

### 4.3 Struktur des vorhandenen Wohnungsbestandes

#### 4.3.1 Größe der Wohnungen im Wohnungsbestand

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche stellt eine relevante Maßzahl zur Beurteilung der Wohnraumversorgung dar. Neben der Wohnfläche pro Wohnung sollte dabei insbesondere auch die Wohnfläche pro Person berücksichtigt werden, um die durchschnittliche Wohnungsgröße in Relation zur durchschnittlichen Haushaltsgröße zu sehen. Eine Veränderung dieses Indikators über die Zeit hinweg spiegelt auch den Wandel der Anforderungen an die Wohnraumversorgung wider.

Im Jahr 2018 hatte eine bewohnte Wohnung in Bayern im Mittel eine Fläche von 96,7 m<sup>2</sup> (vgl. *Darstellung 4.8*). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug hierbei 46,6 m<sup>2</sup>. Damit hatten Menschen in Bayern im Mittel etwas mehr Wohnfläche zur Verfügung als im gesamten Bundesgebiet, in dem die durchschnittliche Fläche pro Wohnung bei 94,7 m<sup>2</sup> und pro Person bei 45,1 m<sup>2</sup> lag.

Zwischen 1998 und 2018 ist die durchschnittliche Wohnfläche in Bayern gestiegen. Die Wohnfläche erhöhte sich im betrachteten Zeitraum von im Mittel 94,1 m<sup>2</sup> auf 96,7 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person verzeichnete in diesen 20 Jahren einen Anstieg um insgesamt rund 5 m<sup>2</sup> (1998: 41,5 m<sup>2</sup>; 2018: 46,6 m<sup>2</sup>).

**Darstellung 4.8:** Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche in Bayern 1998–2018 (in m<sup>2</sup>)

Jahr	Wohnfläche (Durchschnitt)	
	je Wohnung	je Person
1998	94,1	41,5
2002	96,1	43,0
2006	96,4	44,3
2010	97,1	46,0
2014	98,0	45,1
2018	96,7	46,6

Datenbasis: bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 1998–2018

Bezogen auf den Bevölkerungsstand Bayerns war Ende 2019 jede Wohnung rein rechnerisch mit durchschnittlich 2,0 Personen belegt. Diese Kennzahl für Bayern entspricht dem Wert für das frühere Bundesgebiet bzw. Deutschland (je 2,0) und liegt über dem Mittel für die neuen Länder (1,8) (vgl. *Darstellung 4.9*).

**Darstellung 4.9:** Durchschnittliche Anzahl an Personen pro Wohnung in Bayern, Westdeutschland, Ostdeutschland und Deutschland 2019 (absolut)

##### Wohnfläche nach (sozio-)demografischen

Gebiet	Wohnungen*	Personen pro Wohnung
<b>Bayern</b>	<b>6.487.618</b>	<b>2,0</b>
Westdeutschland	33.436.010	2,0
Ostdeutschland	9.076.761	1,8
Deutschland	42.512.771	2,0

\* In Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Wohnheime).

Quelle: LfStat 2020c; StBA 2020a; StBA – GENESIS-Online 2020

##### Merkmale

Die durchschnittliche Wohnfläche steht in engem Zusammenhang mit den (sozio-)demografischen Merkmalen der Haushaltsmitglieder. Haushalte in Bayern mit einer Haupteinkommensperson (vgl. Glossar) im Alter von 65 Jahren oder älter wiesen im Jahr 2018 eine durchschnittliche Wohnfläche von 95,1 m<sup>2</sup> pro Wohnung auf (vgl. *Darstellung 4.10*). Lediglich Haushalte, in denen die Haupteinkommensperson zwischen 45 und unter 65 Jahre alt war, hatten mit 106,2 m<sup>2</sup> im Schnitt mehr Wohnfläche zur Verfügung. Auch die Wohnfläche pro Person lag bei Haushalten mit älteren Haupteinkommenspersonen deutlich höher. So wohnten ältere Menschen ab 65 Jahren auf durchschnittlich 61,3 m<sup>2</sup>, die unter 25-Jährigen dagegen auf nur 38,2 m<sup>2</sup> pro Person. In der Regel nimmt mit dem Alter einer Person auch deren verfügbare Wohnfläche zu. Dies könnte zum einen auf die bessere finanzielle Situation der Haushaltsmitglieder hinweisen und ist zum anderen auf lebenszyklusbedingte Veränderungen wie den Auszug der erwachsenen Kinder oder den Tod der Partnerin oder des Partners zurückzuführen. Obwohl Menschen im Alter häufiger allein leben, reduziert sich somit nicht zwingend auch die von ihnen genutzte Wohnfläche.

Die ursprünglich für mehrere Haushaltsmitglieder ausgelegte Wohnung wird mit zunehmendem Alter mit weniger Haushaltsmitgliedern geteilt, wodurch die Pro-Kopf-Wohnfläche im Lebensverlauf tendenziell steigt.

Auf diese Entwicklung deutet auch die Auswertung der Wohnfläche nach Haushaltstypen hin. Alleinlebenden Frauen und Männern standen im Jahr 2018 mit 72,6 m<sup>2</sup> bzw. 67,3 m<sup>2</sup> vergleichsweise große Wohnflächen pro Person zur Verfügung. Im Gegensatz dazu konnten Ehepaare oder nichteheliche Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren mit 32,8 m<sup>2</sup> bzw. 31,8 m<sup>2</sup> pro Person vergleichsweise weniger Wohnfläche nutzen. Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren verfügten über eine durchschnittliche Wohnfläche von 36,6 m<sup>2</sup> pro Person. So wiesen Haushalte mit Kindern im Mittel zwar größere Wohnungen auf, doch reduzierte sich mit einer höheren Anzahl an Kindern auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Während Familien mit einem Kind im Haushalt im Schnitt eine Wohnung mit 113,4 m<sup>2</sup> bewohnten, lebten Familien mit vier oder mehr Kindern in Wohnungen mit durchschnittlich 139,1 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche pro Person war jedoch bei Letzteren mit 21,8 m<sup>2</sup> deutlich geringer als bei Familien mit nur einem Kind (36,2 m<sup>2</sup>).

Menschen mit Migrationshintergrund (vgl. Glossar) in Bayern gaben im Rahmen des Mikrozensus 2018 (vgl. Glossar) eine durchschnittliche Wohnfläche von 79,1 m<sup>2</sup> je Wohnung an. Deren verfügbare Wohnfläche war deutlich geringer als diejenige der Personen ohne Migrationshintergrund (101,4 m<sup>2</sup>). Auch hinsichtlich der Wohnfläche pro Person stand Menschen mit Migrationshintergrund mit 34,0 m<sup>2</sup> weniger Platz zur Verfügung als Menschen ohne Migrationshintergrund (50,4 m<sup>2</sup>). Die geringere Pro-Kopf-Wohnfläche von Menschen mit Migrationshintergrund ist auf verschiedene Aspekte zurückzuführen. Zum einen bewohnt diese Bevölkerungsgruppe tendenziell häufiger Mehrfamilienhäuser in größeren Städten, in denen Wohnraum grundsätzlich knapp ist. Zudem bedingt eine im Mittel etwas höhere Anzahl an Haushaltsmitgliedern bei Menschen mit Migrationshintergrund (vgl. Kapitel 5, unter 5.2.1) eine durchschnittlich niedrigere Pro-Kopf-Wohnfläche.

Unterschiede in der verfügbaren Wohnfläche zeigen sich auch im Hinblick auf die Einkommenssituation der Haushalte. Mit steigendem Einkommen der Befragten stieg auch im Mittel die Größe der Wohnung. Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von unter 900 € lebten 2018 in Wohnungen mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 60,3 m<sup>2</sup>. Über mehr als doppelt so große Wohnungen (140,3 m<sup>2</sup>) verfügten dagegen Haushalte mit einem Einkommen von 6.000 € oder mehr. Gleichzeitig nahm die Pro-Kopf-Wohnfläche ab einem Haushaltsnettoeinkommen (vgl. Glossar) von etwa 900 € sukzessive mit steigendem Einkommen ab. Während also Haushalte mit einem Einkommen von 900 bis unter 1.500 € pro Monat noch 57,3 m<sup>2</sup> bewohnten, verfügten Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 bis unter 4.500 € über 42,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person. Lediglich Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen ab 6.000 € pro Monat wiesen eine im Mittel etwas höhere Wohnfläche pro Kopf auf (45,2 m<sup>2</sup>). Die mit dem Einkommen wachsende Gesamtwohnfläche in Verbindung mit einer rückläufigen Pro-Kopf-Wohnfläche deutet auf einen Zusammenhang mit der Haushaltsgröße hin. Mit der Familiengründung und der damit steigenden Zahl an Haushaltsmitgliedern nimmt meist auch das monatliche Haushaltseinkommen zu. Obwohl auch die Gesamtwohnfläche des Haushalts mit der Haushaltsgröße steigt, steht jedem einzelnen Haushaltsmitglied im Schnitt jedoch weniger Wohnfläche zur Verfügung.

Hinsichtlich des Wohnstatus wird deutlich, dass Haushalten im Mietwohnverhältnis im Mittel weniger Wohnfläche pro Wohnung (74,1 m<sup>2</sup>) und pro Person (40,3 m<sup>2</sup>) zur Verfügung stand als Haushalten im Wohneigentum (120,8 m<sup>2</sup> bzw. 51,9 m<sup>2</sup>).

**Darstellung 4.10:** Durchschnittliche Wohnfläche nach (sozio-)demografischen Merkmalen in Bayern 2018 (in m<sup>2</sup>)

Soziodemografische Merkmale*	Wohnfläche (Durchschnitt)	
	je Wohnung	je Person
<b>Alle Haushalte</b>	<b>96,7</b>	<b>46,6</b>
<b>Alter der Haupteinkommensperson</b>		
Unter 25 Jahre	61,2	38,2
25 bis unter 45 Jahre	90,2	38,3
45 bis unter 65 Jahre	106,2	46,3
65 Jahre oder mehr	95,1	61,3
<b>Haushaltstyp***</b>		
Alleinlebende Frauen	72,6	72,6
Alleinlebende Männer	67,3	67,3
Ehepaare mit Kindern**	128,1	32,8
Lebensgemeinschaften mit Kind(ern)**	111,5	31,8
Alleinerziehende mit Kind(ern)**	93,4	36,6
<b>Haushalte mit ... Kind(ern)**</b>		
1 Kind	113,4	36,2
2 Kindern	128,6	32,1
3 Kindern	139,0	27,7
4 oder mehr Kindern	139,1	21,8
Ohne Kinder unter 18 Jahren	90,1	54,5
<b>Migrationshintergrund: Haupteinkommensperson</b>		
Ohne Migrationshintergrund	101,4	50,4
Mit Migrationshintergrund	79,1	34,0
<b>Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro</b>		
Unter 900	60,3	55,0
900–1.500	72,1	57,3
1.500–2.000	79,0	53,6
2.000–3.200	91,7	46,1
3.200–4.500	109,7	42,2
4.500–6.000	123,1	42,5
6.000 oder mehr	140,3	45,2
<b>Wohnstatus</b>		
Miethaushalte	74,1	40,3
Eigentumshaushalte	120,8	51,9

\* Datenbasis: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime).

\*\* Als „Haushalt mit Kind(ern)“ zählen alle Haushalte des entsprechenden Haushaltstyps mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Haushalt. Die Anzahl der Kinder bezieht sich jedoch auf alle im Haushalt lebenden Kinder (auch volljährige Kinder).

\*\*\* Datenbasis bei alleinlebenden Frauen und Männern: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime). Datenbasis bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) sowie Alleinerziehenden: Familien in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime).

Quelle: IffStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018



### Anzahl der Wohnräume

Neben der Wohnfläche stellt auch die Anzahl der verfügbaren Räume pro Wohnung einen wichtigen Indikator der Wohnungsversorgung dar. In Bayern ging mit dem Wachstum des Wohnungsbestandes in den letzten Jahren auch ein Anstieg der Zahl an Kleinstwohnungen (Ein- und Zweizimmerwohnungen) sowie sehr großen Wohnungen (sechs oder mehr Räume) einher (vgl. [Darstellung 4.12](#)).

Im Jahr 1998 waren 3,2 % aller Wohnungen in Bayern Einzimmerwohnungen. Dieser Anteil stieg bis zum Jahr 2018 auf 4,5 % an. Auch der Anteil der Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen hat sich in Bayern im selben Zeitraum von 26,2 % auf 28,2 % erhöht und stellte ebenso wie 1998 den höchsten Anteil am bayerischen Wohnungsbestand dar. Der Anstieg sehr kleiner Wohnungen dürfte u. a. das Resultat einer beruflich bedingten Nachfrage nach Zweitwohnungen, eines erhöhten Bedarfs an Studierendenwohnungen sowie des Ausbaus altersgerechter Wohnformen sein. Die Zunahme von Wohnungen mit einer hohen Raumanzahl ist dagegen auf den zunehmenden Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen, die meist eine höhere Anzahl an Räumen aufweisen.

**Darstellung 4.12:** Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume in Bayern 1998 und 2018 (in Prozent)

Wohnräume pro Wohnung	Jahr	
	1998	2018
1 Raum	3,2	4,5
2 Räume	6,3	9,2
3 Räume	19,2	19,0
4 Räume	25,7	22,3
5 Räume	19,4	16,9
6 oder mehr Räume	26,2	28,2

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

Analog zur Wohnfläche steigt mit zunehmendem Alter der Haupteinkommensperson eines Haushalts auch die Zahl der verfügbaren Wohnräume je Wohnung und je Person (vgl. [Darstellung 4.13](#)). War diese Person 65 Jahre oder älter, so verfügte jedes Mitglied dieses Haushalts 2018 über im Mittel 2,4 Wohnräume. Bei Haushalten mit einer Haupteinkommensperson unter 25 Jahren ergaben sich dagegen pro Person nur durchschnittlich 1,5 Wohnräume. Zudem machen die Befunde deutlich, dass Haushalte mit Kindern im Durchschnitt über mehr Wohnräume verfügten, die mittlere Zahl an Wohnräumen pro Person jedoch mit zunehmender Kinderzahl sank. Lebte nur ein Kind im Haushalt, so konnte die Familie im Mittel 1,3 Wohnräume pro Person nutzen. Bei einer Zahl von vier oder mehr Kindern reduzierte sich die durchschnittliche Zahl an Wohnräumen pro Person auf 0,9. Analog zur Wohnfläche standen Menschen mit Migrationshintergrund auch Wohnungen mit im Schnitt weniger Wohnräumen zur Verfügung als Menschen ohne Migrationshintergrund (1,3 gegenüber 1,9 Wohnräume pro Person), wobei dies ebenfalls mit einer unterschiedlichen Altersstruktur und regionalen Verteilung einhergeht.

Während die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf mit zunehmendem Einkommen tendenziell sank und lediglich bei der Gruppe der Höchstverdienenden (6.000 € oder mehr) etwas anstieg, war die mittlere Zahl an genutzten Wohnräumen pro Person in den Einkommensklassen über 3.200 € gleichbleibend bei 1,6. Bis zu einem Einkommen von 2.000 € verfügten die Haushalte durchschnittlich über etwa zwei Zimmer pro Person.

Haushalte im Eigentumsverhältnis verfügten über im Mittel mehr Wohnräume (4,5) als Haushalte im Mietwohnverhältnis (2,9). Die durchschnittliche Zahl an Wohnräumen pro Person unterschied sich dagegen mit 1,9 bzw. 1,6 Wohnräumen deutlich weniger.

**Darstellung 4.13:** Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume nach (sozio-)demografischen Merkmalen in Bayern 2018 (absolut)

Soziodemografische Merkmale*	Wohnräume	
	je Wohnung	je Person
<b>Alle Haushalte</b>	<b>3,7</b>	<b>1,8</b>
<b>Alter der Haupteinkommensperson</b>		
Unter 25 Jahre	2,4	1,5
25 bis unter 45 Jahre	3,4	1,4
45 bis unter 65 Jahre	4,0	1,7
65 Jahre oder mehr	3,7	2,4
<b>Haushaltstyp***</b>		
Alleinlebende Frauen	2,9	2,9
Alleinlebende Männer	2,7	2,7
Ehepaare mit Kindern**	4,7	1,2
Lebensgemeinschaften mit Kind(ern)**	4,1	1,2
Alleinerziehende mit Kind(ern)**	3,6	1,5
<b>Haushalte mit ... Kind(ern)**</b>		
1 Kind	4,2	1,3
2 Kindern	4,7	1,2
3 Kindern	5,2	1,0
4 oder mehr Kindern	5,4	0,9
Ohne Kinder unter 18 Jahren	3,4	2,1
<b>Migrationshintergrund: Haupteinkommensperson</b>		
Ohne Migrationshintergrund	3,8	1,9
Mit Migrationshintergrund	3,0	1,3
<b>Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro</b>		
Unter 900	2,4	2,2
900–1.500	2,9	2,3
1.500–2.000	3,1	2,1
2.000–3.200	3,5	1,8
3.200–4.500	4,1	1,6
4.500–6.000	4,6	1,6
6.000 oder mehr	5,0	1,6
<b>Wohnstatus</b>		
Miethaushalte	2,9	1,6
Eigentumsaushalte	4,5	1,9

\* Basis: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime).

\*\* Als „Haushalt mit Kind(ern)“ zählen alle Haushalte des entsprechenden Haushaltstyps mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Haushalt. Die Anzahl der Kinder bezieht sich jedoch auf alle im Haushalt lebenden Kinder (auch volljährige Kinder).

\*\*\* Datenbasis bei alleinlebenden Frauen und Männern: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime). Datenbasis bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) sowie Alleinerziehenden: Familien in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime).

Quelle: LfStat, eigene  
Berechnungen auf Basis der  
Mikrozensus Zusatzerhebung  
Wohnen 2018

### 4.3.2 Baualter der Wohnungen im Wohnungsbestand

Das Baualter eines Gebäudes ist eine wichtige Maßzahl, um auf dessen Bauzustand und möglicherweise auch auf dessen Renovierungs- und Modernisierungsbedürftigkeit zu schließen. Der Wohnungsbestand in Bayern ist zwar im Schnitt jünger als der bundesdeutsche Wohnungsbestand, wird aber ebenfalls von älteren Gebäuden dominiert.

Im Jahr 2018 befanden sich etwa sechs von zehn Wohnungen in Bayern (61,3 %) in Gebäuden, die vor 1979 erbaut wurden (vgl. *Darstellung 4.14*). Für Deutschland lag dieser Wert mit 68,1 % höher.

Der Großteil der Wohnungen in Bayern (43,8 %) wurde in den Jahren 1949 bis 1978 gebaut. Fast ein Fünftel der Wohnungen stammt jeweils aus den Jahren vor 1948 (17,5 %) bzw. aus den beiden Jahrzehnten nach der Wiedervereinigung (19,7 %). Knapp jede zwanzigste Wohnung in Bayern (4,5 %) entstand zwischen 2011 und 2018 und gilt im Folgenden als „Neubau“. Die vergleichbare Neubauquote für Deutschland betrug 2,9 %. Auch im Vergleich mit Westdeutschland oder ausgewählten Ländern wie Baden-Württemberg (3,5 %), Nordrhein-Westfalen (2,1 %), Hessen (3,0 %) oder Rheinland-Pfalz (3,2 %) wies Bayern 2018 mit 4,5 % die höchste Neubauquote auf.

**Darstellung 4.14:** Wohnungen nach Baualtersklassen in Bayern, ausgewählten Ländern, Westdeutschland und Deutschland 2018 (in Tausend und in Prozent)

Gebiet	Wohnungen insgesamt*	darunter										
		mit Angaben zur Baualtersklasse	davon errichtet von ... bis ...									
			bis 1948		1949–1978		1979–1990		1991–2010		2011 oder später	
			in Tsd.	%	in Tsd.	%	in Tsd.	%	in Tsd.	%	in Tsd.	%
<b>Bayern</b>	<b>6.049</b>	<b>5.896</b>	<b>1.029</b>	<b>17,5</b>	<b>2.580</b>	<b>43,8</b>	<b>863</b>	<b>14,6</b>	<b>1.161</b>	<b>19,7</b>	<b>263</b>	<b>4,5</b>
Baden-Württemberg	4.976	4.908	955	19,5	2.142	43,6	718	14,6	922	18,8	171	3,5
Nordrhein-Westfalen	8.584	8.417	1.782	21,2	4.220	50,1	1.007	12,0	1.235	14,7	173	2,1
Hessen	2.866	2.814	633	22,5	1.357	48,2	319	11,3	420	14,9	85	3,0
Rheinland-Pfalz	1.979	1.919	457	23,8	787	41,0	264	13,8	349	18,2	62	3,2
Westdeutschland	31.423	30.793	6.424	20,9	14.263	46,3	3.932	12,8	5.189	16,9	985	3,2
<b>Deutschland</b>	<b>40.088</b>	<b>39.349</b>	<b>10.097</b>	<b>25,7</b>	<b>16.684</b>	<b>42,4</b>	<b>4.976</b>	<b>12,6</b>	<b>6.434</b>	<b>16,4</b>	<b>1.158</b>	<b>2,9</b>

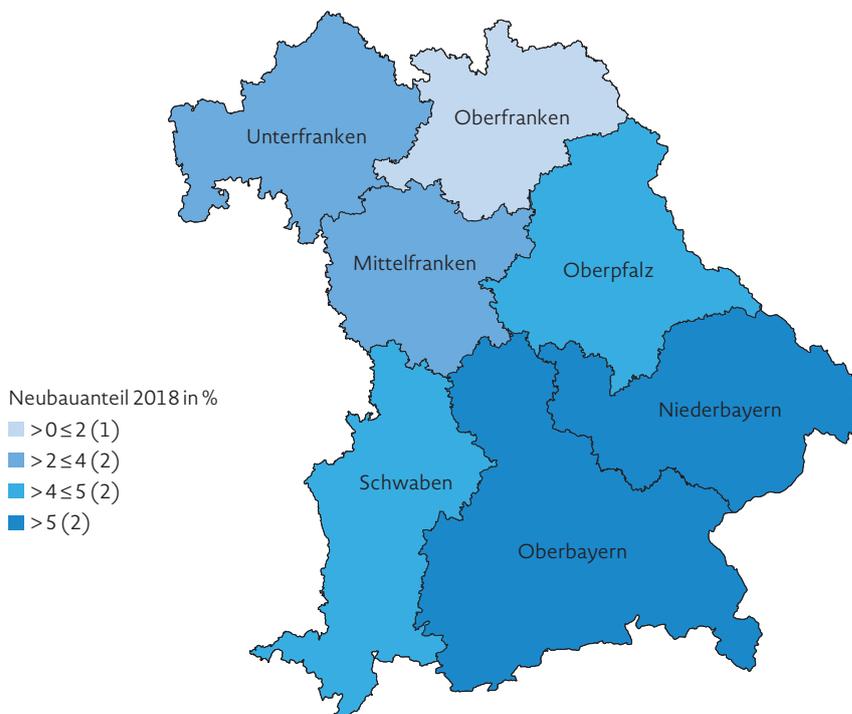
\* Der Wohnungsbestand wurde hier auf Basis der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018 errechnet und kann sich daher vom Wohnungsbestand im Rahmen der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes unterscheiden.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

Die meisten bewohnten Neubauwohnungen gab es in Oberbayern (rund 106.000 Wohnungen). Den in Relation zur Gesamtwohnungszahl höchsten Neubauanteil verzeichnete Niederbayern (5,8%), den geringsten

Anteil Oberfranken mit einem Neubauanteil von 1,9% (vgl. [Darstellung 4.15](#)). In den anderen bayerischen Regierungsbezirken lag der Anteil der nach 2011 gebauten Wohnungen zwischen 3,0% und 4,5%.

**Darstellung 4.15:** Neubauanteil\* in den Regierungsbezirken Bayerns 2018 (in Prozent)



\* Anteil bewohnter Wohnungen mit Baujahr ab 2011.

Anmerkung: In Klammern steht die Anzahl der Regierungsbezirke in den entsprechenden Kategorien.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

### 4.3.3 Ausstattung der Wohnungen im Wohnungsbestand

Durch die Beschreibung der Wohnungsausstattung sowie der technischen Wohnungsstandards können qualitative Aspekte des Wohnens aufgezeigt werden. Die zusätzliche Analyse der Wohnungsausstattung ermöglicht eine zutreffendere Einschätzung des Modernisierungsbedarfs im Wohnungsbestand Bayerns als die alleinige Betrachtung des Baualters.

### Beheizungsart

Die häufigste Heizungsart in Bayern war 2018 in fast 80% der bewohnten Wohnungen die Block- oder Zentralheizung (vgl. [Darstellung 4.16](#)). Mit einer Fernheizung waren 8,8% der Wohnungen ausgestattet, mit Einzel- oder Mehrraumöfen 8,4% der Wohnungen und mit Etagenheizungen 5,3% der Wohnungen. Obwohl auch in Deutschland das Gros der Wohnungen eine Block- oder Zentralheizung aufwies, lag der Anteil mit 69,2% deutlich unter dem Wert für Bayern. Viel häufiger als im Freistaat ließen sich im gesamten Bundesgebiet Fernheizungen finden (14,3%). Ebenfalls häufiger im Einsatz waren bundesweit Etagenheizungen (11,6%).

**Darstellung 4.16:** Wohnungen nach Beheizungsart in Bayern, Westdeutschland und Deutschland 2018 (in Tausend und in Prozent)

Gebiet	Wohnungen insgesamt	davon Beheizungsart *							
		Fernheizung		Block-/Zentralheizung		Etagenheizung		Einzel- oder Mehrraumöfen	
		in Tsd.	in Prozent	in Tsd.	in Prozent	in Tsd.	in Prozent	in Tsd.	in Prozent
Bayern	5.598	492	8,8	4.438	79,3	295	5,3	468	8,4
Westdeutschland	29.165	2.830	9,7	21.596	74,0	3.245	11,1	1.765**	6,1
Deutschland	36.927	5.285	14,3	25.553	69,2	4.294	11,6	2.104	5,7

\* Mehrfachangaben möglich.

\*\* Ohne Bremen; die Zahl für Bremen wurde aufgrund zu geringer Fallzahl nicht ausgewiesen.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

#### Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnungen

Allgemein sind Wohnungen und Häuser in Bayern zum größten Teil mit Balkon, Terrasse oder Garten ausgestattet. Nach den Ergebnissen des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP), in welchem die Ausstattungsmerkmale von Wohnungen erfragt werden, verfügten 2018 in Bayern 82,9 % der Haushalte über einen Balkon oder eine Terrasse, immerhin 61,1 % der Haushalte konnten einen Garten nutzen (vgl. Darstellung 4.17).

Einen Keller oder Abstellraum hatten etwa neun von zehn Haushalten. Häufiger als im gesamten Bundesgebiet konnten Haushalte in Bayern eine Garage oder einen Stellplatz nutzen (78,5 % gegenüber 70,2 %). Ein Fahrstuhl gehörte in 13,6 % der bayerischen Haushalte zur Ausstattung der genutzten Wohnung. Für Deutschland (12,1 %) ergab sich hier ein etwas niedrigerer Wert.

**Darstellung 4.17:** Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnungen in Bayern und Deutschland 2018 (in Prozent)

Ausstattungsmerkmale*	Bayern	Deutschland
Mit Balkon/Terrasse	82,9	81,4
Mit Garten/Gartenbenutzung	61,1	58,9
Mit Aufzug/Fahrstuhl	13,6	12,1
Mit Keller/Abstellräumen	92,8	92,6
Mit Garage/Stellplatz	78,5	70,2

\* Mehrfachnennungen möglich.

Quelle: ifb, eigene Berechnungen auf Basis des SOEP 2018

#### Barrierereduziertes Wohnen

Barrierereduktion oder Barrierefreiheit soll Menschen mit körperlichen oder kognitiven Einschränkungen die Nutzung von Wohnraum ermöglichen. Zudem erleichtern Maßnahmen der Barrierereduktion die Nutzung von Mobilitätshilfen, Rollstühlen und Kinderwägen (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2010). Dazu gehört vor allem, dass Gebäude und Wohnungen niedrige Schwellen und

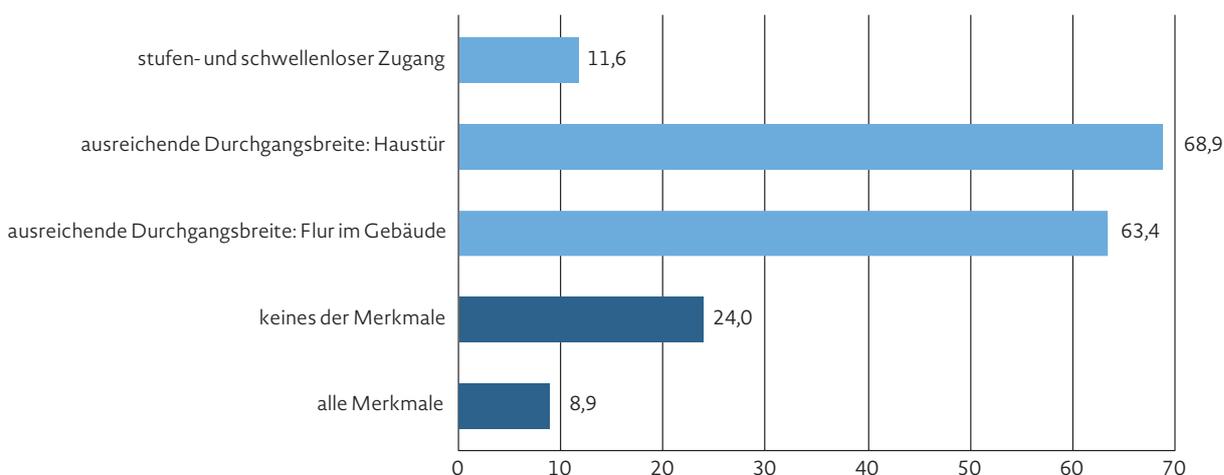
ausreichende Durchgangsbreiten bei Türen aufweisen. Die Zusatzerhebung zum Thema Wohnen im Rahmen des Mikrozensus 2018 unterschied zwischen Merkmalen der Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung (bezogen auf das Wohngebäude) und solchen innerhalb der Wohnung (bezogen nur auf die Wohnung der Befragten). Ob die verschiedenen Merkmale erfüllt waren, beruhte hier auf der subjektiven Einschätzung des befragten Haushalts.

#### Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung

Ein barrierereduzierter Zugang zur Wohnung liegt vor, wenn dieser stufen- und schwellenlos möglich ist<sup>7</sup> und sowohl die Haustür als auch Flure im Gebäude ausreichend breit sind. Im Jahr 2018 erfüllten 8,9 % der Haushalte in Bayern diese drei Merkmale (vgl. [Darstellung 4.18](#)). Diese Situation war vergleichbar mit der in Gesamtdeutschland, wo jede zehnte Wohnung einen barrierereduzierten Zugang aufwies (10,3 %).

Bei knapp einem Viertel der bayerischen Haushalte (24,0 %) lag dagegen keines der oben genannten Merkmale und dementsprechend kein barrierereduzierter Wohnungszugang vor. Ein schwellenloser Zugang zur Wohnung war in Bayern in 11,6 % der Wohnungen vorhanden. Am häufigsten war eine ausreichende Durchgangsbreite der Haustür gegeben (68,9 %). Fast zwei Drittel der Haushalte (63,4 %) verfügten über ausreichend breite Flure.

**Darstellung 4.18:** Merkmale der Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung in Bayern 2018 (in Prozent)



Anmerkung: Die dargestellten Merkmale zur Barrierereduktion beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht mobilitätseingeschränkten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar; Mehrfachangaben möglich.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

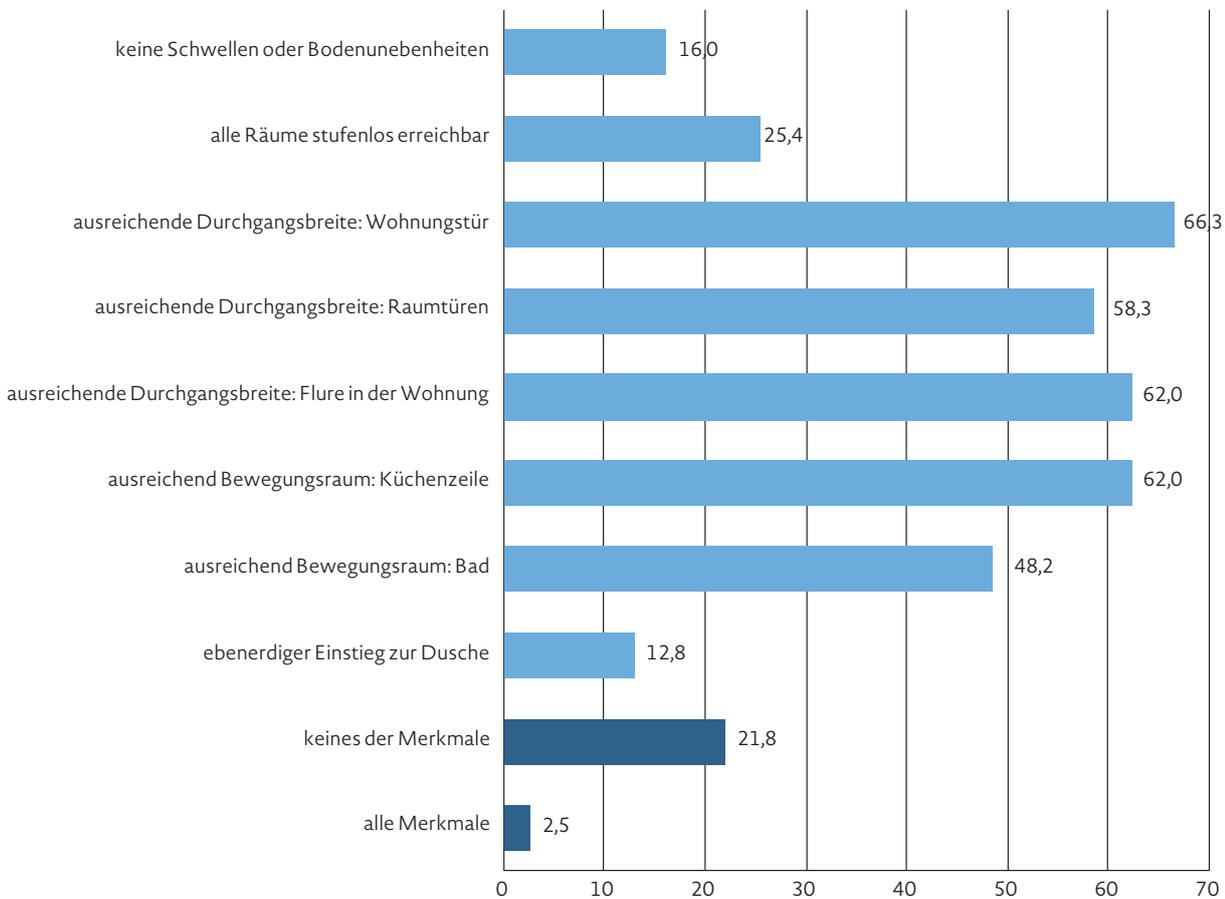
#### Barrierereduktion innerhalb der Wohnung

Die im Mikrozensus abgefragten Merkmale der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung beziehen sich auf Stufen- und Schwellenfreiheit, ausreichende Durchgangsbreiten der Türen und Flure, für einen Rollstuhl ausreichenden Bewegungsraum in Küche und Bad und einen ebenerdigen Einstieg in die Dusche. Der Anteil der Haushalte mit allen Merkmalen der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung war mit 2,5 % sowohl in Bayern als auch in (West-)Deutschland (2,6 %) deutlich geringer als der Anteil der Haushalte mit barrierereduziertem Zugang zur Wohnung (8,9 %).

Drei Viertel der bayerischen Haushalte (75,7 %) lebten im Jahr 2018 in Wohnungen mit einigen dieser Merkmale (vgl. [Darstellung 4.19](#)). Für 21,8 % der Haushalte war keines dieser Kriterien erfüllt. Am seltensten wiesen die Wohnungen einen ebenerdigen Einstieg in die Dusche (12,8 %) oder eine Schwellenfreiheit (16,0 %) auf. Am häufigsten hatten die Haushalte ausreichend breite Wohnungstüren (66,3 %), Flure (62,0 %) oder ausreichenden Bewegungsraum an der Küchenzeile (62,0 %).

<sup>7</sup> Ein stufen- und schwellenloser Zugang gilt auch dann als gegeben, wenn zur Überwindung von Stufen oder Schwellen Hilfssysteme vorhanden sind.

**Darstellung 4.19:** Merkmale der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung in Bayern 2018 (in Prozent)



Anmerkung: Die dargestellten Merkmale zur Barrierereduktion beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht mobilitätseingeschränkten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar; Mehrfachangaben möglich.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

#### 4.3.4 Eigentumsform und Art der Nutzung im Wohnungsbestand

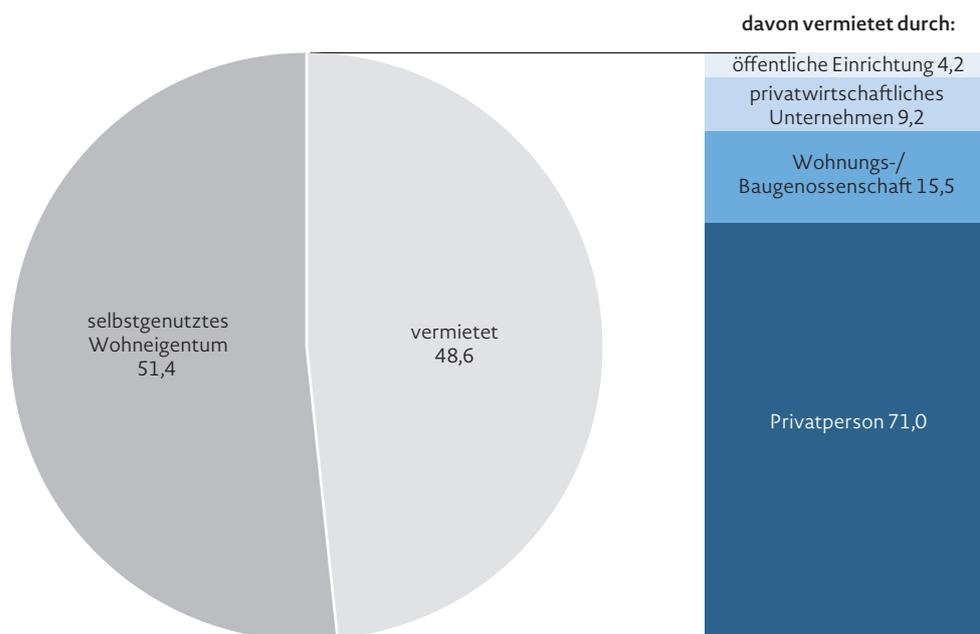
Wohneigentum ist von hoher wohnungs- und sozialpolitischer Bedeutung und stellt ein wichtiges Instrument der sozialen Sicherung (Altersvorsorge, Vermögenssicherung) dar. Neugebautes Wohneigentum trägt zu einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes bei. Allerdings werden dem Mietwohnungsmarkt Wohnungen entzogen, wenn eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stattfindet.

Die Eigentümerquote beschreibt den Anteil an Wohnungen, die von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt werden. Im Jahr 2018 lag die Eigentümerquote in Bayern bei 51,4 % (vgl. [Darstellung 4.20](#)). Sie war damit deutlich höher als die Quote im bundesdeutschen Vergleich (46,5 %). Obwohl diese in Deutschland seit 1998 um 5,6 Prozentpunkte angestiegen ist, lebte auch 2018 der größere Teil der Bevölkerung in einem Mietverhältnis. Die höchste Eigentümerquote wies das Saarland mit 64,7 % auf. Ein deutlicher Gegensatz zeigte sich in Berlin, wo lediglich 17,4 % der Wohnungen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbst bewohnt wurden.

Umgekehrt betrachtet war in Bayern im Jahr 2018 fast die Hälfte (48,6 %; 2,7 Mio.) der bewohnten Wohnungen vermietet. Eine nähere Analyse der Art des Eigentümers zeigt, dass Privatpersonen für den Mietwohnungsmarkt in Bayern eine große Bedeutung einnahmen. Mehr als zwei Drittel (71,0 %) der Mietwohnungen in Bayern waren im Jahr 2018

im Eigentum von Privatpersonen, während lediglich 9,2 % auf privatwirtschaftliche Unternehmen entfielen. Weitere 4,2 % der Mietwohnungen befanden sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen und nochmals 15,5 % gehörten Wohnungs- und Baugenossenschaften.

**Darstellung 4.20:** Eigentumsform der Wohnungen in Bayern 2018 (in Prozent)



Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

Hinsichtlich der (sozio-)demografischen Merkmale ist festzuhalten, dass gerade für ältere Menschen Wohneigentum eine besondere Rolle spielt. Wohneigentum erleichtert die Umsetzung von Maßnahmen zum barriere-reduzierten Wohnen und dient gleichzeitig auch der individuellen finanziellen und sozialen Absicherung im Alter. Mit 59,5 % hatte die Generation 65 plus die höchste Eigentümerquote von allen Altersgruppen (vgl. [Darstellung 4.21](#)). Menschen mit Migrationshintergrund lebten 2018 deutlich seltener in selbstgenutztem Wohneigentum (25,8 %) als die Bevölkerung ohne Migrationshintergrund (54,5 %). Mit steigendem Einkommen kann häufiger auch der Wunsch nach Wohneigentum erfüllt werden. Dementsprechend war der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum bei geringverdienenden Haushalten mit einem monatlichen

Haushaltsnettoeinkommen von unter 900 € relativ gering (23,8 %). Bei Haushalten, die über ein Nettoeinkommen von 6.000 € oder mehr verfügten, lag die Eigentümerquote bei 71,6 %.

Lebten Frauen oder Männer allein, so wohnten sie überwiegend in einem Mietwohnverhältnis (64,5 % bzw. 70,3 %). Auch Alleinerziehende (74,5 %) und unverheiratete Paare mit Kindern (64,1 %) lebten zum Großteil in Mietwohnungen. Im Gegensatz dazu verfügten mehr als die Hälfte der Ehepaare mit Kindern (58,6 %) über Wohneigentum. Die Befunde deuten darauf hin, dass der Erwerb von Wohneigentum in engem Zusammenhang mit dem Familienstand und der Familiengründung und -erweiterung steht.

**Darstellung 4.21:** Wohnverhältnisse nach (sozio-)demografischen Merkmalen in Bayern 2018 (in Prozent)

Soziodemografische Merkmale*	Wohnverhältnis	
	in Eigentumswohnungen	in Mietwohnungen
<b>Alle Haushalte</b>	<b>48,5</b>	<b>51,5</b>
<b>Alter der Haupteinkommensperson</b>		
Unter 25 Jahre	11,5	88,5
25 bis unter 45 Jahre	30,5	69,5
45 bis unter 65 Jahre	57,7	42,3
65 Jahre oder mehr	59,5	40,5
<b>Haushaltstyp***</b>		
Alleinlebende Frauen	35,5	64,5
Alleinlebende Männer	29,7	70,3
Ehepaare mit Kindern**	58,6	41,4
Lebensgemeinschaften mit Kind(ern)**	35,9	64,1
Alleinerziehende mit Kind(ern)**	25,5	74,5
<b>Haushalte mit ... Kind(ern)**</b>		
1 Kind	48,2	51,8
2 Kindern	57,2	42,8
3 Kindern	53,3	46,7
4 oder mehr Kindern	43,0	57,0
Ohne Kinder unter 18 Jahren	47,5	52,5
<b>Migrationshintergrund: Haupteinkommensperson</b>		
Ohne Migrationshintergrund	54,5	45,5
Mit Migrationshintergrund	25,8	74,2
<b>Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro</b>		
Unter 900	23,8	76,2
900–1.500	32,2	67,8
1.500–2.000	37,9	62,1
2.000–3.200	46,0	54,0
3.200–4.500	57,2	42,8
4.500–6.000	65,7	34,3
6.000 oder mehr	71,6	28,4

\* Basis: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime).

\*\* Als „Haushalt mit Kind(ern)“ zählen alle Haushalte des entsprechenden Haushaltstyps mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Haushalt. Die Anzahl der Kinder bezieht sich jedoch auf alle im Haushalt lebenden Kinder (auch volljährige Kinder).

\*\*\* Datenbasis bei alleinlebenden Frauen und Männern: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime). Datenbasis bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) sowie Alleinerziehenden: Familien in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime).

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018