

## **Der Freistaat Bayern**

### **- Wanderungen, Beschäftigung und Wohnungsbau - eine aktuelle Einschätzung**

erstellt vom



**Hannover, September 2013**

verantwortlich für den Inhalt:  
Matthias Günther  
Pestel Institut  
Königstraße 50 A, 30175 Hannover  
Telefon (0511) 99094 - 20, Telefax (0511) 99094 - 30  
Internet: [www.pestel-institut.de](http://www.pestel-institut.de)  
E-Mail: [info@pestel-institut.de](mailto:info@pestel-institut.de)

## Der Freistaat Bayern

### - Wanderungen, Beschäftigung und Wohnungsbau -

Wie in vielen Ballungsräumen und Universitätsstädten Deutschlands zeigt sich auch in Bayern in besondere in den Großräumen München und Nürnberg sowie vielen Hochschulstandorten eine neue Wohnungsnot. Zwar hat der Zensus auch für Bayern eine im Vergleich zur Fortschreibung geringere Einwohnerzahl (rund 150.000 Personen) und höhere Wohnungszahl (gut 140.000 Wohnungen) festgestellt, dies ändert aber nichts an den realen Wohnungsmarktproblemen. Hier kommt zusätzlich noch die relative und absolute wirtschaftliche Stärke des Freistaates ins Spiel. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt **Tabelle 1**. Der Zuwachs an Arbeitsplätzen betrug von 2002 bis 2012 über 9 %. Die Zahl der Erwerbsfähigen würde dagegen aus der einheimischen Bevölkerung heraus inzwischen sinken. **Ohne Wanderungsgewinne wären die Arbeitsplätze in Bayern nicht zu besetzen.**

**Tabelle 1: Beschäftigungsentwicklung im Freistaat Bayern von 2002 bis 2012**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Arbeitsort	Einpendler <sup>1</sup>	Auspendler <sup>1</sup>	Saldo	am Wohnort
2002	4.420.624	1.845.472	1.767.630	77.842	4.342.782
2003	4.333.297	1.825.705	1.758.408	67.297	4.266.000
2004	4.288.495	1.825.158	1.762.418	62.740	4.225.755
2005	4.270.848	1.845.259	1.781.432	63.827	4.207.021
2006	4.319.703	1.894.703	1.827.399	67.304	4.252.399
2007	4.411.875	1.946.556	1.877.537	69.019	4.342.856
2008	4.518.801	2.006.952	1.938.338	68.614	4.450.187
2009	4.505.412	2.001.253	1.937.657	63.596	4.441.816
2010	4.567.987	2.039.902	1.980.139	59.763	4.508.224
2011	4.703.313	2.108.986	2.044.560	64.426	4.638.887
2012	4.827.416	2.171.008	2.103.084	67.924	4.759.492
<b>Veränder.</b>	<b>406.792</b>	<b>325.536</b>	<b>335.454</b>	<b>-9.918</b>	<b>416.710</b>
<b>in v.H.</b>	<b>9,2</b>	<b>17,6</b>	<b>19,0</b>	<b>-12,7</b>	<b>9,6</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

1) auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte

Die Zu- und Fortzüge in bzw. aus dem Freistaat Bayern zeigt **Tabelle 2** für den Zeitraum von 2002 bis 2012. Unterschieden sind die Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland und den übrigen Bundesländern. Der Wanderungssaldo gegenüber den übrigen Bundesländern hat sich im Vergleich zu den Werten nach der Jahrtausendwende mehr als halbiert hat und liegt seit 2009 im Durchschnitt bei nur noch 14.300 Personen pro Jahr. Hier dürfte sich bemerkbar machen, dass auch in den übrigen Bundesländern die Zahl der Erwerbsfähigen aus der einheimischen Bevölkerung heraus abnimmt. Der Saldo zwischen Bayern und dem Ausland zeichnet dagegen die wirtschaftliche Entwicklung in Bayern nach. Auch wenn die Negativsalden der Jahre 2008/2009 teilweise durch Melderegisterbereinigungen bedingt waren, so sind doch in der Phase von 2004 bis 2009 eher schwache Zuwanderungen zu erkennen und speziell in der Zeit der Finanzkrise 2008/2009 dürfte das niedrigste Niveau erreicht worden sein.

Mit der starken Ausweitung der Arbeitsplätze speziell in den Jahren 2011 und 2012 war eine „Explosion“ der Auslandszuwanderung verbunden.

**Tabelle 2: Wanderungen über die Landesgrenze des Freistaates Bayern von 2002 bis 2012**

Jahr	Zuzüge aus dem Ausland	Fortzüge ins Ausland	Saldo Ausland	Zuzüge aus den and. Bundesl.	Fortzüge in die and. Bundesl.	Saldo andere Bundesl.
2002	141.595	119.398	<b>22.197</b>	141.846	100.469	41.377
2003	127.161	114.932	<b>12.229</b>	133.409	99.197	34.212
2004	126.423	126.366	<b>57</b>	124.552	98.857	25.695
2005	119.349	111.275	<b>8.074</b>	127.151	97.719	29.432
2006	116.298	113.115	<b>3.183</b>	134.235	100.082	34.153
2007	121.638	114.148	<b>7.490</b>	134.529	103.052	31.477
2008	119.573	131.675	<b>-12.102</b>	133.438	107.287	26.151
2009	122.132	128.608	<b>-6.476</b>	121.939	106.307	15.632
2010	139.820	104.951	<b>34.869</b>	118.494	107.748	10.746
2011	181.035	120.333	<b>60.702</b>	128.035	112.672	15.363
2012	212.794	136.694	<b>76.100</b>	126.751	111.265	15.486

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern

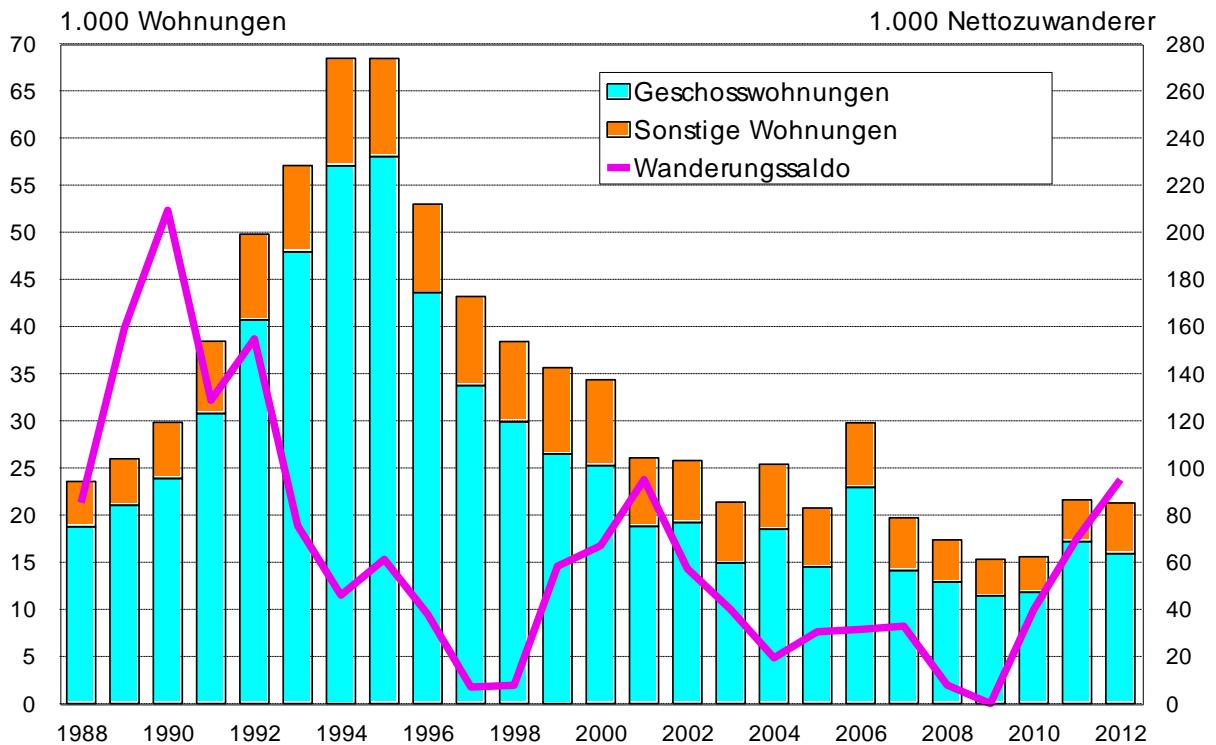
Nach Jahren einer eher gemäßigen Zuwanderung in einer Größenordnung unter 10.000 Personen pro Jahr stiegen die Salden über 35.000 Personen im Jahr 2010 auf 61.000 Personen 2011 und erreichten 2012 mit 76.000 Personen einen vorläufigen Höhepunkt.

Welche Konsequenzen haben derartige Zuwanderungen auf den Wohnungsmarkt? Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Zuwanderer aus dem Ausland weit überwiegend eine Mietwohnung in den Arbeitsplatzzentren nachfragen. D.h. der Wanderungsüberschuss der beiden vergangenen Jahre hatte zwangsläufig einen erheblichen Nachfrageschub nach Mietwohnungen zur Folge. Die Bautätigkeit hat auf diesen Nachfrageschub bisher noch nicht reagiert, wie **Abbildung 1** zeigt. Der Bau von Geschosswohnungen sowie die Schaffung von Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand und in Nichtwohngebäuden (unter „sonstige“ zusammengefasst) stellen den wesentlichen Teil des Mietwohnungsbaus dar und beide Kategorien verharren auf niedrigem Niveau. Hier sind dringend zusätzliche Anstrengungen erforderlich.

Die Formel lautet:

ohne Wohnraum keine Zuwanderer;  
 ohne Zuwanderer können die Arbeitsplätze nicht besetzt werden;  
 wenn Arbeitsplätze nicht besetzt werden können, werden sie (zumindest mittelfristig) in Regionen mit besserem Arbeitskräfteangebot verlagert;  
 wenn Arbeitsplätze verlagert werden, verringert sich die Attraktivität des Landes.

**Abbildung 1: Bau von Geschosswohnungen und Schaffung von Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand und in Nichtwohngebäuden sowie der Wanderungssaldo in Bayern von 1988 bis 2012**



Die zusätzlichen Wohnungen müssen in den Regionen höchster wirtschaftlicher Entwicklung geschaffen werden. Die Arbeitsplatzentwicklung seit 2002 auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt **Abbildung 2**.

**Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Bayern von 2002 bis 2012**

