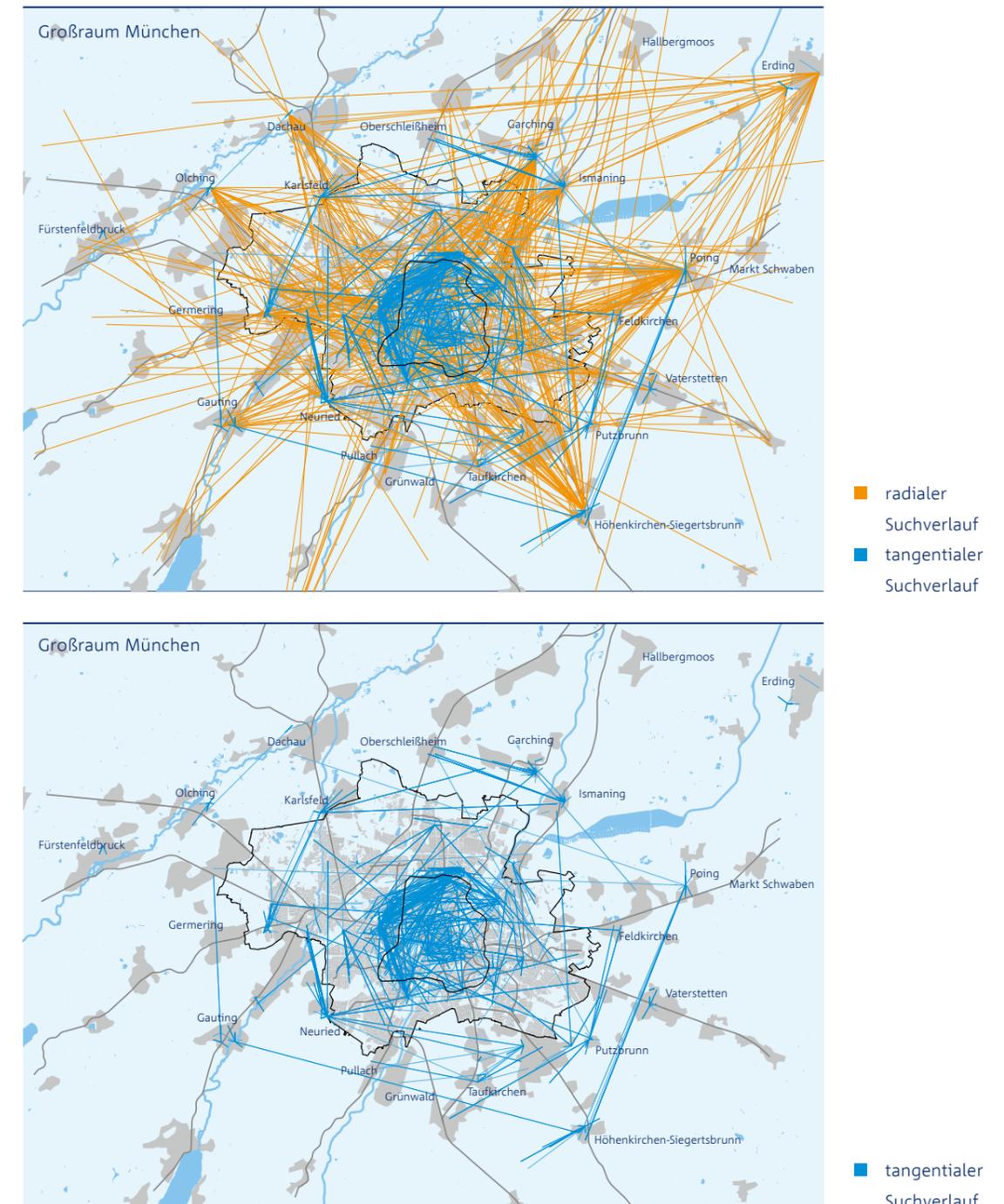
Die Radialität des Suchverlaufs in Bezug auf das Stadtzentrum München nimmt mit größeren Suchdistanzen sowie größerer Distanz zum Stadtzentrum deutlich zu. In den äußeren Stadtgebieten und in der Region orientiert sich das Suchverhalten der Wohnungsfinder vor allem an den Siedlungsstrukturen und den Erschließungsachsen des ÖPNV. Für die verschiedenen Teilräume sind mehrpolige, also polyzentrische Suchkorridore zwischen Stadt und Region erkennbar. So verbinden sich die Stadtbezirke Schwabing-Freimann und Bogenhausen im Suchverlauf mit den Gemeinden und Städten Unterföhring, Oberföhring, Garching und Neufahrn. Im Münchner Osten entwickeln sich Suchgeschichten von Trudering nach Vaterstetten, Poing, Markt Schwaben und Erding. Im Süden sind deutliche räumliche Suchzusammenhänge erkennbar zwischen Obersendling, Forstenried, Fürstenried und Neuried, Gauting, Gräfelfing, Planegg.

Das Stadtzentrum München rückt für viele Wohnungsfinder im Suchverlauf in die Ferne, was das Ausmaß des Verlustes an Zentralität im gesamten Datensatz hervorhebt. Jedoch gelingt es im Suchverlauf vielfach, den Zentralitätsverlust zu den dezentralen Nahbereichs- und Kleinzentren zu minimieren oder auch Wohnstandorte zu finden, die mit ÖPNV-Haltestellen relativ gut ausgestattet sind. In einem polyzentrischen Bild des Großraums München werden daher im Suchprozess vielfach dezentral Standorte gefunden, die als zentral wahrgenommen werden.

5.2.2.1 Im Fokus: Erweiterte, polyzentrische Innenstadt Münchens und radiale, monozentrische Stadtregion

Die räumliche Auswertung des Suchverlaufs lässt erkennen, entlang welcher Wohnlagen in der Stadt und Region München die Wohnungssuchenden den Anpassungsprozess zwischen ursprünglich gewünschter und letztlich gefundener Wohnlage vornehmen. Dabei sind deutlich Unterschiede im Suchverlauf erkennbar. Im inneren Stadtgebiet Münchens zeigen sich deutliche tangentiale Suchzusammenhänge. Diese reichen bis zum Mittleren Ring – und zum Teil darüber hinaus – und zeigen aus Sicht der Wohnungsnachfrager eine erweiterte, polyzentrische Innenstadt Münchens. Im äußeren Stadtgebiet und in der Region hingegen verlaufen die Wohnungssuchen vor allem radial entlang der Siedlungsstrukturen und Erschließungsachsen. Damit spiegeln die Wohnungssuchen ein monozentrisches Bild des Großraums München wider (s. Abbildung 99).

Abb. 99: Unterscheidung radialer und tangentialer Verbindungen – in Bezug auf den Marienplatz München – zwischen Suchstandorten und dazugehörigen Wohnstandorten der angeschriebenen Wohnungsfinder



5.2.3 Münchner Mischung – noch vorhanden

Wohnungssuchende aller Einkommensgruppen suchen und besichtigen im Suchverlauf Wohnstandorte in zentralen Lagen. Wohnungssuchende mit niedrigen Einkommen suchen sogar noch stärker in zentralen Lagen als Wohnungssuchende mit höheren Einkommen. Das gilt insbesondere für junge Menschen, welche für Ausbildung und Beruf in den Großraum München ziehen.

Es zeigt sich eine besonders hohe Nachfrage von Wohnungssuchenden mit niedrigeren Einkommen nach zentralen Lagen. Für die Befragten der Studie wird deutlich, dass Wohnangebote in zentralen Lagen im Suchverlauf auch für mittlere und niedrige Einkommen verfügbar sind und als reale Optionen besichtigt werden (s. Abbildung 100). Damit ist für die Stadt München heute ein Bild erkennbar, in dem auch in zentralen Lagen in enger Nachbarschaft ein Nebeneinander von Wohnangeboten verschiedener Preisklassen besteht. Das kann sowohl auf einen Investitionsstau im Wohnungsbestand zurückzuführen sein als auch auf eine kleinräumig heterogene Bausubstanz, auf starke kleinräumige Schwankungen von Lagequalitäten oder auf Angebote von geförderten Wohnungen in zentralen Lagen.

Andererseits ist in den analysierten Suchgeschichten klar erkennbar: Wer mehr zahlt, gewinnt an Zentralität im Suchverlauf. Wer sein zu Beginn der Suche selbst gesetztes finanzielles Budget annähernd halten möchte, nimmt einen deutlichen Verlust an Zentralität in Kauf. Insgesamt geht der Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen einher mit deutlichen Preisaufschlägen der Wohnungsfinder in zentralen Standorten – verglichen mit den Miet- und Kaufpreisen, die zu Beginn der Suche gewünscht wurden. Mit dem Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen ist auch in Lagen mittlerer Zentralität ein deutlicher Aufwertungsprozess mit steigenden Preisen zu beobachten.

Die realisierten Wohnflächen sind in der zentralsten und dezentralsten Lage etwa gleich groß – trotz der großen ungestillten Nachfrage nach zentralen Lagen. In zentralsten Lagen – in Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen und die Distanz zum Stadtzentrum München – sind die Wohnfläche pro Kopf, die Zugewinne an Wohnfläche gegenüber dem vorherigen Wohnstandort sowie gegenüber den zu Beginn der Suche gewünschten Wohnflächen besonders hoch. Damit findet sich in hoch zentralen Lagen mehr Wohnfläche zu einem höheren Preis.

5.2.3.1 Im Fokus: Wer findet, zahlt mehr

Während Wohnungssuchende aller Einkommensgruppen im Suchverlauf Wohnstandorte in zentralen Lagen suchen und besichtigen (s. Abbildung 100), werden Wohnungssuchende in zentralen Lagen dann fündig, wenn sie einen besonders hohen Aufpreis auf das zu Beginn der Suche selbst gesetzte finanzielle Budget zahlen. Wohnungskäufer im Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings zahlen im Durchschnitt gut 53 Tsd. Euro mehr als gewünscht. Demgegenüber liegt der Aufschlag zum Wunschpreis außerhalb des Mittleren Rings nur bei knapp 22 Tsd. Euro und in der Region bei gut 20 Tsd. Euro. Mieter zahlen im gesamten Stadtgebiet absolut gut 100 Euro mehr Miete (Bruttowarmmiete ohne Stellplatz) als gewünscht. Beim Mietpreis pro Quadratmeter liegt der Aufschlag zum Wunschpreis innerhalb des Mittleren Rings mit knapp 1 Euro merklich über dem Aufschlag außerhalb des Mittleren Rings mit 66 Cent und in der Region mit 46 Cent (s. Abbildung 101). Gleichzeitig sind die Zugewinne an Wohnfläche gegenüber der zu Beginn der Suche gewünschten Wohnfläche sowie der Wohnfläche am vorherigen Wohnstandort in Lagen sehr hoher Zentralität besonders hoch (s. Abbildung 102).

Abb. 100: Suchstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder nach Einkommensgruppen

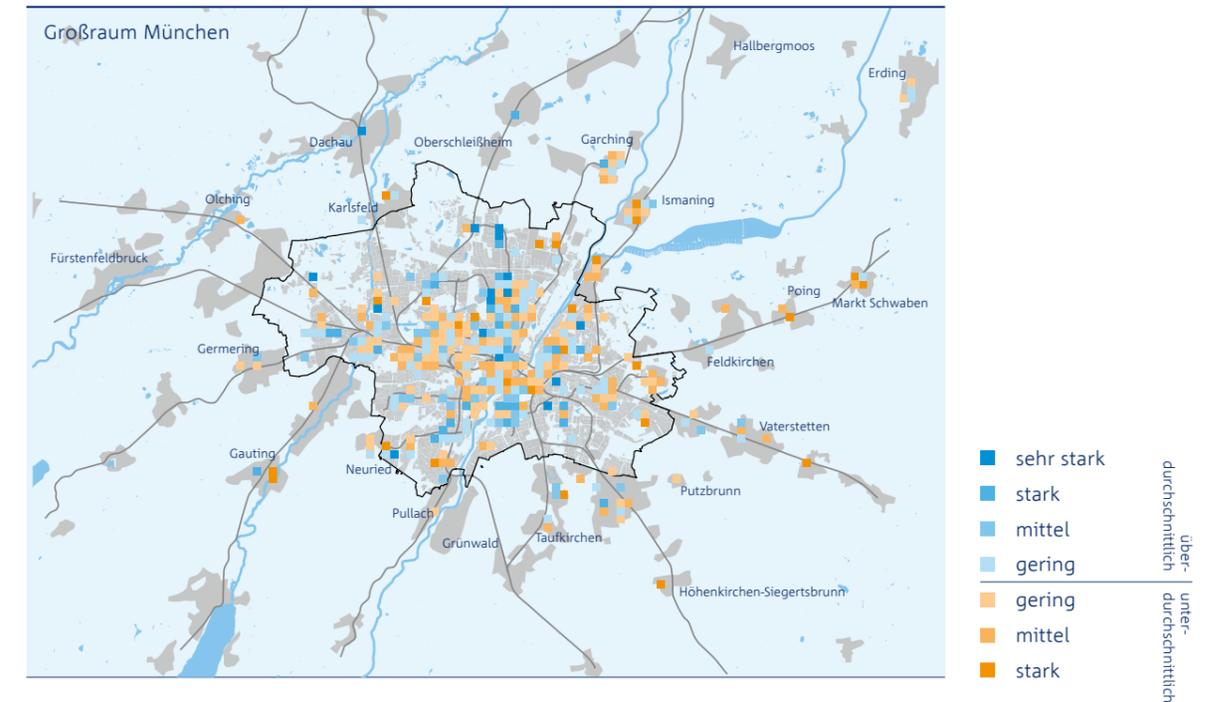


Abb. 101: Differenz der Kauf- und Mietpreise realisiert – gewünscht nach Groblagen der Wohnstandorte der angeschriebenen Wohnungsfinder

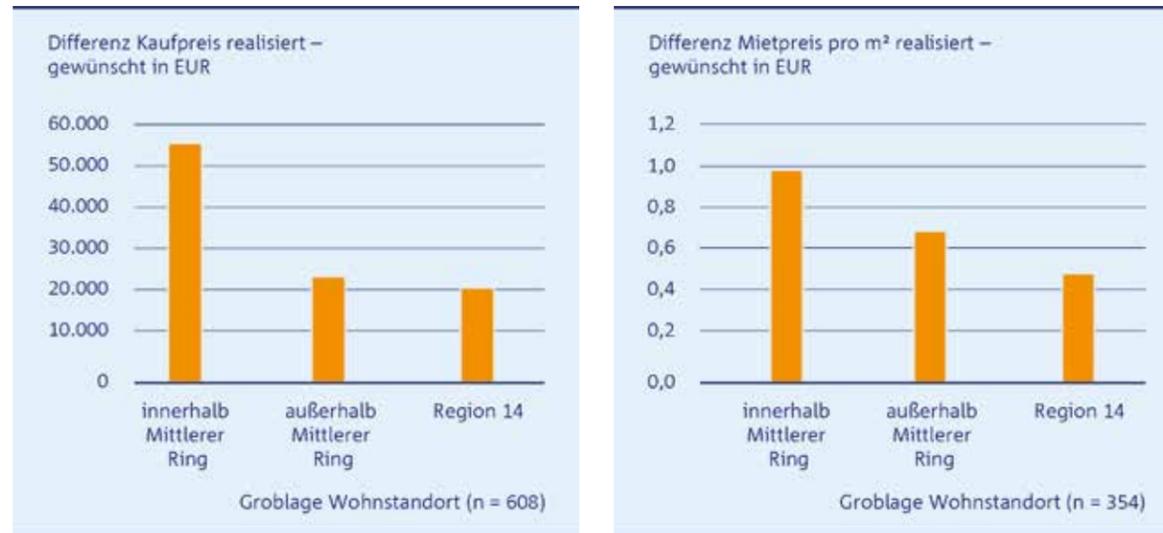


Abb. 102: Differenzen realisierte Wohnfläche und gewünschte sowie vorherige Wohnfläche nach Zentralitätswerten des Wohnstandorts, angeschriebene Wohnungsfinder



5.2.4 Wohnumfeld: funktional und sozial

Für die Wohnungsfinder gewinnen mit der Verdrängung aus zentralen Wunschlagen und der Suche nach Ausweichstandorten die Qualitäten des Wohnumfelds der Alternativstandorte an Bedeutung. Die Suchgeschichten zeigen deutlich die große Rolle der funktionalen Ausstattungsqualität der Wohnumgebung für die Wohnentscheidung. Die Verfügbarkeit von ÖPNV-Haltestellen und Supermärkten ist aus Nachfragesicht wichtiger als die Nähe zu normativ, d. h. in erster Linie politisch festgelegten Zentren in Stadt oder Region.

Dabei stellen insbesondere die ÖPNV-Haltestellen räumliche Anker im Suchprozess dar. Alle Haushaltsformen geben die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen als wichtigstes Kriterium der Umgebung an. Insbesondere für Singles und Befragte mit niedrigem Haushaltseinkommen netto hat dieses Kriterium eine sehr hohe Priorität. Die befragten Wohnungsfinder vollziehen im Suchverlauf eine dezentrale Rekonzentration auf ÖPNV-Haltestellen. Das heißt, sie entscheiden sich für Wohnstandorte in Nähe zu ÖPNV-Haltestellen, nehmen aber eine größere Distanz zum Stadtzentrum München in Kauf als anfänglich gewünscht.

Ebenso legen alle Haushaltsformen bei ihren Kriterien für die Wahl der Wohnumgebung großen Wert auf Nahversorgung. Allerdings nehmen die Wohnungsfinder im Suchverlauf deutlich größere Verluste bei der Ausstattung mit Supermärkten als bei den ÖPNV-Haltestellen in Kauf. Innerhalb der Stadt München zeigt sich ein starkes Nahversorgungsgefälle bei vergleichsweise besserer ÖPNV-Ausstattung. Die Wohnungsfinder sind gut angebunden, aber schlecht versorgt.

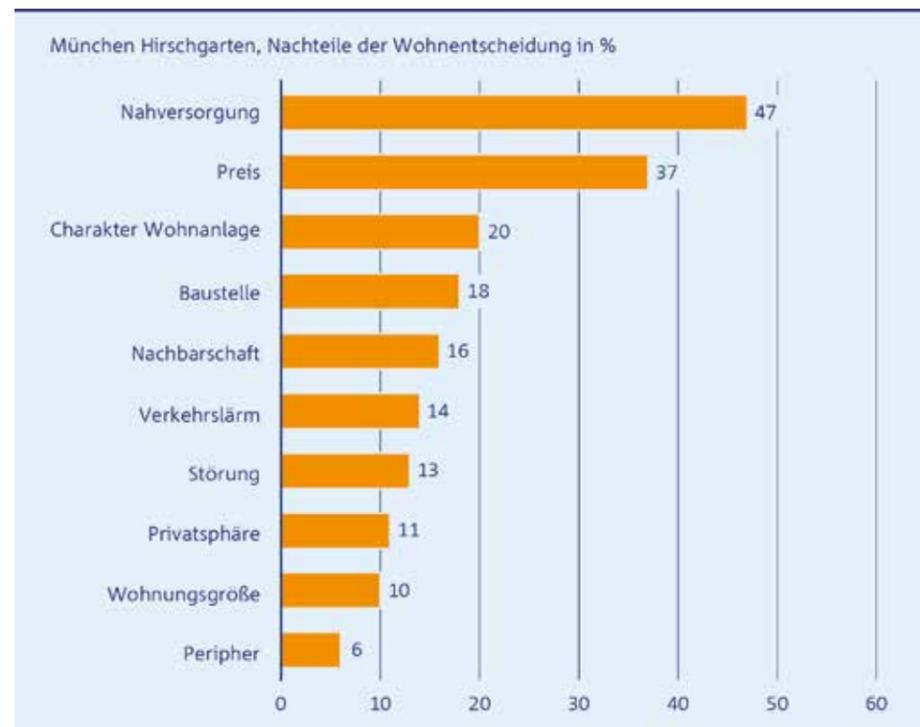
Daher findet sich beim Kriterium „Nahversorgung“ der höchste Anteil der unzufriedenen Wohnungsfinder fast gleichauf mit dem Kriterium „Verkehrslärm“. Besonders groß ist die Unzufriedenheit am Standort Hirschgarten. Neben Versorgungslücken spielen hier die Erwartungshaltungen der Wohnungsfinder eine wichtige Rolle: Sie rekonzentrieren sich im Suchprozess auf dezentrale Lagen um das Stadtzentrum München. Mit der guten Anbindung assoziieren sie weitere gute Ausstattungsqualitäten – vergleichbar mit den zentralen Wohnlagen, welche sie zu Beginn ihrer Suche favorisiert hatten.

Neben der funktionalen Ausstattung suchen Familien eine kinder- und familienfreundliche Wohnumgebung. Als kinder- und familienfreundlich werden sowohl zentrale städtische Lagen als auch Wohnlagen in der Region wahrgenommen. Freiflächen in der Wohnanlage und Nachbarschaft spielen eine sehr wichtige Rolle. Gleichzeitig äußern sich eine Reihe von Befragten in den Neubaugebieten Hirschgarten und Parkstadt Schwabing kritisch zu der gefundenen Nachbarschaft. Singles hingegen zeigen eine stärkere Bindung an das Wohnumfeld in dem Stadtviertel und der Gemeinde anstelle der Wohnanlage selbst. Die Nähe zu Familie, Freunden und Bekannten sowie zum Arbeitsplatz ist ihnen besonders wichtig.

5.2.4.1 Im Fokus: Neubaustandort München Hirschgarten – zentral, grün, schlecht ausgestattet

Die Befragung von Wohnungsfindern am Wohnstandort München Hirschgarten zeigt die gute Anbindung und zentrale Lage als wesentliche Vorteile des Wohnstandorts. Diese Einschätzung stützt sich vor allem auf den ÖPNV und nur in geringem Maße auf die Anbindung mit dem Auto. Über 95 Prozent der Befragten ist die Nähe zum ÖPNV wichtig, bei gleichzeitig sehr hoher Zufriedenheit. Das Grün- und Freizeitangebot in der Nähe zum Hirschgarten und Nymphenburger Schlosspark wird als der herausragende Vorteil der gefundenen Wohnsituation empfunden. Große Unzufriedenheit herrscht hingegen in Bezug auf die Nahversorgung. 70 Prozent der Befragten ist Nahversorgung wichtig, allerdings sind 47 Prozent unzufrieden (s. Abbildung 103). „Noch keine Geschäfte, nicht mal ein Bäcker“ – diese Aussage deutet auf eine zweifache Erwartungshaltung: Bei der Wohnentscheidung haben die Wohnungsfinder ein deutlich anderes Ausstattungsniveau erwartet, als sie zum Einzug vorfanden. Gleichzeitig erwarten sie ein in Zukunft besseres Angebot. Ebenso benennen die Befragten Defizite im sozialen Bereich, insbesondere bei Schulen und Kindergartenplätzen, und Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft.

Abb. 103: Vor- und Nachteile der Wohnentscheidung für den Wohnstandort Hirschgarten



5.2.5 Unterschiedliche Bedürfnisse, unterschiedliche Prioritäten

Unter dem Druck des Wohnungsmarkts zeigen sich stark unterschiedliche Prioritäten bei den Entscheidungskriterien für verschiedene Haushaltsformen und Einkommen. Die Nachfragegruppen gehen deutlich unterschiedliche Kompromisse bei der Wohnentscheidung ein.

Familien nehmen bei deutlich längerer Wohnungssuche die größten räumlichen Distanzen zwischen besichtigten und gefundenen Wohnstandorten hin. Im Suchprozess weichen Familien besonders stark von der Stadt in die Region München aus. Beim Umzug optimieren Familien Größe, Zuschnitt, Freiflächen, Ausstattung der Wohnung sowie Nachbarschaft und Freiflächen der Wohnanlage. Dabei nehmen sie Nachteile in Kauf, wie die große Entfernung zu Arbeitsplatz, Familie und Bekannten, ein unzureichendes Kulturangebot sowie ein mäßiges Erscheinungsbild der Wohnanlage. Schulen und Kindertageseinrichtungen sind ein wesentliches Entscheidungskriterium.

Bei Singles ist der Nachfrageüberhang nach zentralen Wohnstandorten deutlich höher als bei den übrigen Haushaltsformen. Singles finden Wohnungen in zentraleren Lagen als Paare und Familien, haben aber noch zentralere Lagen nachgefragt. Die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen ist für Singles deutlich wichtiger als die Nähe zu Grün. Das Kulturangebot in der Umgebung ist Singles wichtiger als Paaren und Familien, bei gleichzeitig größerer Unzufriedenheit. Singles suchen kleinräumiger, und zwar näher am vorherigen Wohnstandort und enger um den gefundenen Wohnstandort. Sie optimieren ihre Wohnentscheidung auf gut angebundene Lagen. Dabei sind ihnen Freiflächen und Nachbarschaft in der Wohnanlage sowie die Überschaubarkeit der Wohnanlage deutlich weniger wichtig als Familien und Paaren.

Wohnungsfinder mit niedrigem Einkommen zeigen eine besonders hohe Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten. Wenn sie in zentralen Lagen nicht fündig werden, suchen sie Alternativstandorte im Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings. Bei niedrigem Einkommen sind die Nähe zum ÖPNV sowie die Nahversorgung die wesentlichen Prioritäten der Wohnentscheidung. Kriterien der Wohnung und Wohnanlage sind von nachgeordneter Wichtigkeit. Gleichzeitig sind die jungen Wohnungsfinder mit niedrigem Einkommen deutlich unzufriedener mit der Wohnentscheidung. Private Freiflächen, Nähe zum Arbeitsplatz und Verkehrslärm erhalten die schlechteste Bewertung.

Zuziehende von außerhalb der Region in die Stadt München sind jünger, verfügen über geringeres Haushaltseinkommen netto, leben häufiger als Single und Paar und ziehen für Beruf und Ausbildung in die Stadt München. Im Vergleich zu Umziehenden innerhalb der Stadt finden sie Mietwohnungen zu höheren Preisen und zahlen höhere Aufpreise auf den Wunschpreis sowie den vorherigen Mietpreis. Zuziehende hinken bei Wohnflächen und Wohnzufriedenheit den Umziehenden hinterher.

5.2.5.1 Im Fokus: Familien – mobil für mehr Fläche, Nachbarn, Freiräume, Schulen

Die wesentlichen Umzugsgründe für Familien sind „Wohnung/Haus zu klein“ (59 Prozent), „Wunsch nach Eigentum“ (51 Prozent) sowie „mehr Personen im Haushalt“ (41 Prozent) (s. Abbildung 105). Der Wunsch nach mehr Wohnfläche lässt sich nur mit einer zeitlich längeren sowie einer stärkeren räumlichen Ausdehnung der Wohnungssuche erfüllen. Im Suchverlauf haben Familien längere Suchdistanzen und eine größere Entfernung zwischen vorherigem und gefundenem Wohnstandort als Singles und Paare (s. Abbildung 104). Für Familien sind die Kriterien Freiflächen und Nachbarschaft der Wohnanlage sowie Schulen und Kindergärten in der Umgebung bei ihrer Wohnentscheidung deutlich wichtiger als für Singles. Ebenso spielt für sie die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad eine wichtigere Rolle. Für Singles hingegen sind die Nähe zu Familie und Bekannten sowie das Kulturangebot wichtigere Entscheidungskriterien als für Paare und Familien (s. Abbildung 106).

Abb. 104: Distanzen Wohnstandort – Suchstandorte und gefundener – vorheriger Wohnstandort nach Haushaltsform der angeschriebenen Wohnungsfinder

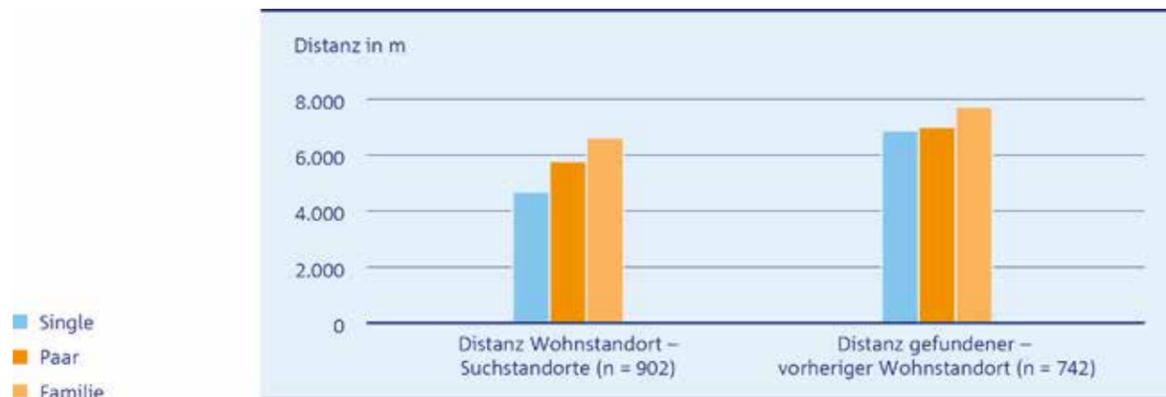


Abb. 105: Anlass der Wohnungssuche nach Haushaltsform der angeschriebenen Wohnungsfinder, n = 1010

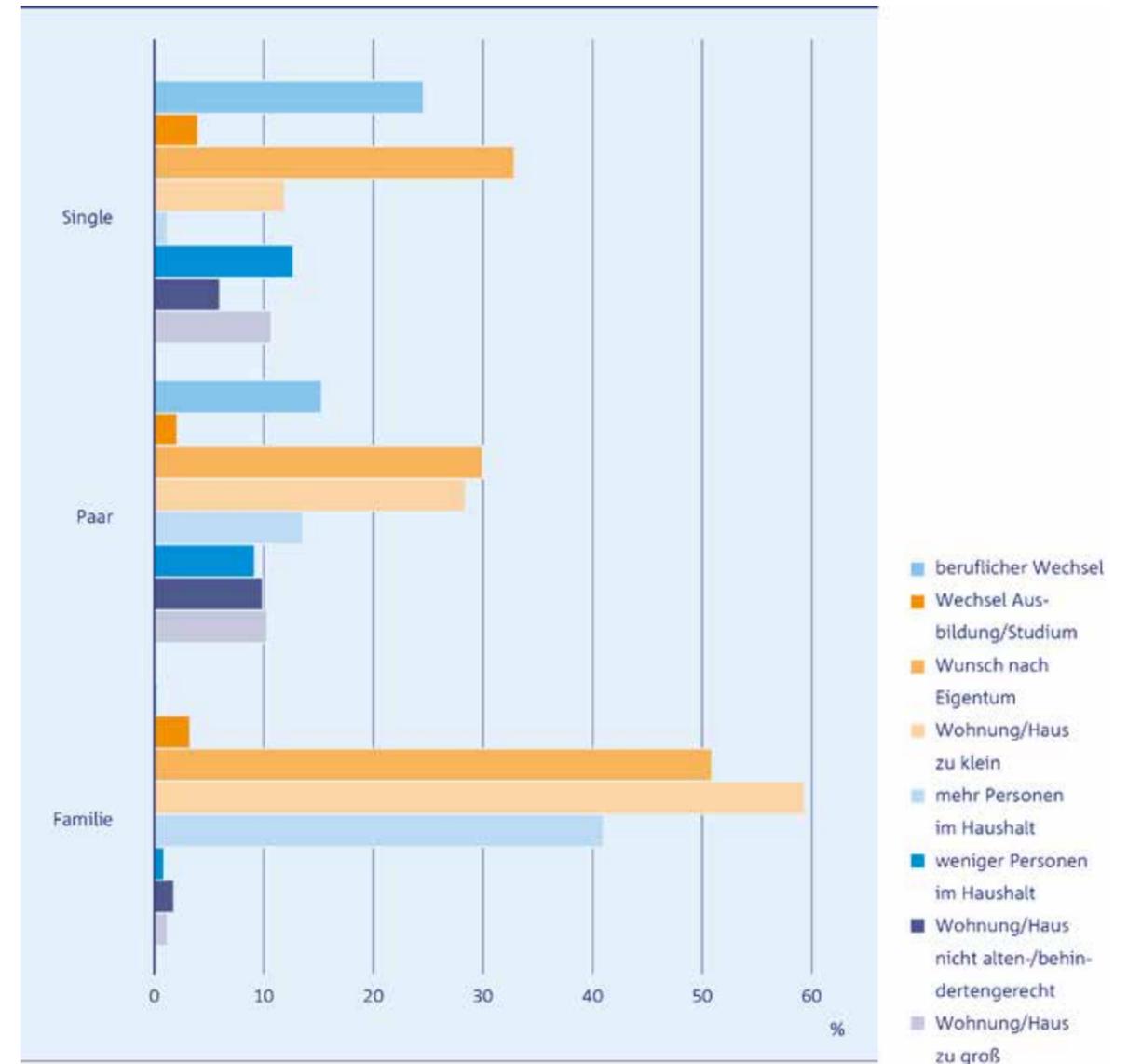
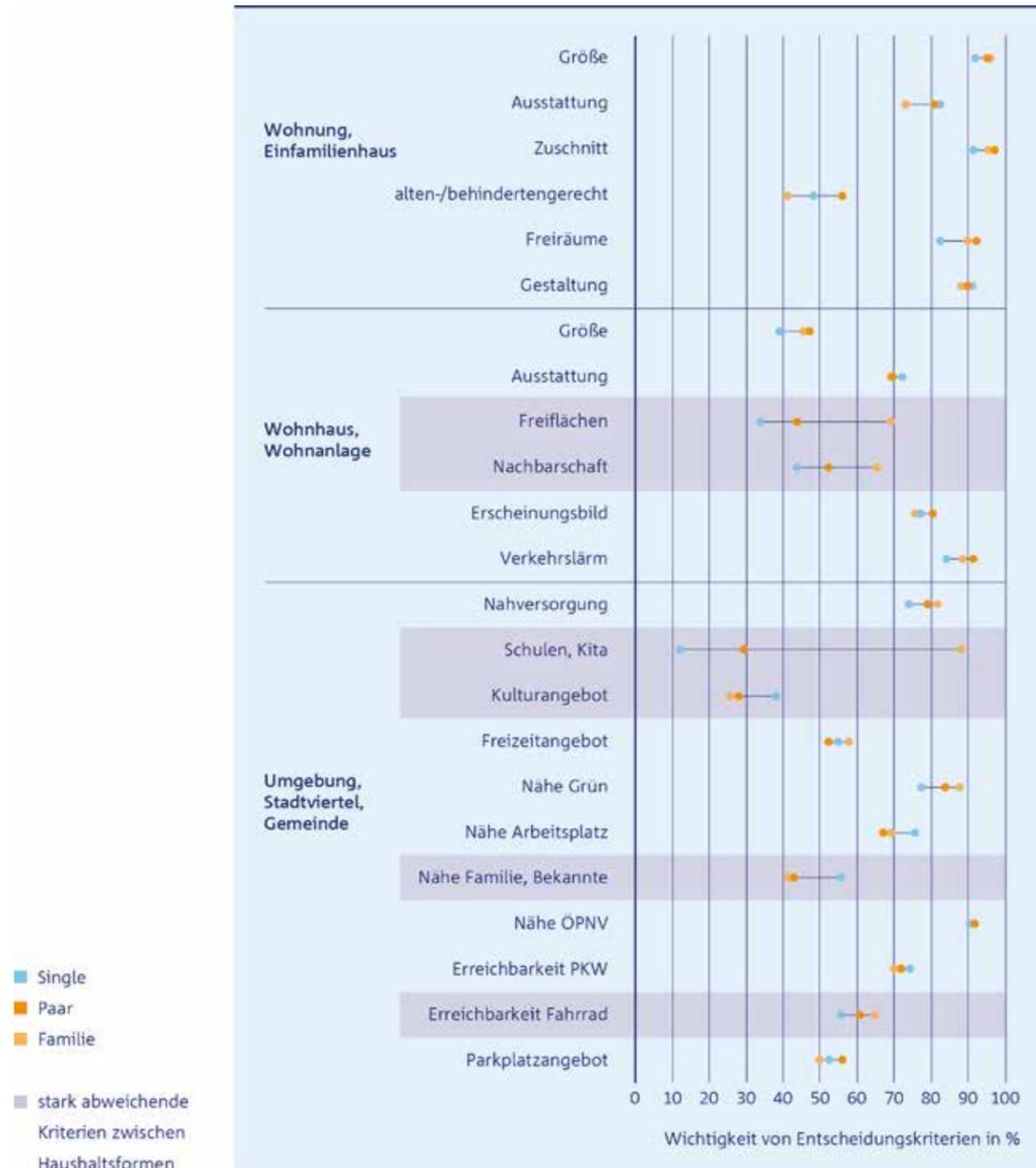


Abb. 106: Wichtigkeit von Entscheidungskriterien nach Haushaltsform, angeschriebene Wohnungsfinder, n = 895



5.3 Folgerungen für den Wohnungsmarkt

Aus den Ergebnissen der Studie lassen sich weiterführende Fragen an den Wohnungsmarkt und seine verschiedenen Akteure formulieren. Die Suchgeschichten zeigen, wie stark Wunsch und Wirklichkeit der Wohnungssuchenden beim einzelnen Objekt, im Quartier oder im Stadtteil voneinander abweichen. Auf der strategischen Ebene der Stadtentwicklung vermittelt die Arbeit Denkanstöße, um bei schwindenden Neubaulflächen eine steigende Nachfrage zu bedienen. Weiterführende Fragen stellen sich für sechs zukünftige Aufgabenbereiche.

Neue Lagequalitäten schaffen

- Wie können im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage nach Zentralität neue (zentrale) Qualitäten in heute weniger zentralen Lagen geschaffen werden?
- Wie können die Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings noch stärker qualifiziert werden?

Polyzentralität stärken

- Wie lässt sich das polyzentrische München räumlich weiter ausdehnen und in die Wahrnehmung der Wohnungsnachfrager rücken?
- Wie lassen sich in der Stadt München die Quartierszentren und Quartiersidentitäten außerhalb der Stadtzentums weiter stärken?

Aufwertung gestalten

- Wie kann dem Prozess der Verdrängung der Wohnungssuchenden aus zentralen Lagen wirksam begegnet und die Rekonzentration auf zentrale Lagen abseits des Stadtzentrums München gestaltet werden?
- Kann durch innere Verdichtung entlang einer erweiterten polyzentrischen Stadtstruktur Druck vom Wohnungsmarkt genommen werden?
- Welche baulichen Dichten und Nutzungsmischungen sind sinnvoll und möglich?

Nachfragegruppen gezielt bedienen

- Wie kann auf die sehr unterschiedliche Nachfrage von Singles und Familien in Neubaugebieten reagiert werden?
- Kann für Singles dichter, kleiner und weniger grün, dafür aber zentraler gebaut werden?
- Welche (neuen) Wohnangebote kann München den Familien machen?

Wohnumfeld stärken

- Wie kann die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV für alle Einkommensgruppen sichergestellt werden?
- Wie kann die Nahversorgung in Neubaugebieten verbessert werden – auch im zeitlichen Ablauf der Bauphasen?
- Wie kann die Versorgung mit Grünflächen künftig mehr unter Qualitäts- als Quantitätsgesichtspunkten sichergestellt werden?
- Wie können die negativen Folgen des Lärms für das Wohnen gemindert werden? Wie kann die Betroffenheit von Lärm für unterschiedliche soziale Gruppen gemindert werden?

Flächen sparen

- Sind Flächeneinsparungen – der Bau von kleineren Wohnungen – eine Möglichkeit, in zentralen Lagen mehr Wohnraum zu schaffen?
- Kann dem besonders angespannten Wohnungsmarkt für junge, zuziehende Menschen mit dem Bau von kleineren Wohnungen begegnet werden?
- Wie kann die Wohnqualität bei weniger Wohnfläche aufrechterhalten und sogar gesteigert werden?

5.4 Weiterer Forschungsbedarf

Die Auswertung der Suchgeschichten von Wohnungsfindern in der vorliegenden Studie bietet einen neuartigen Blick auf die Wohnungsnachfrage im Großraum München. Die räumlich-geografische Auswertung der Etappen der Wohnungssuche führt mit ihrer räumlichen Auflösung weit hinein in die einzelnen Gemeinden und Stadtteile. Dieses Vorgehen bringt neue Erkenntnisse über die Abwägungsprozesse der Wohnumgebung im Zusammenspiel mit den Qualitäten von Wohnung und Wohnanlage. Daneben gibt auch der zeitliche Verlauf der Wohnungssuche Aufschluss über Art und Umfang eingegangener Kompromisse bei der Wohnentscheidung. Die Projektlaufzeit war mit zwölf Monaten bewusst knapp gewählt. Die hohe Rücklaufquote und die Qualität der eingegangenen Informationen bieten daher vielfältige Möglichkeiten der Vertiefung. Über 500 Wohnungsfinder haben im Rahmen der Befragung ihre Bereitschaft zur Teilnahme an Interviews oder Workshops bekundet. Damit besteht die Option, die quantitativen Ergebnisse der Studie qualitativ zu vertiefen.

Aus der Kenntnis der Profile der Befragten lassen sich in Interviews und Workshops gezielt bestimmte Nachfragegruppen näher untersuchen. Insbesondere können damit die Motive der Wohnentscheidungen sowie die Wohnzufriedenheit noch stärker herausgearbeitet werden. Gleichzeitig kann die weitergehende quantitative Auswertung des bestehenden Datensatzes den Zusammenhang zwischen den einzelnen Faktoren der Wohnentscheidung und deren Erklärungskraft genauer bestimmen. Der Raumbezug der Suchgeschichten bietet die Möglichkeit, weitere räumliche Daten – über die gewählten Zentralitätsindikatoren hinaus – als Einflussfaktoren auf Suchverhalten, Wohnentscheidung und Wohnzufriedenheit auszuwerten.

Die Untersuchung zeigt, dass Entscheidungen für oder gegen einen Wohnstandort stark mit der Lage des Arbeitsplatzes und dem Verkehrsangebot zusammenhängen. Daraus resultieren Wechselwirkungen, die erst in einem großen räumlichen Maßstab, wie dem der Metropolregion München, zu verstehen sind. Weiterführende Fragen werden in der Studie „Wohnen, Arbeiten und Mobilität in der Metropolregion München“ untersucht. Dazu gehören die Wichtigkeit der räumlichen Ausstattungen an den Wohn- und Arbeitsorten privater Haushalte sowie die Veränderungen im Mobilitätsverhalten aufgrund eines Standortwechsels. Weitere Informationen zu der laufenden Studie finden Sie unter: www.wam.tum.de.

5.4.1 Impressum

Lehrstuhl für Raumentwicklung, Prof. Dr. Alain Thierstein
 Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung, Prof. Dr. Matthias Ottmann
 Technische Universität München
 Arcisstraße 21
 80333 München
www.re.ar.tum.de

Projektleitung

Agnes Förster, Dr.-Ing. Architektin, Stadtplanerin

Wissenschaftliche Mitarbeit

Sven Conventz, Dr.-Ing., Dipl.-Geograph, M. A.
 Kristina Erhard, Mag. rer. nat.

Wissenschaftliche und studentische Hilfskräfte

Viktoria Luft (M. Sc.), Benjamin Ruß (M. Sc.), Christian Schultheiss (M. Sc.),
 Ilil Bartana (M. Sc.), Helena Frigowitsch (M. Sc.), Caroline Mittag (M. Sc.),
 Saskia Nissen (Dipl.-Ing.), Jasmin Ostermeier (Dipl.-Ing.)

Die Partner

Das Projekt wurde finanziert durch elf Unternehmen der Wohnungswirtschaft der Region München:

- ARGE Poing
- Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
- Bayerische Landesbank
- Bayerische Landesbodenkreditanstalt
- CONCEPT BAU GmbH
- DEMOS Wohnungsbaugesellschaft mbH
- GBW Gruppe
- GEWOFAG Holding GmbH
- GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
- LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH
- Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG

Zu den ideellen Unterstützern des Projekts zählen:

- Frau Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin LH München
- Frau Prof. Regine Keller, Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlichen Raum
- Frau Ministerialrätin Karin Sandeck, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Experimenteller Wohnungsbau
- Herr Prof. Dietrich Fink, Lehrstuhl für Integriertes Bauen, Fakultät für Architektur der TU München

Bildnachweis

Passfoto:
S. 5 (Dr. Edgar Zoller)

iStock:
S. 6 (Foto Hintergrund „orange condominium apartments“ © Stephan Zabel, Foto Vordergrund „cardboard boxes“ © baona),
S. 26–27 (Foto Hintergrund „orange condominium apartments“ © Stephan Zabel, Foto Vordergrund „cardboard boxes“ © baona)

gettyimages:
S. 6 (Dougal Waters), S. 7 (Building block),
S. 7 (Jupiterimages), S. 8–9 (Dougal Waters),
S. 120–121 (Jupiterimages)

Münchner Stadtmuseum, Foto E. Jank:
S. 7, S. 192–193

INCREON:
Titel, S. 6, S. 70–71

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

Kastner AG, Wolnzach

Der Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2014 – Beobachtung und Ausblick“ sowie der Tabellenteil stehen unter www.bayernlabo.de > 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, April 2015