An aerial photograph showing three construction workers on a vast, grey concrete surface. The workers are wearing high-visibility vests and hard hats. One worker in the upper left wears a red helmet and a yellow-green vest. Another worker in the upper right wears a red helmet and a blue and yellow vest. A third worker in the lower right wears a yellow helmet and a blue and yellow vest. They are using long-handled tools, possibly trowels or screeds, to finish the concrete. The surface shows some texture and shadows from the workers.

Bau hat immer Konjunktur, denn der Zahn der Zeit nagt unablässig an der Substanz von Gebäuden, Brücken oder Straßen. Dennoch kennt die Baukonjunktur kein rosiges Allzeithoch, sondern Häuslebauer, Wohnungssuchende und Bauunternehmungen müssen sich den Widrigkeiten des Marktes stellen. Daten über und damit Einblicke in das Baugeschehen liefern zwei Erhebungsbereiche der amtlichen Statistik: erstens die Wirtschaftsstatistiken zum Baugewerbe, zweitens die Hochbaustatistik zu Genehmigungen und Fertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen. Werden diese Kernstatistiken des Bausektors mit Fakten zum Wirtschaftswachstum, zur Inflation und zur Bevölkerungsentwicklung angereichert, entsteht aus Daten-Grundstoffen ein Gesamtbild als anschaulicher Informationsraum. Diese Basisarchitektur wird weiter ausgestaltet, und zwar mit einer regionalen Betrachtung nach Landkreisen und Städten sowie einer fachlich tieferen Analyse des baulichen Änderungsgeschehens.

An aerial photograph of a construction site. A large, dark grey pile of concrete or gravel dominates the left side of the frame. A worker wearing a yellow hard hat and a green safety vest is visible near the base of the pile. A long, narrow metal chute or conveyor extends from the top right towards the center, carrying a stream of the same material. The ground is a reddish-brown color, and there are some tire tracks visible. The overall scene is one of active construction work.

BAUSEKTOR BAVARIAE 2024

**Dynamik von Bauen und Wohnen
in Zeitreihen und Kennzahlen**

Mirco Wipke, Dipl.Kfm. und Markus Kiesel, Dipl.Soz.Univ.

Allgemeine Entwicklungen im Bausektor

Dieser Artikel ist zweigeschossig gebaut: Das Erdgeschoss ist als Überblick zum „Bausektor Bavariae“ gestaltet. Danach wird von diesem Fundament aus regional und methodisch tiefer (ins Untergeschoss) vorgedrungen. Im Erdgeschoss-Abschnitt werden daher zuerst einmal die Kernstatistiken des Bausektors vorgestellt und anschließend mit Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung, Preisbildung sowie Gesamtwirtschaft verbunden.

Ein gesamtwirtschaftlicher Blick auf den Bausektor in Bayern

Der Anteil des Baugewerbes an der bayerischen Wirtschaft liegt bei 6,2% (vgl. Abbildung 1). Als Messgröße dient dabei die nominale Bruttowertschöpfung (siehe Infokasten) aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zum Berichtsjahr 2022¹.

¹ Differenzierte Daten zu allen Wirtschaftszweigen werden in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für das Berichtsjahr 2023 voraussichtlich ab März 2025 vorliegen.

Mirco Wipke



Mirco Wipke studierte Wirtschaftswissenschaften an der Fernuniversität Hagen. Seit 2006 ist er im Bayerischen Landesamt für Statistik tätig, zunächst für die Schulstatistik, anschließend ab 2010 als Referent für das Statistische

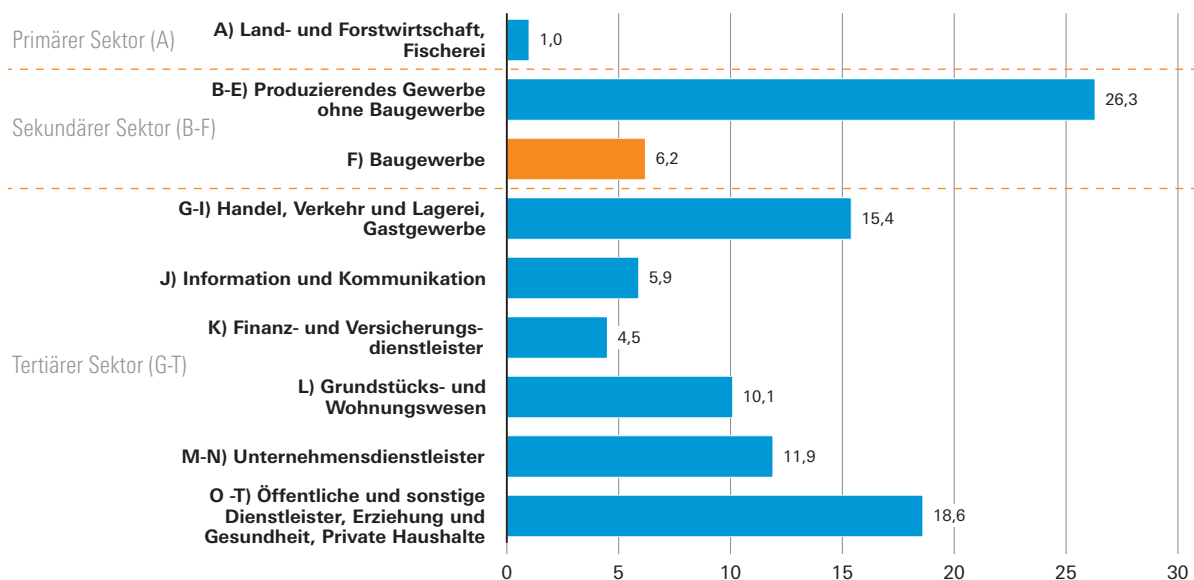
Unternehmensregister. Von 2012 bis 2023 war er Referent für die Hochschulstatistik und vertrat Bayern als Patenland im Statistischen Verbund, verantwortete die Fachadministration für das Data Warehouse „CEUS-LfStat“ und beteiligte sich methodisch an der Untersuchung von Bildungsverläufen.

Seit November 2023 ist er Sachgebietsleiter für Bautätigkeits- und Baugewerbestatistiken. Aktueller Schwerpunkt seiner Arbeit ist, die Statistikproduktion auf durchgängig digitale und medienbruchfreie Datenflüsse zu modernisieren.

Foto: Eric Regener

Abb. 1

Verteilung der Bruttowertschöpfung in Bayern nach Wirtschaftsabschnitten im Jahr 2022 in Prozent



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ (2025).

Markus Kiesel



Markus Kiesel studierte Soziologie an der Otto-Friedrich-Universität Bamberg. Nach beruflichen Stationen an der Universität Bremen und am Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung arbeitet er seit dem Jahr 2020 als

Referent am Bayerischen Landesamt für Statistik, seit 2023 im Sachgebiet „Bautätigkeit, Baugewerbe“.

Foto: Eric Regener

In den letzten drei Jahrzehnten schwankte der Anteil des Baugewerbes an der Gesamtwirtschaft (Bayerns) zwischen circa 4 bis 7% (vgl. Abbildung 2). Während die BWS-Kurve der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung im Finanzkrisenjahr 2009 sowie im Coronajahr 2020 erkennbar einknickt, fällt der Tiefpunkt des Baugewerbeanteils auf das Jahr 2007, also vor die Finanzkrise. Ein weiterer, auffälliger Anteilsrückgang des Baugewerbes zeigt sich 2021, in diesem Fall nach einer gesamtwirtschaftlichen Abwärtsbewegung. Zusammengefasst ist also ein kontinuierlicher und direkter Zusammenhang zwischen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und dem Produktionsanteil des Baugewerbes – zumindest mit dieser Grob- auflösung – nicht zu beobachten, sondern es fallen eher widersprüchliche Verläufe auf.

„Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR): BIP und BWS“

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Bruttowertschöpfung (BWS) sind Aggregate der VGR. Diese Kenngrößen werden im Rahmen der sogenannten Entstehungsrechnung (engl. „production“) wie folgt gebildet (vgl. AK VGRdL 2021, Kapitel 2.1, S. 15):

Berechnungsstufen des VGR (Entstehungsrechnung)

Wert der Verkäufe von Waren/Dienstleistungen aus eigener Produktion [Umsatz*]

+ Wert der Verkäufe von Handelsware

+ Bestandsveränderung an Halb- und Fertigwaren sowie selbst erstellter Anlagen

+ Einnahmen aus Vermietung und Eigenkonsum

[alle Daten ohne Umsatzsteuer]

*aus Fachstatistiken wie Baugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungsbereich etc.

→ (nominaler) Produktionswert zu Herstellungspreisen

– Vorleistungen zu Anschaffungspreisen

→ (nominale) Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen

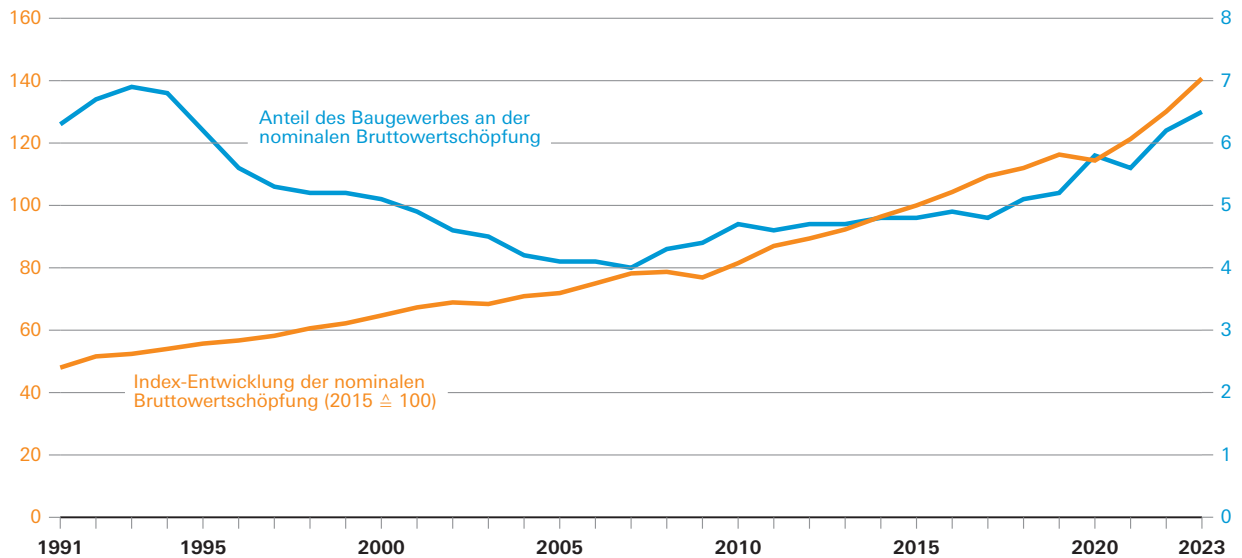
+ Gütersteuern

– Gütersubventionen

→ (nominales) Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen

Für eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung, die nach Wirtschaftszweigen differenziert, lässt sich konstruktionsbedingt nicht das gemeinhin bekannte BIP nutzen, denn zu dessen Berechnung werden Steuern als Globalwert addiert. Die BWS hingegen erlaubt die erwünschte Differenzierung und sofern es um einen Anteil eines Wirtschaftszweigs an der Volkswirtschaft geht, lassen sich BIP und BWS insbesondere für eine lediglich grobe Einordnung als verwandte Messgrößen auffassen.

Abb. 2
Entwicklung der nominalen Bruttowertschöpfung in Bayern sowie Anteil des Baugewerbes daran 1991 bis 2023
 in Prozent



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (2025).

Kurzcharakterisierung der Hochbaustatistik sowie der Baugewerbestatistiken

Vor einem Einstieg in baustatistische Details werden die beiden Kernstatistiken des Bausektors, die Hochbaustatistik sowie die Baugewerbestatistiken, kurz charakterisiert.

Abbildung 3 illustriert, dass sich die Hochbaustatistik am Lebenszyklus eines Gebäudes (bzw. einer Wohnung) entlangbewegt. Der Bauantrag und dessen Genehmigung ist nicht nur für das Bauvorhaben, sondern auch für die Hochbaustatistik der Startschuss. Anschließend entstehen Daten zum Stand des Bauvorhabens – vom Beginn bis zur Fertigstellung (sowie auch zum Abriss).

Abb. 3
„construction lifecycle“ und Hochbau-Statistiken



Adobe Stock; Johannes; Unkas Photo; Bernd Leitner; Monika Gruszewicz



Die „Statistik zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands“ (WoFo) nutzt die Daten der Fertigstellungs- und Abgangsstatistik, um gemeinschaftlich den aktuellen Bestand an Gebäuden und Wohnungen auszuweisen. Als Grundlage dient die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus, weshalb die WoFo regelmäßig auf diesen Erhebungsstand umbasiert wird.

In der Hochbaustatistik liefern hauptsächlich Baubehörden die oben genannten Verlaufsdaten zu Bauvorhaben und -fortschritt. In den Baugewerbestatistiken hingegen werden Unternehmen sowie deren Betriebe befragt. Dazu erfassen unterjährige Erhebungen die Konjunktur des Bausektors, jährliche Erhebungen ermitteln dessen Struktur (vgl. Abbildung 4).

Abb. 4
Statistiken im Baugewerbe

Bauhauptgewerbe		Ausbaugewerbe	
	Konjunkturerhebung		
Monatsbericht Auftragsbestand	monatlich quartalsweise	Vierteljahresbericht	Betriebe
Ergänzungserhebung	jährlich	Zusatzerhebung	
Investitionserhebung	jährlich	Investitionserhebung	Unternehmen
	Struktur-Erhebungen		

Die Gesamtheit des Baugewerbes wird dabei in Bauhauptgewerbe (BHG) und Ausbaugewerbe (vgl. Tabelle 1) unterteilt. Deren englische Bezeichnungen „main construction industry“ und „finishing trades“ bringen die Differenzierung auf den Punkt.

Die Unternehmen des Baugewerbes (mit mindestens zehn tätigen Personen) verteilen sich etwa hälftig auf BHG und Ausbau, wobei im BHG der Hochbau den Löwenanteil der sogenannten rechtlichen Einheiten² innehat, im Ausbau die Bauinstallation.

Der Bausektor in Bayern anhand Daten aus Hochbau- und Baugewerbestatistik

Auf die Kurzvorstellung der beiden Baustatistikbereiche schließt nun die datengetriebene Betrachtung an.

Dazu kombiniert Abbildung 5 Zeitreihen zu BIP, ifo-Geschäftsklima-Index, Hochbau- und BHG-Statistik.

Analog zu Abbildung 2 lassen sich im Bausektor zwei große Hebungen – hier am deutlichsten anhand der Baugenehmigungen (Balkengrafik) – erkennen und dazwischen ein deutlicher Einschnitt: Die erste Hebung, der Bauboom nach der deutschen Wiedervereinigung, verursachte in der Bundesrepublik³ ein Maximum von über 700 000 genehmigten Wohnungen im Jahr 1994 und über 500 000 Fertigstellungen in den Jahren 1994 bis 1998. Eine analoge Entwicklung durchlief Bayern mit einem Maximum von rund 110 000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1994. Danach sank der Wohnungsbau bis zur Finanzkrise 2008/09 auf rund 31 000 Fertigstellungen.

Tab. 1 Rechtliche Einheiten im Baugewerbe¹ 2023 und 2022 nach Wirtschaftszweigen

Nr. der Klassifi- kation ²	Wirtschaftszweig	Anzahl Rechtliche Einheiten			Tätige Personen ³ Ende September	Entgelte in 1000 EUR	Gesamt- umsatz ⁴ in 1000 EUR
		insgesamt		darunter mit Inve- stitionen			
		absolut	relativ in %				
	Baugewerbe 2023 insgesamt	3 372	100,0	3 082	194 746	8 456 348	39 640 812
	Bauhauptgewerbe 2023 zusammen	1 586	47,0	1 450	106 786	4 902 273	24 619 338
	Hochbau	1 223	36,3	1 117	73 352	3 357 551	17 565 389
412	Bau von Gebäuden	659	19,5	605	47 698	2 227 173	13 106 536
431	Abbrucharbeiten und vorbereitende Baustellenarbeiten	82	2,4	74	3 811	161 022	698 631
439	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten	482	14,3	438	21 843	969 356	3 760 222
	Tiefbau	363	10,8	333	33 434	1 544 721	7 053 948
421	Bau von Straßen und Bahnverkehrsstrecken	130	3,9	116	13 815	637 765	3 026 111
422	Leitungstiefbau und Kläranlagenbau	185	5,5	173	16 821	779 086	3 453 226
429	Sonstiger Tiefbau	48	1,4	44	2 798	127 870	574 611
	Ausbaugewerbe 2023 zusammen	1 786	53,0	1 632	87 960	3 554 075	15 021 474
432	Bauinstallation	1 303	38,6	1 194	68 181	2 818 113	12 043 057
433	Sonstiger Ausbau	483	14,3	438	19 779	735 963	2 978 418
	Baugewerbe 2022 insgesamt	3 415	100,0	3 098	194 870	8 046 639	36 708 225
	Bauhauptgewerbe 2022 zusammen	1 620	47,4	1 477	108 020	4 730 824	23 252 075
	Hochbau	1 263	37,0	1 147	75 290	3 262 560	17 057 432
412	Bau von Gebäuden	705	20,6	640	49 313	2 212 012	12 686 315
431	Abbrucharbeiten und vorbereitende Baustellenarbeiten	88	2,6	73	3 881	156 626	731 746
439	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten	470	13,8	434	22 096	893 922	3 639 372
	Tiefbau	357	10,5	330	32 730	1 468 265	6 194 643
421	Bau von Straßen und Bahnverkehrsstrecken	130	3,8	116	13 743	615 785	2 736 469
422	Leitungstiefbau und Kläranlagenbau	173	5,1	165	15 914	720 005	2 901 993
429	Sonstiger Tiefbau	54	1,6	49	3 073	132 475	556 181
	Ausbaugewerbe 2022 zusammen	1 795	52,6	1 621	86 850	3 315 815	13 456 150
432	Bauinstallation	1 280	37,5	1 161	66 034	2 577 471	10 400 324
433	Sonstiger Ausbau	515	15,1	460	20 816	738 345	3 055 826

1 Ergebnisse der Investitionserhebungen im Bauhaupt- bzw. Ausbaugewerbe bei Rechtlichen Einheiten mit mindestens zehn tätigen Personen.

2 Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

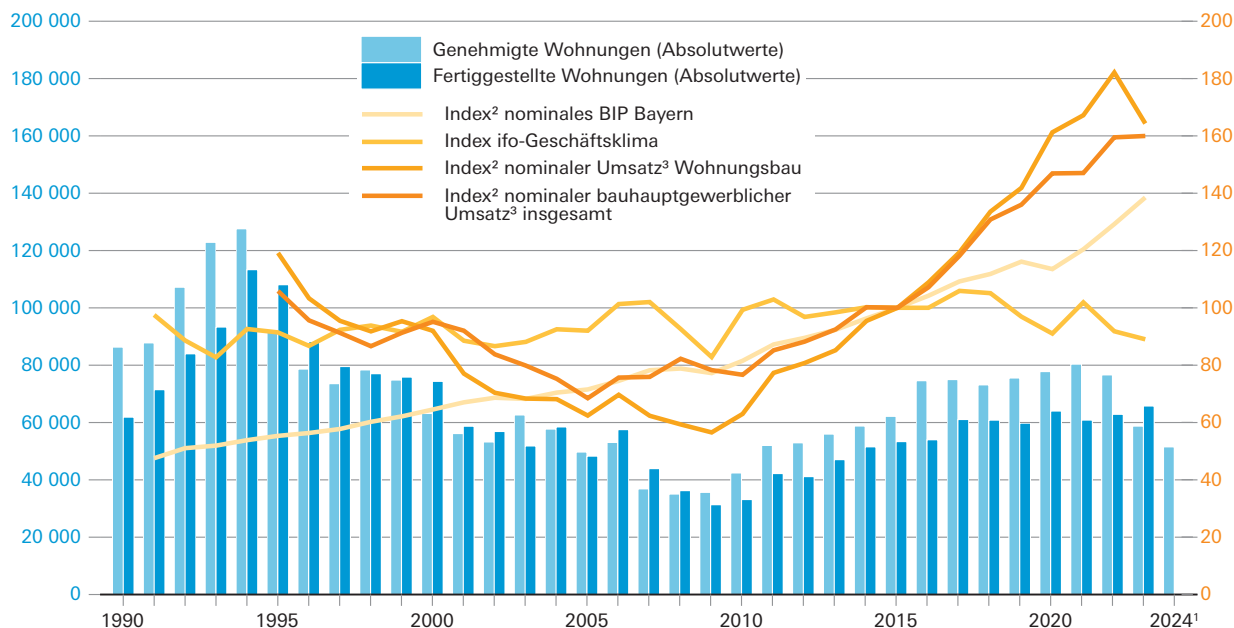
3 Tätige Personen: tätige Inhaber und tätige Mitinhaber, unbezahlt mithelfende Familienangehörige (soweit mindestens 55 Stunden im Monat im Betrieb tätig), Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zum Betrieb stehen sowie Personen mit Altersteilzeitregelungen.

4 Gesamtumsatz: betrifft im Bauhauptgewerbe abgerechnete Bauleistungen und sonstige Umsätze.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Jährliche Investitionserhebungen bei rechtlichen Einheiten im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe.

Abb. 5

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (Neubau), ifo-Geschäftsklimaindex, Bruttoinlandsprodukt sowie Umsätze im Bauhauptgewerbe in Bayern 1990 bis 2024¹



1 2024: vorläufige Daten.

2 Für alle Indizes: 2015 = 100

3 Betriebe von rechtlichen Einheiten mit mindestens 20 tätigen Personen.

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik: Baugenehmigungs- und fertigstellungsstatistik: Wohnungen; Monatsbericht im Bauhauptgewerbe: Umsatzdaten. ifo Institut (2025): Geschäftsklima.

Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (2025): BIP.

Ab 2010 (zweite Hebung) steigen die Fallzahlen wieder, und zwar deutschlandweit bis etwa 380 000 Genehmigungen und 300 000 Fertigstellungen, in Bayern auf rund 80 000 Genehmigungen und 66 000 Fertigstellungen. Von 2022 auf 2023 sacken jedoch die Genehmigungszahlen ab, in Bayern von 76 625 um circa 23% auf 58 755. Ende Januar 2022 hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz kurzfristig KfW-Programme gestoppt⁴, einen Monat später, am 21. Februar 2022, überfiel Russland die Ukraine. Dadurch kam nach den Rissen in den internationalen Lieferketten im Zuge der Coronakrise zusätzlich Verunsicherung in die Märkte. Es drohte ein Gas-Energie-Engpass, die Energiepreise stiegen sprunghaft und ebenso verteuerten sich auch Baustoffe (siehe später in Abbildung 14). Zum Jahr 2024⁵ sinkt das Genehmigungsvolumen um 12,3% auf 51 513 Wohnungen und ist damit zurück auf dem Stand von 2011/2012.

Die Wendepunkte im gesamten Verlauf zwischen 1990 und 2024 lassen sich in Abbildung 5 unmittelbar ablesen (als Maxima oder Minima der Absolutwerte). Hochbaustatistisch ist ferner die Relation von Genehmigungen zu Fertigstellungen ein Indikator für die wirtschaftliche Lage des Bausektors: Solange die Genehmigungen die Fertigstellungen übertreffen, boomt es.

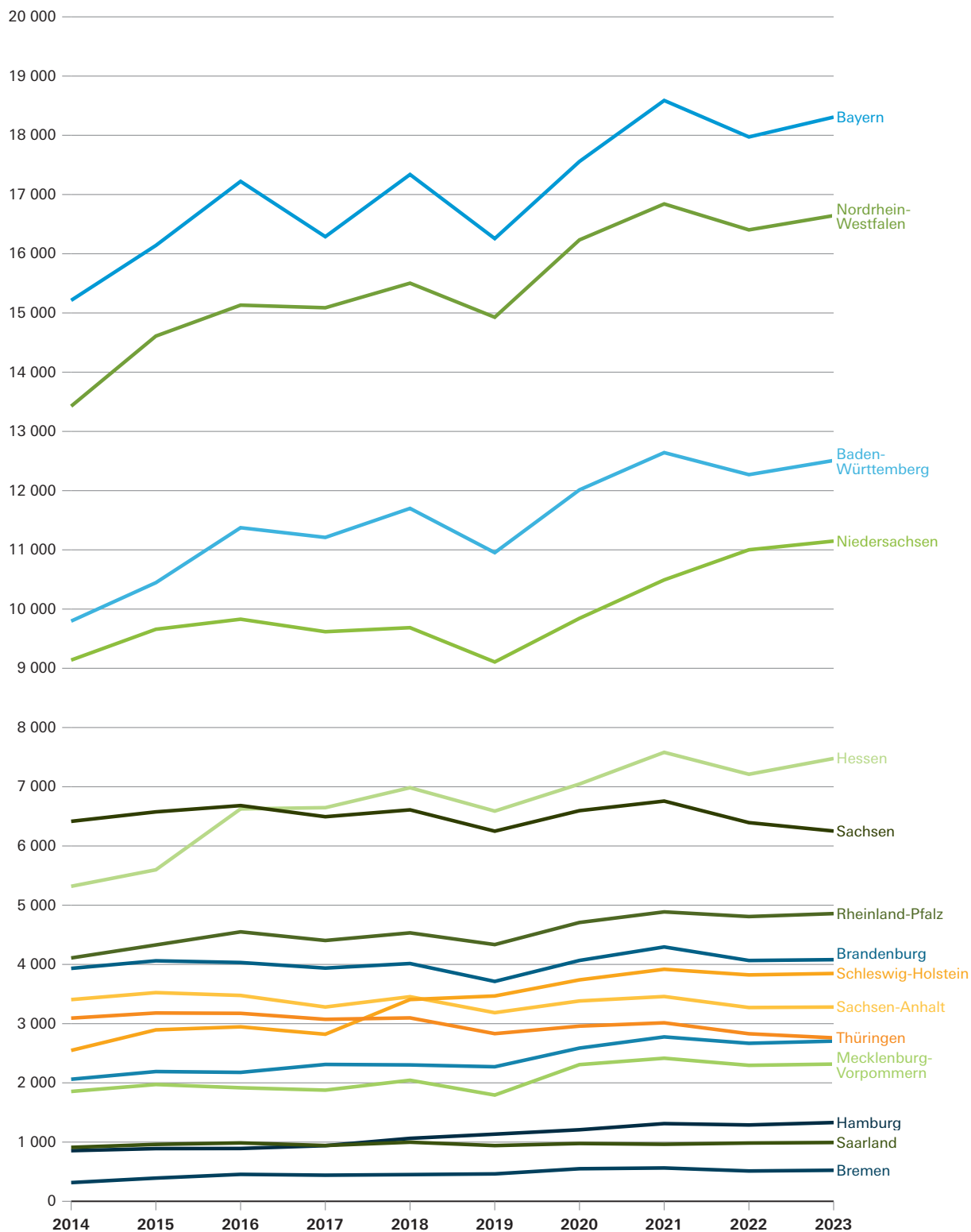
2 Der Begriff „Unternehmen“ wird in der amtlichen Statistik in zwei Varianten genutzt: Die EU-Einheitenverordnung (Verordnung (EWG) Nr. 696/93 des Rates vom 15. März 1993 betreffend die statistischen Einheiten für die Beobachtung und Analyse der Wirtschaft in der Gemeinschaft (Amtsblatt der EG Nr. L 76, Seite 1)) definiert „Rechtliche Einheit“ als Basisentität, aus deren Kombination sich Unternehmen bilden. Nationale Statistikgesetze benennen Unternehmen und deren Betriebe als Erhebungseinheiten. Die methodisch versierte Bezeichnung für „Kleinste rechtlich selbständige Einheit, die aus handels- oder steuerrechtlichen Gründen Bücher führt (...)“ ist „Rechtliche Einheit“. Im Bausektor besteht ein Unternehmen laut Statistischem Unternehmensregister, Auswertung des WZ-Abschnitt F zum Berichtsjahr 2023, allerdings sehr häufig, nämlich zu 93,9 %, aus genau einer rechtlichen Einheit, weshalb sie vereinfacht als Unternehmen angesprochen wird.

3 Die nationalen Daten sind im Diagramm nicht dargestellt und dienen im Text der Gesamteinordnung.

4 PM des BMWK vom 24.01.2022: www.bmwk.de/Redaktion/DE/Meldung/2022/20220124-foerderung-fur-energieeffiziente-gebäude-durch-kfw.html, abgerufen am 07.01.2025.

5 Baugenehmigungszahl für 2024 ist vorläufig (ohne Tekturen).

Abb. 6

Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe in den Ländern von 2014 bis 2023 (Juni-Werte)
 in Tausend


Quelle: Statistisches Bundesamt: Ergänzungserhebung im Bauhauptgewerbe.

Diese Feststellung ist zwar (insbesondere retrospektiv) trivial und auch nicht jederzeit zutreffend. Dennoch kann die Genehmigungs-Fertigstellungs-Relation als potenzieller Frühindikator interessant sein. Eine solche Datennutzung setzt allerdings voraus, dass der Hochbaustatistik nicht nur Genehmigungen, sondern auch Fertigstellungen unterjährig vorliegen. Auf EU-Ebene ist eine entsprechende Gesetzgebung⁶ in Vorbereitung.

Zurück zu Abbildung 5: Die Entwicklung der (Indexdaten für) Umsätze bauhauptgewerblicher Betriebe im Wohnungsbau verläuft im Gleichschritt mit den Genehmigungsdaten, wie sehr pointiert am Ende der Zeitreihe im Jahr 2023 ersichtlich ist. Demgegenüber sind die Gesamtumsätze im BHG nicht strikt mit dem Wohnungsbau gekoppelt, denn Unternehmen sind nicht nur im (Wohnungs-)Hochbau, sondern auch im Tiefbau aktiv. In Letzterem machen sich insbesondere Großaufträge im gewerblichen und industriellen Tiefbau bemerkbar, beispielsweise für Verkehrs- oder Energieinfrastruktur (z. B. Autobahnbrücken oder Windräder).

Als Vergleichswerte sind zusätzlich das nominale BIP sowie der ifo-Geschäftsklima-Index abgebildet. Während beim nominalen BIP nur größere Krisen als Ausschläge ablesbar sind, ist die Bewegung des ifo-Index reaktionsschneller, ausgreifender und sie lässt sich streckenweise mit dem Verlauf der Baufertigstellungen assoziieren.

Position des bayerischen Bauhauptgewerbes in Deutschland

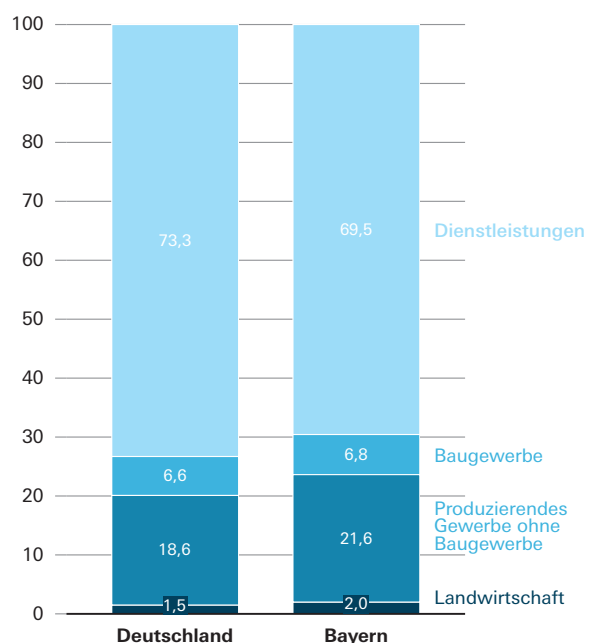
Die Bedeutung des Bausektors wurde einleitend anhand der BWS erörtert. Sowohl die Baugewerbestatistik als auch die Erwerbstätigenrechnung – ebenfalls, wie die BWS, eine Kalkulation der VGR – belegen, dass Bayern für die deutsche Bauwirtschaft eine herausragende Rolle spielt. Dies manifestiert sich beispielhaft in den geleisteten Arbeitsstunden der BHG-Betriebe (siehe Abbildung 6), die unter anderem zum jeweiligen

Juni eines Jahres statistisch erhoben werden. Demgemäß leistet Bayern, hier nachgewiesen von 2014 bis 2023, recht konstant einen Anteil von etwa 18,5% des bundesweiten Arbeitsvolumens im BHG.

Die Erwerbstätigenrechnung weist 2023 für das Baugewerbe in Bayern einen Anteil von 17,8% am bundesweiten Arbeitsvolumen aus, womit sich also in der VGR die Größenordnung der oben genannten Primärstatistik widerspiegelt.

In Abbildung 7 sind die Arbeitsstunden in Bayern sowie in Deutschland nach volkswirtschaftlichen Sektoren gegliedert. Die sektorielle Verteilung ähnelt sich, wobei in Bayern das Produzierende Gewerbe relativ stärker ausgeprägt ist. Der Stundenanteil für das Baugewerbe in Höhe von 6,8% liegt auf demselben Niveau wie der Anteil des BHG an der Bruttowertschöpfung (in Abbildung 2).

Abb. 7
Arbeitsvolumens laut Erwerbstätigenrechnung nach volkswirtschaftlichen Sektoren (Baugewerbe separat ausgewiesen) in Deutschland und Bayern 2023
in Prozent



Quelle: Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung der Länder (2025).

⁶ Siehe https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13916-Commercial-real-estate-statistics_en (abgerufen am 27.12.2024); „The statistics to be covered should include at least indicators on prices, rents and on construction starts and completions.“ Im progress report (vgl. <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7590317/14115047/SWD-2021-421-Commercial-real-estate-statistics.pdf> (abgerufen am 27.12.2024)) wird auf Seite 1 „quarterly“ als Periodizität genannt.

Unter anderem die Baugewerbestatistik und auch die Erwerbstätigenrechnung belegen, dass Bayern für die deutsche Bauwirtschaft eine herausragende Rolle spielt.



Erstes Zwischenfazit zur Überblicksdarstellung

Als erster Zwischenstand lässt sich festhalten, dass der Bausektor für Deutschland und Bayern eine signifikante volkswirtschaftliche Relevanz aufweist, wobei Bayern mit knapp einem Fünftel der Arbeitsstunden als Leistungsträger in der deutschen Bauwirtschaft vorangeht.

Bausektor als Markt: Die Nachfrageseite

Die beiden nun folgenden Teilabschnitte erörtern den Bausektor als Markt, zunächst die Nachfrage- und dann die Angebotsseite. Die Betrachtung konzentriert sich dabei auf den Wohnungsbau. Da Wohnungen kein bewegliches Gut darstellen, ist die Bevölkerungsentwicklung in der jeweiligen Region der hauptsächliche lokale Nachfragefaktor⁷.

Abbildung 8 vereinigt in diesem Sinne Daten der Bevölkerungsstatistiken mit der WoFo und erlaubt dadurch folgende Einordnung:

- Seit den 1950er-Jahren sind Wohnungsbestand und Bevölkerung in Bayern generell gestiegen.
- Der Babyboom der Bevölkerung seit Mitte der 50er-Jahre ging Ende der 60er in Stagnation über.
- Seit Ende der 80er-Jahre wächst die Bevölkerung in Bayern vor allem durch Wanderungsgewinne, teils durch Binnenwanderung nach der Deutschen Einheit, hauptsächlich inzwischen jedoch durch Zuwanderung aus dem Ausland.

Dieser Artikel erörtert ausdrücklich nicht, welche Zuwanderung (qualifizierter Arbeitskräfte, Asylsuchender etc.) wirtschaftlich interessant sein könnte. Unabhängig von diesem gesellschaftlich höchst relevanten Thema veranschaulicht Abbildung 8 jedoch ein Wohnungsmarktlches Dilemma: Stagniert die natürliche Bevölkerungsentwicklung, wird das Ausmaß an Zuwanderung ein wesentlicher Nachfragefaktor. Fehlende Prognostizierbarkeit – wie bei den Zustromen im Zusammenhang mit der Fluchtmigration der Jahre 2015/16 und der Ukraine Krise ab 2022 – halten jedoch Verunsicherung im Markt.

Ein weiteres Dilemma, das aus Abbildung 8 ablesbar ist, betrifft die Datengrundlage. Denn nicht Einzelpersonen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte⁸. Haushalte werden jedoch (im Mikrozensus) am Wohnsitz befragt. Ob ein Mismatch zwischen Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt besteht, lässt sich anhand dieser statistischen Daten insofern nicht – zumindest nicht eindeutig – ableiten. Denn das Ziel der Befragung ist die Erhebung des Status quo, aber nicht die Erhebung eines möglichen Wechselwunsches. Aufgrund dessen werden (in einschlägigen Publikationen) Leerstandsquoten als Indikator genutzt, welche allerdings der amtlichen Statistik nicht als kontinuierliche Zeitreihe vorliegen⁹.

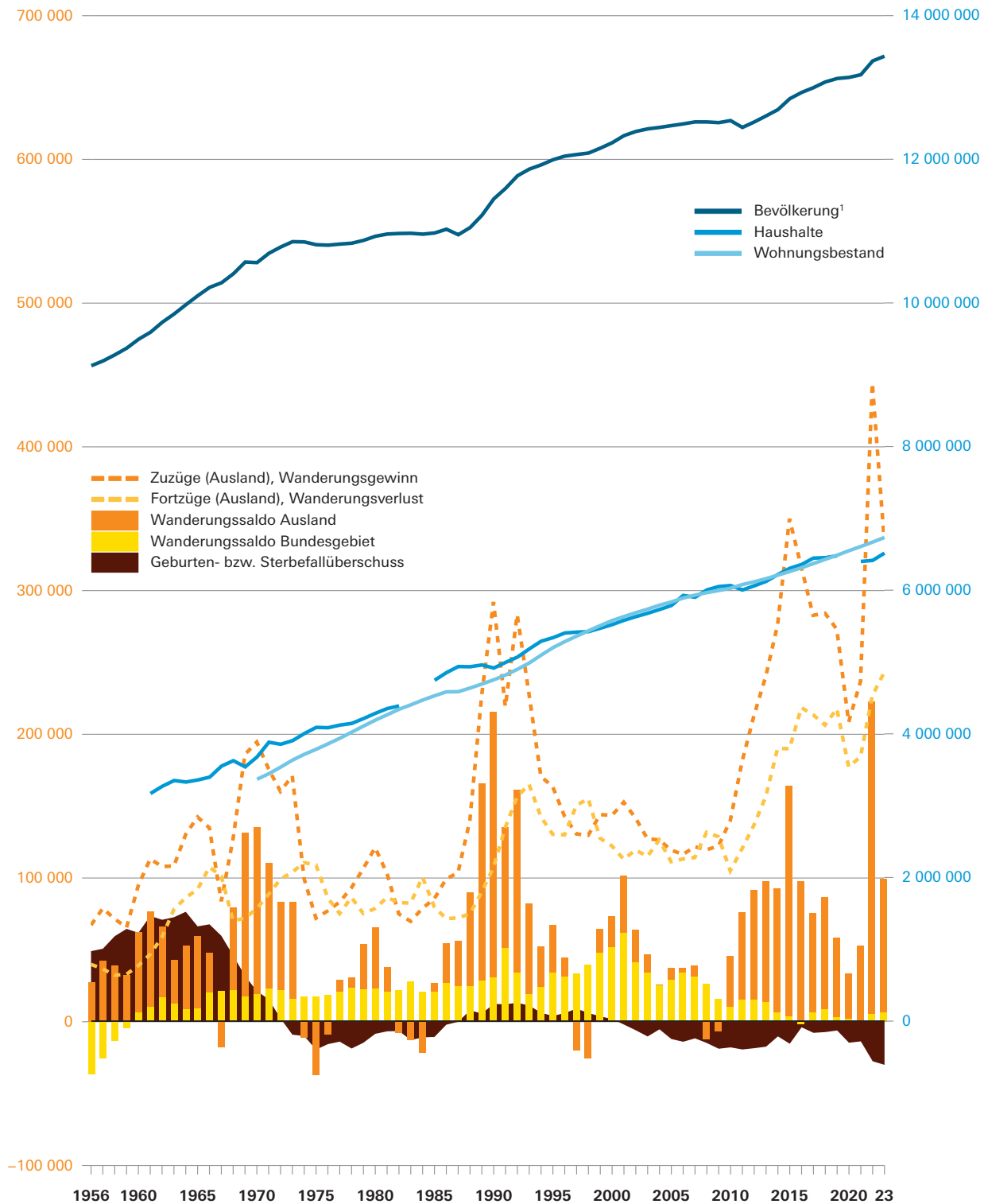
⁷ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (2022), S. 190.

⁸ Vgl. ebd., S. 190.

⁹ In ebd., S. 192/193, werden Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex genutzt. Die methodischen Hinweise, die das empirica-Institut zum jeweiligen Leerstandsindex mitpubliziert, sind bei der Interpretation des Leerstands zu beachten. Ferner liegen aus der GWZ punktuell Daten vor.

Abb. 8

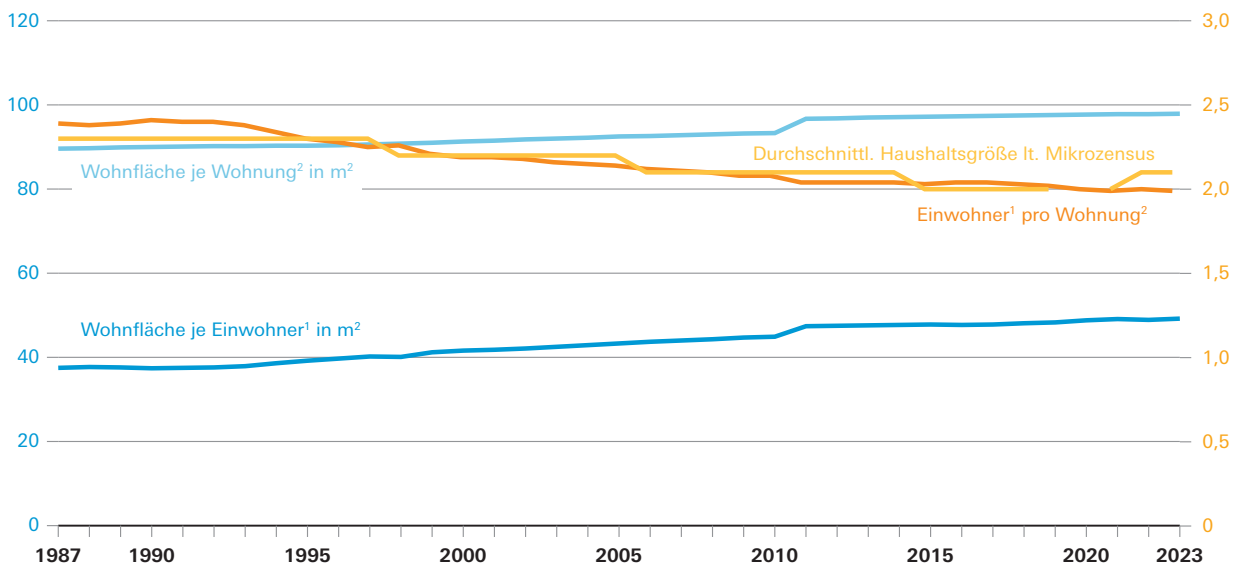
Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten, Wohnungsbestand und Wanderungssaldo in Bayern seit 1956



¹ Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung bis 31.03.1987: Stichtag der jeweils letzten Volkszählung.
 Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.1987 bis 31.03.2011: Stichtag der Volkszählung 1987.
 Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.2011: Stichtag des Zensus 2011.

Abb. 9

Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner, Wohnfläche je Wohnung und Einwohner pro Wohnung in Bayern seit 1987



1 Bevölkerungsfortschreibung ab 2011 auf Basis des Zensus 2011; Stand: jeweils 30. Juni.

2 Ab 2011 einschl. Wohnungen in Wohnheimen.

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik; Bevölkerungsfortschreibung; Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands; Mikrozensus.

Dennoch lohnt eine Betrachtung der Haushaltsgrößen und des Wohnraumbedarfs, um als weiteres Element der Wohnraumallokation die Wohngewohnheiten darzustellen. Die Kombination aus WoFo- und Bevölkerungsdaten (vgl. Abbildung 9) erfasst, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung zunimmt, ebenso die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf, während die durchschnittliche Einwohnerzahl pro Wohnung abnimmt. Analog verhält sich die durchschnittliche Haushaltsgröße (laut Mikrozensus), die zwischen 1995 und 2019 der durchschnittlichen Einwohnerzahl pro Wohnung entspricht.

Abbildung 10 unterlegt mit Daten zur Änderung der Haushaltsgrößen im Zeitverlauf ab 1950 das Allgemeinwissen, dass seit der Nachkriegszeit die absolute Zahl der Ein- und Zweipersonen-Haushalte sowie ihr Anteil an allen Haushalten deutlich zugenommen hat.

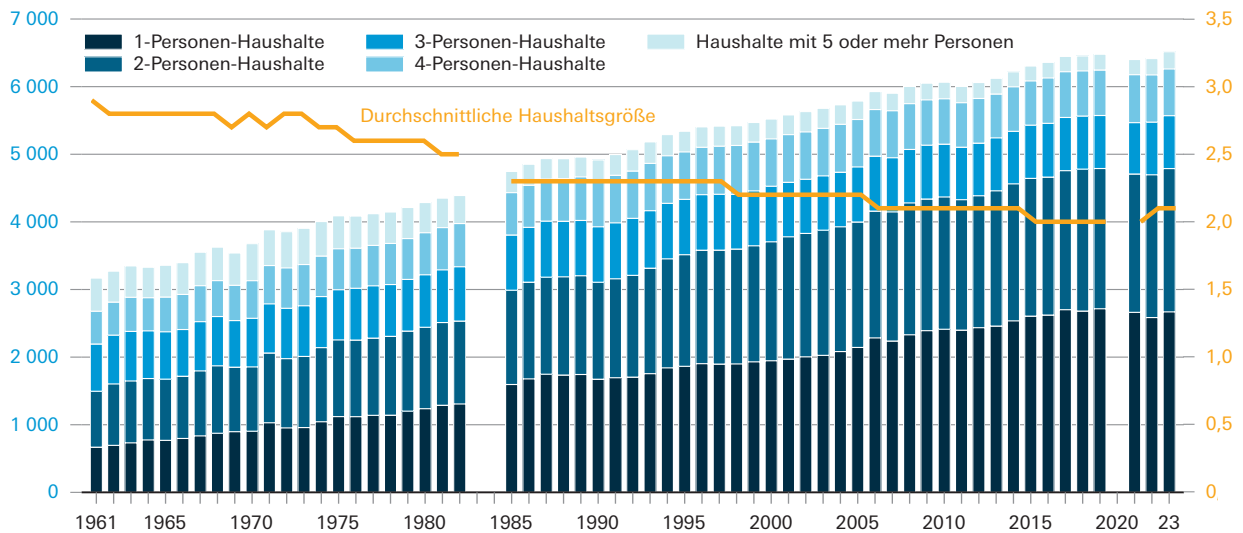
Als weitere Ergänzung zeichnet Abbildung 11 die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche nach Haushaltsgröße. Sie beträgt rund 60 m² pro Person über alle Haushalte hinweg, wobei dieser Flächenbedarf im Mittel mit steigender Haushaltsgröße sinkt, da sich eine höhere Personenzahl Bad, Küche und Wohnzimmer teilt¹⁰.

Zusammengefasst entsteht nachfrageseitig Wohnraumbedarf abhängig von der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung sowie dem durchschnittlichen Wohnraumbedarf bzw. der Wohngewohnheit. Jüngere und ältere Singles sowie kinderlose Paare produzierten in den letzten Jahrzehnten gesteigerte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – und zwar indem zum einen weniger Personen zusammenwohnen, jedoch zum anderen die Wohnungsgröße anstieg. Der Einfluss von Zuwanderung auf den Wohnungsmarkt in Bayern war in den letzten zwei Jahrzehnten unterschiedlich und erschwert insofern eine Prognose zum Wohnungsbedarf.

10 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (2022), S. 195 ff.

Abb. 10

Privathaushalte in Bayern ab 1961 nach Haushaltsgröße in Tausend und durchschnittlicher Haushaltsgröße



Anmerkungen:

1961 und 1970: Ergebnis der Volkszählung.

1983 und 1984: keine Mikrozensusserhebung.

2011 bis 2019: Die Ergebnisse des Mikrozensus wurden ab dem Berichtsjahr 2011 auf einen neuen Hochrechnungsrahmen umgestellt. Grundlage hierfür sind die aktuellen Eckzahlen der laufenden Bevölkerungsfortschreibung, die auf den Daten des Zensus 2011 (Stichtag 9. Mai 2011) basieren. Die Mikrozensus-Hochrechnung in den Jahren bis 2010 basiert hingegen auf den fortgeschriebenen Ergebnissen der Volkszählung 1987.

2020: Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen bei der Datenerhebung keine Ergebnisse ausgewiesen.

ab 2021: Hauptwohnsitzhaushalte.

2025: Erstergebnisse.

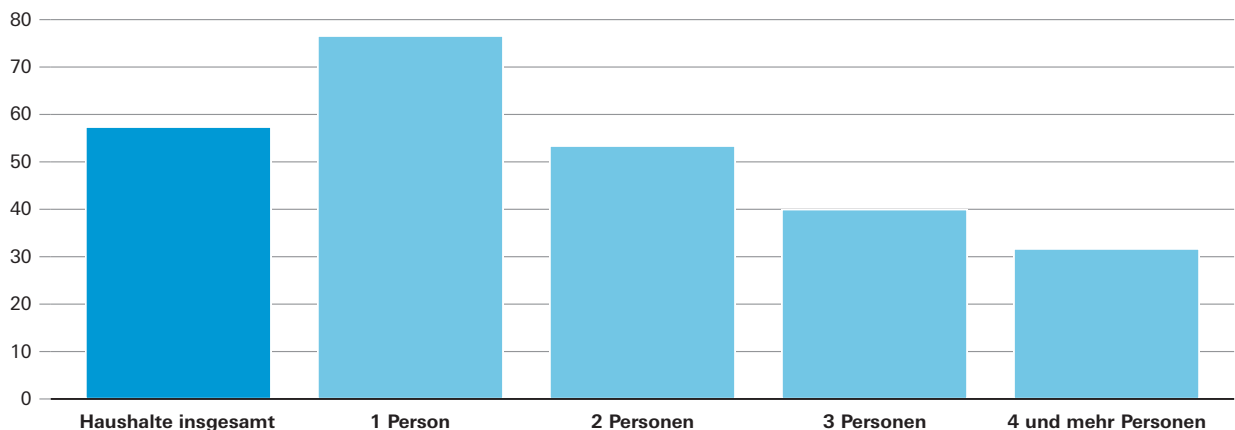
Hinweise zu Zeitreiheneffekten:

www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Methoden/Erlauterungen/mikrozensus.html

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Mikrozensus.

Abb. 11

Durchschnittliche Wohnfläche nach Haushaltsgröße im Jahr 2022 pro Person in Quadratmetern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Mikrozensus.



Johannes / stock.adobe.com

Bausektor als Markt: Die Angebotsseite

Das Angebot an Wohnraum setzt sich aus Eigenheimbau und Mietwohnungsbau zusammen, wobei der Neubau von Eigenheimen die Besonderheit hat, dass Nachfrage und Angebot anfangs sofort in Überdeckung sind; später kann ein ursprünglich als reines Eigenheim genutztes Objekt am Markt zu Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden.

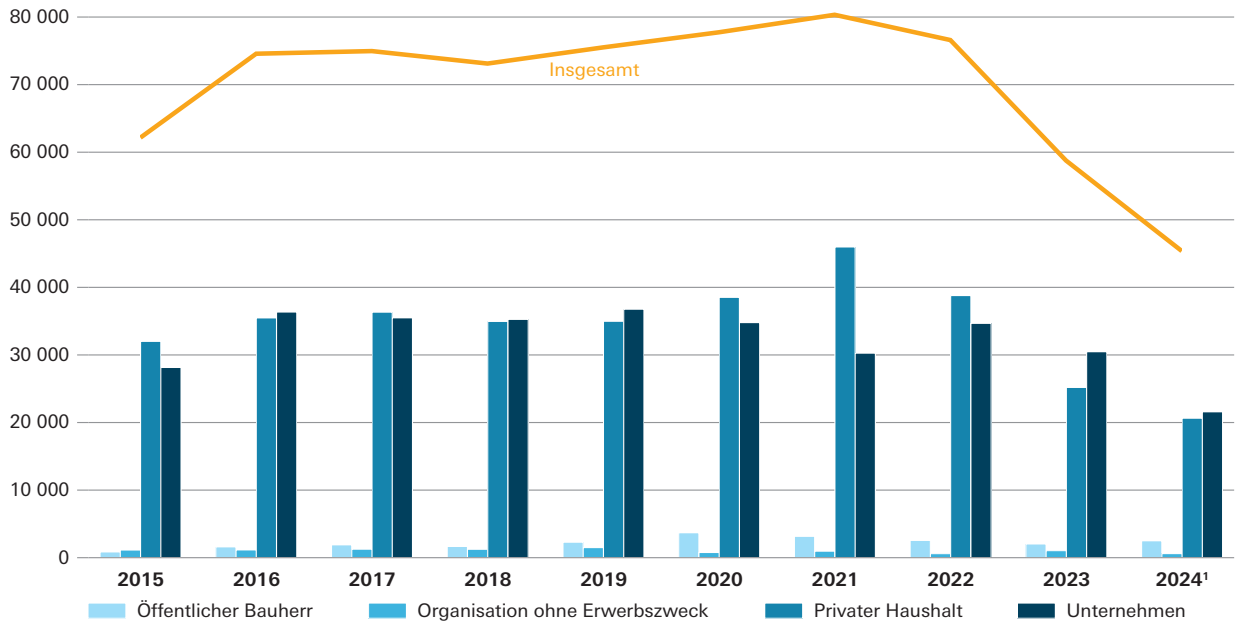
Die Hauptakteure im Wohnungsbau sind private Haushalte und private Unternehmen (siehe Abbildung 12). Von 2016 bis 2019 beantragten diese beiden in Bayern Wohnungsbaugenehmigungen in jeweils ähnlicher Größenordnung, 2020 bis 2022 dominierte der private Wohnungsbau, fiel jedoch 2023 deutlich hinter die Bauanträge von Unternehmen zurück.

Gebäude mit einer oder mit zwei Wohnungen, in Abbildung 13 mit ihren landläufigen Bezeichnungen als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (EFH bzw. ZFH) betitelt, werden häufig von Privathaushalten errichtet. Daher verläuft die Entwicklung dieser Baugenehmigungen im Wesentlichen analog zu jener in Abbildung 12 hinsichtlich privater Bauherren. Die Unterteilung nach kleinen und großen Mehrfamilienhäusern (MFH) folgt der Wohngebäudetypologie des Instituts für Wohnen und Umwelt¹¹ und erlaubt eine gewisse Binnendifferenzierung der MFH hinsichtlich Geschosswohnungsbau, der typischerweise stärker bei großen MFH zu erwarten ist.

¹¹ Institut Wohnen und Umwelt (2015).

Abb. 12

Baugenehmigungen für Wohnungen in Bayern seit 2015 nach Art des Bauherren

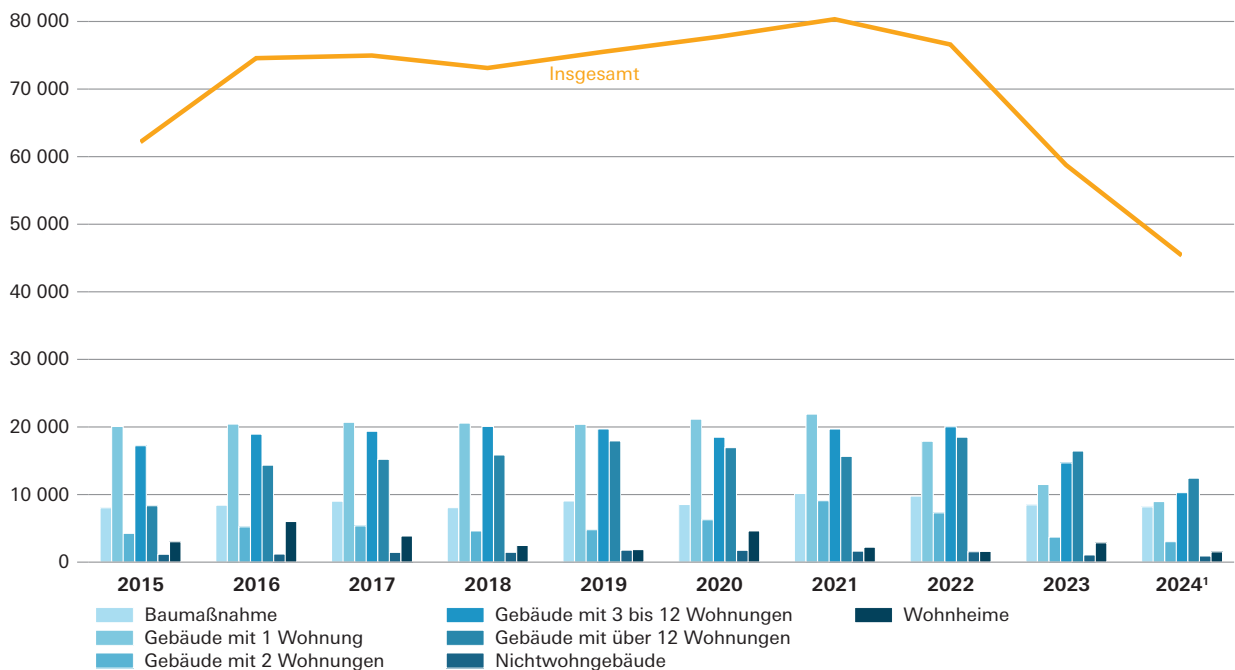


1 2024: Vorläufige Daten.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Baugenehmigungsstatistik.

Abb. 13

Baugenehmigungen für Wohnungen in Bayern seit 2015 nach Wohngebäudetyp



1 2024: Vorläufige Daten.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Baugenehmigungsstatistik.

Für eine umfassendere Betrachtung Angebotsrelevanter Faktoren sind in Abbildung 14 Daten mit Themenverwandtschaft zum Bausektor zusammengestellt:

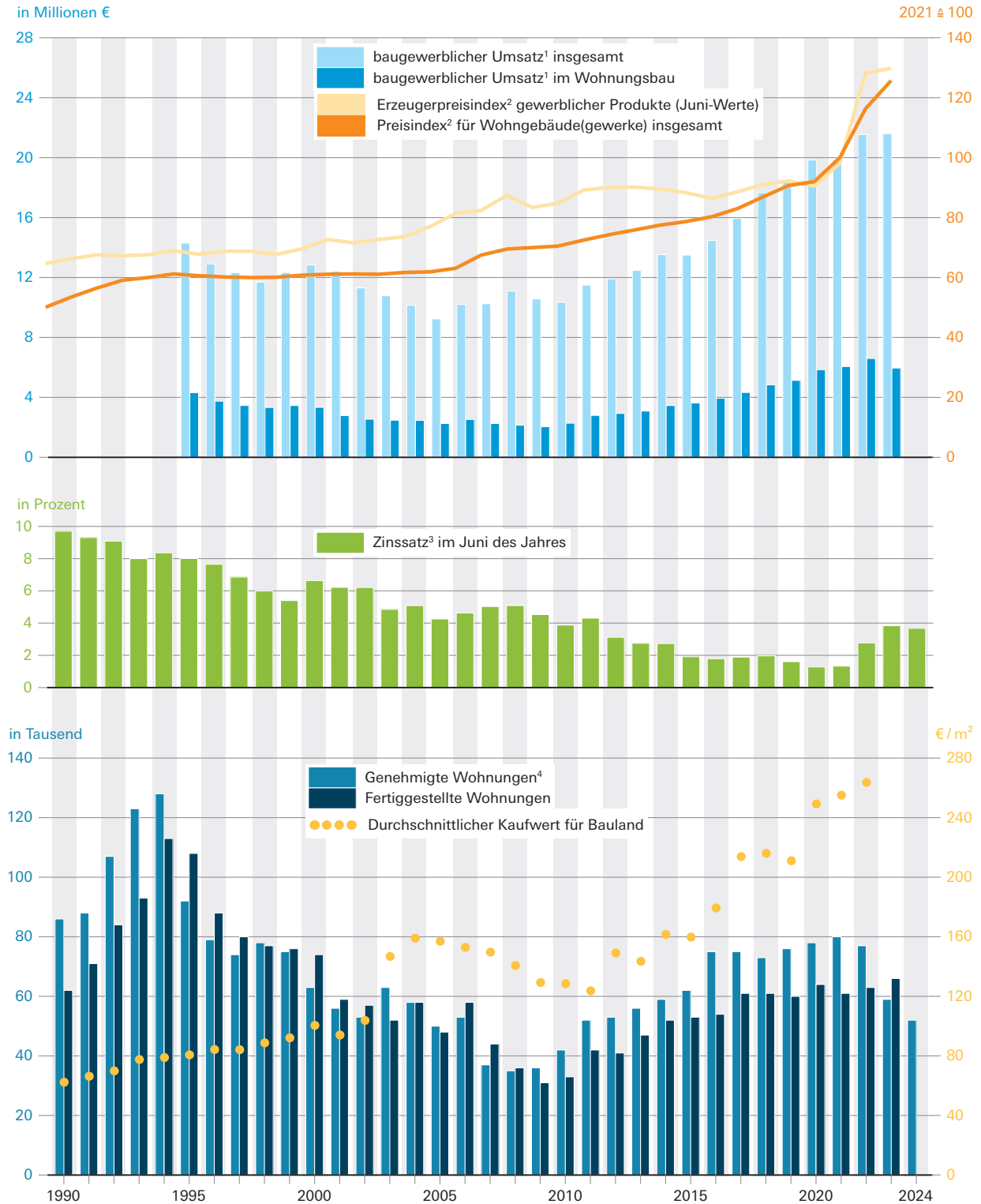
- Bei Hypothekenzinsen ist von 1990 bis 2021 eine rund drei Jahrzehnte währende Abwärtsbewegung zu beobachten, der Wohnungsbau durchläuft in diesem Zeitraum allerdings unterschiedliche „Ups and Downs“. Nach 2021 steigen die Zinsen deutlich.
- Die Preise für Baugewerke sind von 1993 bis 2005 stabil, mit einer Zunahme von 2,8 Prozentpunkten gibt es im Grunde dort keine Inflation. Danach – und somit noch vor der Finanzkrise und dem kommenden Aufschwung am Bau – beginnen die Preise anzuziehen. In den 15 Jahren von 2006 bis 2020 legt die Baugewerke-Inflation um rund 29 Indexpunkte zu. Anschließend 2021 um 8 Punkte, 2022 um 16, 2023 um 9, also binnen dreier Jahre um über 30 Indexpunkte.
- Die Erzeugerpreise für Bauholz, Zement etc. weisen zwischen 2009 und 2020 keine nennenswerte Steigerung auf, gehen aber mit dem globalen Lieferkettenengpass während der Coronakrise und danach im Zuge des Ukrainekriegs steil nach oben. Im Jahr 2023 verbleiben die Preise auf dem erreichten Niveau.
- Baulandpreise steigen (mit kleineren Korrekturen) kontinuierlich von 2011 bis 2022.

Zusammengefasst verliefen die vergangenen 30 Jahre beim Wohnungsbau wechselhaft und in seinen Einflussfaktoren nicht immer gleichgerichtet. Aber zum Anstieg von Baulandpreisen, Kreditzinsen und Baustoffkosten in 2021 und 2022 lässt sich gleichzeitig ein Rückgang im Wohnungsbau beobachten – und zwar trotz eines weiter bestehenden oder gar steigenden Bedarfs.



Abb. 14

Bautätigkeit, Umsätze im Bauhauptgewerbe und ausgewählte angebotsrelevante Faktoren im Bausektor in Bayern seit den 1990er Jahren



1 Jahressumme, Bauhauptgewerbliche Betriebe von rechtlichen Einheiten mit mind. 20 tätigen Personen.

2 Indizes: 2021 = 100

3 Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland, Neugeschäft, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre.

4 2024: vorläufige Daten.

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik: Baugenehmigungs- und fertigungsstatistik; Monatsbericht im Bauhauptgewerbe; Preisindizes für Bauwerke; Kaufwerte für Bauland, Erzeugerpreise gewerblicher Produkte. Deutsche Bundesbank: MFI-Zinsstatistik.

Exkurs: Preisbereinigte Ergebnisse zum Wohnungsbau

Sprunghaft steigende Preise bewirken eine nominale Teuerung, sei es bei Produkten wie Bauholz oder Zement, sei es bei handwerklichen Dienstleistung(sentlohnung)en wie Dachdecken oder Elektroinstallation. Dieselbe mengenmäßige Leistung lässt sich inflationsbedingt anhand der nominalen Preise wertmäßig nicht mehr zeitlich unmittelbar miteinander vergleichen. Diesem Problem begegnet die Statistik, indem per Preisbereinigung die nominalen Entwicklungen auf reale Größen zurückgerechnet werden.

Im Ergebnis ist beispielsweise für das Jahr 2023 (siehe Abbildung 15) nominal eine Steigerung des baugewerblichen Umsatzes zu verzeichnen, real indes ein Rückgang. Eine geringe und somit faktisch vernachlässigbare Inflation ist für Verbraucher sehr wünschenswert, deren Kaufkraft durch Preisstabilität erhalten bleibt, jedoch ebenso für die Komplexitätsreduktion bei statistischen bzw. wirtschaftswissenschaftlichen Betrachtungen.

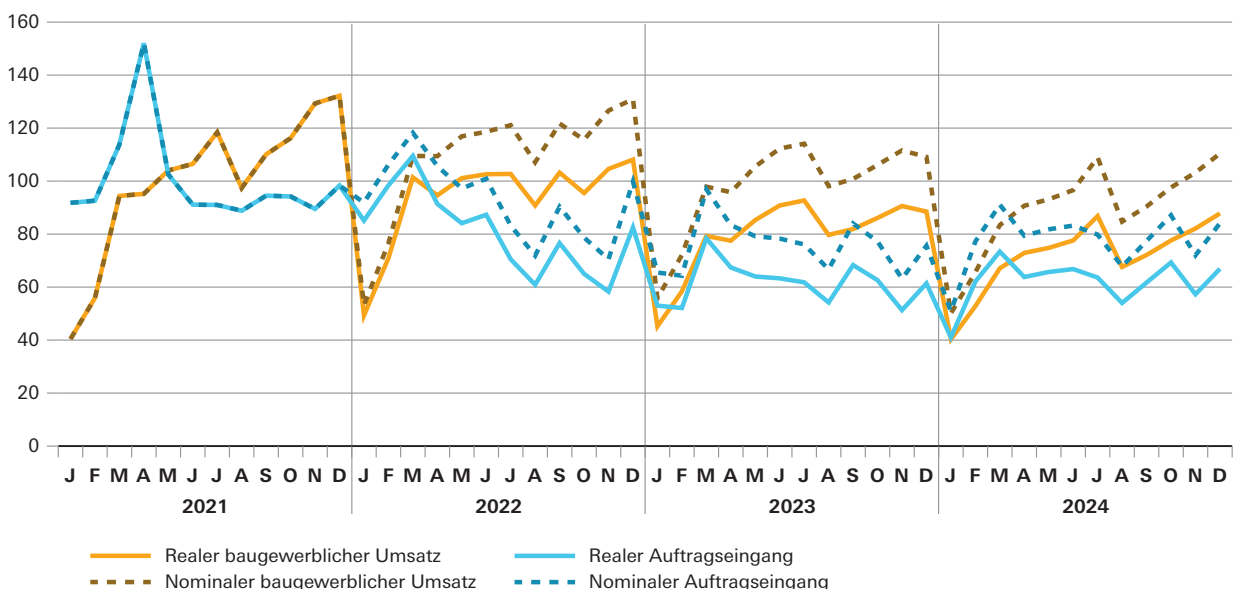
Fazit zum Überblickskapitel

Bereits ein skizzenhafter Überblick (wie in diesem „Erdgeschoss-Abschnitt“) lässt die wirtschaftliche Größenordnung des Bausektors in Bayern (und Deutschland) schnell erkennen. Das Zusammenspiel von Faktoren im Bausektor, vor allem im Wohnungsbaumarkt, ist hingegen variantenreich und auf einer Grobebene allenfalls anzuleuchten. Erklärungen oder gar Vorhersagen zum Marktgeschehen bedürfen einer umfangreichen und abgestimmten Datengrundlage.

Selbst die beste Datengrundlage kann allerdings keine externen Schocks wie eine Coronakrise oder einen Ukrainekrieg prognostizieren. Jedoch kann fehlende Detail-Prognostizierbarkeit keine Rechtfertigung für Fatalismus sein. Die Verletzlichkeit der Märkte, die sich unter anderem durch die Inflation offenbart, zeigt aber, dass Statistik als Informationsdienstleister einen Beitrag zu Resilienz leisten kann. Nämlich durch konsequentes Anwenden (bzw. Bereithalten) von Preisbereinigung, auch bereits in Zeiten von Preisstabilität, sowie durch Vernetzung von Informationen bei Schwerpunktthemen wie hier am Beispiel „Bauen und Wohnen“.

Abb. 15

Wohnungsbau: Monatliche Index-Entwicklung der Umsätze und Auftragseingänge in den Jahren 2021 bis 2024¹ bei Betrieben von rechtlichen Einheiten mit 20 oder mehr tätigen Personen in Prozent (2021 = 100)



¹ Vorläufige Preisbereinigung für Oktober und November 2024.

Folgende Einflussfaktoren werden als relevante zusätzliche Aspekte ergänzend aufgezählt, können jedoch (noch) nicht näher behandelt werden:

- Altersstruktur der Wohngebäude und Bedarf für Substanzerhalt¹²
- Investitionserfordernisse zum Klimaschutz (Dämmung, Heizung etc.)¹³
- Neubau als Aspekt des Vermögensaufbaus¹⁴ (unabhängig von staatlicher Förderung); dabei gehört der Erwerb von Bestandsimmobilien nicht zu den Bausektor-Kernstatistiken, jedoch die Abriss-Neubau-Rate.
- (sozialer) Wohnungsbau als Sicherungsmaßnahme für wirtschaftlich Schwache¹⁵
- staatliche Förderungen zu sozialem Wohnungsbau sowie Eigenheimbau¹⁶

Entwicklung des Bausektors in bayerischen Städten und Landkreisen

Der zurückliegende, erste Abschnitt dieses Artikels gibt einen Überblick zum Bausektor in Bayern. Der zweite Abschnitt beinhaltet regionale sowie methodische Detaillierungen. Die regionale Detaillierung baut dazu auf die administrative Gliederung Bayerns auf und clustert zunächst die Struktur der 96 Kreise in der Dreiteilung Landkreise, Großstädte mit über 100 000 Einwohnern sowie weitere kreisfreie Städte (siehe Tabelle 2). Rund 70 % der bayerischen Bevölkerung lebt in den 71 Landkreisen, während in den acht Großstädten Bayerns mehr als ein Fünftel und in den weiteren kreisfreien Städten etwa 7 % gemeldet sind.

Im Weiteren lotet die methodische Detaillierung aus, wie sich die typischen Darstellungseinheiten, nämlich Baugenehmigungen, -beginne und -fertigstellungen zu griffigen Kenngrößen wie „Bauvorrat“, „schnelle Fertigstellungen“ etc. fassen lassen.

Baugenehmigungen in Bayerns Städten und Landkreisen 2023

Während dieser Artikel entsteht, werden die letzten Monate des Berichtsjahrs 2024 noch erhoben, die Berechnung der WoFo steht (samt Umbasierung) noch aus. Die Darstellung stellt daher auf die Daten des Berichtsjahrs 2023 ab.

12 Vgl. ebd., S. 201 ff.

13 Vgl. u. a. die Vorgaben zur Renovierung des Gebäudebestands in „Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD)“, aktuelle Fassung: EPBD (2024/1275/EU).

14 Vgl. zur Vermögensentwicklung in Bayern, insbesondere hinsichtlich Immobilienvermögen: Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (2022), S. 95 ff.

15 Vgl. ebd., S. 194.

16 Vgl. Förderberichterstattung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt u. a. im Jahresbericht Bayernlabo (2023) sowie zur Förderung von Mietwohnungen Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (2022), S. 194.

Tab. 2 Entwicklung des Bausektors in bayerischen Städten und Landkreisen

Gegenstand	Landkreise	kreisfreie Städte (ohne Großstädte)	Großstädte ¹	Bayern
Kreise	71	17	8	96
Kreise in %	74,0	17,7	8,3	100,0
Bevölkerung 31.12.2023	9 277 095	917 049	2 982 282	13 176 426
Bevölkerung 31.12.2023 in %	70,4	7,0	22,6	100,0

1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Basis: Zensus 2022.

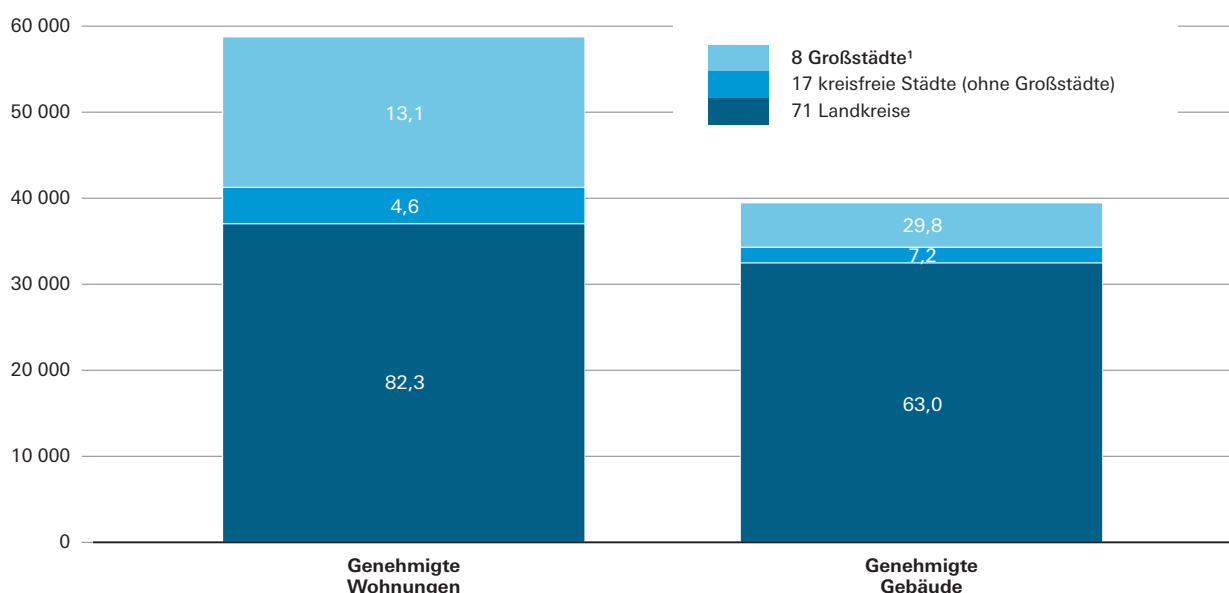
Die Genehmigungsquoten für Wohngebäude und Wohnungen in den Landkreisen verlaufen seit 2015 relativ stabil und steigen zum Jahr 2021 deutlich an, gefolgt von einem Einbruch zum Jahr 2023.



Abbildung 16 lässt hinsichtlich Baugenehmigungen und der o. g. Dreiteilung erkennen, dass über vier Fünftel der im Jahr 2023 neu genehmigten Gebäude in den Landkreisen geplant sind. Den kreisfreien Städten und Großstädten lassen sich etwa 5 % bzw. 13 % der neu bewilligten Bauvorhaben zuordnen. Wird die Ebene der Wohnungen statt der Gebäude in den Blick genommen, verschiebt sich das Genehmigungsvolumen merklich in Richtung der Städte aufgrund der höheren Bedeutung des Geschossbaus: Über ein Drittel der 2023 genehmigten Wohnungen sind in den kreisfreien Städten, insbesondere den Großstädten, vorgesehen.

Abb. 16

Baugenehmigungen für Gebäude und Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten im Berichtsjahr 2023



¹ München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.



Normierung auf den Wohnungsbestand

Dass in 71 Landkreisen mehr Baugenehmigungen registriert werden als in 25 Städten, kann nicht verwundern. Um die Entwicklungen trotz der Unterschiede in den absoluten Zahlen vergleichbar einordnen zu können, werden die nachfolgenden Daten auf den jeweiligen Wohnungsbestand bezogen und dadurch normiert. Es entsteht daraus die Genehmigungsquote „Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen¹⁷ pro 1 000 Bestandswohnungen“. Tabelle 3 zeigt, dass in den Großstädten die Genehmigungsquote 10,5 beträgt und deutlich über den Landkreisen und weiteren Städten liegt. Für die letzten beiden errechnet sich hingegen eine ähnliche „Umschlagquote“¹⁸ von rund 8 (geplanten Wohnungen auf 1 000 Bestandswohnungen), wobei die Landkreise absolut gesehen eine etwa neunfach höhere Anzahl geplanter Wohnungen aufweisen.

- 17 Hier und in den folgenden Kenngrößen zu Baugenehmigungen gehen sowohl Neubauten als auch Änderungsbaumaßnahmen ein. Eine Eingrenzung auf Neubau wäre möglich und ist je nach Kontext auch notwendig, da Änderungsbaumaßnahmen auch zum Rückgang von Wohnraum führen können. Bei der vorliegenden Darstellung überwiegt der Aspekt der (gesamten) Baumotivation.
- 18 Da in den vergangenen Jahren der Neubau deutlich überwog und in nennenswertem Umfang dem Neubau auch ein Abgang gegenübersteht, lässt sich die Genehmigungsquote zugespitzt als Umschlagquote auffassen. Eine generelle Begriffsnutzung wäre jedoch methodisch inadäquat.

Tab. 3 Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen pro 1 000 Bestandswohnungen

2023	Baugenehmigungen für Wohnungen	Wohnungsbestand	Baugenehmigungen für Wohnungen pro 1000 Wohnungen im Bestand
Landkreise	37 029	4 546 907	8,1
Kreisfreie Städte (ohne Großstädte)	4 227	518 447	8,2
Großstädte ¹	17 499	1 668 660	10,5

1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen

Quelle: Baugenehmigungsstatistik, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

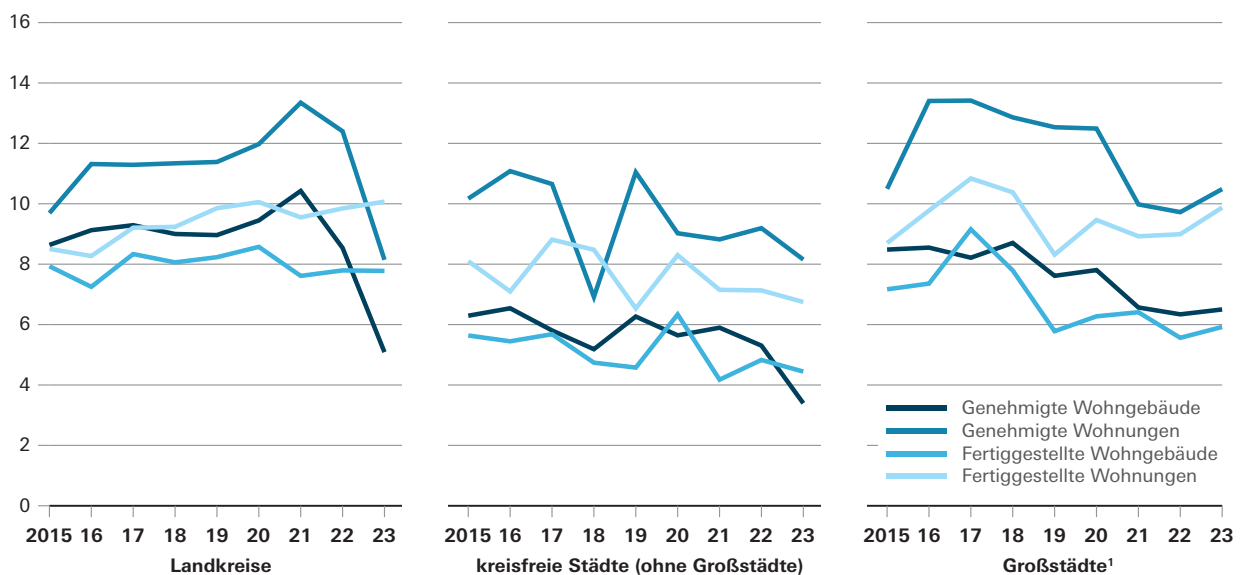
Einbruch der Baumotivation 2023 insbesondere in den Landkreisen

Die Bautätigkeit in den bayerischen Städten und Landkreisen hat sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich entwickelt. In Abbildung 17 sind Quoten zu Baugenehmigungen und ferner Fertigstellungen für Gebäude sowie Wohnungen als Zeitreihen dargestellt. Demnach kommt es in den Großstädten zu Beginn des Betrachtungszeitraums, in den Berichtsjahren 2015 bis 2017, zu einem Boom der Bautätigkeit mit stark steigenden Bewilligungs- und Fertigstellungszahlen. Danach nimmt die Bautätigkeit stetig ab, mit einem deutlichen Rückgang der Genehmigungen nach dem Beginn der Coronakrise 2020. Zum Berichtsjahr 2023 zeichnet sich eine leichte Erholung ab.

In den Landkreisen deutet sich eine teilweise gegenläufige Entwicklung an: Die Genehmigungsquoten für Wohngebäude und Wohnungen verlaufen seit 2015 relativ stabil und steigen zum Jahr 2021 deutlich an, gefolgt von einem Einbruch zum Jahr 2023. Fertigstellungen bleiben in den Landkreisen über die betrachteten Berichtsjahre dagegen vergleichsweise konstant. In den kreisfreien Städten mit unter 100 000 Einwohnern ist seit 2020 ein abnehmender Verlauf der Bautätigkeit zu beobachten.

Abb. 17

Genehmigungs- und Fertigstellungsquoten in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großstädten Bayerns 2015 bis 2023 pro 1 000 Bestandseinheiten



1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.

Entwicklung der Baugenehmigungen nach Wohngebäudetyp

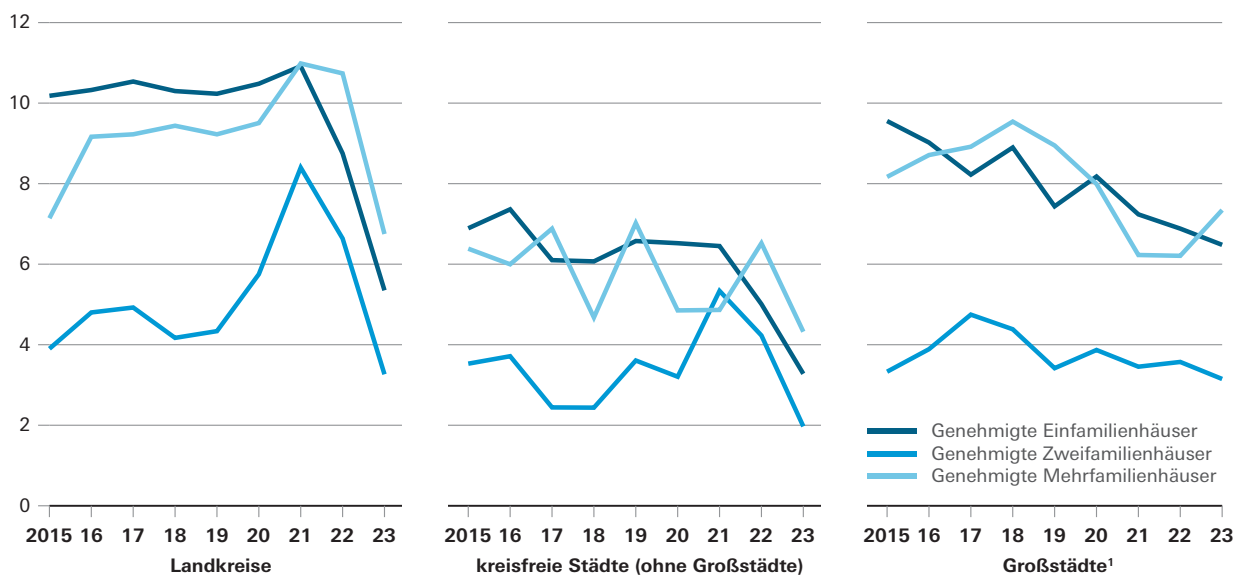
Wie bereits im Überblicksabschnitt beschrieben, sind in den Jahren 2021 bis 2023 die Bewilligungen von Bauvorhaben der privaten Haushalte, das heißt insbesondere EFH und ZFH, früher und deutlicher zurückgegangen als im eher unternehmerischen Bereich der MFH (Abbildungen 12 und 13). Wird insofern die Anzahl der Baugenehmigungen nach Wohngebäudetyp mit dem jeweils zugehörigen Bestand – also EFH-Genehmigungen pro EFH-Bestand etc. – in Beziehung gesetzt, können die Entwicklungen innerhalb und zwischen den Regionaleinheiten unmittelbar miteinander verglichen werden¹⁹.

Für die Landkreise, in denen das Gros des Baugenehmigungsvolumens stattfindet, bestätigt sich das allgemeine Muster des Genehmigungsrückgangs ab 2021 für EFH und ZFH sowie ab 2022 für MFH²⁰ auf Gebäude- und Wohnungsebene (Abbildung 18 und 19). In den kreisfreien Städten mit unter 100 000 Einwohnern ergibt sich ein ungefähr ähnliches Bild, der Rückgang fällt aber moderater aus. In den Großstädten ist kein Einbruch, sondern eher eine stetige Abnahme seit 2015 zu erkennen mit Anzeichen einer teilweisen Erholung am aktuellen Rand.

- 19 In dieser Darstellungsvariante wird nicht mehr sichtbar, dass EFH in den Landkreisen deutlich verbreiteter sind, während MFH in den kreisfreien Städten, insbesondere den Großstädten, einen höheren Anteil ausmachen.
- 20 Die WoFo erlaubt keine Differenzierung nach kleinen und großen MFH. Dennoch werden MFH hier teils alternativ als Geschossbau bezeichnet.

Abb. 18

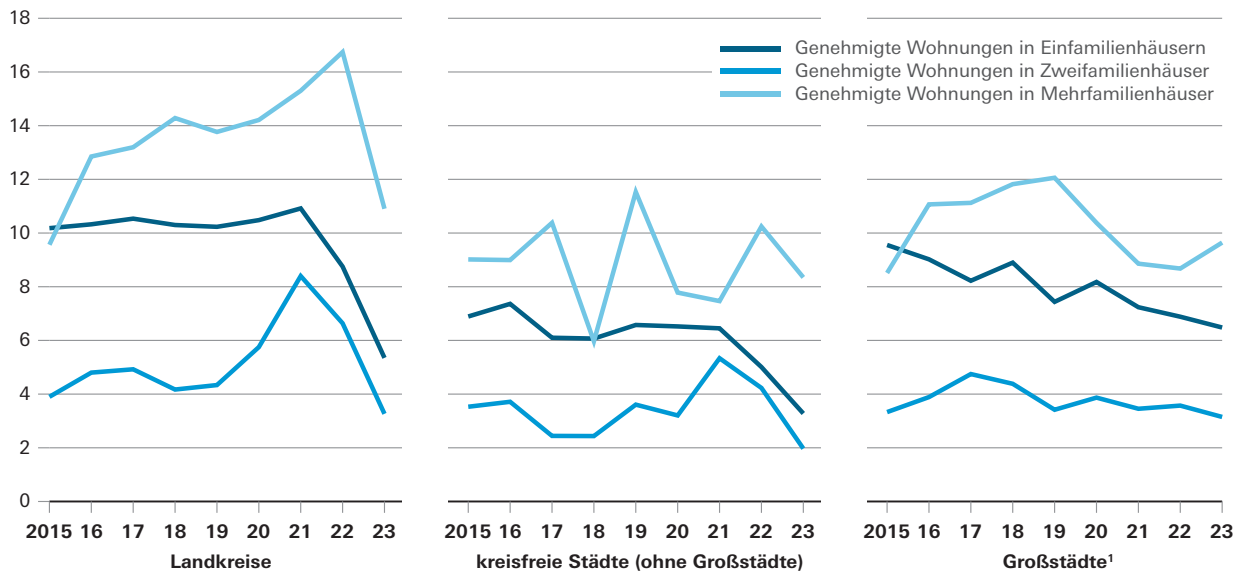
Genehmigungsquoten für Wohngebäude nach Gebäudetyp in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großstädten Bayerns 2015 bis 2023
pro 1 000 Bestandseinheiten



1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.

Abb. 19

Genehmigungsquoten für Wohnungen nach Wohngebäudetyp in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großstädten Bayerns 2015 bis 2023 pro 1 000 Bestandseinheiten



Kennziffern zur Struktur des Bauüberhangs: Bauvorrat

Ein Maß für das bisher ungenutzte Potenzial an Bautätigkeit kann die Anzahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen Bauvorhaben darstellen, die jährlich im Bauüberhang erfasst werden. Das so definierte Planungsvolumen ist als „Bauvorrat“ an Wohnungen oder als „Motivationsreserve“ interpretierbar. Es ist relativ zum Bestand in den Jahren 2015 bis 2023 sowohl in den Landkreisen als auch in den kreisfreien Städten angewachsen (siehe Abbildung 20). Der in Bayern teilweise deutliche Einbruch der Baugenehmigungen geht demnach zusätzlich mit einem Rückgang der Baubeginne einher. Auf dem Hintergrund der Preisentwicklung erscheint dies plausibel, aber dennoch nicht zwangsläufig, da je nach Vertragslage Baukosten auch fixiert sein können.

In den kreisfreien Städten mit unter 100 000 Einwohnern fällt auf, dass der Bauvorrat für Wohnungen seit 2021 deutlich stärker gestiegen ist als für Wohngebäude. Dies deutet darauf hin, dass sich der Anteil offener Baugenehmigungen für MFH erhöht hat.

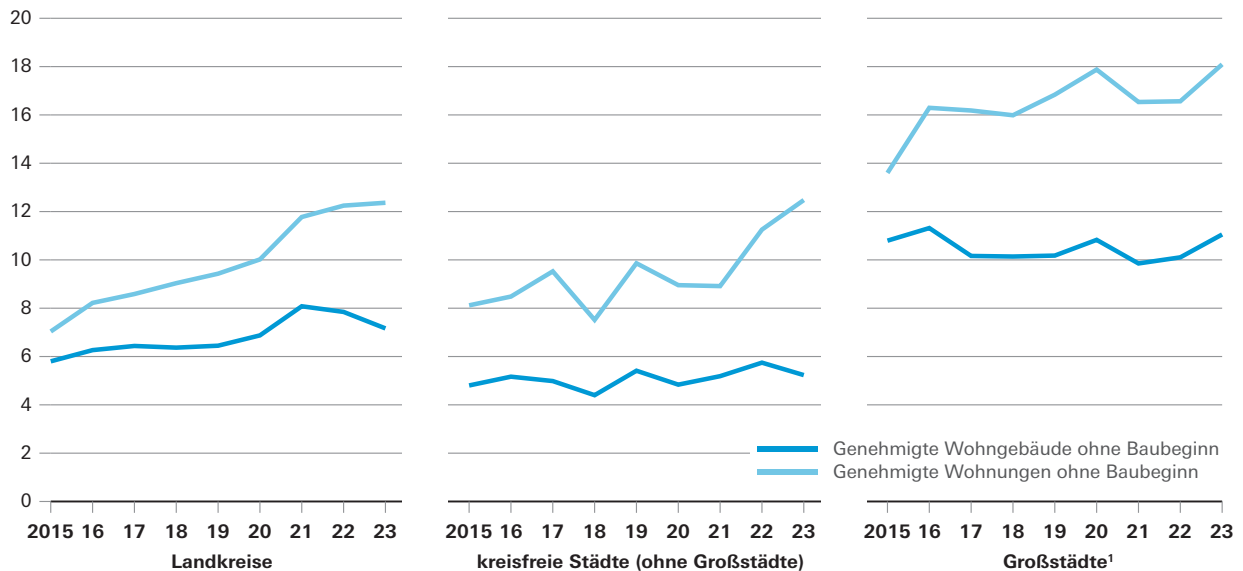
Altersstruktur des Bauvorrats: Rückgang des jungen Vorrats

Der Bauvorrat lässt sich in eine Altersstruktur schichten, die t_0 „Genehmigungen mit noch offenem Status aus dem gleichen Berichtsjahr“ und analog t_{-1} sowie noch ältere Baugenehmigungen umfasst. Um die Größenordnung zu verdeutlichen, werden t_0 etc. auf den Vorrat des jeweiligen Bauüberhangsjahres bezogen. Abbildung 21 bildet den Verlauf der Anteilsentwicklung ab.

Demnach ändert sich in den Jahren 2015 bis 2023 die Struktur des Bauvorrats nach dem Alter der erteilten Bewilligungen. Der Anteil des „jungen Bauvorrats“ (t_0) nimmt in den Landkreisen nach dem Jahr 2021 schlagartig ab, in den Städten verläuft die Entwicklung uneinheitlich.

Abb. 20

Bauvorrat* an Wohngebäuden und Wohnungen
in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großstädten Bayerns 2015 bis 2023
pro 1 000 Bestandseinheiten

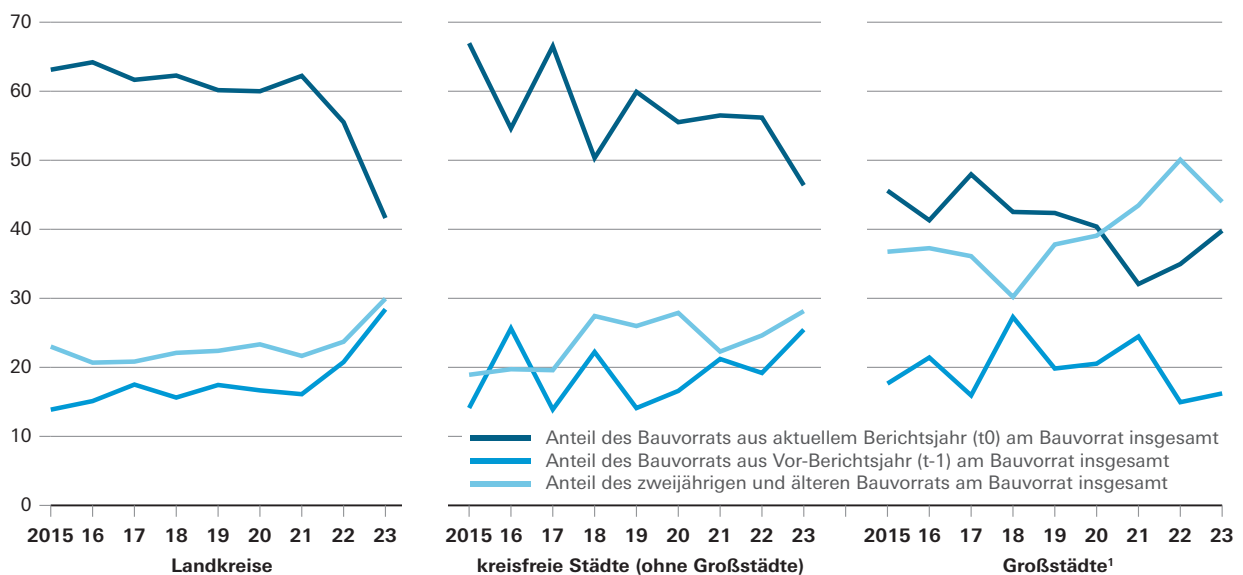


* Bauvorrat: genehmigte Bauvorhaben (noch) ohne Baubeginn.

1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.

Abb. 21

Alterstruktur des Bauvorrats* an Wohnungen
in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großstädten Bayerns 2015 bis 2023
in Prozent



* Bauvorrat: genehmigte Bauvorhaben (noch) ohne Baubeginn.

1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.



Die Verschiebung innerhalb des Bauvorrats, dass offene Baugenehmigungen „altern“ wie zum Beispiel der Anstieg von t_{-1} und der Residualgröße in den Landkreisen nach dem Jahr 2021, verläuft selbstverständlich komplementär zum Anteil des jungen Bauvorrats. Der wiederum hängt naturgemäß von der generellen Entwicklung neuer Baugenehmigungen ab. Über diese erwartbaren Zusammenhänge hinaus zeigt Abbildung 21, dass sich die Altersstruktur regional unterschiedlich entwickelt und eine Betrachtung insofern durchaus aufschlussreich sein kann, was aber im Rahmen dieser Kurzvorstellung der Kennziffern nicht vertieft werden soll.

Kennziffern zur Struktur des Bauüberhangs: Schnelle Beginne und Fertigstellungen

Der Gegenspieler zum Bauvorrat ist der Baubeginn, insbesondere der schnelle Baubeginn sofort im Jahr der Genehmigungserteilung. Bezogen auf die Anzahl der Baubewilligungen im gleichen Berichtsjahr hat sich der Anteil der schnellen Baubeginne von 2015 bis 2023 in den Landkreisen und kreisfreien Städten größtenteils konkav entwickelt (siehe Abbildung 22). Vor allem in den kreisfreien Städten, insbesondere in den Großstädten, nimmt der Anteil schneller Baubeginne von einem relativ hohen Niveau kommend zum aktuellen Rand deutlich ab.

Äquivalent zur Betrachtung der Baubeginne lassen sich auch schnelle Baufertigstellungen, die innerhalb desselben Berichtsjahres der Baugenehmigung stattfinden, zur Beurteilung des kurzfristigen Baugeschehens beleuchten. Der Anteil schneller Bezugsfertigstellungen am Genehmigungsvolumen eines Jahres sinkt generell seit den Jahren 2015 bzw. 2016 ab. Zum Jahr 2023 lässt sich allerdings insbesondere in den Großstädten ein Anstieg beobachten (siehe Abbildung 23). Möglicherweise eröffnet ein Rückgang bei den Baubeginnen Marktkapazitäten, um Bauvorhaben schneller zu beenden.

Die bayerischen Planungsregionen im Spiegel von Kennziffern

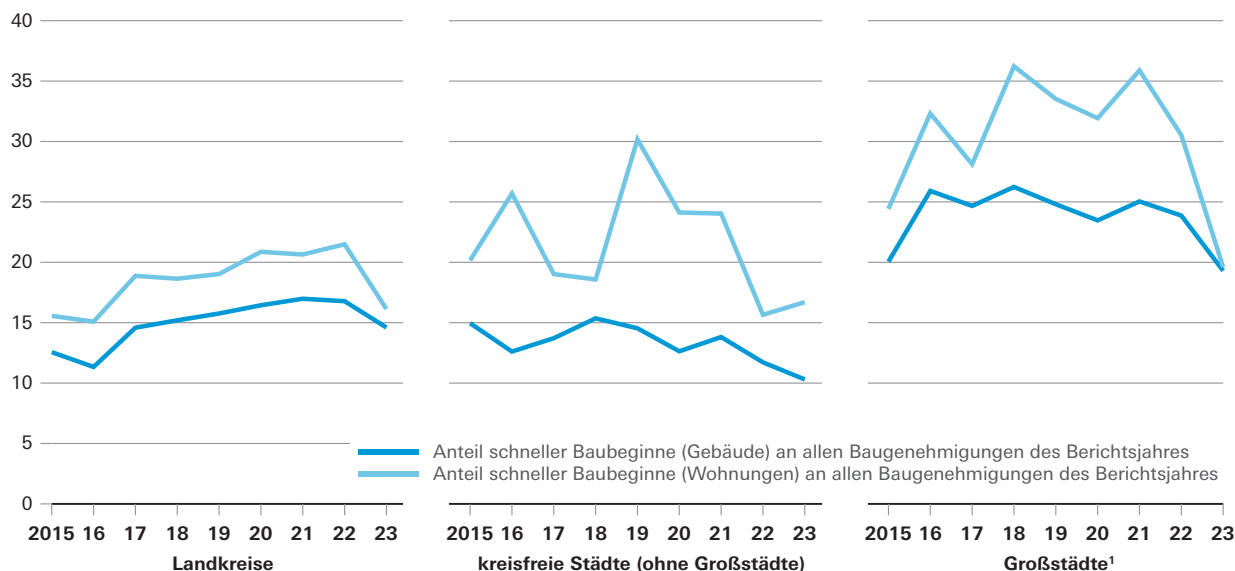
Abschließend (für diese Datenanalyse) werden die zuvor vorgestellten Kennziffern nach den bayerischen Planungsregionen²¹ differenziert (siehe Tabelle 4). Die Quote der Wohnungsbaugenehmigungen liegt insbesondere in großstädtisch geprägten Regionen im mittleren und südlichen Bayern (Augsburg, Ingolstadt, Regensburg, München) oberhalb des bayerischen Durchschnitts. Ebenso in der Region München, aber auch in Donau-Wald und Landshut ist in den Jahren 2022 und 2023 die Quote bereits bewilligter, aber noch nicht begonnener Bauvorhaben (Bauvorrat) überproportional hoch ausgeprägt.

Der Anteil schneller Baubeginne von Wohnungen am Genehmigungsvolumen des Berichtsjahres befindet sich vor allem in nördlichen bayrischen Regionen auf einem höheren Niveau als im bayernweiten Durchschnitt. Schnelle Fertigstellungen werden dagegen wiederum häufiger im südlichen Bayern umgesetzt.

²¹ Gebietskategorien gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023.

Abb. 22

**Schnelle Baubeginne* von Gebäuden und Wohnungen
in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großstädten Bayerns 2015 bis 2023**
in Prozent

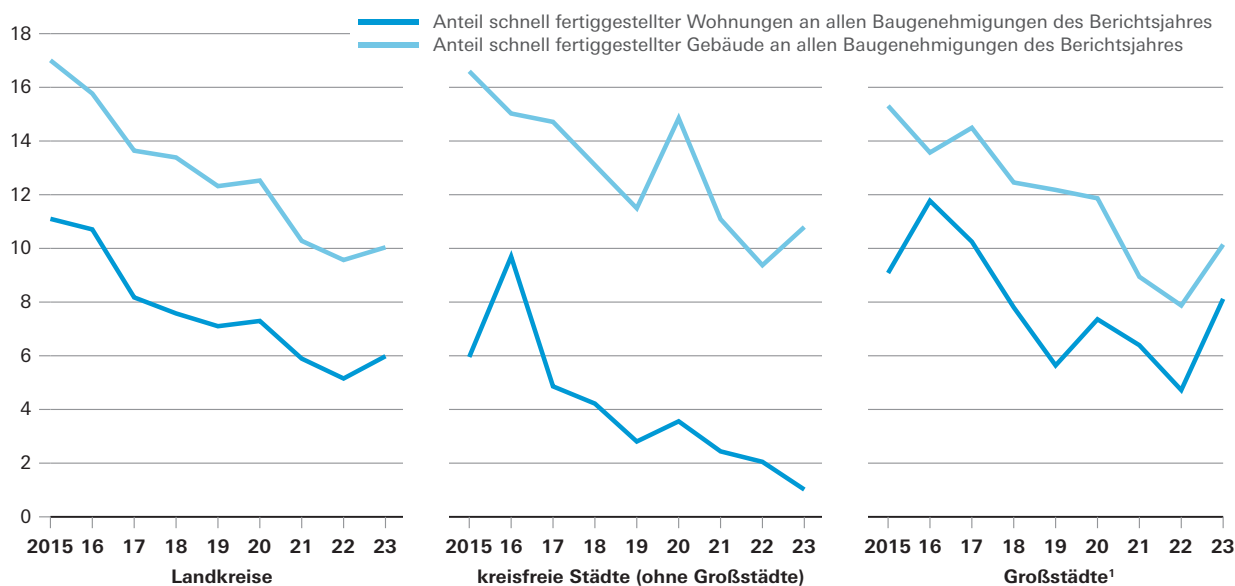


* Schnelle Baubeginne: Baubeginne im Jahr der Genehmigung.

1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.

Abb. 23

**Schnelle Fertigstellungen* von Gebäuden und Wohnungen
in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großstädten Bayerns 2015 bis 2023**
in Prozent



* Schnelle Fertigstellungen: Baufertigstellungen im Jahr der Genehmigung.

1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen.

Tab. 4 Die bayerischen Planungsregionen im Spiegel von Kennziffern

	Baumotivation: Wohnungsgenehmigungen im Berichtsjahr (pro 1000 Wohnungen im Bestand)		Bauvorrat: Offene Wohnungsgenehmigungen ohne Baubeginn (pro 1000 Wohnungen im Bestand)		Schnelle Baubeginne von Wohnungen im Genehmigungsjahr (pro 100 Wohnungsgenehmigungen)		Schnelle Fertigstellungen von Wohnungen im Genehmigungsjahr (pro 100 Wohnungsgenehmigungen)	
	Promille		Promille		Prozent		Prozent	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Bayern	11,5	8,7	13,2	13,8	23,0	17,2	4,9	6,3
Landkreise	12,4	8,1	12,2	12,4	21,5	16,1	5,2	6,0
Kreisfreie Städte (ohne Großstädte)	9,2	8,2	11,3	12,5	15,7	16,7	2,0	1,0
Großstädte ¹	9,7	10,5	16,6	18,1	30,5	19,6	4,7	8,1
Planungsregionen²								
1 Bayerischer Untermain	9,6	4,5	10,8	10,4	29,7	19,7	1,3	5,2
2 Würzburg	9,9	6,0	10,4	10,2	26,5	31,4	2,0	3,0
3 Main-Rhön	9,2	5,2	9,1	8,7	29,4	22,8	4,3	5,8
4 Oberfranken-West	7,3	5,5	11,3	9,6	22,4	30,4	2,2	3,1
5 Oberfranken-Ost	6,0	5,0	7,1	8,3	35,5	15,7	3,6	2,1
6 Oberpfalz-Nord	10,3	6,0	12,0	10,4	21,2	25,2	1,6	2,0
7 Region Nürnberg	11,8	7,6	9,4	9,5	29,9	23,1	4,6	5,9
8 Westmittelfranken	14,0	7,2	11,0	10,9	23,0	12,8	5,0	4,7
9 Augsburg	9,9	10,7	11,1	13,8	22,0	19,7	8,3	7,3
10 Ingolstadt	15,3	11,5	16,8	15,3	14,8	18,9	1,8	3,4
11 Regensburg	15,2	12,1	12,8	14,5	11,1	4,8	3,2	7,4
12 Donau-Wald	16,4	9,5	17,8	16,8	18,6	16,9	2,9	4,2
13 Landshut	15,4	9,3	17,0	18,4	20,8	10,0	4,8	4,3
14 München	10,2	10,1	17,9	18,9	31,7	17,7	4,2	9,0
15 Donau-Ilser	13,0	10,4	12,6	13,7	16,0	14,1	6,6	6,0
16 Allgäu	12,7	8,0	12,2	13,0	11,7	12,9	15,0	7,6
17 Oberland	11,4	8,7	13,1	14,0	23,4	13,6	7,5	7,6
18 Südostoberbayern	13,3	10,2	10,7	13,0	14,5	12,7	7,6	4,0

1 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Fürth, Würzburg, Erlangen

2 Gebietskategorien gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Baugenehmigungs-, Bauüberhang- und Baufertigstellungsstatistik; Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Resümee

In diesem Artikel gibt der erste Abschnitt einen Überblick zum Bausektor Bayerns. Ergebnisse aus den Kernstatistiken zum Bausektor, also aus der Hochbaustatistik über Genehmigungen und Fertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen sowie aus den Wirtschaftsstatistiken über Unternehmen und Betriebe des Baugewerbes, werden durch VGR, Bevölkerungs- sowie Preisstatistiken ergänzt. Dadurch lassen sich die volkswirtschaftliche Bedeutung und Entwicklungen, teils seit den 50er-Jahren, in einem Gesamtzusammenhang betrachten. Im zurückliegenden Jahrzehnt ist der Einfluss von Inflation und Immigration hervorzuheben.

Der zweite Abschnitt fokussiert die Entwicklungen der Bautätigkeit im zurückliegenden Jahrzehnt und zoomt dabei regional und methodisch tiefer heran. Dadurch lassen sich detaillierte Einblicke über Planungsregionen, Städte und Landkreise gewinnen und dort „Baumotivation“, „Bauvorrat“ sowie „schnelle Baubeginne und -fertigstellungen“ im Zeitverlauf erörtern.

Angeichts einer stagnierenden Volkswirtschaft (in Deutschland und Bayern) und angesichts von Zuspitzungen am Wohnungsmarkt, stellt sich die Frage, was ein (Lösungs-)Beitrag der amtlichen Statistik

sein kann. Da die amtliche Statistik zu Neutralität verpflichtet ist, kann es dabei nicht um politische Maßnahmen gehen. Allerdings benennt das Zwischenfazit zum ersten Abschnitt, dass die Informationslage beispielsweise durch konsequente Bereitstellung preisbereinigter Daten (für das BHG) verbessert wurde und sich durch vernetzte Darstellung von Statistiken noch weiter verbessern lässt.

Im zweiten Abschnitt werden Daten der Hochbaustatistik vor allem nach Städten und Landkreisen differenziert, somit vor allem das Neubaugeschehen näher untersucht. Leerstand oder Mietpreise bei Bestandsimmobilien werden nicht behandelt, obschon sie wichtige Einflussfaktoren darstellen, da keine zeitnahe und kontinuierliche amtliche Datenbasis dazu existiert²². Folglich lassen sich einerseits externe Schocks wie Coronakrise und Ukrainekrieg klar in den Daten erkennen, andererseits lassen sich weitere Einflussfaktoren sowie Auswirkungen, die zweifelsohne mit dem Baugeschehen einhergehen und gesellschaftliche Relevanz haben, nicht unmittelbar aufklären.

Alles in allem veranschaulicht der Artikel, dass die Kernstatistiken des Bausektors an Verständlichkeit gewinnen, wenn sie zusammen mit weiteren Statistikbereichen (u. a. VGR, Bevölkerung und Preise) betrachtet werden, sodass Daten zu Informationen werden. Gerade weil es so ist, wird aber auch deutlich, dass im Thema „Bauen und Wohnen“ die Informationslage für eine interessierte Öffentlichkeit und für Entscheidungsebenen (Politik, Ökonomie etc.) ein Potenzial für „Nachverdichtung“ hat. ■

Literatur

Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung der Länder (2025): Arbeitsvolumen, www.statistikportal.de/de/etr/ergebnisse/arbeitsvolumen, abgerufen am 12.02.2025.

Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (2025): Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung, www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung, abgerufen am 12.02.2025.

Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (2021): Methodenbeschreibung ESVG 2010/Revision 2019, www.statistikportal.de/sites/default/files/2022-01/vgrdl_methoden_esvg2010rev2019.pdf, abgerufen am 12.02.2025.

Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (2022): Fünfter Bericht zur sozialen Lage in Bayern (5. BSB), www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas_inet/soziale-lage/k01sps_5_sozialbericht_stmas_220705.pdf, abgerufen am 27.12.2024.

Bayernlabo (2023): Jahresbericht 2023, https://bayernlabo.de/fileadmin/user_upload/foerderinstitut/85_downloadcenter/bayernlabo-jahresbericht-2023.pdf, abgerufen am 27.12.2024.

ifo Institut (2025): ifo Geschäftsklimaindex, www.ifo.de/ifo-zeitreihen, abgerufen am 12.02.2025.

Institut Wohnen und Umwelt (2015): Deutsche Wohngebäudetypologie, www.episcopo.eu/downloads/public/docs/brochure/DE_TABULA_TypologyBrochure_IWU.pdf, abgerufen am 27.12.2024.

²² Hinsichtlich Leerstand siehe Fußnote 8. Daten zu Mietpreisen (Nettokaltmieten etc.) liegen im Mikrozensus sowie in der Preisstatistik vor, jedoch entweder nicht zeitnah oder nicht in regionaler Gliederung.