The logo for 'empirica' is displayed in white text on a dark grey rectangular background. Below the logo, the text 'Berlin | Bonn | Leipzig' is also in white. The background of the slide features a faded, light grey map of a city grid, likely representing a residential area, which is partially obscured by the dark grey header and footer bars.

**empirica**

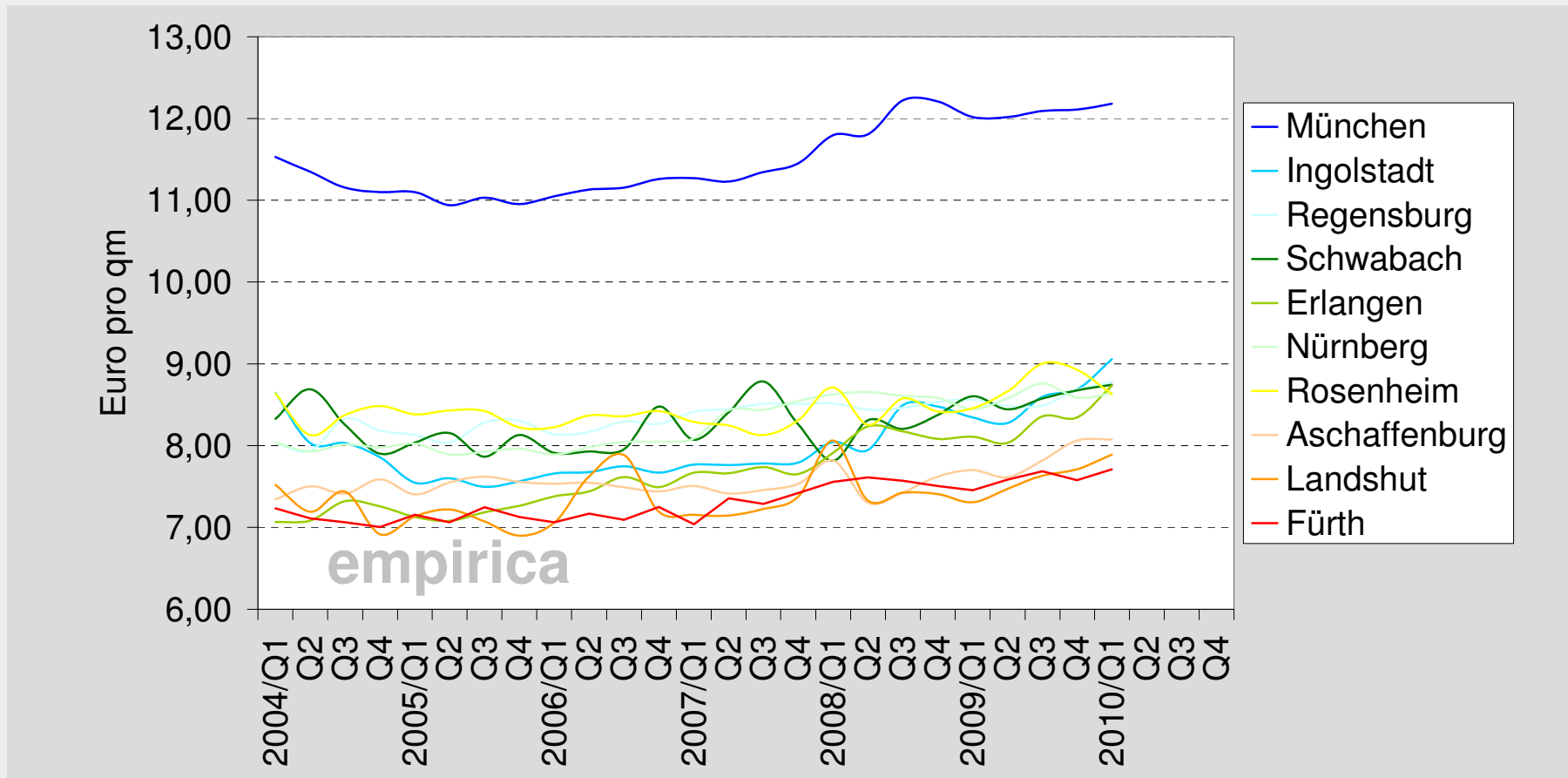
Berlin | Bonn | Leipzig

**Beiträge zur aktuellen Wohnungsmarktprognose:  
Wohnungsmarktanalyse  
unter Berücksichtigung spezifischer  
Bedarfsgruppen und der regionalen  
Rahmenbedingungen in Bayern**

Dr. Reiner Braun

Peiting-Herzogsägmühle, 22. Juni 2010

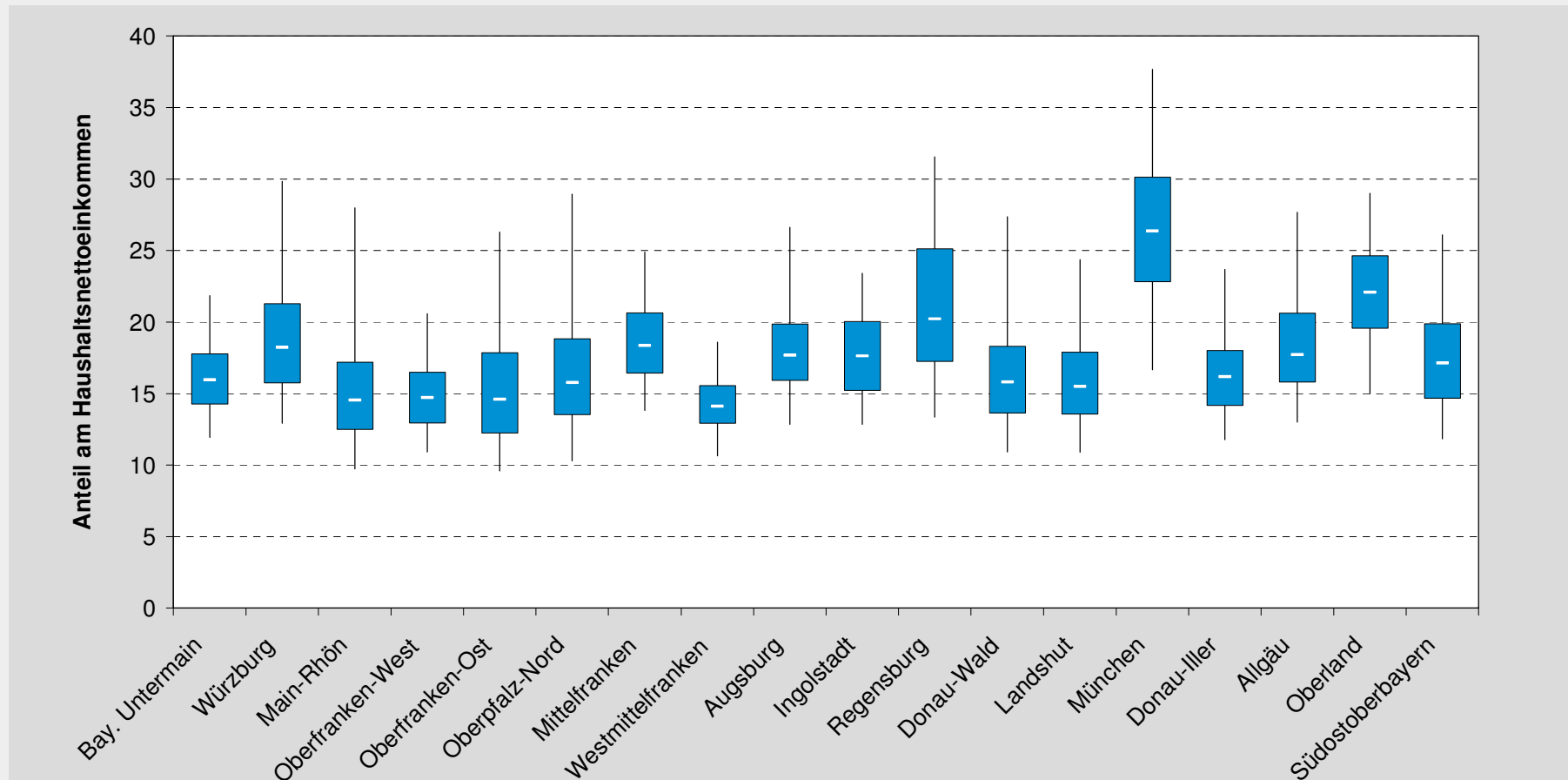
# Die zehn teuersten Mieterstädte Bayerns



# Wohnen in Bayern

		Mieter	Eigentümer		alle Haushalte	Einkommens- arme
			Schulden	Schuldenfrei		
Wohneigentumsquote	Anteil	-	-	-	<b>49%</b>	31%
Wohnfläche pro Haushalt	qm	74	132	121	<b>99</b>	75
Wohnfläche pro Kopf	qm	42	44	53	<b>45</b>	44
Wohnkosten (warm)	Euro/Monat	431	969	321	-	328
Wohnkostenbelastung (warm)	Anteil	23%	23%	9%	-	38%

# Einkommensbelastung durch Neuvertragsmiete



# Bayerische Haushalte in „beengten“ Wohnverhältnissen

Einhaltung ALGII-Grenze	Anzahl Räume (>6 m <sup>2</sup> ) pro Kopf			Gesamt
	max. 1	1-2	mehr als 2	
Ja	13%	5%	<1%	18%
Nein	9%	41%	32%	82%
Insgesamt	21%	46%	32%	100%

# Familien in Bayern mit „beengten“ Wohnverhältnissen

Haushalts- typ	Mittlere Wohnfläche		Haushalte in "beengten" Wohnverhältnissen* in Prozent
	insgesamt m <sup>2</sup>	pro Kopf m <sup>2</sup>	
<b>Haushalte in Bayern</b>			
Familien			
Alleinerziehende	[90]	[36]	[14]
Paare mit 1 Kind	113	38	20
Paare mit 2 Kindern	132	33	20
Paare mit 3 u.m. Kindern	[149]	[28]	[18]
<b>Bayern Insgesamt</b>	99	45	13

# Senioren in Bayern mit „beengten“ Wohnverhältnissen

Haushalts- typ	Mittlere Wohnfläche		Haushalte in "beengten" Wohnverhältnissen* in Prozent
	insgesamt m <sup>2</sup>	pro Kopf m <sup>2</sup>	
<b>Haushalte in Bayern</b>			
Altersklasse HEB			
<65 Jahre	101	42	14
65 bis unter 75 Jahre	97	62	6
75 Jahre und älter	89	63	15
Bayern Insgesamt	99	45	13

# Ausländer in Bayern mit „beengten“ Wohnverhältnissen

Haushalts- typ	Mittlere Wohnfläche		Haushalte in "beengten" Wohnverhältnissen* in Prozent
	insgesamt m <sup>2</sup>	pro Kopf m <sup>2</sup>	
<b>Haushalte in Bayern</b>			
Staatsangehörigkeit HEB			
Deutsch	100	46	10
Nicht deutsch	79	34	48
Bayern Insgesamt	99	45	13

## Menschen mit Behinderungen in Bayern mit „beengten“ Wohnverhältnissen

Haushaltstyp	Mittlere Wohnfläche**		Haushalte in "beengten" Wohnverhältnissen* in Prozent
	insgesamt m <sup>2</sup>	pro Kopf m <sup>2</sup>	
<b>Haushalte in Bayern</b>			
Alter			
Behinderte im Haushalt			
ja, unter 50 Jahre alt	[70]	[47]	[24]
nein, unter 50 Jahre alt	100	45	13
ja, 50 Jahre oder älter	94	54	12
nein, 50 Jahre oder älter	106	46	8
<b>Bayern Insgesamt</b>	99	45	13

## Modellrechnung zur Angemessenheit von Unterkunftskosten

Gebiet	Anteil Mieter mit angem. Unterkr.Kosten*		
	mit WoG	mit ALG II	alle HH
FBG (mit Berlin)	55	61	34
D	66	66	39
BY	[47]	[67]	33
BW	[51]	[57]	32
NW	[58]	[55]	32
Gebiet	Anteil Mieter mit angem. Unterkr.Kosten* ... bei Münchner Grenzwerten**		
	mit WoG	mit ALG II	alle HH
FBG (mit Berlin)	96	96	78
D	97	97	81
BY	[94]	[98]	68
BW	[94]	[96]	78
NW	[97]	[93]	80

\*Eine Person <300€, 2 Personen <365€, 3 Pers. <435€, 4 Pers. <505€, 5 Pers. <580€, jede weitere +70€.

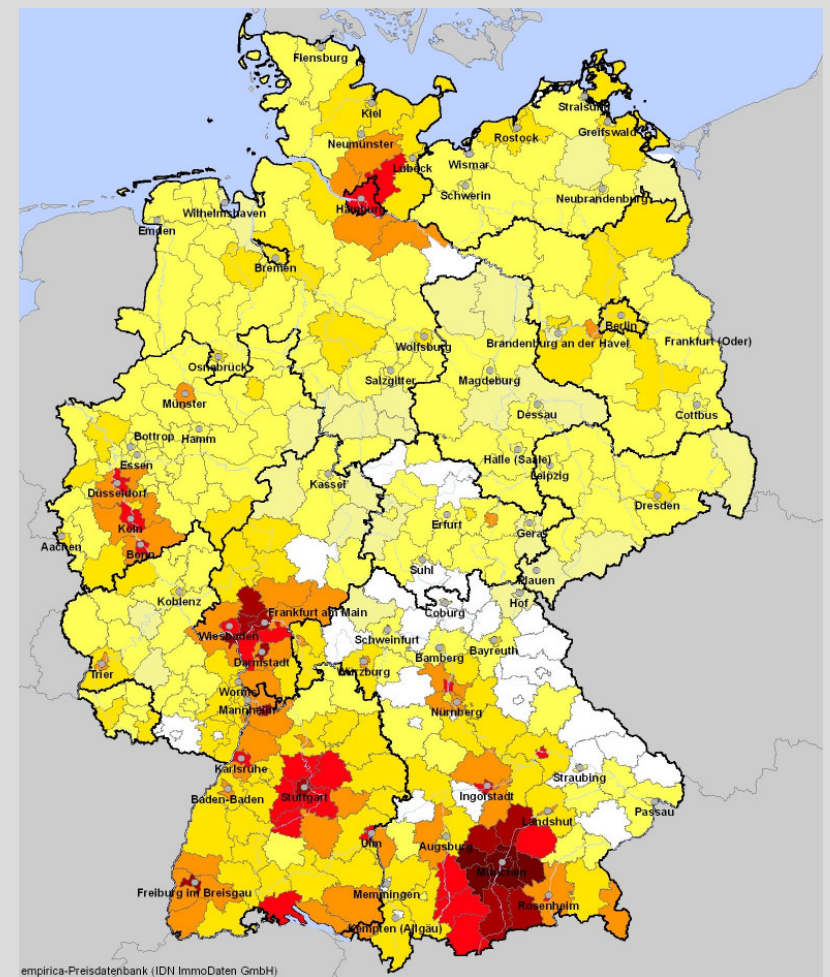
\*\*Eine Person <429,50€, 2 Pers. <644,30€, 3 Pers. <760,80 €, 4 Pers. <837,50€, 5 Pers. <907,30€, jede weitere +104,70€.

# Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

## Beispiel: 2-Personen-Haushalt

### Nettokaltmiete pro Monat

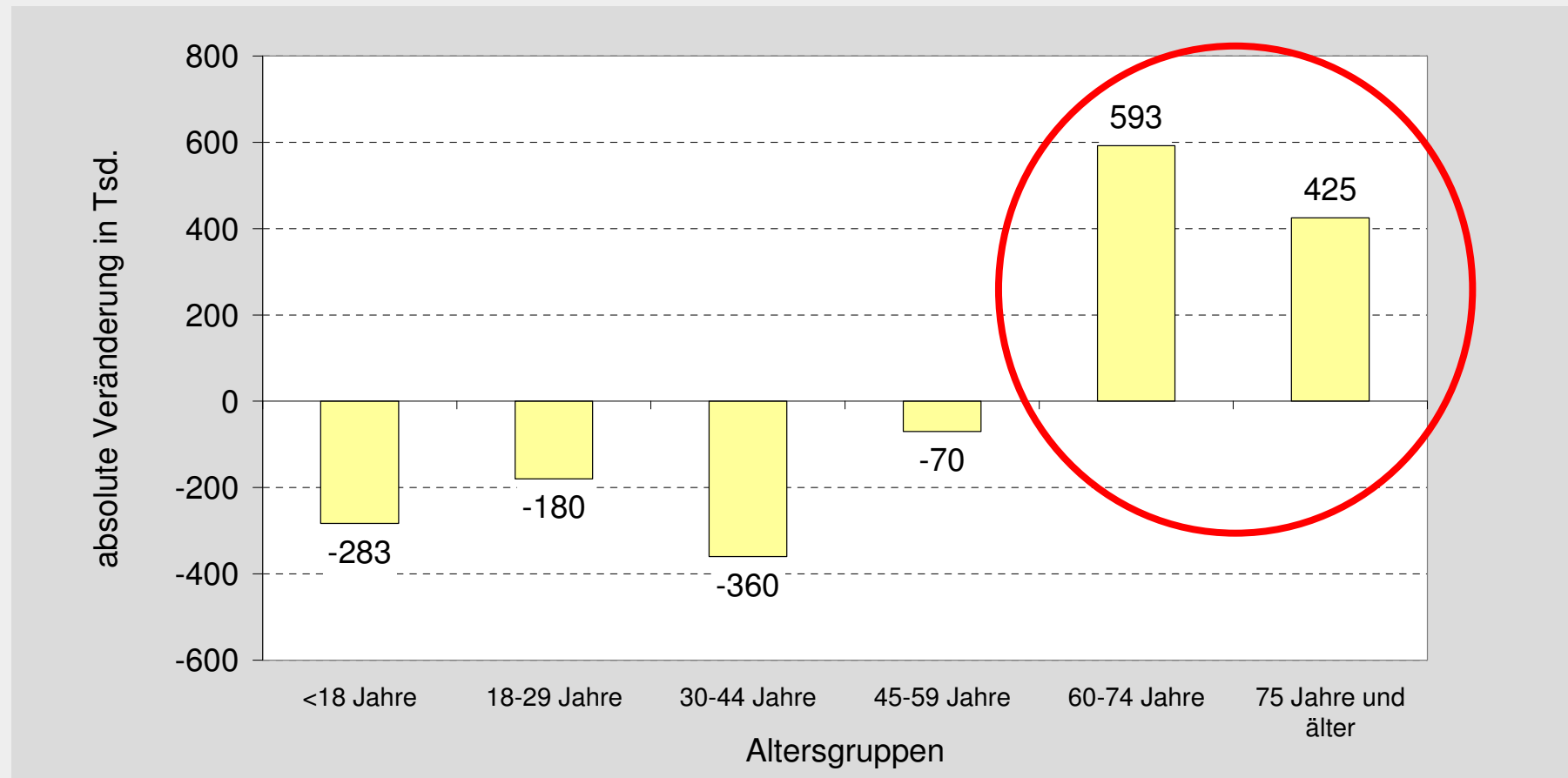
	bis 250 Euro		351 Euro bis 400 Euro		über 500 Euro
	251 Euro bis 300 Euro		401 Euro bis 450 Euro		keine Angabe
	301 Euro bis 350 Euro		451 Euro bis 500 Euro		



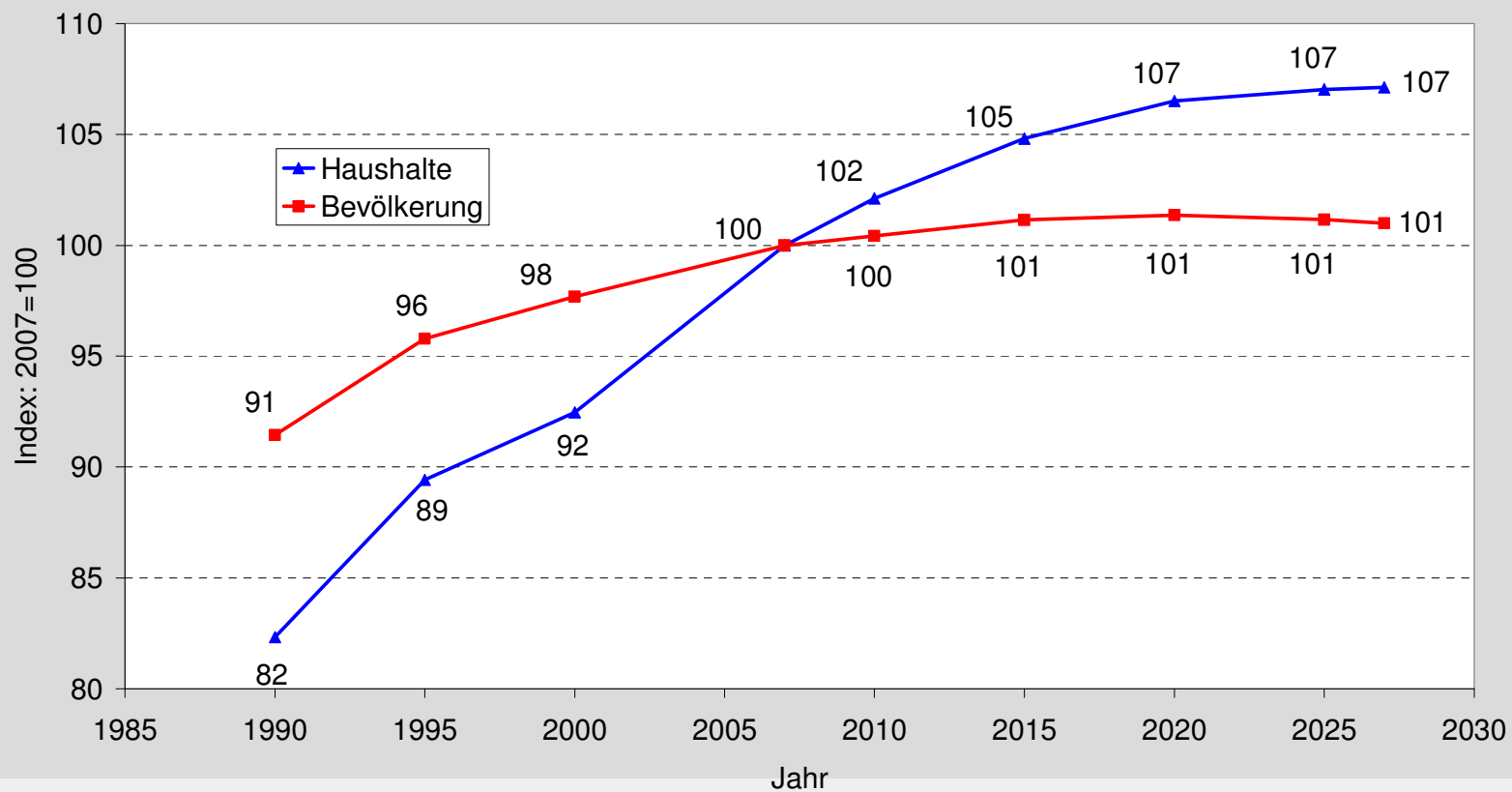
**Wie geht es weiter?**

→ **Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung**

## Veränderung Altersgruppen in Bayern 2007 bis 2027

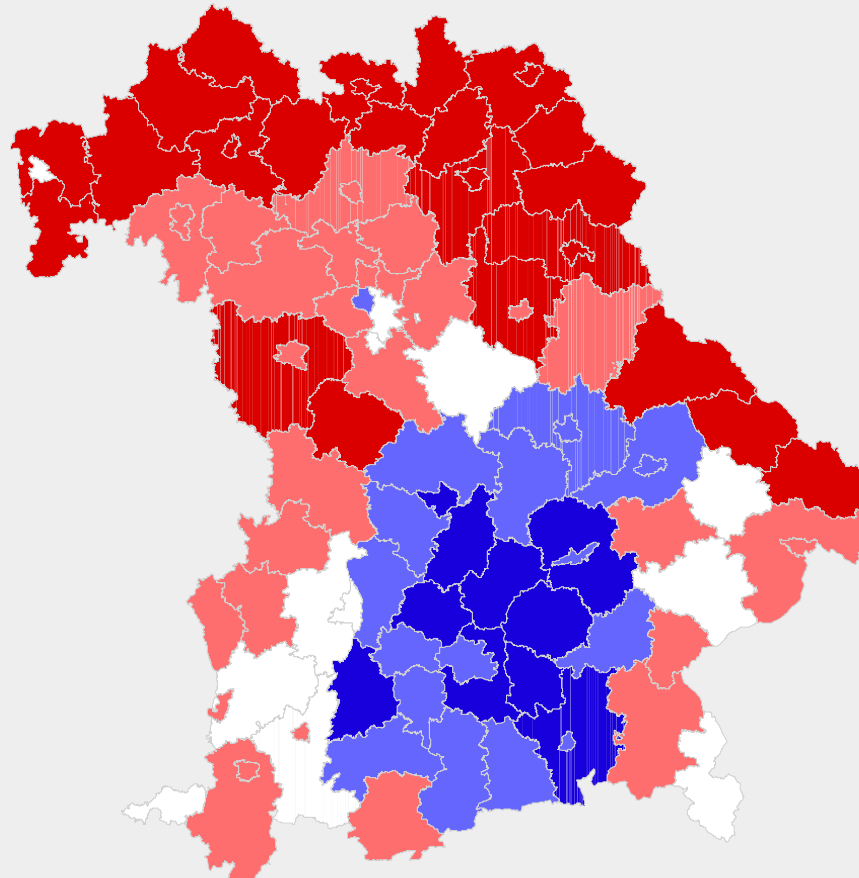
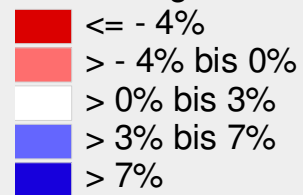


# Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 1990 bis 2027



# Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2027 in %

Bevölkerung - Veränderung in %



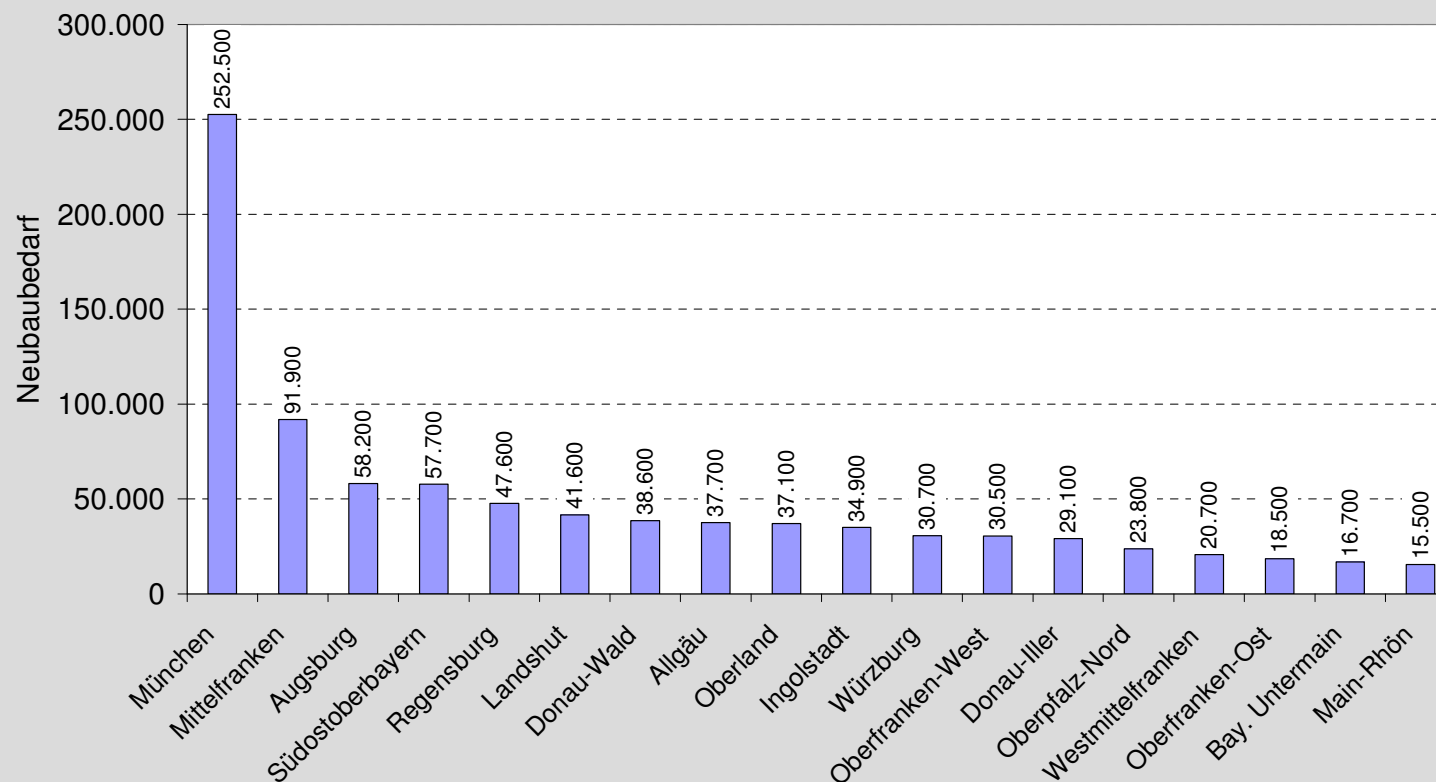


**Ist der Wohnungsneubau ausreichend?**

→ **Wohnungsbedarfsprognose**

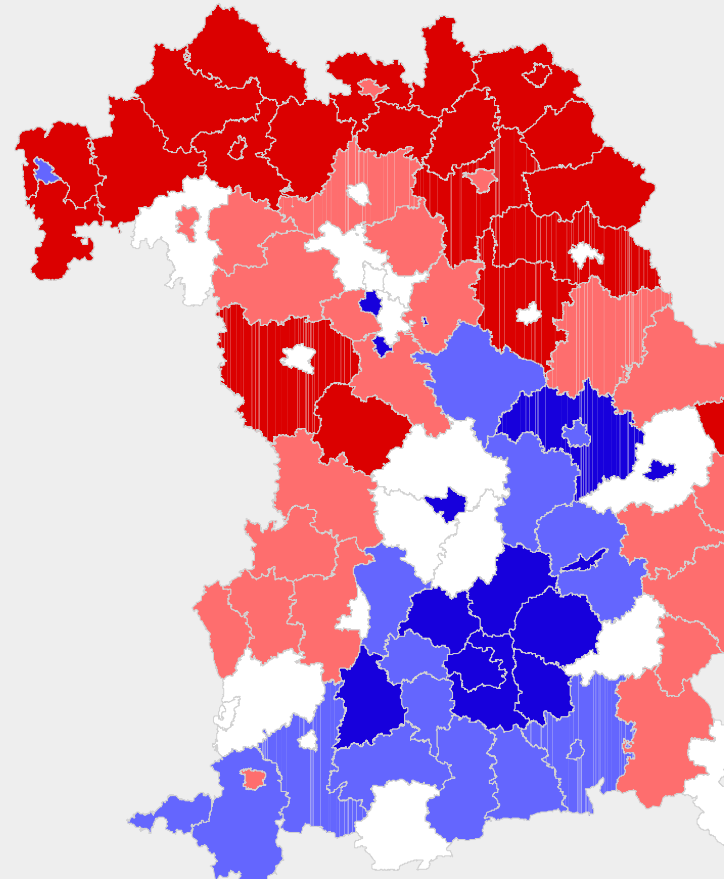
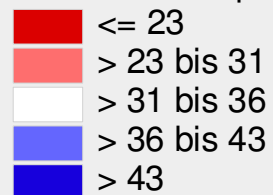
# Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2008 bis 2027

- absolut -



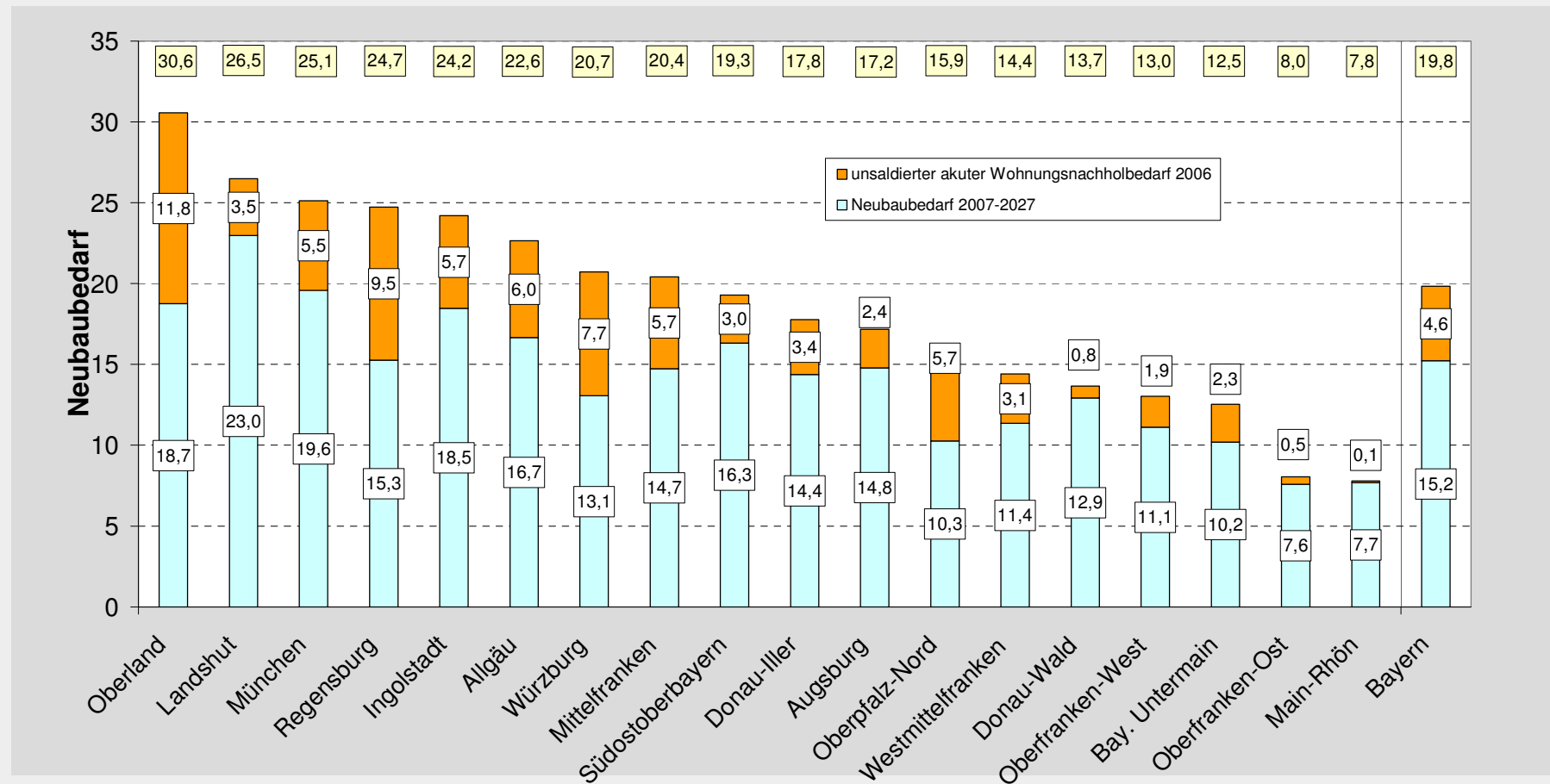
# Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen 2007-2027 - je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2007 -

Neubaubedarf pro 10.000 Einwohner

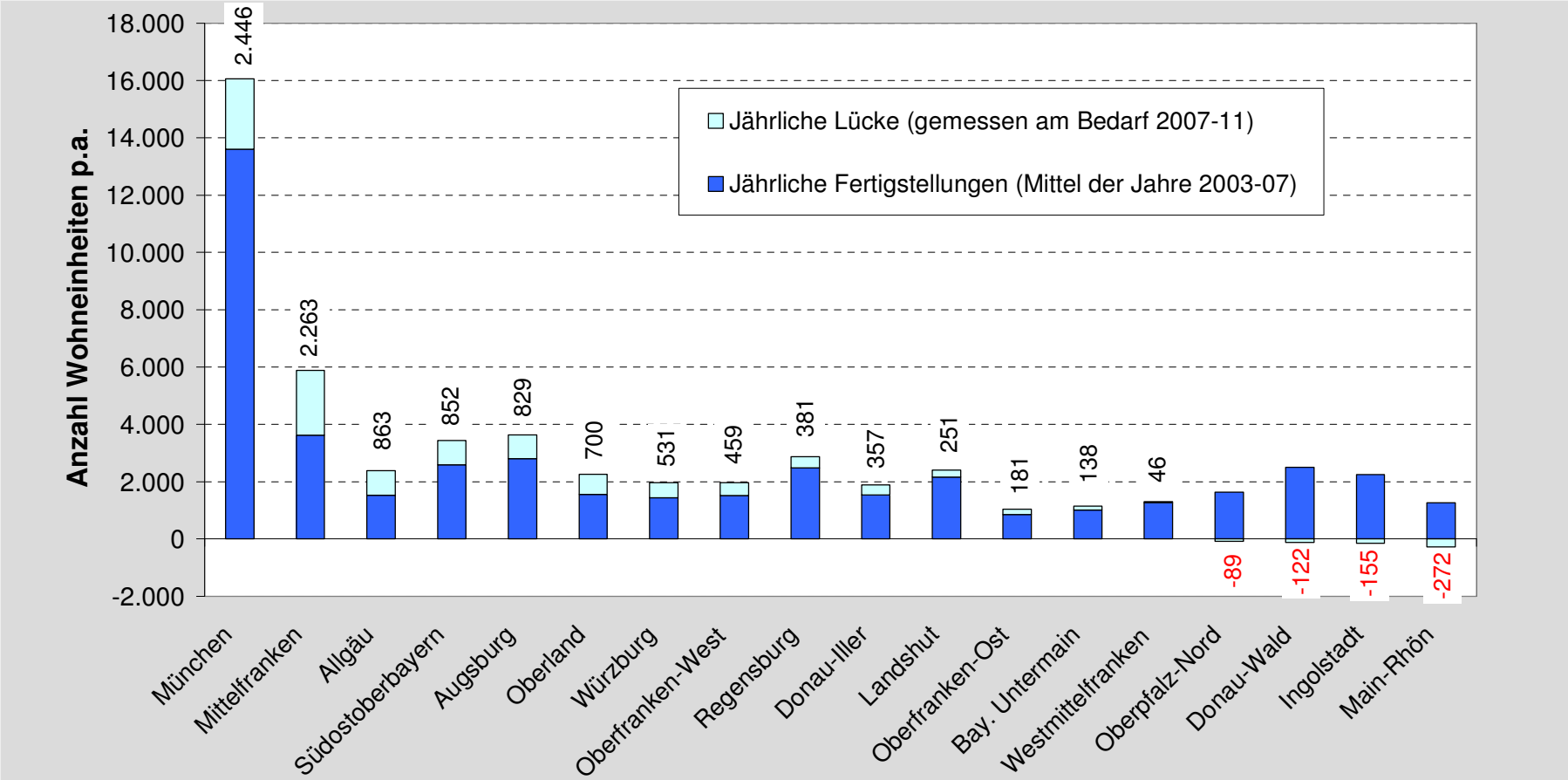


# Langfristiger Nachhol- und Neubaubedarf bis 2027

- in % bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2007



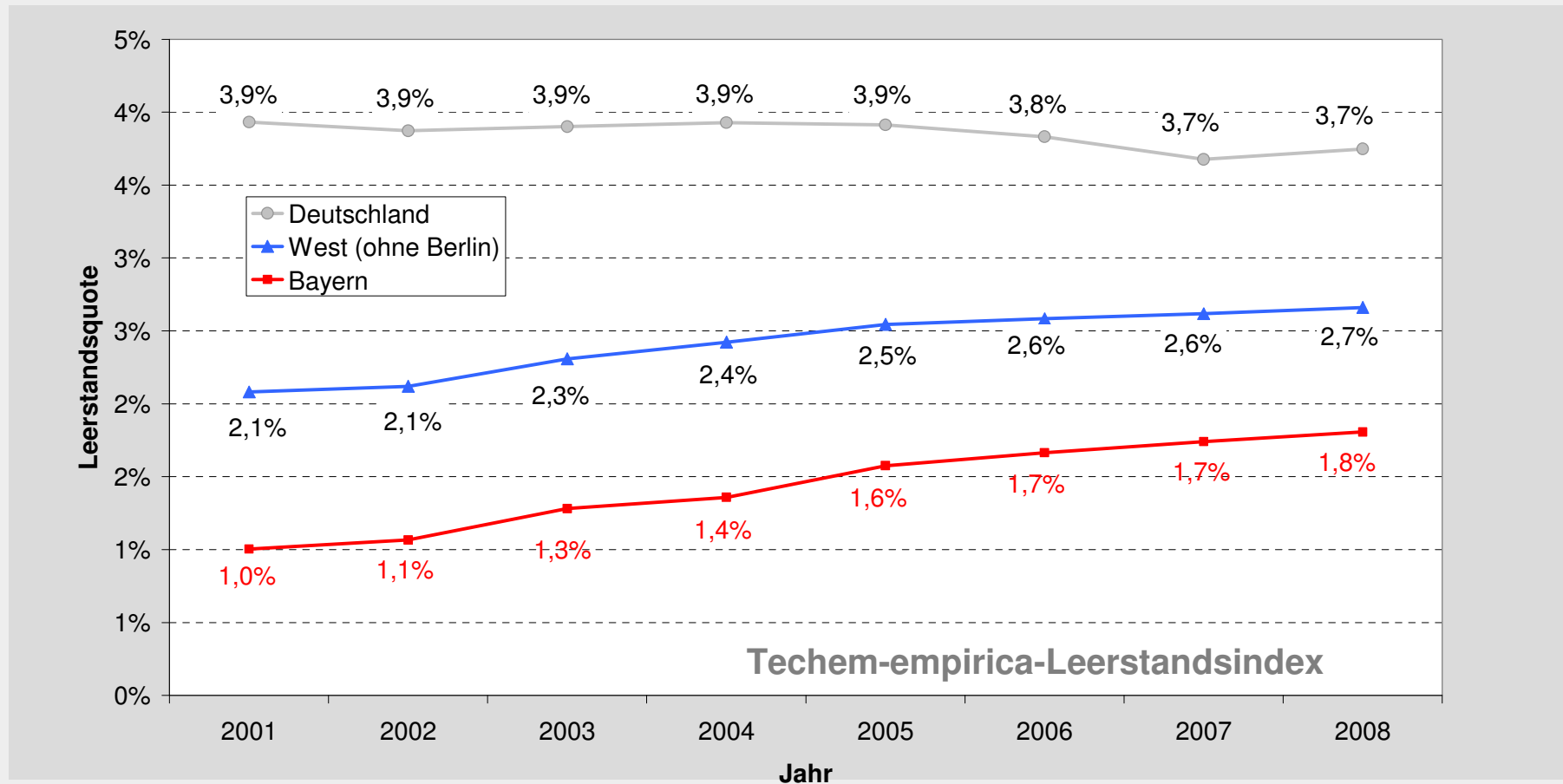
# Kurzfristige Lücke im Neubau



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und empirica

# Techem-empirica-Leerstandsindex 2001-2008

## Leerstandsquote in Geschosswohnungen



## Fazit

- ab 2023 leicht rückläufiger Bevölkerung
- dennoch erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf
- Ursachen:
  - zu geringes Neubauniveau der letzten Jahre
  - zunehmende Zahl an Haushalten
- weiter schrumpfende Haushaltsgröße
  - Wohnungsbedarf auch ohne Bevölkerungswachstum
- auch langfristig hoher Bedarf an Wohnungsneubau

**empirica**  
Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**empirica ag**  
**Forschung und Beratung AG**  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Fon: 030 / 884 795-0  
Fax: 030 / 884 795 17  
berlin@empirica-institut.de

**empirica gmbh**  
**Qualitative Marktforschung, Stadt-  
und Strukturforschung GmbH**  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Fon: 0228 / 914 89-0  
Fax: 0228 / 217 410  
bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**  
**Regionalentwicklung,  
Stadtentwicklung,  
Immobilienforschung GmbH**  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Fon: 0341 / 96008-20  
Fax: 0341 / 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)