

entsprechend gesteigerte Investitionen. Kostenersparnisse aufgrund eines so reduzierten Energieverbrauchs decken dabei nur einen kleinen Teil der erforderlichen Mittel.

In der Folge sind verstärkte Bemühungen und höhere Investitionen in allen Bereichen des Wohnungsbaus erforderlich. Dabei denkt die Bayerische Staatsregierung stets die Sozialverträglichkeit mit: Es gilt, Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zu verbinden. Mieterinnen und Mietern insbesondere von geförderten Wohnungen ist eine zusätzliche Belastung durch hohe Energiepreise bzw. Nebenkosten oder steigende Mieten durch die Umlage von Sanierungskosten in den meisten Fällen nicht zumutbar. Ziel der Staatsregierung ist es daher, u. a. mit den Programmen der Wohnraumförderung bezahlbaren und klimaschonenden Neu- und Umbau zu unterstützen und damit in einen nachhaltigen Wohnungsbestand zu investieren. Zudem setzt sich die Bayerische Staatsregierung auch auf Ebene des Bundes und der Europäischen Union für die sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele ein.

Die Bayerische Staatsregierung hat den Holzbau zu einem wichtigen Bestandteil der staatlichen Klimastrategie erklärt. Mit einem Holzbauförderprogramm sollen u. a. bis zum Jahr 2030 jährlich 50 kommunale Holzbauten und durchschnittlich 400 private mehrgeschossige Holzbauten gefördert werden. Unterstützt wird nicht nur der Bau von Wohnraum, sondern auch von anderen Gebäudetypen. Ziel ist der aktive Klimaschutz. Es geht insbesondere um die Reduktion von energiebedingten CO₂-Emissionen und um die langfristige Bindung von CO₂ durch die Verwendung nachwachsender Rohstoffe. Die Zuschussförderung soll einen Anreiz für das Bauen in Holzbaweise liefern. Die Holzbauförderrichtlinie soll im zweiten Halbjahr 2022 in Kraft treten.

4.1.5 Stadt- und Ortszentren stärken

Stadt- und Ortszentren sind Kristallisationszentren: Lebendige Zentren sind daher ein städtebau-, wirtschafts- und gesellschaftspolitisches Ziel der Bayerischen Staatsregierung. Sie unterstützt die Erhaltung sowie die funktionsfähige und attraktive Gestaltung der Ortszentren und Innenstädte. Im Rahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung hilft die

Bayerische Staatsregierung Städten, Märkten und Gemeinden, innerörtliche Leerstände zum Wohnen zu aktivieren und Stadt- bzw. Ortszentren sowie öffentliche Gebäude und das Wohnumfeld barrierefrei zu gestalten. Dabei sollen auch die Beziehungsgeflechte in den Quartieren gestärkt werden, um so das Miteinander und den gesellschaftlichen Zusammenhalt aller dort lebenden Menschen zu fördern.

4.2 Quantitative Wohnungsversorgung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Bürgerinnen und Bürger und als Staatsziel in der Verfassung des Freistaates Bayern verankert: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ (Art. 106 Abs. 1 Verfassung des Freistaates Bayern). Zur Beurteilung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Bayern sind zum einen Informationen über den Gebäude- und Wohnungsbestand notwendig. Zum anderen tragen auch Informationen zum Wohnungsbau, zur Wohnraumnachfrage, zu Wohnraumknappheiten und -überschüssen sowie zu neu gefördertem Wohnraum zur Einschätzung der Wohnungsversorgung in Bayern bei.

4.2.1 Bestand von Wohngebäuden und Wohnungen

Nach den Ergebnissen der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes¹ gab es Ende 2019 in Bayern knapp 3,09 Mio. Wohngebäude. Im Jahr 1998 betrug diese Zahl noch etwa 2,61 Mio., was einen Anstieg um 18,1 % bedeutete. Der Wohngebäudebestand umfasste Ende 2019 zusammen 2,65 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 0,44 Mio. Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen, Geschosswohnungsbauten, einschließlich Wohnheime). Wenngleich es sich beim überwiegenden Teil der Gebäude im Wohngebäudebestand um Ein- und Zweifamilienhäuser handelte (Ende 2019: 85,8 %), fanden sich dort „nur“ 51,4 % aller Wohnungen des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden. Dieser Ein-/Zweifamilienhausquote von 51,4 % stand eine Geschosswohnungsquote von 48,6 % gegenüber, die unter der vergleichbaren Geschosswohnungsquote für Westdeutschland (50,5 %) und Deutschland (53,6 %) lag. Im bundesdeutschen Vergleich lagen die höchsten Geschosswohnungsquoten in den Stadtstaaten Berlin (89,4 %) und Hamburg (79,7 %) vor, die niedrigsten in den Flächenländern Saarland (31,9 %), Rheinland-Pfalz

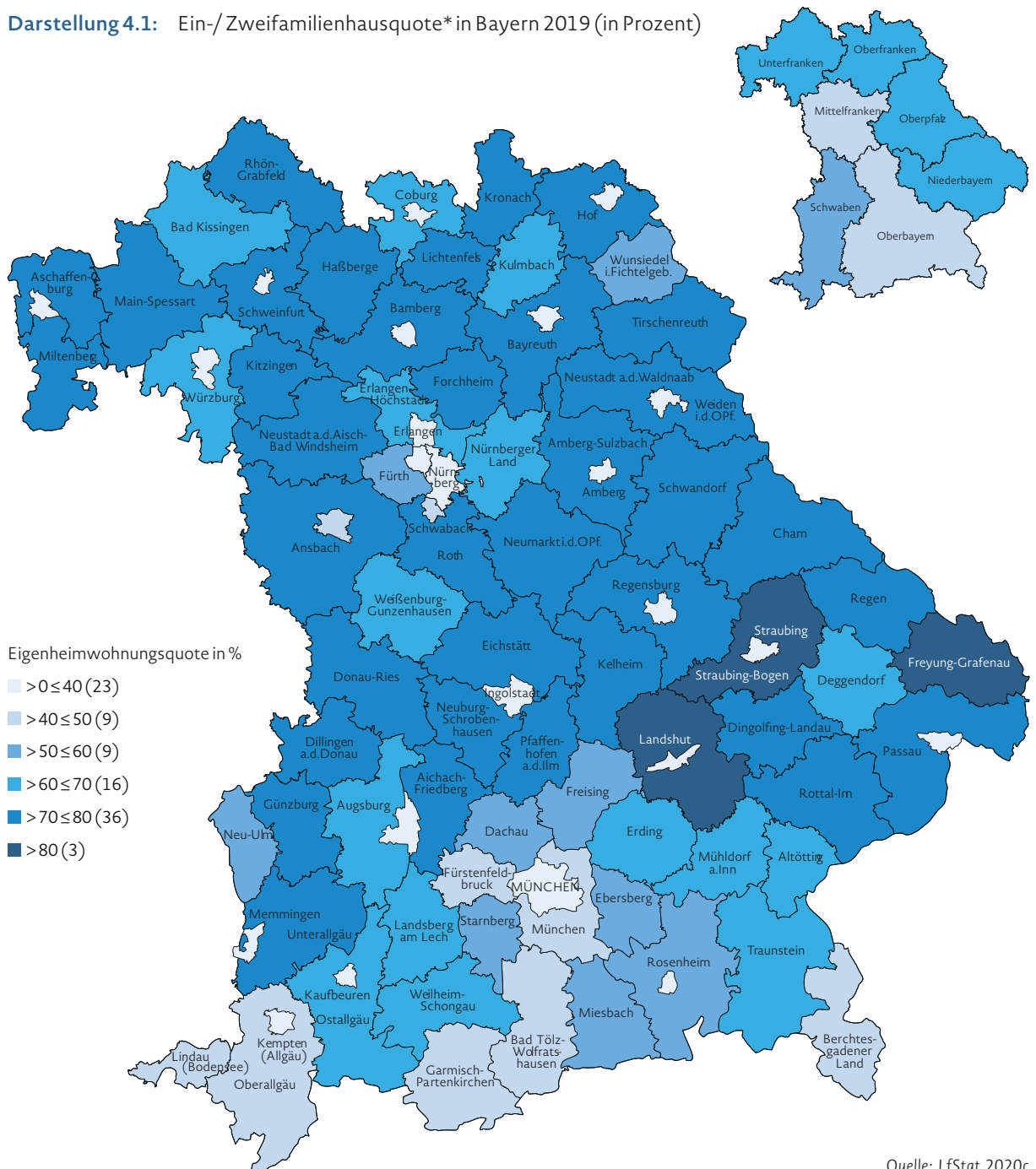
¹ Alle Zahlen, die auf der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes beruhen, werden mit dem Berichtsjahr 2019 ausgewiesen (LfStat 2020c). Basieren die Zahlen auf der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus, so dient das Jahr 2018 als Basis. Vergleiche beziehen sich im Folgenden i. d. R. auf das Jahr 1998, da hier die Zusatzerhebung „Wohnen“ im Mikrozensus das erste Mal durchgeführt wurde (dann im vierjährigen Turnus).

(38,5 %) und Niedersachsen (39,8 %). Für die westdeutschen Länder bezifferte sich die Geschosswohnungsquote auf zwischen 31,9 % (Saarland) und 79,7 % (Hamburg) (StBA 2020a).

Die höchsten Ein-/Zweifamilienhausquoten in Bayern (vgl. Darstellung 4.1) verzeichneten Ende 2019 die Landkreise Straubing-Bogen (86,0%), Landshut und

Freyung-Grafenau (jeweils 80,1 %). In der Klasse der niedrigsten Ein-/Zweifamilienhausquoten bis 40 % befanden sich ausnahmslos kreisfreie Städte. Die geringsten Ein-/Zweifamilienhausquoten waren für die Städte Nürnberg (19,8%), Augsburg (19,0%), Regensburg (18,8 %) und München (12,1 %) festzustellen.

Darstellung 4.1: Ein-/Zweifamilienhausquote* in Bayern 2019 (in Prozent)



* Sog. Eigenheimwohnungsquote.
Anmerkung: In Klammern steht die Anzahl der Kreise in den entsprechenden Kategorien.

Neben der Zahl der Wohngebäude hat im betrachteten Zeitraum auch die Zahl an Wohnungen zugenommen. Nach den Ergebnissen der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes gab es Ende 2019 in Bayern 6,49 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, darunter 6,26 Mio. Wohnungen (96,4 %) in Wohngebäuden (einschließlich Wohnheime). Parallel zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Bayern (vgl. Kapitel 1) erhöhte sich auch die Zahl an Wohnungen gegenüber 1998 um etwa eine Million, was einem prozentualen Zuwachs von 19,4 % entspricht. Die meisten Wohnungen sind im Regierungsbezirk Oberbayern entstanden. Der Wohnungsbestand erhöhte sich hier von 1,89 Mio. Ende 1998 auf gut 2,33 Mio. Ende 2019 (+23,4 %) (LfStat 2020c).

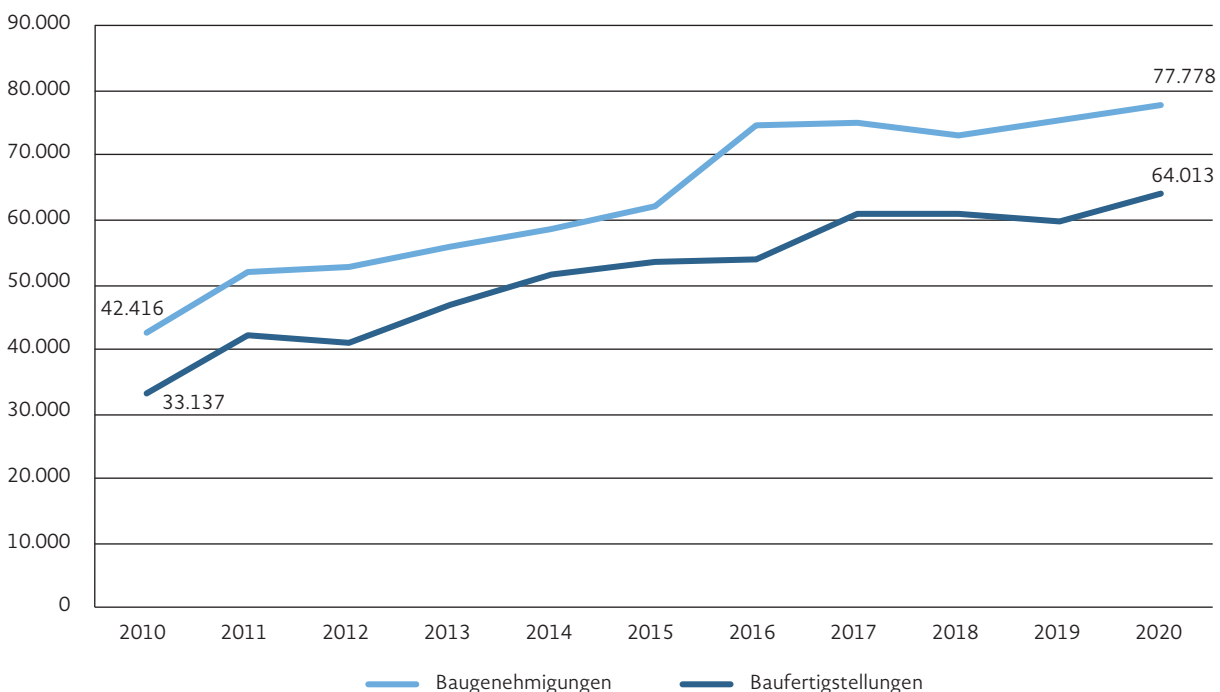
4.2.2 Wohnungsbau

Der Wohnungsbau entwickelte sich in Bayern von 2010 bis 2017 grundsätzlich kontinuierlich positiv. Im Jahr 2018 stagnierte er in etwa auf Vorjahresniveau, erfuhr 2019 einen leichten Rückgang (-1,7 %) und konnte dann im Jahr 2020 wieder einen leichten

Anstieg verzeichnen. So wurden in Bayern im Jahr 2010 gut 33.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Wohnheime) fertiggestellt, wogegen es im Jahr 2020 etwa 64.000 Wohnungen waren (vgl. Darstellung 4.2). Der Großteil dieser Wohnungen (2010: 30.000 Wohnungen; 2020: 57.000 Wohnungen) entstand jeweils durch Gebäudeneuerbauten, der geringere Teil (2010: 3.000 Wohnungen; 2020: 7.000 Wohnungen) durch Baumaßnahmen am Gebäudebestand.

Die Anzahl der jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen stieg im betrachteten Zeitraum mit Ausnahme der Jahre 2017 und 2018 ebenfalls an. Gegenüber dem Jahr 2010 mit rund 42.000 Wohnungsbaugenehmigungen wurden im Jahr 2020 fast 78.000 Anträge genehmigt. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in einem Jahr liegt dabei im betrachteten Zeitraum durchgehend über der Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen, was sich durch die oft mehrjährige Bauzeit zwischen Genehmigung und Fertigstellung und auch durch genehmigte, aber anschließend nicht realisierte Wohnungsbauvorhaben erklären lässt.

Darstellung 4.2: Wohnungsbau in Bayern 2010–2020 (absolut)



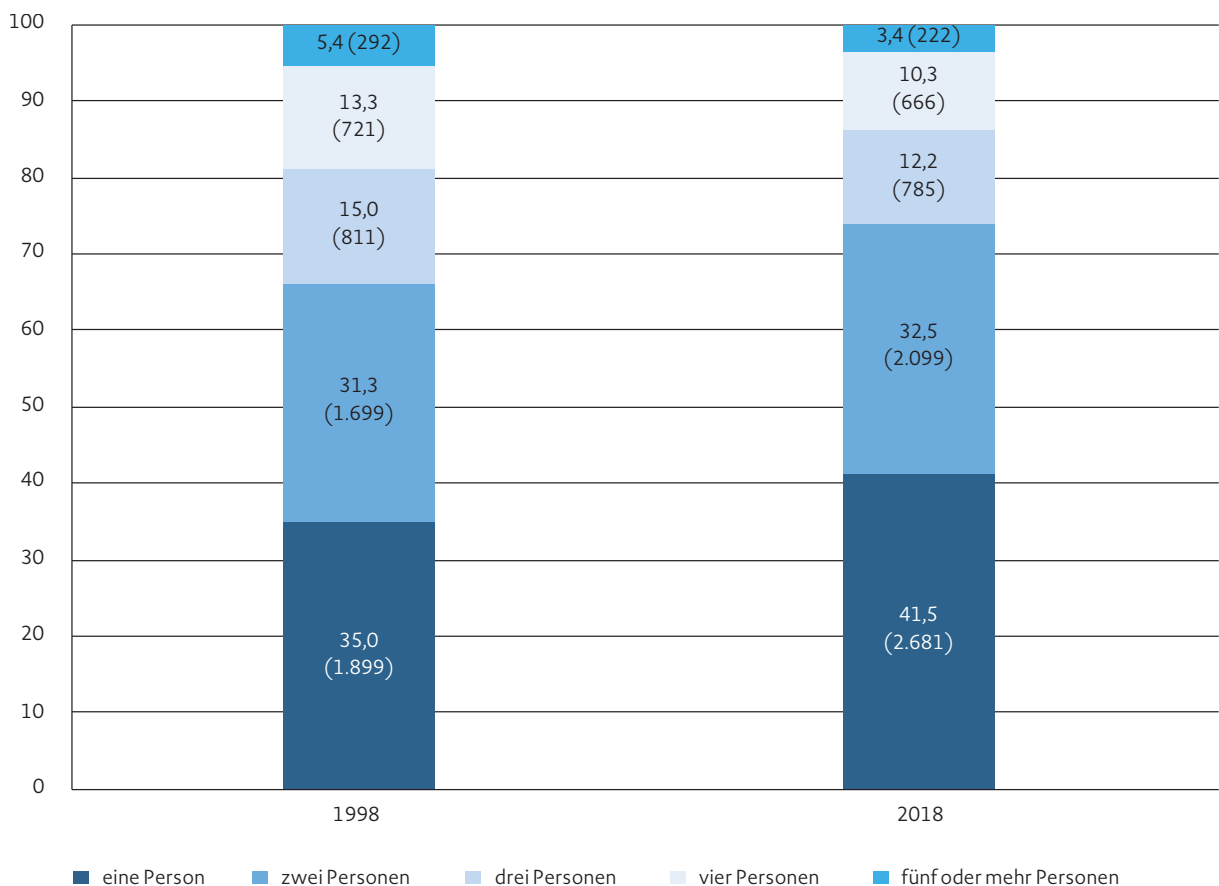
Quelle: LfStat 2020a, 2020b

4.2.3 Wohnungsnachfrage

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Zeitverlauf hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die Bevölkerung in Bayern hat seit 1998 um gut eine Million Einwohnerinnen und Einwohner zugenommen und betrug Ende 2019 etwa 13,12 Mio. (+8,6%). Die entscheidende Einflussgröße für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte, da Wohnungen von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt werden. In Bayern gab es im Jahr 2018 knapp 6,45 Mio. Haushalte mit durchschnittlich 2,1 Personen pro Haushalt. Einpersonenhaushalte bildeten mit 41,5% aller Haushalte die häufigste Haushaltsform, gefolgt von Zweipersonenhaushalten mit 32,5%. Lediglich

3,4% der Haushalte in Bayern bestanden aus fünf oder mehr Personen (vgl. *Darstellung 4.3*). Ein Vergleich dieser Zahlen mit den Werten aus dem Jahr 1998 lässt einen Trend hin zu kleineren Haushalten erkennen. Die Anzahl an Einpersonenhaushalten ist gegenüber 1998 um fast 800.000 (+41,2%) gestiegen, jene der Zweipersonenhaushalte um etwa 400.000 (+23,5%). Haushalte mit drei oder mehr Personen verzeichneten dagegen im Laufe der letzten 20 Jahre einen Rückgang um etwa 151.000 (-8,3%). Somit ist neben der gestiegenen Bevölkerungszahl auch die Zunahme von kleinen Haushalten und damit die Veränderung der Haushaltsstrukturen für den erhöhten Wohnungsbedarf verantwortlich.

Darstellung 4.3: Haushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder in Bayern 1998 und 2018 (in Prozent und in Tausend)



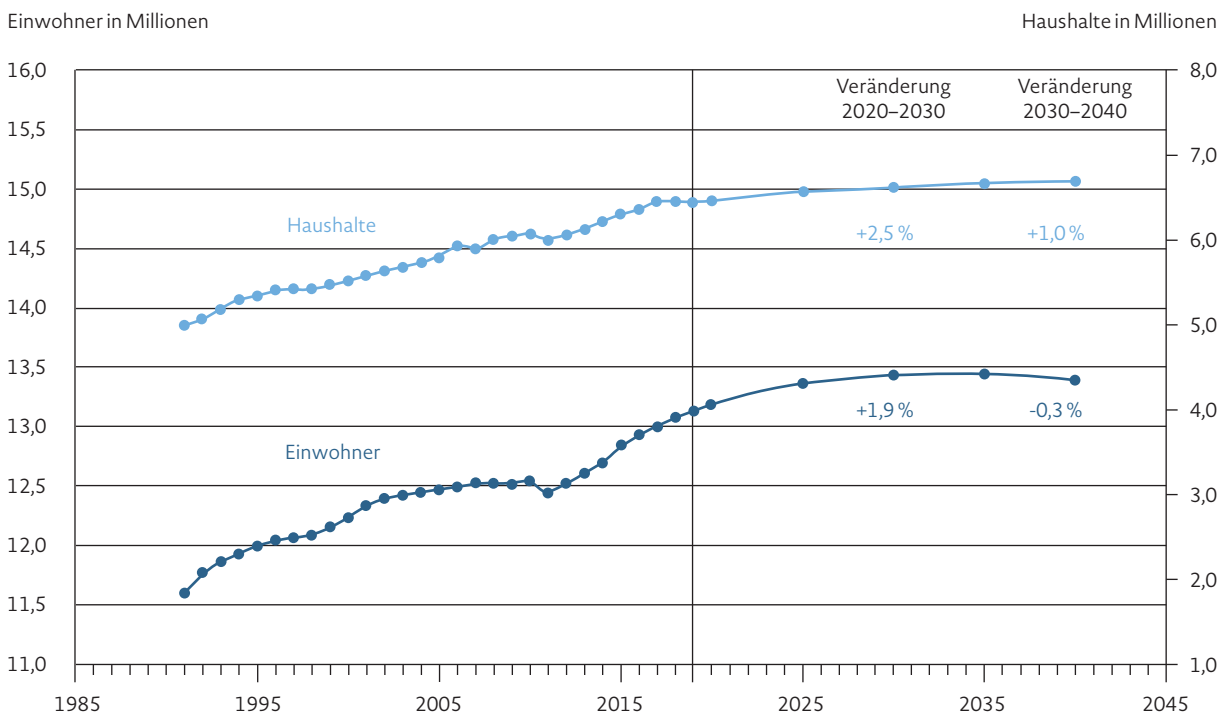
Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis des Mikrozensus 2018 (Gesamtstichprobe)

Die Wohnungsnachfrage variiert jedoch nicht nur im Zeitverlauf mit gestiegenen Bevölkerungszahlen und dem Wandel der Haushaltsstrukturen. Der Bedarf an und die konkrete Nachfrage nach Wohnraum unterscheiden sich vielmehr auch in regionaler Hinsicht. In eher ländlichen Gebieten ist beispielsweise die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern höher als in urbanen Regionen. In Letzteren sind Ein- und Zweifamilienhäuser aufgrund des meist knappen und teuren Baulands für viele Menschen nicht erschwinglich. Infolgedessen ist die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen) im urbanen Raum höher als in ländlich geprägten Regionen. Der Vergleich der Wachstumsregionen im südlichen Teil Bayerns und der Regionen in Nordbayern zeigt zudem, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum regional spezifisch gestaltet. In den Metropolregionen um die Großstädte München, Ingolstadt, Augsburg und Nürnberg besteht ein deutlich höherer Bedarf an Wohnraum als in ländlichen Regionen im Norden des Freistaates. Neben der variierenden Wohnungsnachfrage an sich

besteht auch die regional unterschiedliche Notwendigkeit, einen Ersatz für Wohnraum zu schaffen, der aufgrund älterer Bausubstanz bzw. aufgrund von Verschleiß ersetzt werden muss (BayernLabo 2020b).

Auch für die Zukunft lässt sich festhalten, dass die Wohnungsnachfrage weiter leicht steigen wird (vgl. [Darstellung 4.4](#)). Im kommenden Jahrzehnt wird die Zahl der Haushalte nach den Ergebnissen der Haushaltsvorausberechnung (vgl. Glossar) um etwa 2,5 % zunehmen. Trotz eines leichten Rückgangs der Einwohnerzahlen zwischen 2030 und 2040 (-0,3 %) deuten die Vorausberechnungen auf einen weiteren, wenn auch nur noch leichten Anstieg der Haushaltszahlen in diesem Zeitraum hin (+1,0 %). Dies hat letztlich auch eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zur Folge. Die Gründe für steigende Haushaltszahlen trotz sinkender Einwohnerzahlen liegen vor allem in der abnehmenden Zahl an Personen pro Haushalt und der damit verbundenen steigenden Zahl an Alleinlebenden (BayernLabo 2020b).

Darstellung 4.4: Entwicklung und Prognose der Einwohnerzahl und Haushalte in Bayern 1990–2040 (absolut)



Anmerkung: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (Variante G2L2W2) und Haushaltsvorausberechnung 2020 (Variante Status-Quo) des StBA.

Quelle: LfStat 2020d; StBA 2019a, 2019b, 2020b

4.2.4 Wohnraumknappheiten und -überschüsse

Die landesweite Nachfrage nach Wohnungen entspricht aber nicht immer dem örtlichen Angebot. So konnte in den Zuwanderungsregionen Bayerns in den letzten Jahren das Wohnungsangebot mit der stark steigenden Nachfrage nicht Schritt halten. In der Folge kam es dort zu hohen Miet- und Immobilienpreissteigerungen. Vor allem in den Großstädten wird es immer schwieriger, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das betrifft nicht nur Geringverdienerinnen und Geringverdiener, sondern reicht bis in die Mittelschicht. Die Wohnungsfrage ist daher eine der wichtigen sozialen Fragen unserer Zeit.

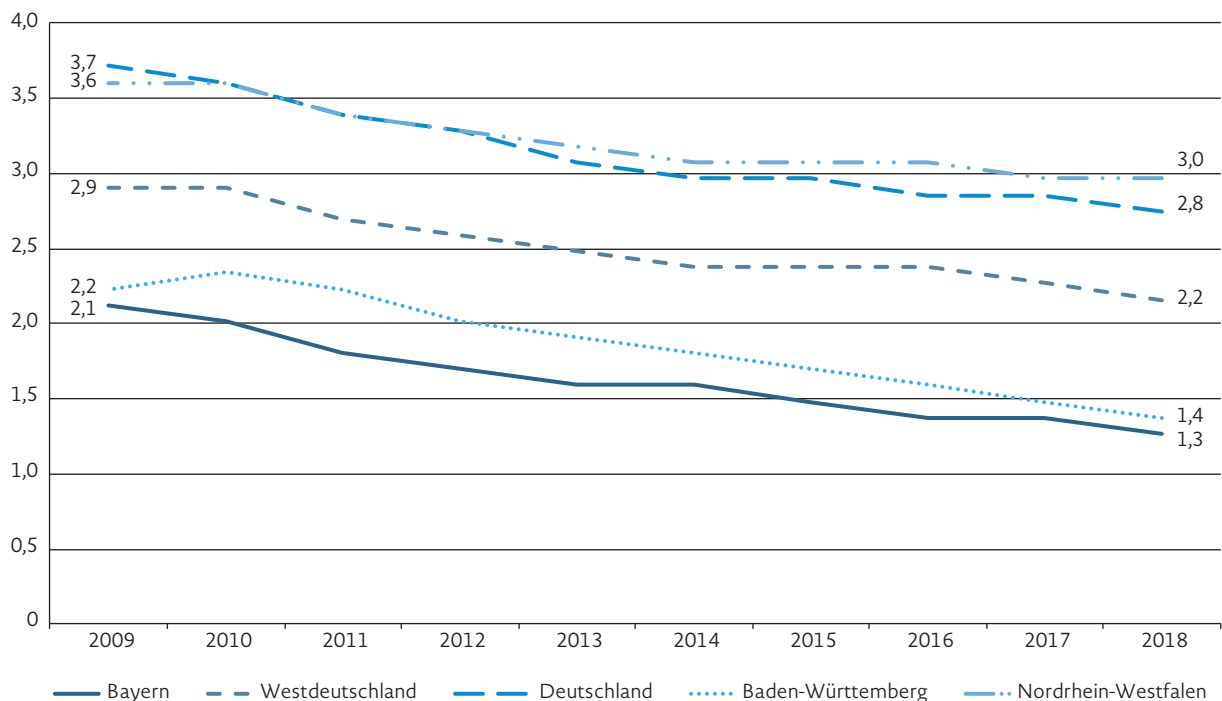
Allerdings sind die Wohnungsmärkte in Bayern nicht homogen. Den Wachstumsregionen stehen einige periphere Randregionen mit zunehmenden Wohnungsleerständen und stagnierenden Mieten gegenüber.

Ein wichtiger Indikator für das Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen. Dabei wird für einen

ausgeglichene Wohnungsmarkt ein Anteil von 2 bis 3 % leerstehender Wohnungen am Wohnungsgesamtbestand als notwendig angesehen, um einen ausreichend flexiblen Mieterwechsel zu ermöglichen (Fluktuationsreserve).

Obwohl der Anteil marktaktiv leerstehender Wohnungen² in Bayern schon 2009 vergleichsweise gering war, ging er im letzten Jahrzehnt weiter leicht zurück (vgl. *Darstellung 4.5*). Die marktaktive Leerstandsquote³ fiel in Bayern von 2,1 % im Jahr 2009 auf 1,3 % im Jahr 2018. Dieser Trend war auch für das gesamte Bundesgebiet zu beobachten, wenngleich auf einem insgesamt höheren Niveau als in Bayern. Die marktaktive Leerstandsquote lag 2009 in Deutschland bei 3,7 % und nahm in den Folgejahren kontinuierlich bis auf 2,8 % im Jahr 2018 ab. Der Anteil für Bayern lag deutlich unter dem für Nordrhein-Westfalen (2009: 3,6 %; 2018: 3,0 %), während die Quoten mit jenen in Baden-Württemberg vergleichbar waren (2009: 2,2 %; 2018: 1,4 %).

Darstellung 4.5: Entwicklung der marktaktiven Leerstandsquote in Bayern, Westdeutschland, Deutschland, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen 2009–2018 (in Prozent)



Quelle: empirica Forschung und Beratung und CBRE 2015, 2019

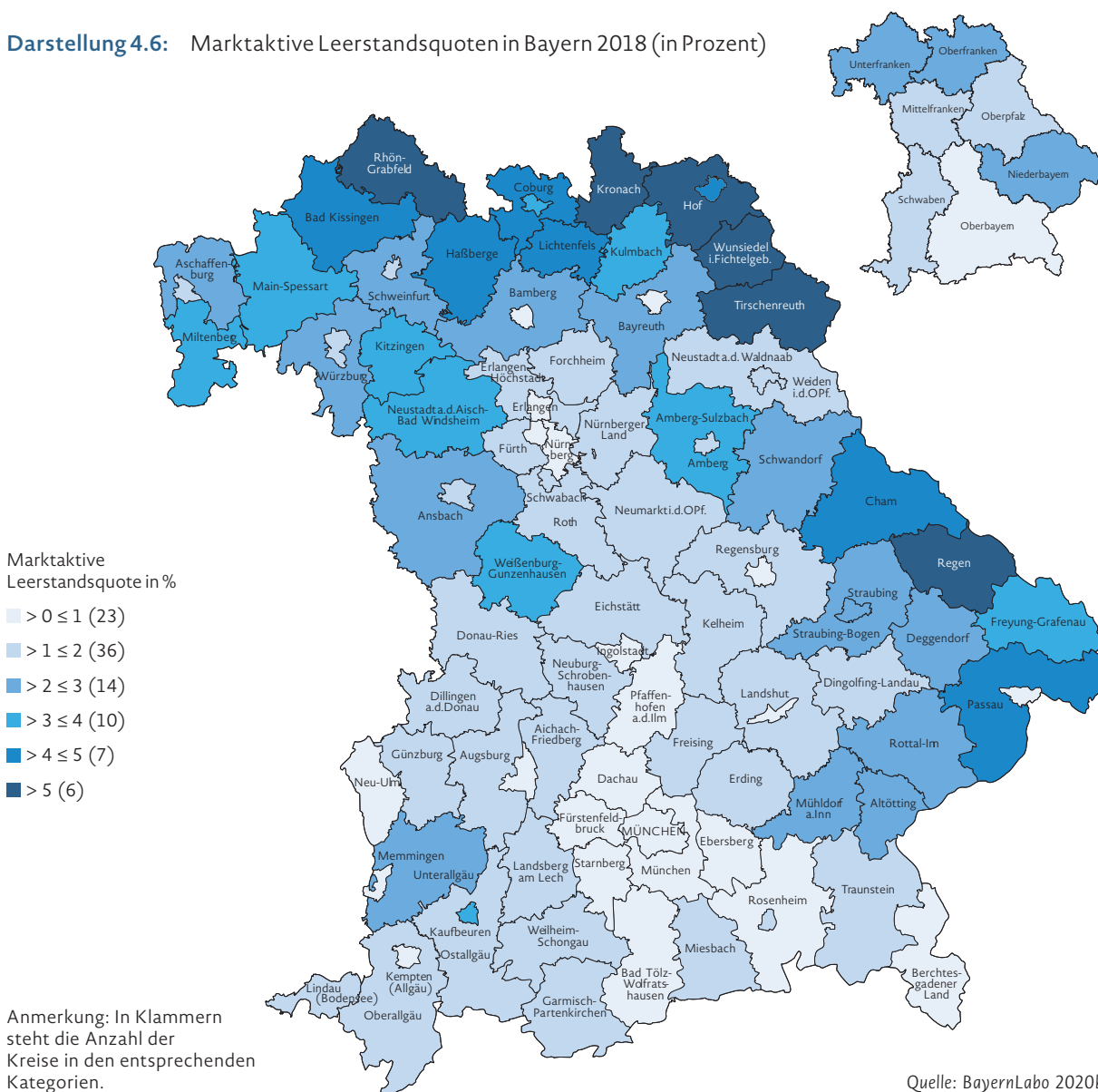
² Als marktaktiver Leerstand gelten Wohnungen, die unmittelbar oder innerhalb von sechs Monaten vermietet werden könnten. Gebäuderuinen und dysfunktional leerstehende Gebäude finden hier keine Berücksichtigung, da diese nicht kurzfristig aktivierbar wären (vgl. empirica Forschung und Beratung und CBRE 2019).

³ Die marktaktive Leerstandsquote beschreibt den geschätzten Anteil leerstehender Wohnungen, die tatsächlich kurzfristig vermietet werden könnten, am Gesamtbestand der Geschosswohnungen (empirica Forschung und Beratung und CBRE 2019).

Im Jahr 2018 gab es in Bayern geschätzt 37.000 marktaktiv leerstehende Geschosswohnungen (1,3 %). Die einzelnen Regionen unterschieden sich jedoch deutlich hinsichtlich des Leerstandes (vgl. Darstellung 4.6). Wachstumsregionen mit großen Städten in Oberbayern oder Mittelfranken wiesen im Zuge der hohen Wohnungsnachfrage einen prozentual unterdurchschnittlichen Leerstand auf. Neben den Großstädten München (0,2 %), Ingolstadt (0,5 %), Augsburg (0,7 %) und Nürnberg (0,8 %) hatten auch die Landkreise in deren Einzugsgebiet, wie zum Beispiel Dachau (0,5 %), Pfaffenhofen (0,7 %), Neu-Ulm (1,0 %) oder Nürnberger Land (1,6 %), niedrige Leerstandsquoten zu verzeichnen.

Während in den weiter wachsenden Verdichtungsräumen (vgl. Glossar) der Leerstand unter der notwendigen Fluktuationsreserve lag, fiel der Anteil leerstehender Wohnungen dagegen in manchen Regionen in Niederbayern, der Oberpfalz sowie in Ober- und Unterfranken deutlich höher aus. Für einzelne Landkreise in diesen Regierungsbezirken nahm der marktaktive Leerstand über die letzten zehn Jahre zu und wird voraussichtlich auch mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung⁴ weiter steigen (BayernLabo 2020b).

Darstellung 4.6: Marktaktive Leerstandsquoten in Bayern 2018 (in Prozent)



⁴ Detaillierte Analysen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern und den bayerischen Regionen stellt das LfStat im Rahmen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und des Demographie-Spiegels zur Verfügung, https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html (zuletzt abgerufen am 07.03.2022).

4.2.5 Neugeförderter Wohnraum in Bayern

Ein zentraler Bestandteil sozialer Wohnungspolitik ist die staatliche Förderung von Mietwohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.⁵ Geförderte Mietwohnungen dürfen für einen bestimmten Zeitraum (beispielsweise 25 Jahre) nur an Personen bzw. Haushalte unterhalb eines bestimmten Einkommens (Belegungsbindung) und zu einem vergleichsweise niedrigen Betrag (Mietpreisbindung) vermietet werden.

Im Jahr 2020 wurden vom Freistaat Bayern 4.476 neue Sozialwohnungen (Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung) gefördert (vgl. [Darstellung 4.7](#)). Es handelte sich dabei um 3.243 Mietwohnungen im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms sowie um 1.233 vom Freistaat geförderte kommunale Mietwohnungen.

Der 2015 von der Staatsregierung beschlossene „Wohnungspakt Bayern“ wurde 2018 in eine Wohnungsbauoffensive übergeleitet. Die Anzahl der pro Jahr neu geförderten Mietwohnungen hat daher seit 2016 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zugenommen. Während im Jahr 2015 noch weniger als 2.000 Mietwohnungen neu gefördert wurden, lag der entsprechende Wert im Jahr 2016 bei 3.330 Wohnungen und im Jahr 2018 bereits bei 4.273 Wohnungen. Mit dem „Wohnungspakt Bayern“ wurde auch das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm eingeführt. Daher ist auch die Zahl der seit 2016 neu vom Freistaat geförderten kommunalen Mietwohnungen⁶ bis 2020 kontinuierlich gestiegen.

Darstellung 4.7: Anzahl der jährlich neu geförderten Mietwohnungen* in Bayern 2005–2020 (absolut)

Geförderte Mietwohnungen	Jahr							
	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Insgesamt	1.536	1.617	1.897	4.088	3.991	5.260	4.830	4.476
Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Bayerisches Wohnungsbauprogramm)	1.536	1.617	1.897	3.330	3.091	4.273	3.775	3.243
Kommunale Mietwohnungen (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm)				758	900	987	1.055	1.233

* Enthält nicht die Förderung besonderer Wohnformen (bspw. Wohnraum für Studierende, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen) unabhängig vom Einkommen; theoretisch auch Bindung von Bestand, faktisch aber größtenteils Neubau.

Quelle: Eigene Darstellung nach BayernLabo 2006, 2011, 2016, 2017, 2020a

⁵ Die gesetzliche Grundlage hierzu findet sich im Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG), <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG> (zuletzt abgerufen am 07.03.2022).

⁶ Für den kommunalen Sozialwohnungsbau liegen Zahlen nur im Zusammenhang mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm vor, das 2016 als Teil des „Wohnungspakts Bayern“ eingeführt wurde.