

# Der Wohnungsneubau in Bayern – aktuelle Ergebnisse für 2007 im Lichte der Entwicklung seit 1987 (Teil 1)

Dr. Raphaela Seubert

Im Jahr 2007 erreichte die Anzahl der in Bayern fertig gestellten Neubauwohnungen einen neuerlichen Tiefstand. Damit setzte sich ein Trend im Wohnungsneubau fort, der bereits seit 1995 zu beobachten war. Differenziert nach Gebäudetypen wurden 2007 in Bayern erneut deutlich mehr neue Ein- als Zwei- und Mehrfamilienhäuser fertig gestellt. Die meisten neuen Wohnungen befanden sich 2007 in Einfamilienhäusern. Der bisherige Trend zu größeren Wohnflächen setzte sich auch 2007 weiter fort. In regionaler Hinsicht war die Intensität des Wohnungsneubaus im Süden Bayerns tendenziell größer als im Norden. Im Süden waren zudem neue Mehrfamilienhäuser in der Regel beliebter als Einfamilienhäuser.

## Vorbemerkungen

Verschiedene Facetten des Wohnungsneubaus in Bayern

Wie viele neue Wohngebäude und Wohnungen wurden in Bayern im Jahr 2007 fertig gestellt? Wie war die Entwicklung in den Jahren davor? Welche Gebäudetypen – Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser – dominieren im Wohnungsbau? In welchen Regionen wurden 2007 die meisten neuen Wohnungen fertig gestellt und wo dominierte der Bau von Einfamilienhäusern? Wie haben sich die durchschnittliche Wohnfläche und die Zimmerzahl neu gebauter Wohnungen im Zeitablauf entwickelt? Für welche Haustypen spielt der Fertigteilbau eine wachsende Rolle? Welche Baustoffe sind am beliebtesten? Welche Heizenergie liegt im Trend, und gibt es hierbei regionale Unterschiede?

Seit 1995 fast kontinuierlicher Rückgang der Anzahl fertig gestellter Wohnungen

Derartige Fragen stehen im Mittelpunkt des vorliegenden Beitrags und sollen anhand von ausgewählten Ergebnissen aus der Baufertigstellungsstatistik des Jahres 2007 beantwortet werden. Zusätzlich werden für ausgewählte Größen Zeitreihen bezogen auf den Betrachtungszeitraum von 1987 bis 2007 graphisch dargestellt bzw. einzelne Vergleichswerte geliefert, um die Daten des Jahres 2007 einordnen zu können.

## 2007 relativ wenig Impulse im Wohnungsneubau

Im Jahr 2007 wurden in Bayern insgesamt 43 923 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig gestellt. Davon waren 39 221 Wohnungen neu gebaut worden, wohin-

gegen 4 702 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden entstanden sind.

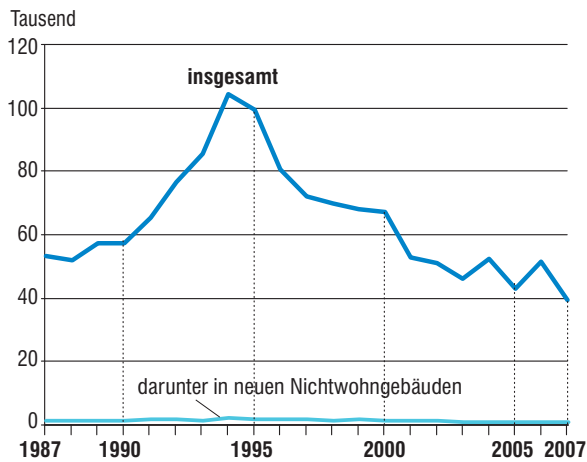
Abb. 1 gliedert auf, wie sich die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden einerseits und in neuen Nichtwohngebäuden andererseits entwickelt hat. Die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden war in den vergangenen Jahren durchgehend relativ gering und zahlenmäßig konstant – im Gegensatz zu den fertig gestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Im Jahr 2007 machten Letztere 97,7% aller fertig gestellten neuen Wohnungen aus. Seit dem Jahr 1995, ausgenommen die Jahre 2004 bis 2006, befindet sich die Anzahl der insgesamt fertig gestellten Wohnungen auf einer kontinuierlichen Talfahrt, die 2007 ihren vorläufigen „Tiefpunkt“ erreicht hat.

Aufgrund der relativ großen Bedeutung des Neubaus (verglichen mit den genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen) und der überwiegenden Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden (im Gegensatz zu Wohnungen in Nichtwohngebäuden) konzentrieren sich die folgenden Ausführungen auf fertig gestellte neue Wohngebäude und die darin befindlichen Wohnungen.

## Einfamilienhäuser dominieren den Wohnungsneubau

Die 38 333 Neubauwohnungen, die im Jahr 2007 fertig ge-

Abb. 1 **Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bayern seit 1987**

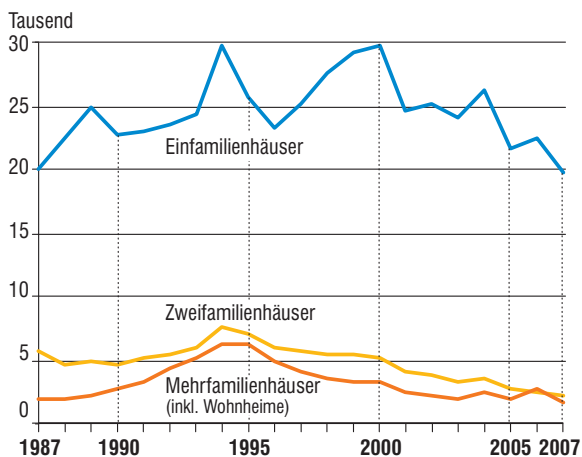


Bei den neu errichteten Wohngebäuden dominieren die Einfamilienhäuser

stellt wurden, befanden sich in insgesamt 23 700 neu gebauten Wohngebäuden. Unter diesen neu errichteten Wohngebäuden dominierten klar die Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung). Sie machten 83,5% aller im Jahr 2007 fertig gestellten neuen Wohngebäude aus. 9,4% waren Zweifamilienhäuser (d.h. Wohngebäude mit zwei Wohnungen), wohingegen lediglich 7,2% der fertig gestellten Wohngebäude Mehrfamilienhäuser waren, d.h. drei oder mehr Wohnungen beherbergten.<sup>1</sup> Bei 0,1% der neuen Wohngebäude handelte es sich um Wohnheime.

Ähnlich wie bei den neuen Wohnungen, so gab es auch bei der Anzahl der neu gebauten Wohngebäude in den vergangenen Jahren eine Abwärtsbewegung. Abb. 2 zeigt diese Entwicklung für die neuen Wohngebäude (jeweils die Anzahl im Jahr

Abb. 2 **Fertiggestellte neue Wohngebäude in Bayern seit 1987 nach Gebäudeart**



der Fertigstellung), untergliedert nach Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern.

Aus Abb. 2 lässt sich erkennen,

- dass die Anzahl der fertig gestellten neuen Mehrfamilienhäuser (inklusive Wohnheimen) ab 1995 kontinuierlich gesunken ist und mit 1 699 Neubauten im Jahr 2007 einen vorläufigen Tiefpunkt erreicht hat.
- dass auch die Anzahl der fertig gestellten neuen Zweifamilienhäuser nach dem Jahr 1994 fast kontinuierlich abgenommen und in 2007 den relativ geringen Wert von 2 218 erreicht hat.
- dass die zahlenmäßige Entwicklung der fertig gestellten neuen Einfamilienhäuser starken Schwankungen unterworfen war, wobei sich die höchsten Werte in den Jahren 1994 und 2000 zeigten. Seit dem Jahr 2001 gibt es einen – von lokalen „Spitzen“ in den Jahren 2004 und 2006 unterbrochenen – Abwärtstrend, der im Jahr 2007 seinen vorläufigen „Tiefpunkt“ mit 19 783 fertiggestellten neuen Einfamilienhäusern erreicht hat. Die Abweichungen hin zu höheren Fallzahlen in den Jahren 2004 und 2006 können zum Teil durch die Kürzung und den anschließenden Wegfall der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 erklärt werden, was Vorzieheffekte bei den Baugenehmigungen und den -fertigstellungen, insbesondere von Einfamilienhäusern, zur Folge hatte.<sup>2</sup>

Relativ kontinuierliche Entwicklung bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern ...

... hingegen stärkere Schwankungen bei den Einfamilienhäusern

Obwohl die Mehrfamilienhäuser (inkl. der Wohnheime) 2007 wie auch in den Vorjahren nur ein relativ geringes zahlenmäßiges Gewicht (7,2% in 2007) an der Gesamtzahl der fertig gestellten neuen Wohngebäude besaßen, befanden sich in den Mehrfamilienhäusern, die 2007 fertig gestellt wurden, doch immerhin 36,8% aller neu gebauten Wohnungen. Die Einfamilienhäuser trugen 51,6% aller fertig gestellten neuen Wohnungen bei, die Zweifamilienhäuser 11,6%. Dass diese Anteilswerte und ihre Relation zueinander im Zeitraum von 1987 bis 2007 größeren Schwankungen unterworfen waren, zeigt Abb. 3.

Die Mehrzahl der im Jahr 2007 fertig gestellten neuen Wohnungen befand sich in Einfamilienhäusern ...

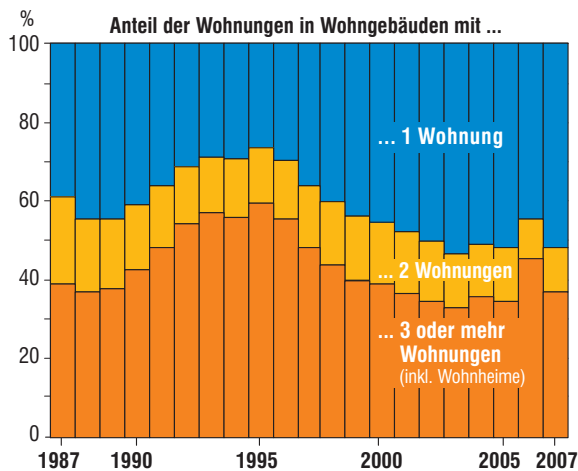
Von 1990 bis 1998 und im Jahr 2006 überstieg der Anteil der in neuen Mehrparteienhäusern entstandenen Wohnungen denjenigen der neuen Wohnungen in Einfamilienhäusern. In den übrigen Jahren des Betrachtungszeitraums zeigte sich eine genau entgegengesetzte Anteilsrelation.

... was in der Vergangenheit nicht immer so war.

<sup>1</sup> Im Folgenden werden „Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen“ auch als Mehrfamilien- bzw. Mehrparteienhäuser bezeichnet.

<sup>2</sup> Zudem enthalten die Fallzahlen der Jahre 2004 und 2006 nachträglich gemeldete Fertigstellungen der Stadt München, was die entsprechenden Werte zusätzlich in untypischer Weise nach oben verzerrt.

Abb. 3 **Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Bayern seit 1987 nach der Gebäudeart**



Insgesamt wurde 2007 in den Wohnungen in neuen Wohngebäuden eine Wohnfläche von rund 4 527 300 Quadratmetern geschaffen. Der Großanteil hiervon, nämlich 65,1%, entfiel auf Einfamilienhäuser. In Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) entstanden 23,4% der neuen Wohnfläche. Zweifamilienhäuser steuerten 11,1% bei, Wohnheime 0,3%.

#### „Nord-Süd-Gefälle“ bei der Wohnungsbautätigkeit 2007

Relativ stärkere Wohnbautätigkeit im südlichen Bayern gemessen an der Zahl der neuen Wohngebäude ...

Die mit Abstand meisten neuen Wohngebäude in Bayern, nämlich 35% bzw. 8 370, wurden im Regierungsbezirk Oberbayern fertig gestellt. Allein in der Stadt München wurden 4,2% (und damit der höchste Prozentsatz sämtlicher bayerischer Städte und Landkreise) aller neuen Wohngebäude errichtet. Mit großem Abstand folgen die Regierungsbezirke Schwaben mit 13,5%, die Oberpfalz mit 13,0%<sup>3</sup> und Niederbayern mit 12,4%. Damit zeigte sich eine relativ starke Wohnbautätigkeit in Südbayern bzw. in den altbayerischen Regierungsbezirken und in Schwaben. In den nördlich gelegenen fränkischen Regierungsbezirken war die Entwicklung, gemessen an der Anzahl der in 2007 fertig gestellten neuen Wohngebäude, deutlich schwächer. In Mittelfranken wurden 11,3% aller neuen Wohngebäude in Bayern fertig gestellt und in Unterfranken 8,7%. Das Schlusslicht bildete Oberfranken mit 5,8%.

... wie auch gemessen an der Zahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden ...

Auch in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen, die im Jahr 2007 in neuen Wohngebäuden errichtet wurden, zeigt sich mit Ausnahme des Regierungsbezirks Niederbayern die gleiche Rangfolge. An erster Stelle liegt hier Oberbayern, wo 42,7% der insgesamt im Jahr 2007 in Bayern fertig gestellten Neubauwohnungen errichtet wurden. Es folgen Schwaben

mit 12,9 und die Oberpfalz mit 11,0%. Niederbayern kam auf 10,6%. Von den fränkischen Regierungsbezirken wiesen Mittelfranken 10,8%, Unterfranken 7,7 und Oberfranken lediglich 4,4% auf.

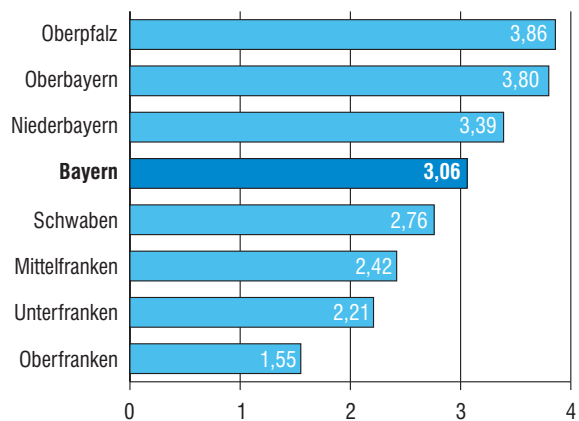
Das „Nord-Süd-Gefälle“ bei der Wohnbautätigkeit in Bayern zeichnet sich auch dann ab, wenn man die Intensität der Fertigstellung von neuen Wohnungen betrachtet, d.h. die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen auf die jeweilige Einwohnerzahl bezieht. Abbildung 4 verdeutlicht dies für die einzelnen Regierungsbezirke.

... und der Anzahl der fertig gestellten Wohnungen pro 1 000 Einwohner.

Die Bauintensität, d.h. die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden pro 1 000 Einwohner, lag in Bayern im Jahr 2007 bei 3,06. Überdurchschnittlich hoch lag

**Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden je 1 000 Einwohner in den Regierungsbezirken Bayerns 2007**

Abb. 4



diese Kennzahl in den altbayerischen Regierungsbezirken, unterdurchschnittlich hingegen in den fränkischen Regierungsbezirken und in Schwaben. Besonders Oberfranken erscheint auch in dieser Betrachtung abgeschlagen mit einem Wert von nur 1,55 und damit fast der Hälfte des Durchschnittswertes für Bayern.

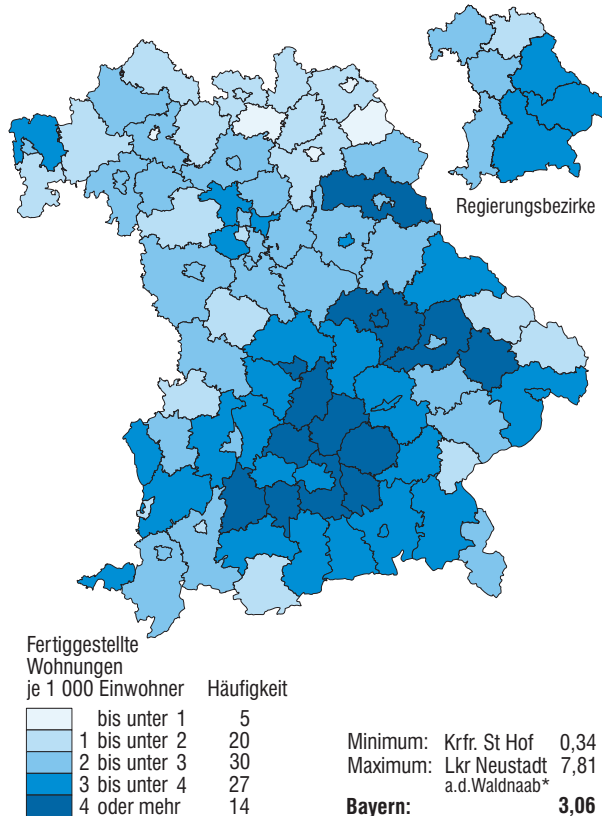
Abb. 5 zeigt die Bauintensität, d.h. die Anzahl der fertig gestellten Neubau-Wohnungen pro 1 000 Einwohner, in tieferer räumlicher Untergliederung, nämlich in den Landkreisen und

<sup>3</sup> Der Wert für den Regierungsbezirk Oberpfalz ist im Jahr 2007 in ungewöhnlicher Weise nach oben verzerrt. Im Landkreis Bad Neustadt an der Waldnaab wurde nämlich in diesem Jahr eine umfangreiche Neubau-Siedlung für amerikanische Streitkräfte, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, fertig gestellt.

kreisfreien Städten Bayerns im Jahr 2007. Auch diese Darstellungweise lässt erkennen, dass die Intensität des Wohnungsneubaus in den alt- bzw. südbayerischen Regionen, insbesondere aber um den Raum München herum deutlich höher

ausfällt als in den nördlichen und einigen wenigen verstreut liegenden Regionen Bayerns.

Abb. 5 **Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden je 1 000 Einwohner in Bayern 2007**



**Einfamilienhausquote im Nordosten besonders hoch, Mehrfamilienhausquote dagegen im Südwesten**

In den einzelnen Regierungsbezirken Bayerns lag die Zahl der Zweifamilienhäuser mit Ausnahme von Oberbayern über der der Mehrfamilienhäuser. Nur in diesem Regierungsbezirk wurden im Jahr 2007 relativ mehr neue Mehrfamilienhäuser (11,4%) als Zweifamilienhäuser (9,5%) fertig gestellt. Dieses Ergebnis geht vor allem auf den hohen Mehrfamilienhausanteil in der Großstadt München (34,1%) zurück, welcher in 2007 der höchste aller Landkreise und kreisfreien Städte in ganz Bayern war. Fast jedes fünfte neue Mehrfamilienhaus (19,8%), welches im Jahr 2007 in Bayern fertig gestellt wurde, befand sich in der Stadt München.

Nur in Oberbayern wurden 2007 mehr neue Mehrfamilien- als Zweifamilienhäuser fertiggestellt

Insgesamt war der Neubau von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen in den kreisfreien Städten deutlich ausgeprägter als in den Landkreisen. Im Jahr 2007 lag der Anteil der Mehrfamilienhäuser an allen fertig gestellten neuen Wohngebäuden in den kreisfreien Städten bei 18,4% und in den Landkreisen bei 5,0%. Nach der Stadt München hatten die kreisfreien Städte Kempten (mit 22,4%), Regensburg (mit 18,8%) und Augsburg (mit 16,6%) die höchsten „Mehrfamilienhausquoten“ bezogen auf die jeweils dort fertig gestellten neuen Wohngebäude. In den Landkreisen bewegte sich diese Kennzahl überwiegend im einstelligen Prozentbereich. Ausnahmen hiervon bildeten einige oberbayerische Landkreise im Einzugs-

\* Fußnote ist auf S. 526 rechts unten erklärt.

Abb. 6 **Neu errichtete Wohngebäude in Bayern 2007 nach der Gebäudeart in Prozent**

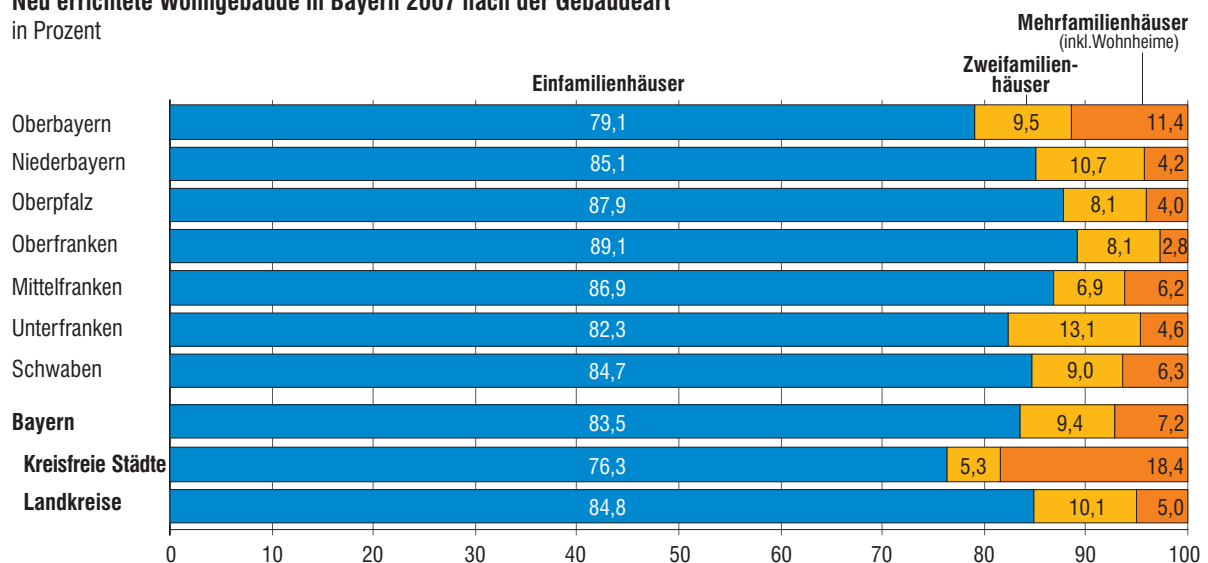
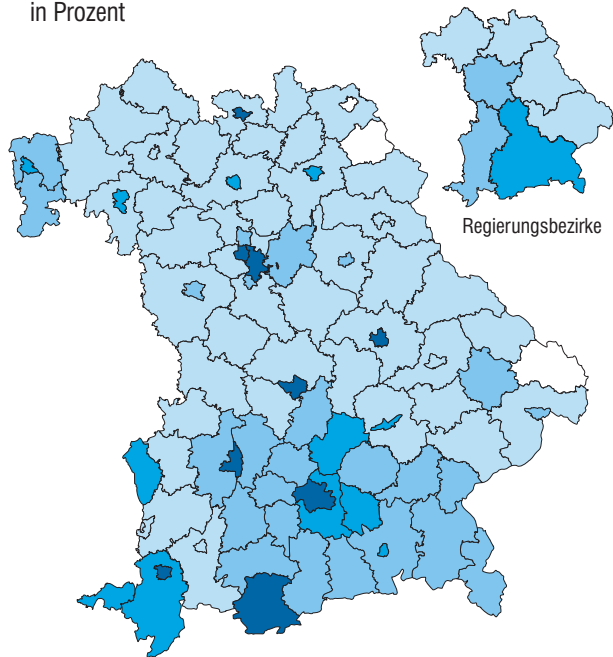


Abb. 7 Anteil fertiggestellter neuer Mehrfamilienhäuser\* an allen neu errichteten Wohngebäuden in Bayern 2007 in Prozent



Anteil in Prozent	Häufigkeit	Minimum: Krfr. St Hof	0
0	3	Lkr Freyung-Grafenau	0
>0 bis unter 5	47	Lkr Wunsiedel/Fichtelgeb.	0
5 bis unter 10	25		
10 bis unter 15	12	Maximum: Krfr. St München	34,15
15 oder mehr	9	<b>Bayern:</b>	<b>7,17</b>

\* inklusive Wohnheime

bzw. Pendlergebiet rund um die Stadt München (Bad Tölz-Wolfratshausen, Ebersberg, Freising, Garmisch-Partenkirchen und der Landkreis München) und einige Landkreise in Schwaben (Neu-Ulm, Lindau-Bodensee und Oberallgäu), bei denen der Mehrfamilienhausanteil im zweistelligen Bereich lag.

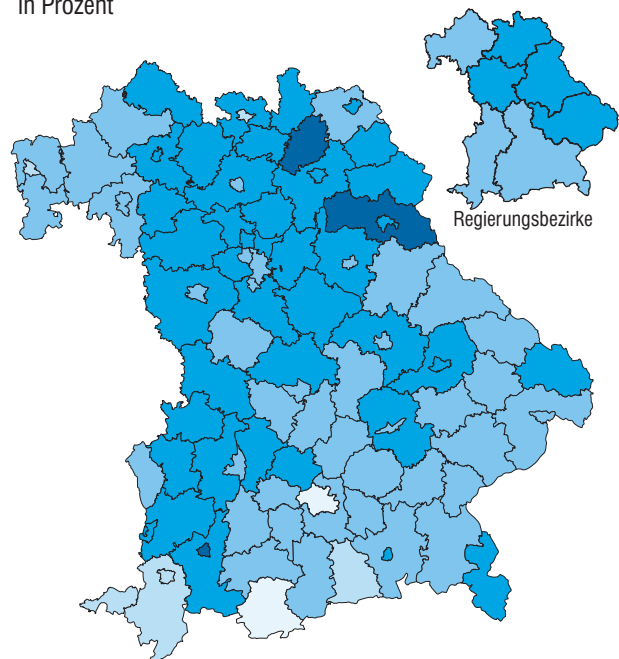
Relativ hohe „Mehrfamilienhausquote“ in Oberbayern und Teilen Schwabens

Bayernweit befanden sich im Jahr 2007 somit die höchsten Anteile fertig gestellter Mehrfamilienhäuser überwiegend in Süd- und Südwestbayern, und zwar um den Raum München in Oberbayern und in Teilen Schwabens (s. Abb. 7).

Relativ hohe „Einfamilienhausquote“ in Nord- und Ostbayern

Die räumliche Verteilung der Höchst- und Tiefstwerte der „Einfamilienhausquote“ in Bayern verhält sich fast wie ein passgenaues Gegenstück zur geographischen Distribution der „Mehrfamilienhausquote“. Am beliebtesten waren neue Einfamilienhäuser 2007 überwiegend außerhalb Oberbayerns, vor allem in Nord- und Ostbayern. Oberbayern hingegen besaß 2007 die niedrigste Einfamilienhausquote an den Wohngebäudefertigstellungen (79,1%) von ganz Bayern – ein Ergebnis, welches stark von der Tatsache geprägt ist, dass die Stadt München mit 62,0% den mit Abstand geringsten Einfamilienhausanteil aller bayerischen kreisfreien Städte und Landkreise

Abb. 8 Anteil fertiggestellter neuer Einfamilienhäuser an allen neu errichteten Wohngebäuden in Bayern 2007 in Prozent



Anteil in Prozent	Häufigkeit	Minimum: Krfr. St München	61,99
bis unter 65	2	Maximum: Lkr Neustadt a.d.Waldnaab*	96,92
65 bis unter 75	6		
75 bis unter 85	43	<b>Bayern:</b>	<b>83,47</b>
85 bis unter 95	42		
95 oder mehr	3		

\* Fußnote ist auf S. 526 rechts unten erklärt.

aufwies. Auf Ebene der Regierungsbezirke besaß Oberfranken mit 89,1% den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern, neben der Oberpfalz (87,9%), Mittelfranken (86,9%), Niederbayern (85,1%) und Schwaben (84,7%). In Unterfranken waren 82,3% der fertig gestellten neuen Wohngebäude auf eine Familie zugeschnitten.

In den Landkreisen lag die durchschnittliche Einfamilienhausquote an den insgesamt fertig gestellten neuen Wohngebäuden mit 84,8% deutlich höher als in den kreisfreien Städten, bei denen diese Kennzahl nur 76,3% erreichte.

Abb. 8 veranschaulicht die regionale Verteilung der „Einfamilienhausquote“ in 2007 für alle bayerischen Landkreise und kreisfreie Städte. Da im Südwesten von Bayern in 2007 relativ viele Mehrfamilienhäuser, in den nördlichen Regionen Bayerns hingegen relativ viele Einfamilienhäuser gebaut wurden, stellt Abb. 8 fast ein „photographisches Negativ“ von Abb. 7 dar.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass in einigen kreisfreien Städten Bayerns die Quote der fertig gestellten Einfamilienhäuser höher ist als der Durchschnittswert von 84,8%



Relativ viele Einfamilienhaus-Neubauten in manchen kreisfreien Städten

in den Landkreisen, obwohl man doch vermuten müsste, dass Bauplätze in kreisfreien Städten eher rar und daher vergleichsweise teuer sind. Zu diesen Städten gehören Kaufbeuren (Einfamilienhausquote 96,0%), Memmingen (93,8%), Hof (93,3%), Straubing (91,7%), Erlangen (89,5%), Bayreuth (89,5%), Weiden (87,8%), Schweinfurt (85,3%) und Rosenheim (85,2%). Allerdings trifft die genannte Beobachtung nicht auf die bayerischen Großstädte München (Einfamilienhausquote 62,0%), Nürnberg (80,3%), Augsburg (79,0%), Würzburg (77,4%), Regensburg (77,0%), Ingolstadt (80,8%) und Fürth (77,5%) zu. Offensichtlich bauen die Bürger zumindest in kleineren Städten mit noch erschwinglicheren Baupreisen ihr Eigenheim „statt auf dem Land“ lieber „in der Stadt“, wohingegen die Nachfrage nach einem „eigenen Haus“ in Großstädten eher eine untergeordnete Rolle spielt.

Zweifamilienhäuser 2007 in Unterfranken am beliebtesten

Bei den Zweifamilienhäusern, die 2007 nur einen Anteil von 9,4% an den insgesamt in Bayern fertig gestellten neuen Wohngebäuden hatten, ergibt sich regional tiefer gegliedert folgendes Bild: In Unterfranken war der Anteil der Zweifamilienhäuser mit 13,1% am höchsten, gefolgt von Niederbayern mit einer „Zweifamilienhausquote“ von 10,7%. Oberbayern wies in 2007 einen Wert von 9,5% auf, Schwaben 9,0%. Die Oberpfalz und Oberfranken lagen jeweils gleichauf bei 8,1%. Am wenigsten nachgefragt wurden Zweifamilienhäuser in Mittelfranken mit einem Anteil von 6,9% an allen fertig gestellten neuen Wohngebäuden. Im Durchschnitt lag diese Quote in den kreisfreien Städten bei 5,3%, in den Landkreisen hingegen bei 10,1%.

#### Trend zu steigenden Wohnflächen pro fertig gestellter Wohnung setzt sich auch 2007 fort

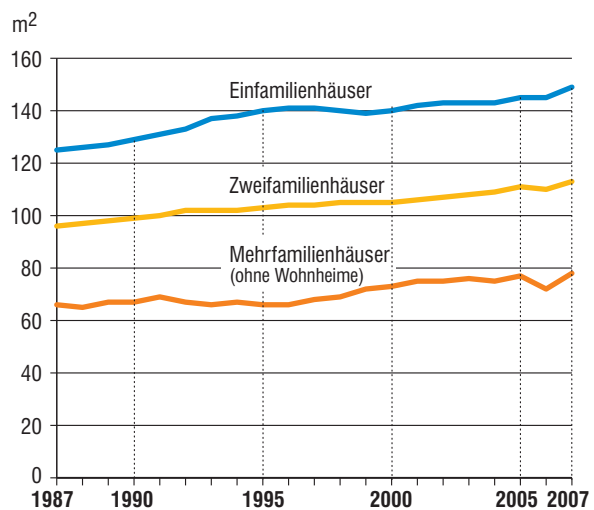
Durchschnittliche Wohnfläche pro neuer Wohnung stieg moderat, aber kontinuierlich

Die durchschnittliche Wohnfläche pro fertig gestellter Wohnung in einem neuen Wohngebäude (ohne Wohnheime) betrug in Bayern im Jahr 2007 rund 119 qm.<sup>4</sup> Einfamilienhäuser besaßen eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 149 qm, Wohnungen in Zweifamilienhäusern hatten rund 113 qm, und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) wiesen eine durchschnittliche Wohnfläche von knapp 78 qm auf. Wie Abb. 9 zeigt, setzt sich damit ein bereits seit längerem bestehender Trend zu einem moderaten Anstieg der Wohnfläche von Wohnungen fort, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Wohnungen in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern handelt.

In den kreisfreien Städten betrug die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2007 pro fertig gestellter Wohnung in einem

#### Durchschnittliche Wohnfläche fertiggestellter neuer Wohnungen in Bayern seit 1987 nach der Gebäudeart

Abb. 9



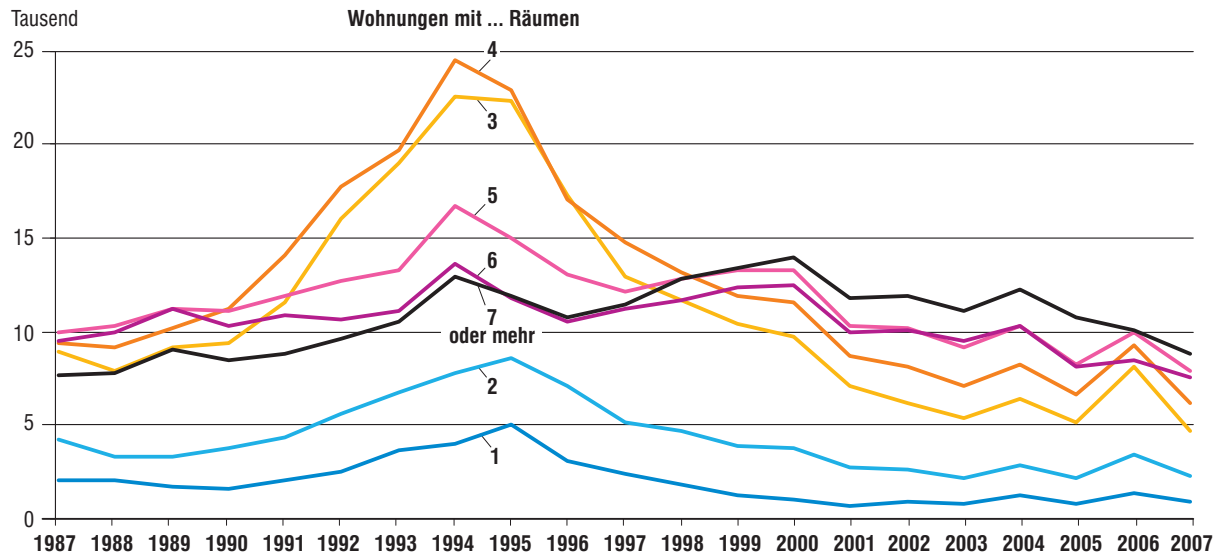
neuen Wohngebäude (inkl. Wohnheimen) rund 93 Quadratmeter. Im Gegensatz dazu lag diese in den Landkreisen bei rund 127 qm. Dieser Größenunterschied ist nicht verwunderlich, ist doch in den Landkreisen der Anteil der – verglichen mit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Regel relativ großen – Einfamilienhäuser deutlich höher als in den kreisfreien Städten.

Im Durchschnitt haben Wohnungen in den Landkreisen eine deutlich größere Wohnfläche als in den kreisfreien Städten

Interessant ist in diesem Zusammenhang außerdem, wie sich in Bayern die Zahl der fertig gestellten Neubau-Wohnungen mit unterschiedlicher Raumanzahl (einschließlich Küchen) entwickelt hat. Abb. 10 stellt diese Entwicklung für den Betrachtungszeitraum von 1987 bis 2007 graphisch dar. Auffällig ist, dass im Zeitraum von 1992 bis einschließlich 1997 relativ viele 3- und 4-Raum-Wohnungen fertig gestellt worden waren. Auch die Anzahl der zahlenmäßig grundsätzlich unterrepräsentierten 1- und 2-Raum-Wohnungen war in dieser Zeitspanne höher als im übrigen Betrachtungszeitraum. Ab dem Jahr 2000 jedoch verlagerte sich der Schwerpunkt hin zu wesentlich größeren Wohnungen, vor allem mit sieben oder mehr Räumen. Im Jahr 2007 schließlich hatten 22,9% der fertig gestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden sieben oder mehr Räume, 20,7% besaßen fünf Räume, 19,6% umfassten sechs Räume, und 16,1% beherbergten vier Räume. Einen geringeren Anteil von 12,3% bildeten die 3-Raum-Wohnungen. Auf 1- bzw. 2-Zimmer-Wohnungen entfielen lediglich 2,3 bzw. 6,0% aller fertig gestellten Neubauwohnungen.

In jüngerer Zeit wurden Wohnungen mit 5, 6 oder mehr Räumen besonders nachgefragt ...

<sup>4</sup> Unter Einbezug der Wohnungen in neuen Wohnheimen betrug sie rund 118 qm.

Abb. 10 **Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Bayern seit 1987 nach Zahl der Räume**

... von 1992 bis 1997 waren 3- oder 4-Raum-Wohnungen relativ beliebt.

Die starke Nachfrage nach relativ kleinen Wohnungen in den Jahren 1992 bis 1997 lässt sich darauf zurückführen, dass im gleichen Zeitraum relativ viele Wohnungen in neuen Mehrparteienhäusern fertig gestellt worden waren, wie in Abb. 3 bereits dargestellt. Der Anteil fertig gestellter Einfamilienhäuser an allen Neubauwohnungen war in dieser Zeitspanne dagegen deutlich geringer. – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umfassen typischerweise weniger Räume (im Jahr 1994 hatten 68,2% der Wohnungen in Mehrparteienhäusern 3 oder 4 Räume, und 20,1% lediglich 1 oder 2 Räume) als solche in Einfamilienhäusern (1994 besaßen 93,2% der neu gebauten Einfamilienhäuser 5 oder mehr Räume). – Ab 2000 waren dann

wieder die fertig gestellten 7-, 6- und 5-Zimmer-Wohnungen in der Überzahl. Entsprechend überwog in dieser Zeitspanne der Anteil fertig gestellter, gemessen an der Raumzahl größerer, Einfamilienhäuser (so umfassten 94,5% der im Jahr 2007 fertig gestellten neuen Einfamilienhäuser 5 oder mehr Räume).

Teil 2 des Beitrags „Der Wohnungsbau in Bayern – aktuelle Ergebnisse für 2007 im Lichte der Entwicklung seit 1987“ wird in der nächsten Ausgabe von Bayern in Zahlen (Januar 2009) abgedruckt. Darin werden der Fertigteilbau, die verwendeten Baustoffe und die genutzten Heizenergieformen neuer Wohngebäude im Fokus stehen.