

Wohnungsmarkt Bayern 2024

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren
Wohnungsprognose bis 2042

#HEIMATFÖRDERER

2024

Wohnungsmarkt Bayern

Auf einen Blick

Die BayernLabo ...

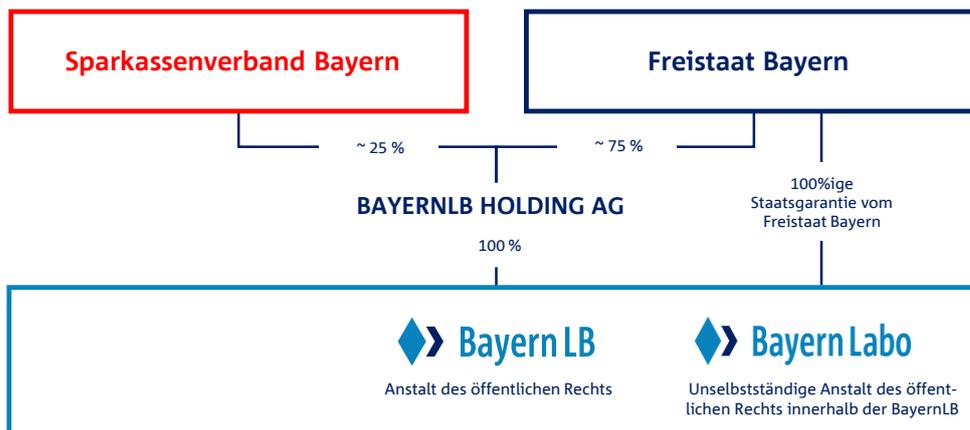
... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

... hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern.

... betreibt als Haus- und Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



Inhalt

Grußworte	5
1 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren	10
1.1 Mietpreise	10
1.2 Immobilienpreise	23
1.3 Baulandpreise	38
1.4 Wohnungsleerstand	46
2 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2042	65
2.1 Bevölkerungsvorausberechnung	65
2.2 Haushaltsprognose	79
2.3 Wohnungsprognose	88
2.4 Fazit: Kosten- und Zinsanstieg erfordern einen politischen Kraftakt	127
2.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	132
3 Tabellenteil	139
4 Anhang und Literatur	221

Grußworte



Gero Bergmann

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen unseren aktuellen Wohnungsmarktbericht präsentieren zu können. Noch nie waren Informationen so wichtig wie heute. Das Bevölkerungswachstum in Bayern ist hoch. Zinsen, Baukosten, Miet- und Immobilienpreise sind in den letzten Jahren gestiegen, die Baugenehmigungen 2023 stark zurückgegangen. Um den Bedarf zu decken, müssen die richtigen Wohnungen zur richtigen Zeit am richtigen Ort gebaut werden.

Die vorliegende Wohnungsprognose bis 2042 bietet die notwendige Datenbasis. Sie berücksichtigt erstmals die Zuwanderung infolge des Ukraine-Kriegs und korrigiert die Ergebnisse der letzten Studie nach oben. Im Jahr 2042 werden 610.000 mehr Menschen im Freistaat leben. Die Haushaltsverkleinerung wird sich weiter fortsetzen. In fast jeder zweiten Wohnung lebt dann nur noch eine Person. Vom rechnerischen Neubaubedarf von insgesamt 963.000 Wohnungen entfällt mit 557.000 Wohnungen mehr als die Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser, deutlich weniger als die Hälfte entfällt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hinzu kommt ein gestiegener Nachholbedarf aus früheren Jahren.

Die Wohnungen müssen aber nicht nur mengenmäßig ausreichend und damit bezahlbar sein, sondern auch nutzergerecht. Durch die Alterung des Wohnungsbestands und der Nachfragenden kommen neue Herausforderungen hinzu. Bis 2050 muss der Immobilienbestand klimaneutral fit gemacht werden. Darüber hinaus besteht akuter Handlungsbedarf beim Bau von familienfreundlichen sowie altersgerechten Wohnungen und Pflegeimmobilien.

Die Analyse ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren gibt Ihnen Einblicke in die regionale Entwicklung der Miet- und Kaufpreise sowie der Wohnungsleerstände im Freistaat. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Ihr

Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank



Christian Bernreiter
© StMB/Atelier Krammer

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen ist nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern die Lebensgrundlage für alle Menschen. Vermietung und Verkauf von Wohnraum sind bedeutende Wirtschaftszweige, die jedoch nicht auf Kosten der Wohnraumsicherheit und der sozialen Gerechtigkeit gehen dürfen. Gerade in Zeiten von hohen Mieten und Kaufpreisen ist es daher eine wichtige Aufgabe des Staates, die Wohnraumversorgung mit unterstützenden Maßnahmen zu steuern und zu verbessern. Unsere Wohnraumförderung, das Wohngeld und das Schaffen von investitionsfreundlichen Rahmenbedingungen tragen hierzu entscheidend bei.

Unerlässlich sind dabei zuverlässige Daten zur aktuellen Wohnungssituation. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt stellt mit ihrem Wohnungsmarktbericht einen umfangreichen Fundus zur Verfügung. Diese Informationen zur bisherigen Entwicklung des Wohnungsangebots und zur Wohnungsnachfrage sowie der Ausblick auf den zukünftigen Wohnungsbedarf in Bayern sind nicht nur für die Politik, sondern für alle Beteiligten am Wohnungsmarkt wertvoll.

Der rechnerische Neubaubedarf in Bayern bis 2042 liegt bei 963.000 Wohnungen. Die Bayerische Staatsregierung wird ihre Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsbaus daher konsequent fortsetzen. Im letzten Jahr haben wir im Rahmen des Wohnbau-Boosters Bayern die Investitionen in die Wohnraumförderung erstmals auf 1 Milliarde Euro erhöht, einschließlich Bundesmitteln. Dieses Jahr steigern wir unsere Investitionen auf 1,2 Milliarden Euro und bleiben damit ein verlässlicher Partner für die Baubranche.

Ich danke der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für ihre Arbeit und wünsche Ihnen viele interessante Einblicke in den aktuellen Wohnungsmarkt!

Ihr

Christian Bernreiter, MdL
Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Albert Füracker

Liebe Leserinnen und Leser,

die Suche nach einer geeigneten Wohnung oder die Realisierung eines Bauprojekts ist in der aktuellen Zeit oftmals kein leichtes Unterfangen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt und die Baubranche sieht sich mit großen Herausforderungen konfrontiert.

Die BayernLabo hat als operatives Organ der staatlichen Wohnungspolitik des Freistaats eine tragende Rolle. Als staatliche Förderbank unterstützt sie alle Menschen in Bayern bei der Schaffung und Erhaltung eines Eigenheims. Daneben bietet sie auch weitreichende Finanzierungsmöglichkeiten für unsere bayerischen Kommunen und die kommunalen Zweckverbände. Mit umfangreichen Online-Serviceangeboten setzt die BayernLabo auf unkompliziert nutzbare digitale Lösungen, um ihren Kundinnen und Kunden einen zeitgemäßen und einfachen Zugang zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist es der Bayerischen Staatsregierung ein zentrales Anliegen, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiter zu forcieren. Trotz herausfordernder finanzpolitischer Rahmenbedingungen konnte auch im Doppelhaushalt 2024/2025 für die Wohnraumförderung insgesamt ein Rekordniveau von über 1 Milliarde Euro beibehalten werden. Diese „Wohnraumfördermilliarde“ ist eine Reaktion auf die anhaltend hohe Nachfrage und verteilt sich auf verschiedene Förderprogramme, die auf die zahlreichen unterschiedlichen Bedürfnisse passgenau zugeschnitten sind. Umfassende Einblicke zu den Inhalten und Vollzugsergebnissen liefert der vorliegende Bericht.

Ihr

Albert Füracker, MdL
Staatsminister der Finanzen und für Heimat

A photograph of a modern apartment building with balconies. The balconies are enclosed with metal grilles and have various plants and furniture. A large yellow umbrella is on one balcony. In the foreground, there is a lush green lawn and a garden bed with yellow and purple flowers. The building has a mix of red and white walls.

1 Ausgewählte Wohnungsmarkt- indikatoren

1 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

1.1	Mietpreise	10
1.1.1	Vorbemerkungen	10
1.1.2	Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung	11
1.1.3	Ausblick: künftige Mietpreise	19
1.1.4	Mietbelastung	21
1.2	Immobilienpreise	23
1.2.1	Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung	23
1.2.2	Ausblick: künftige Kaufpreise	33
1.2.3	Eigenheimerschwinglichkeit	36
1.3	Baulandpreise	38
1.3.1	Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung	38
1.3.2	Ausblick: künftige Baulandpreise	44
1.4	Wohnungsleerstand	46
1.4.1	Totaler Leerstand (Fortschreibung bis zum Jahr 2022)	48
1.4.2	Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen	57
1.4.3	Ausblick: Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2042	61

1 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

1.1 Mietpreise

1.1.1 Vorbemerkungen

Im Folgenden werden Immobilieninserate aus Onlineangeboten von Tageszeitungen und Immobilienportalen analysiert. Der Vorteil solcher Angebotspreise gegenüber Transaktionspreisen liegt in der schnelleren Verfügbarkeit und der großen Datenmenge. So lassen sich aktuelle und umfangreich untergliederte sowie regional differenzierte Auswertungen erstellen. Die Einschränkung von Angebotspreisen besteht darin, dass diese zum einen nicht notwendig Marktpreise repräsentieren und dass sie zum anderen nur für die im jeweiligen Zeitraum zum Kauf oder zur Miete öffentlich angebotenen Objekte stehen und nicht die Grundgesamtheit aller Immobilien repräsentieren. Insbesondere dürfen Zeitreihen deswegen nicht ohne Weiteres als Wertentwicklung interpretiert werden.

Die Differenz zwischen Angebots- und Marktpreisen lässt sich jedoch grob quantifizieren. So kann man bei Mietwohnungen in der Regel davon ausgehen, dass die inserierten Mieten tatsächlich auch bezahlt werden und damit korrekt das Marktmietniveau für Neuverträge spiegeln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Wohnungen auch ohne Inserat an Ortsansässige und andere „Insider“ vermietet werden und dass diese Wohnungen tendenziell preiswerter vermietet werden. Insofern zeigen inserierte Mieten nur diejenigen Wohnungen auf, die einem ortsfremden „Outsider“ zur Verfügung stehen.

Anders bei Kaufpreisen: Hier zeigen statistische Vergleiche aus der Vergangenheit eine Überschätzung um rund 8 Prozent. Allerdings stammen diese Schätzungen aus der Zeit vor dem Jahr 2010 – damals waren die Kaufmärkte noch weit entspannter als heute. Aktuell gibt es dagegen Anzeichen dafür, dass Käufer die inserierten Preise zum Teil durch Verhandlung unterbieten. Das gilt vor allem in den Fällen, in denen noch „Hoffungspreise“ inseriert werden, die man seit dem Zinsanstieg aber kaum noch realisieren kann. Alles in allem dürfte es derzeit daher vermutlich eine gewisse Überschätzung der Angebotspreise geben. Dennoch lassen sich aus den Daten aussagekräftige Rückschlüsse auf die zeitliche Entwicklung der Preise und vor allem auf ihre regionalen Unterschiede ziehen.

Alle Angebotspreise für Wohnimmobilien wurden als sogenannte hedonische Preise berechnet. Mit diesem Verfahren werden Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand) berücksichtigt und herausgerechnet. Dies ist erforderlich, weil sich die inserierten Objekte in den einzelnen Quartalen sehr stark unterscheiden können (z. B. weniger Neubau oder größere Wohnungen im Angebot). Folglich würde ein einfacher Vergleich mittlerer Preise im Zeitablauf das Risiko falscher Ergebnisse bergen, man würde „Äpfel mit Birnen“ vergleichen. Die Ermittlung hedonischer Preise schafft hier Abhilfe.

Basis der Preisanalyse liefert die Marktdatenbank der VALUE Marktdaten, ein Unternehmen der Value AG (vormals: empirica systeme gmbh)¹ Die Value AG garantiert eine fortlaufende, manuelle

► **Sehr hoher Qualitätsstandard der Datenbank**

¹ *Datensatzbeschreibung vgl. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf.*

Stichprobenkontrolle und damit einen sehr hohen Qualitätsstandard (Dubletten und Fehlzuordnungen werden z. B. schon bei der Datenerhebung eliminiert). Diese Datensammlung bietet eine sonst nicht erreichte Informationstiefe und hebt die Preisanalyse damit auf ein neues Qualitätsniveau.

1.1.2 Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung

Bundesweit hatte die Mietpreisentwicklung Ende des Jahres 2005 eine Talsohle erreicht. Seither steigen die Mieten, lediglich in der Coronazeit zeigte sich eine kleine Abschwächung des Mietanstiegs. Allerdings darf nicht unerwähnt bleiben, dass die Mieten inflationsbereinigt im vierten Quartal 2020 ihren Höhepunkt erreicht hatten und seither inflationsbereinigt sogar sinken. Dieser Trend gilt auch für Bayern.

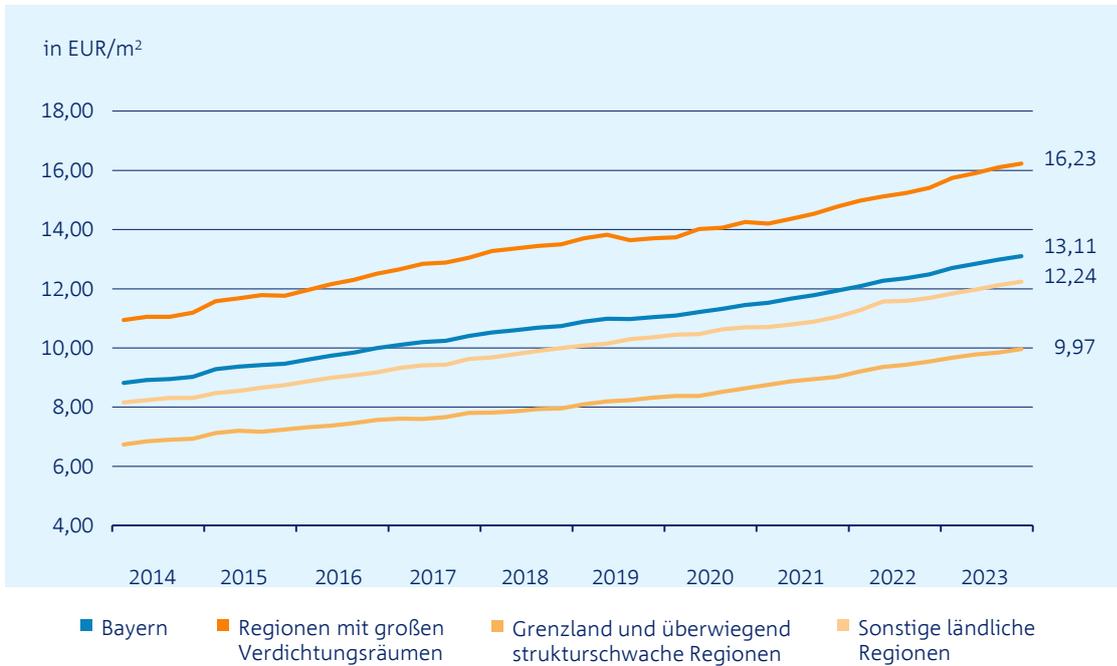
Im vierten Quartal 2023 wurden gebrauchte Mietwohnungen (MW) bayernweit durchschnittlich für 11,21 Euro/m² und Neubauwohnungen für 13,11 Euro/m² inseriert. Nach der Phase stark steigender Angebotsmieten in den Jahren 2014 bis 2018 um jährlich rund 4,5 Prozent (Neubau: 4,5 Prozent) sind die Forderungen zwischen den Jahren 2018 und 2020 um etwa 3,3 Prozent jährlich angestiegen (Neubau: 3,3 Prozent), danach bis Ende 2023 jedoch mit 4,1 Prozent wieder etwas schneller (Neubau: 4,6 Prozent). Insgesamt lagen die Angebotsmieten im Neubau zuletzt 45 Prozent (real: 16 Prozent) und im Bestand 44 Prozent (real: 15 Prozent) höher als im ersten Quartal 2014.

► Landesweit im 4. Quartal 11,21 EUR/m² für gebrauchte und 13,11 EUR/m² für neue MW in Bayern

Alle drei Regionstypen Bayerns – Regionen mit großen Verdichtungsräumen, Grenzland/überwiegend strukturschwache sowie sonstige ländliche Regionen – zeigen ähnliche Verläufe, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. So sind die Mietforderungen in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen zwar weit höher als in den anderen Regionen, aber seit dem Jahr 2014 im Bestand etwas weniger gestiegen (+42 Prozent bei Gebrauchten, +45 Prozent im Neubau). Sehr groß sind die regionalen Unterschiede der Mietendynamik auf dieser Ebene allerdings nicht. So zeigten die „sonstigen ländlichen Regionen“ in diesem Zeitraum eine leicht überdurchschnittliche Aufwärtsbewegung (+46 Prozent bei Gebrauchten, +47 Prozent im Neubau), das Grenzland bzw. überwiegend strukturschwache Regionen bewegten sich dazwischen (+46 Prozent bei Gebrauchten, +44 Prozent im Neubau).

Abb. 1 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2014 nach Regionstypen – im Neubau (Quartalswerte)

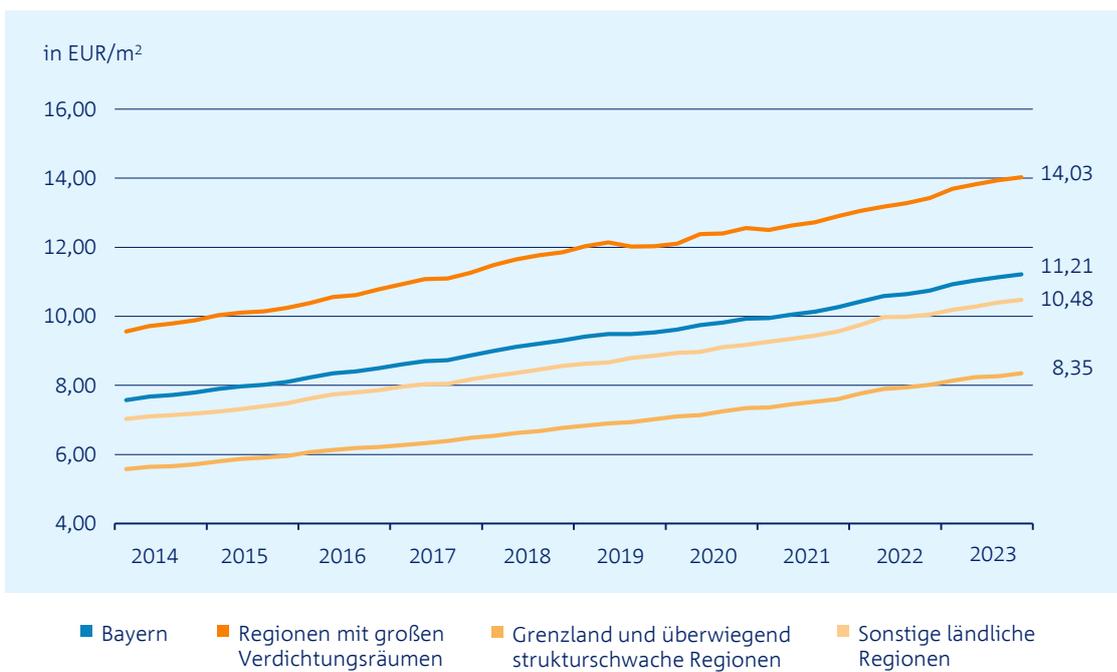
Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 1 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2014 nach Regionstypen – im Bestand (Quartalswerte)



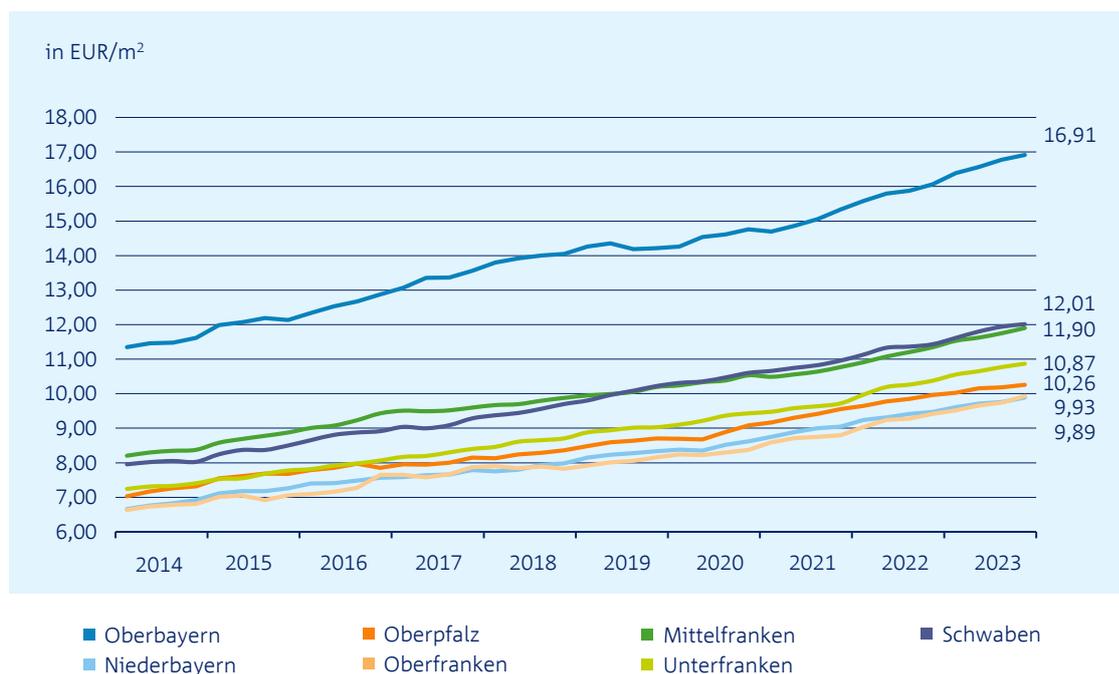
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Die regionalen Niveauunterschiede der Mietpreise werden bei der Unterscheidung nach Regierungsbezirken deutlicher sichtbar als bei den Regionstypen. Hier schrumpft der Vorsprung Oberbayerns, auf das etwa die Hälfte aller Regionen mit großen Verdichtungsräumen entfällt, gegenüber den meisten anderen Bezirken etwas: Das Mietpreisniveau ist zwar weiterhin das mit großem Abstand höchste im Lande, es stieg jedoch seit 2014 „nur“ um unterdurchschnittliche 43 Prozent im Bestand (Neubau 46 Prozent). Die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit 4 bis fünf 5 Euro Abstand, zumindest Schwaben zeigt jedoch mehr Dynamik (+51 Prozent im Bestand, +50 Prozent im Neubau). Erhebliche Mietanstiege seit dem Jahr 2014 weisen auch Niederbayern (+50 Prozent im Bestand, +43 Prozent im Neubau), Unterfranken (+44/+47) und Oberfranken (+46/+46) auf; Mittelfranken (+39/+42) und Oberpfalz (+41/+40) liegen dagegen am Ende der Skala. Die hohen Mietpreissteigerungen in Niederbayern und in Ober-/Unterfranken sind Folge der immer weiträumigeren Suburbanisierung aus Oberbayern und Mittelfranken. Am preiswertesten sind nach wie vor die Bezirke Oberfranken, Oberpfalz und Niederbayern, die mehr als 6 Euro günstiger sind als Oberbayern – im Neubau sogar eher 7 Euro.

Abb. 2 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2014 nach Regierungsbezirken – im Neubau (Quartalswerte)

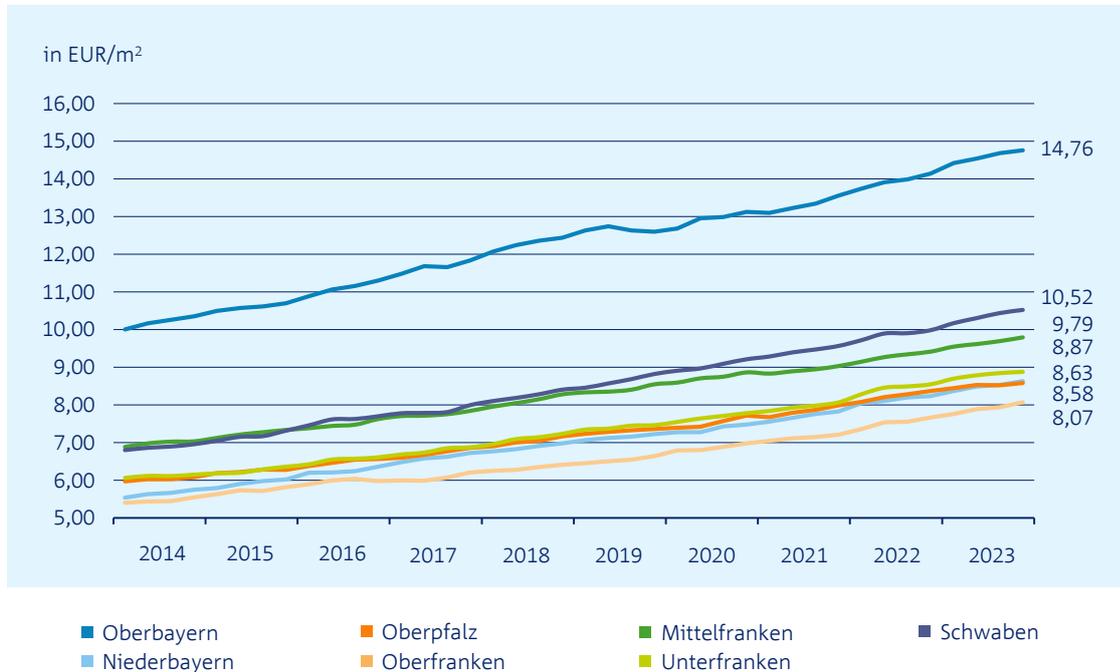
Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 2 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2014 nach Regierungsbezirken – im Bestand (Quartalswerte)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

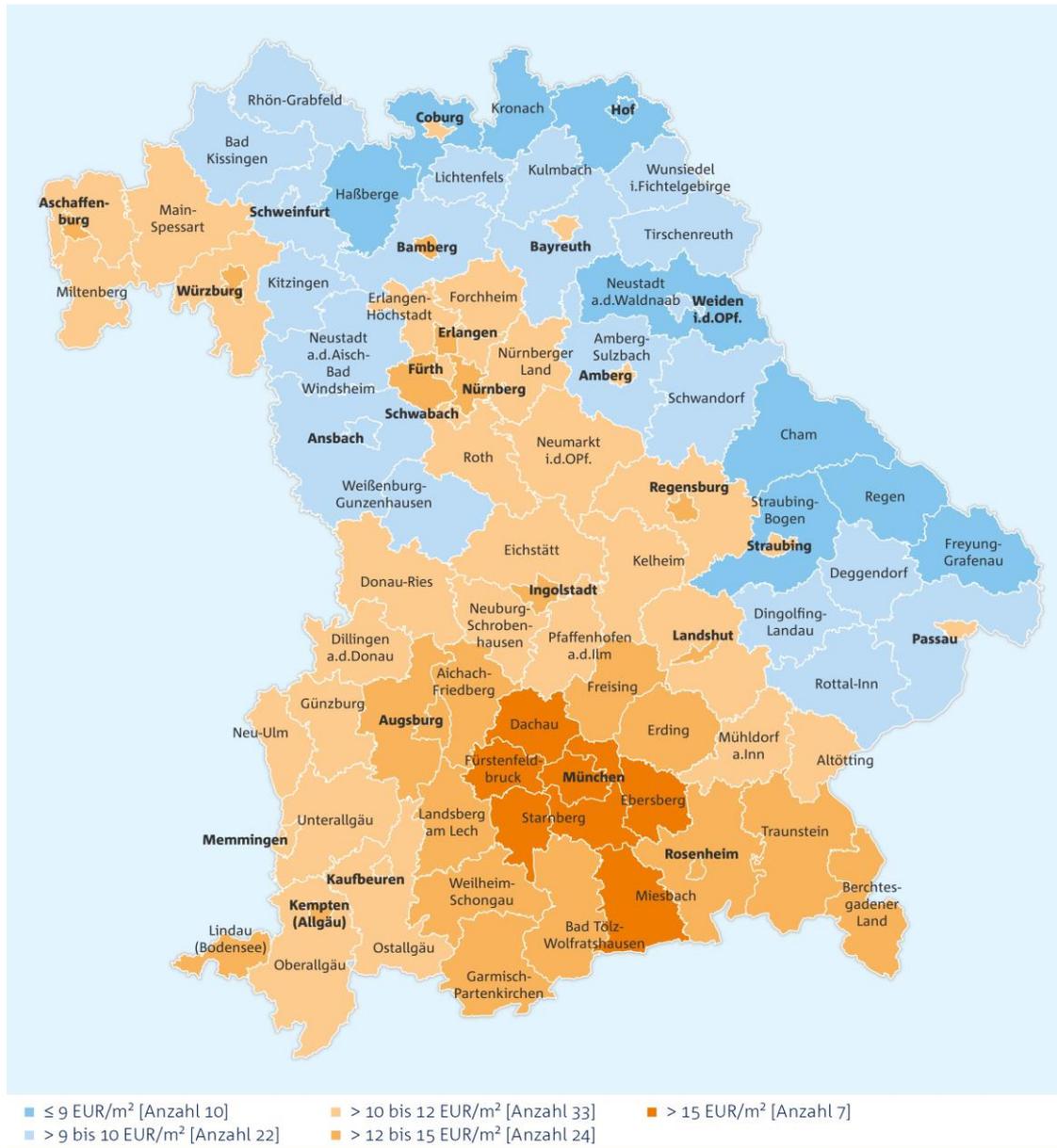
© empirica

Auf Kreisebene werden – wie seit sehr langer Zeit – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (knapp 21 Euro/m² im Neubau und rund 19 Euro/m² bei gebrauchten Wohnungen). Danach folgen mit etwas Abstand die Landkreise München (19 bzw. 16 Euro/m²) und Starnberg (18 bzw. 15 Euro/m²) sowie Fürstenfeldbruck (17 bzw. 14 Euro/m²), Miesbach (17 bzw. 14 Euro/m²), Dachau (16 bzw. 14 Euro/m²) und Ebersberg (15 bzw. 14 Euro/m²). Die teuerste kreisfreie Stadt nach München ist wieder Rosenheim (14 bzw. 12 Euro/m²). In insgesamt sieben Kreisen liegen die Neubaumieten oberhalb der Schwelle von 15 Euro/m² und in zehn Kreisen bei gebrauchten Wohnungen über 12 Euro/m². Die niedrigsten Mieten bei gebrauchten Wohnungen werden im Landkreis Tirschenreuth gefordert (6,44 Euro/m², Neubau: 9,03 Euro/m²), im Neubau dagegen in Hof (8,19 Euro/m², gebraucht: 6,94 Euro/m²).

► **Rosenheim nach München teuerste kreisfreie Stadt**

Abb. 3 a: Angebotsmieten 2023 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Neubau – in EUR/m²

Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge

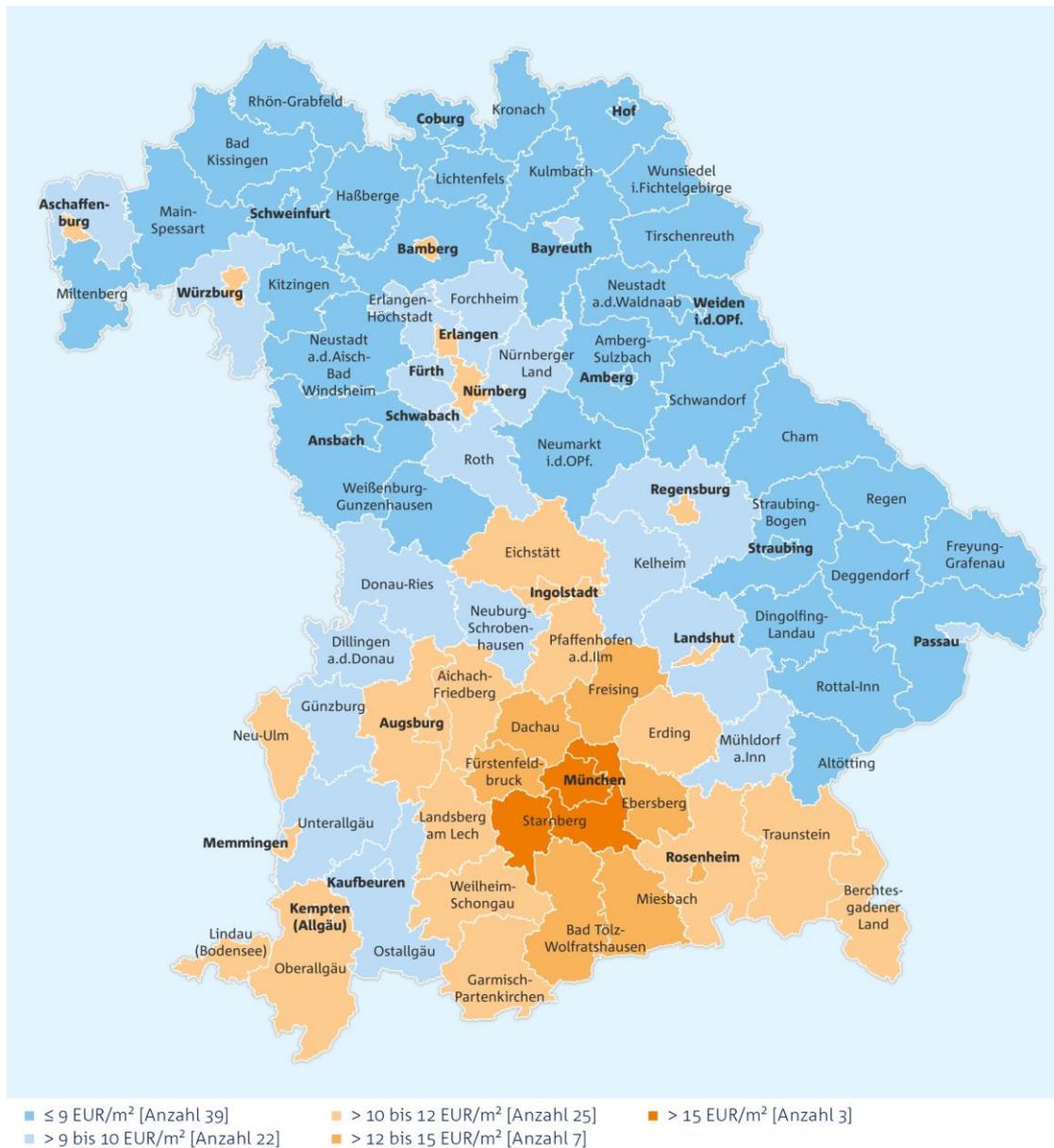


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 3 b: Angebotsmieten 2023 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – im Bestand – in EUR/m²



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Insgesamt werden Neubauwohnungen in zehn und gebrauchte Wohnungen in 39 Kreisen durchschnittlich für weniger als 9 Euro/m² inseriert. Durchschnittlich mehr als 10 Euro/m² für Neubauwohnungen werden in 64 Kreisen, für gebrauchte Wohnungen in 35 Kreisen verlangt.

Im Jahr 2023 lag nur noch jede sechste (Ende 2021: noch jede fünfte) inserierte Mietwohnung in einem Neubau (d. h. in den letzten zehn Jahren errichtet). Angesichts der verkrusteten Mietwohnungsmärkte nehmen Neubauwohnungen in der Preisuntersuchung damit trotz noch hoher Fertigstellungszahlen einen kleineren Raum ein (s. Tabelle 1) – verglichen mit früheren Untersuchungen. Nur jedes zehnte Inserat betraf Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (11 Prozent), die zweithäufigste Baualtersklasse sind Wohnungen der 1990er-Jahre (14 Prozent). Der Baujahresmix im inserierten Wohnungsangebot hat Auswirkungen auf die angebotenen Wohnflächen. Mit mittleren 77 m² sind Neubauwohnungen am größten – wenn auch deutlich kleiner als in früheren Untersuchungen (Jahr 2018: 83 m²). Die kleinsten Wohnungen mit mittleren 64 m² wurden in den 1950er-Jahren errichtet. Das bedeutet im Umkehrschluss: je weniger Neubau, desto weniger Wohnflächenwachstum bei den privaten Haushalten. Denn ohne Neu- oder Ausbau kann die durchschnittliche Wohnungsgröße allenfalls durch Zusammenlegung von Wohnungen ansteigen. Auch dies ist – neben der mengenmäßigen Wohnungsknappheit und damit hohen Mieten – ein Grund für junge Familien, ins Umland zu ziehen, denn in ländlicheren Regionen sind die (Neubau-)Wohnungen oft größer.

Die Masse der Inserate – wenn auch anteilig weniger als früher – stammt aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (32 Prozent; 2013: 37 Prozent), gefolgt von Mittelfranken (17 Prozent; 2013: 19 Prozent). Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern (10 Prozent; 2013: 6 Prozent), Oberpfalz (9 Prozent; 2013: 9 Prozent) und Oberfranken (8 Prozent; 2013: 7 Prozent) entsprechend weniger, aber anteilig mehr Mietwohnungsinserte gezählt als früher. Auch dies ist eine Folge der Suburbanisierung, die nicht nur die Menschen, sondern auch die bewohnten (bzw. die neu gebauten) Wohnungen gleichmäßiger übers Land verteilt. Ursache und Wirkung bleiben hier jedoch offen: Einige Menschen entfliehen bewusst den immer volleren Schwarmstädten, andere werden als Folge der Preissteigerungen regelrecht „hinausgejagt“.

► Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung

Tab. 1: Angebotsmieten in Bayern im Jahr 2023 (Jahresmittelwerte)

Achtung: Hier Jahreswerte, daher nicht vergleichbar mit Quartalswerten aus Abb. 1 a und b!

Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge; 2000er = Baujahrgänge ab 2000 ohne Neubau

* Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern			Regierungsbezirke				
	Insgesamt	Oberbayern	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Unterfranken	Schwaben
Insgesamt	11,36	14,96	8,72	8,80	8,14	9,92	9,06	10,58
Im Neubau	12,91	16,66	9,74	10,16	9,71	11,70	10,71	11,84
Im Bestand	11,08	14,60	8,51	8,52	7,92	9,66	8,80	10,36
bis 1949	11,09	14,87	8,15	8,35	7,98	9,60	8,64	10,24
1950er	10,78	14,17	8,30	7,99	7,65	9,31	8,50	10,51
1960er	10,83	14,22	8,30	8,12	7,77	9,39	8,75	10,31
1970er	10,85	14,30	8,26	8,29	7,65	9,51	8,45	10,33
1980er	10,91	14,27	8,38	8,51	7,91	9,58	8,66	10,29
1990er	11,05	14,42	8,50	8,49	8,11	9,82	8,77	10,34
2000er	11,64	15,14	8,91	9,31	8,29	10,47	9,28	10,83
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Im Neubau	77	78	76	74	78	77	79	79
Im Bestand	72	73	73	73	74	70	75	73
bis 1949	78	87	73	77	80	73	75	75
1950er	64	64	72	69	67	61	64	64
1960er	69	67	76	76	75	67	77	68
1970er	73	70	78	78	79	72	78	74
1980er	74	74	70	75	76	74	78	77
1990er	69	70	68	69	64	69	73	69
2000er	80	80	77	71	79	83	82	85
Fallzahlen								
Insgesamt	151.678	49.274	15.429	13.571	12.408	25.959	16.666	18.371
Im Bestand	128.143	40.588	12.734	11.215	10.836	22.678	14.391	15.702
bis 1949	16.518	4.347	1.580	1.397	1.650	3.639	1.856	2.050
1950er	16.556	4.413	1.495	1.456	1.405	3.563	2.092	2.133
1960er	19.669	6.513	1.662	1.632	1.535	3.878	2.123	2.327
1970er	20.218	6.937	2.015	1.681	1.610	3.272	2.280	2.424
1980er	17.202	5.673	1.892	1.531	1.432	2.608	1.933	2.134
1990er	21.910	6.917	2.393	1.940	1.962	3.494	2.459	2.746
2000er	16.070	5.791	1.697	1.581	1.244	2.224	1.646	1.888

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

1.1.3 Ausblick: künftige Mietpreise

Mit der vorliegenden Neubauprognose (s. Kapitel 2.3 „Wohnungsprognose“) kann allein die künftige Nachfrageseite gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist noch schwieriger als sonst zu fassen. Die Entwicklung der Mietpreise wird nicht nur wie in den Vorjahren vom Ausmaß der Zuwanderung und daraus entstehender Wohnungsknappheit beeinflusst, sondern zusätzlich durch beschleunigt zunehmende Bau- und Finanzierungskosten, die mutmaßlich bis 2025 oder länger den Wohnungsbau einbrechen lassen. Die regionale Entwicklung der Mietpreise hängt zudem von der Beibehaltung der neuen Freiheiten durch Homeoffice und von der immer schwierigeren Baulandausweitung der Kommunen ab. Hinzu kommen Veränderungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen (Verschärfung der Mietpreisregulierung, Aufteilung der CO₂-Abgaben, Sanierungspflichten). Diese Effekte sind kaum zu prognostizieren. Die folgenden Einschätzungen stützen sich daher vor allem auf die demografischen Effekte und unterstellen darüber hinaus geringere Fertigstellungszahlen im Neubau.

Beginnend mit Preisanstiegen der ausgehenden Nullerjahre in den Schwarmstädten, breiteten sich die Mieterhöhungen seit den späten Zehnerjahren immer weiter in die Metropolregionen aus. Das Angebot hat jedoch mittlerweile auf diese zunehmende Knappheit reagiert, wenn auch nicht (überall) schon in angemessenem Ausmaße. Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sind bayernweit von gut 11.000 im Jahr 2009 auf gut 31.000 im Jahr 2022 gestiegen. Laut empirica-Prognose wäre derzeit ein Volumen von gut 20.000 Geschosswohnungen jährlich ausreichend (zuzüglich Nachholbedarf aus früheren Jahren), um weitere Mietanstiege aus Knappheitsgründen zu verhindern. Allerdings ist unwahrscheinlich, dass das zuletzt recht hohe Neubauniveau gehalten werden kann; das gilt auch für den Neubau von Eigenheimen, was ebenfalls die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt verschärfen wird. Zudem ist keinesfalls sichergestellt, dass die neu gebauten Wohnungen auch am richtigen Ort entstehen. Damit sind die Aussichten für einen abflachenden Mietpreisanstieg bayernweit schlecht. Hinzu kommen regionale Nuancen:

- Die Nachfrage nach Geschosswohnungen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 2,0 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau an Geschosswohnungen in den letzten fünf Jahren nur um 1,3 Prozent gestiegen. In der Folge wäre selbst bei gleichbleibendem Neubauniveau mit weiteren, spürbaren Anstiegen der Mieten für die Zukunft zu rechnen.
- In Schwaben wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren um 1,6 Prozent zulegen. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren hier um 1,4 Prozent gewachsen. Dies dürfte selbst bei gleichbleibendem Neubauniveau eine nicht nachlassende Preisdynamik zur Folge haben.
- In Niederbayern wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren nur leicht um 0,2 Prozent zulegen. Allerdings ist hier der Neubau insgesamt (Eigenheime plus Geschosswohnungen) zuletzt langsamer gewachsen als die Nachfrage. Im Ergebnis wird die insgesamt steigende Wohnungsnachfrage noch nicht angemessen durch Neubau befriedigt und müssen einige potenzielle Eigenheimbesitzer in Geschosswohnungen ausweichen. Wegen des so verknappten Geschosswohnungsangebots sind weitere Mietanstiege zu erwarten.
- In Mittelfranken wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren ebenfalls um 0,2 Prozent anwachsen, in der Oberpfalz dagegen stagnieren. Entsprechend sind

hier künftig weniger ausgeprägte Mietpreiszuwächse zu erwarten – gleichwohl existieren regional noch Nachholbedarfe aus früheren Jahren. Vor allem bei qualitativ höherwertigen Angeboten dürften die Preise daher weiter ansteigen.

- In Ober- und Unterfranken wird die Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern künftig sinken. Da auch hier wegen des relativ preiswerten Baulandes der Neubau eher weniger einbrechen wird, dürften allenfalls für qualitativ höherwertige Angebote noch deutliche Mietsanstiege zu erwarten sein. Die Mieten für einfache Wohnungen könnten in Regionen mit sinkender Einwohnerzahl sogar fallen – zumindest dann, wenn man die Inflation herausrechnet.

Fazit für die Mietpreisentwicklung in den Regierungsbezirken Bayerns

Landesweit dürfte sich das Mietenwachstum wegen einbrechender Neubauzahlen beschleunigen.

Oberbayern:	Höchstes Niveau, der zuletzt eher unterdurchschnittliche Anstieg dürfte sich fortsetzen, da die Menschen zunehmend mit Suburbanisierung reagieren. Daher eher überdurchschnittlicher Anstieg im Umland der Schwarmstädte
Schwaben:	Niveau leicht unter Durchschnitt, in den Zuzugsregionen weiterhin überdurchschnittlicher Anstieg
Mittelfranken, Niederbayern, Oberpfalz:	Unterdurchschnittliches Niveau (Mittelfranken nur leicht unterdurchschnittlich), weiterhin eher leicht unterdurchschnittlicher Anstieg
Unterfranken, Oberfranken:	Niveau unterdurchschnittlich, Anstieg verbreitet überdurchschnittlich, vor allem bei höherwertigen Beständen

1.1.4 Mietbelastung

Durch Verknüpfung der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft mit der durchschnittlichen Nettokaltmiete des jeweiligen Landkreises lässt sich die Kennziffer Mietbelastung errechnen. Neben den GfK-Kaufkraftdaten stellten die Mieten für Dreizimmer-Wohnungen mit einem guten Wohnwert und einer Größe von 60 bis 80 m² aus der empirica-Preisdatenbank (Basis VALUE Marktdaten) die Basis der Berechnung dar.

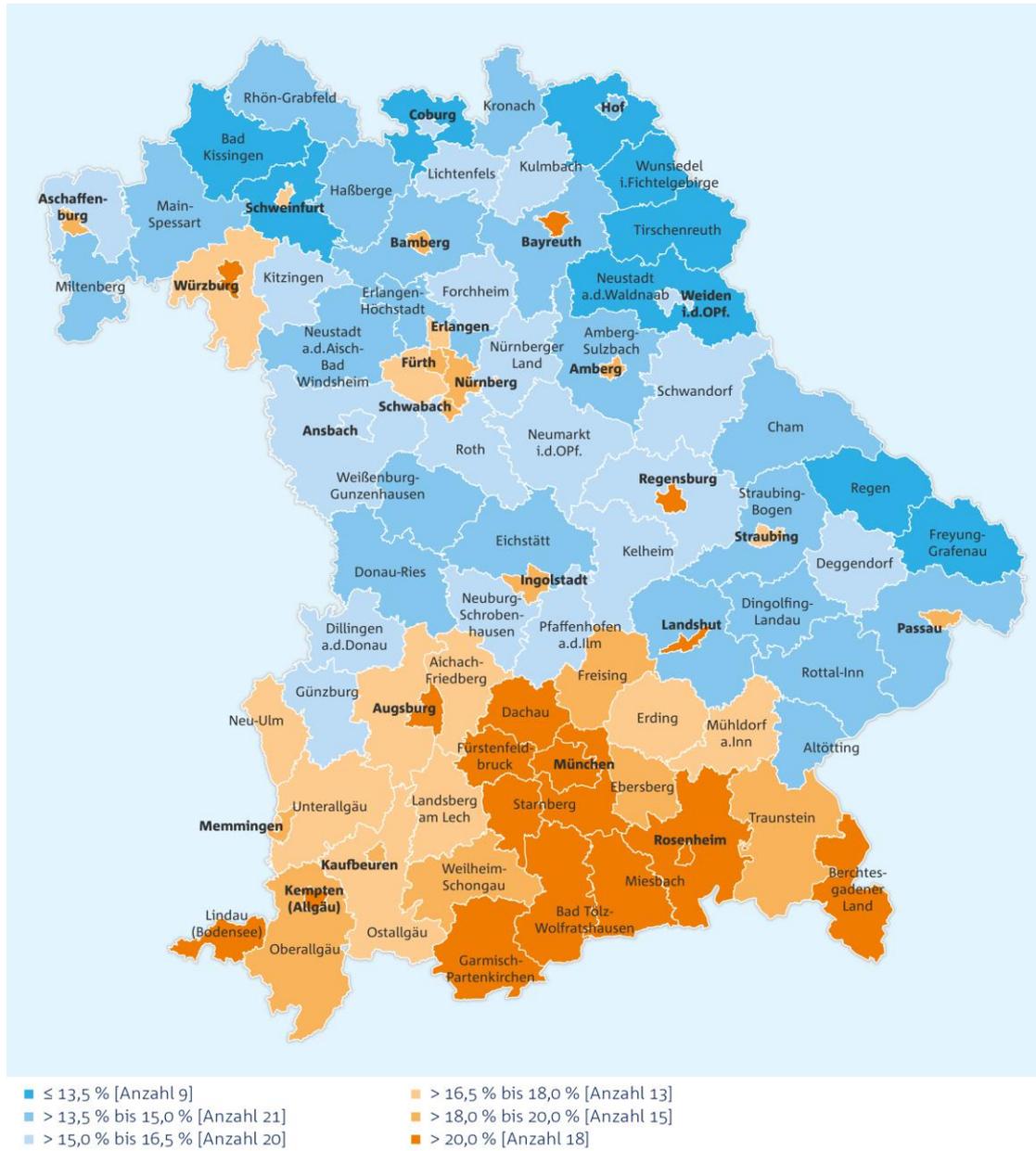
► **Mietbelastung:**
durchschnittlich
17,3 % des Nettoeinkommens

Danach wendete ein Haushalt in Bayern im Jahr 2023 im Durchschnitt 17,3 Prozent seines Nettoeinkommens für Miete auf. Damit ist die Finanzsituation der Haushalte im Vergleich zum Wohnungsmarkbericht 2022 - 2023 nahezu gleichgeblieben, die Mietbelastung lag zwei Jahre zuvor bei 17,5 Prozent. Betrachtet man die Mietbelastung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, zeigen sich die Folgen der Suburbanisierung ins weite Umland vor allem um München deutlich. In insgesamt 39 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte liegt die Mietbelastung über dem Landesdurchschnitt, 25 Landkreise und kreisfreie Städte davon befanden sich im oberbayerischen und schwäbischen Raum. Den höchsten Anteil mit 30,9 Prozent ihres Einkommens mussten die Mieter in der Landeshauptstadt bezahlen. Ebenfalls sehr hohe Anteile am Einkommen brachten die Haushalte für die Miete in den Hochschulstädten Augsburg (25,2 Prozent), Rosenheim (24,0 Prozent), Regensburg (23,5 Prozent), Würzburg (22,9 Prozent) sowie in Kempten (22,5 Prozent) auf. Die Landkreise mit einer Mietbelastung von über 22 Prozent ihres Einkommens waren Miesbach (24,8 Prozent), München (23,3 Prozent), Bad Tölz-Wolfratshausen (23,0 Prozent) und Fürstentfeldbruck (22,5 Prozent).

In 55 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städte lag die Mietbelastung unter dem Landesdurchschnitt von 17,3 Prozent des Nettoeinkommens. Sie sind, wie die Abbildung 4 zeigt, vorwiegend in den fränkischen und niederbayerischen Gebieten und in der Oberpfalz zu finden.

Die geringste Mietbelastung hatten die Haushalte in den Landkreisen Tirschenreuth und Hof (beide 11,7 Prozent), Freyung-Grafenau (12,5 Prozent), Wunsiedel (12,6 Prozent), sowie Coburg (12,8 Prozent) zu tragen.

Abb. 4: Mietbelastung 2023 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – in Prozent des Nettoeinkommens



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

1.2 Immobilienpreise

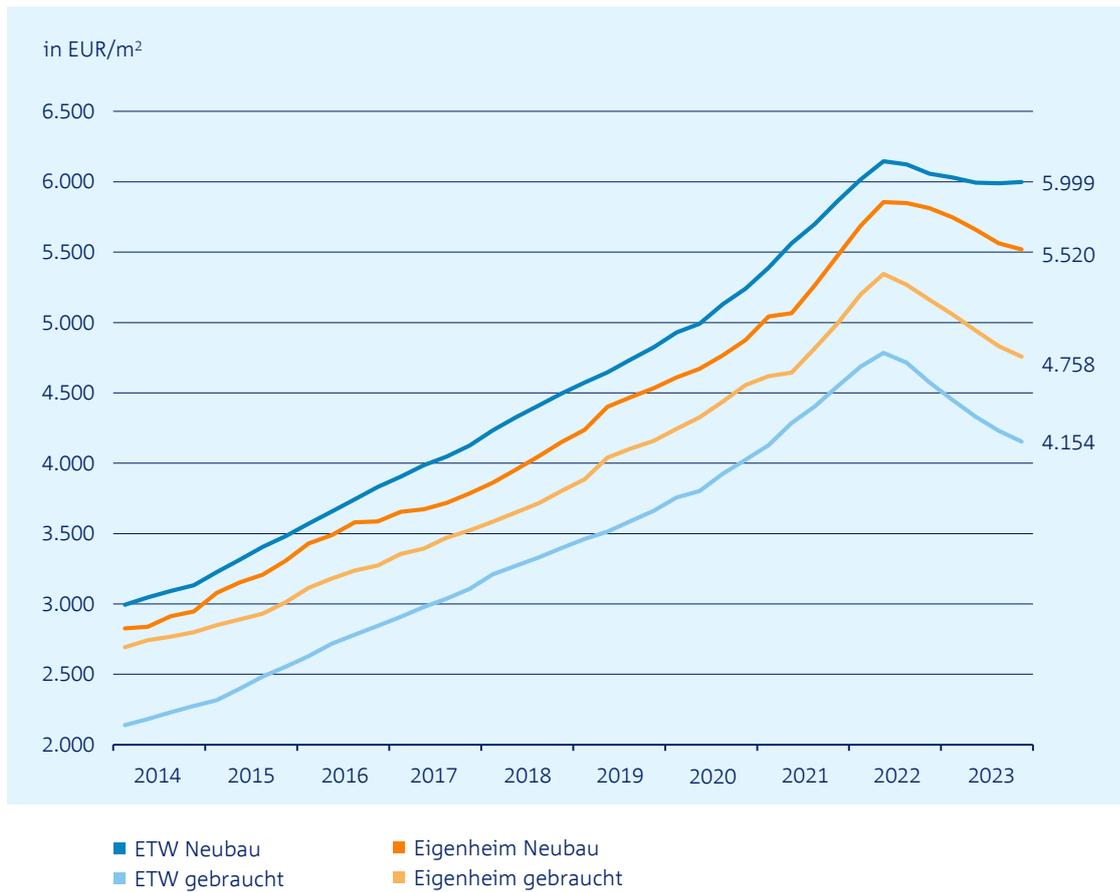
1.2.1 Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit betrachtet sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime seit Ende der Nullerjahre gestiegen. Dies hat mit dem abrupten Zinsanstieg in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 ein Ende gefunden. Gebrauchte Eigenheime wurden seither rund 11 Prozent, ETW sogar 13 Prozent preiswerter und haben damit wieder das Niveau von etwa Anfang 2021 erreicht. Neue Eigenheime haben dagegen nur 6 Prozent und neue ETW nur 2 Prozent verloren.

► **Kaufpreistrückgang bei gebrauchten ETW und Eigenheimen seit 2022 um 11 % bzw. 13 %**

Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2014 in Bayern – insgesamt (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60 – 80 m², Eigenheime 100 – 150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser; hedonische Preise), Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Alle Regierungsbezirke zeigen grundsätzlich dieses Muster, wobei in einigen Bezirken die Preise zumindest der neuen Objekte kaum gefallen sind oder sich sogar bereits wieder vollständig

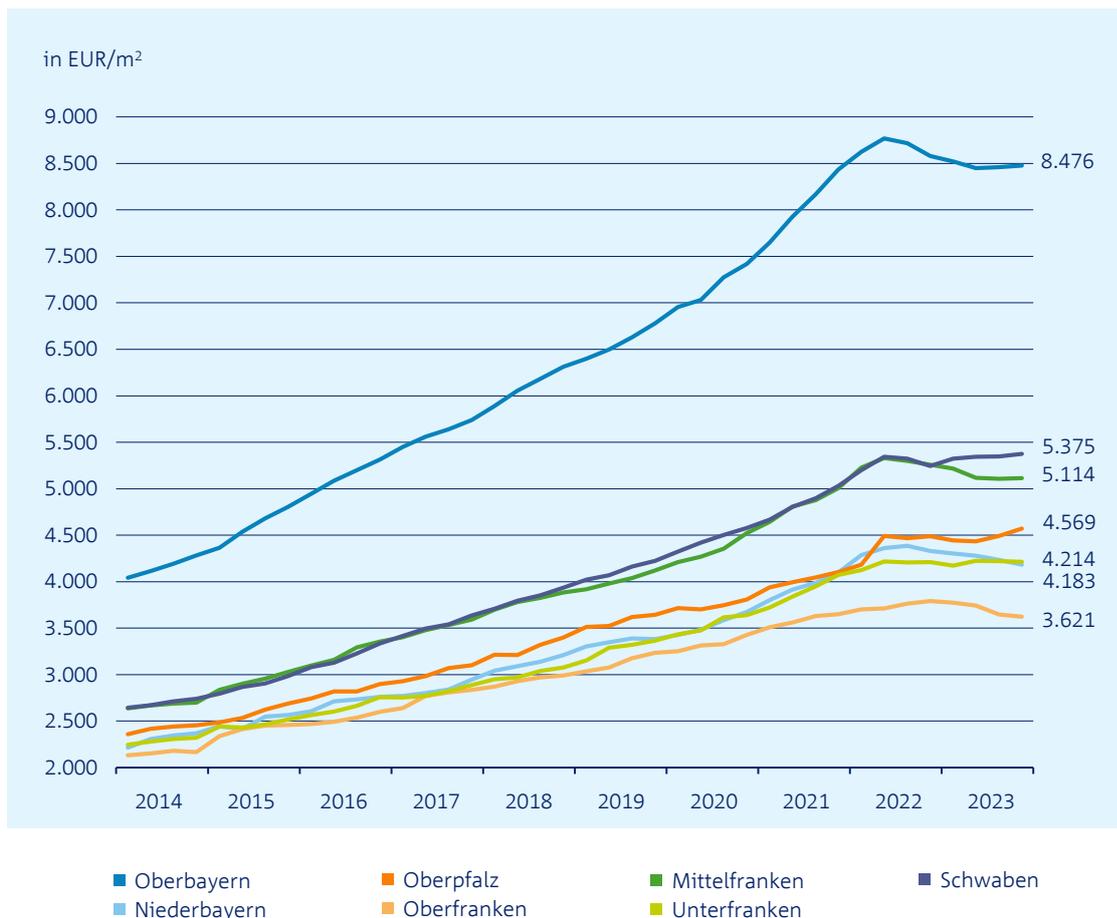
erholt haben. Die weitaus höchsten Preisrückgänge gibt es für gebrauchte Eigentumswohnungen (ETW) in Oberbayern (-15 Prozent) sowie Oberpfalz und Mittelfranken (-13 Prozent). Aber auch gebrauchte Eigenheime sind in Mittelfranken (-13 Prozent), Niederbayern (-12 Prozent) sowie in Oberbayern und Oberpfalz (-11 Prozent) um mehr als 10 Prozent gefallen. An den regionalen Preisrelationen hat sich dadurch jedoch kaum etwas verschoben.

► **Höchster Kaufpreisrückgang bei gebrauchten ETW in Oberbayern**

Das Preisniveau in Oberbayern ist weiterhin höher als in allen anderen Regierungsbezirken (6.000 bis 8.500 Euro/m²). Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit 3.000 bis 4.000 Euro Abstand (3.300 bis 5.400 Euro/m²). Am preiswertesten ist weiterhin der Bezirk Oberfranken (2.400 bis 3.600 Euro/m²), danach folgen auf etwas höherem Niveau die Bezirke Niederbayern, die Oberpfalz und Unterfranken (2.600 bis 4.600 Euro/m²).

Abb. 6 a: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2014 nach Regierungsbezirken – ETW Neubau (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60 – 80 m², Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge; hedonische Preise

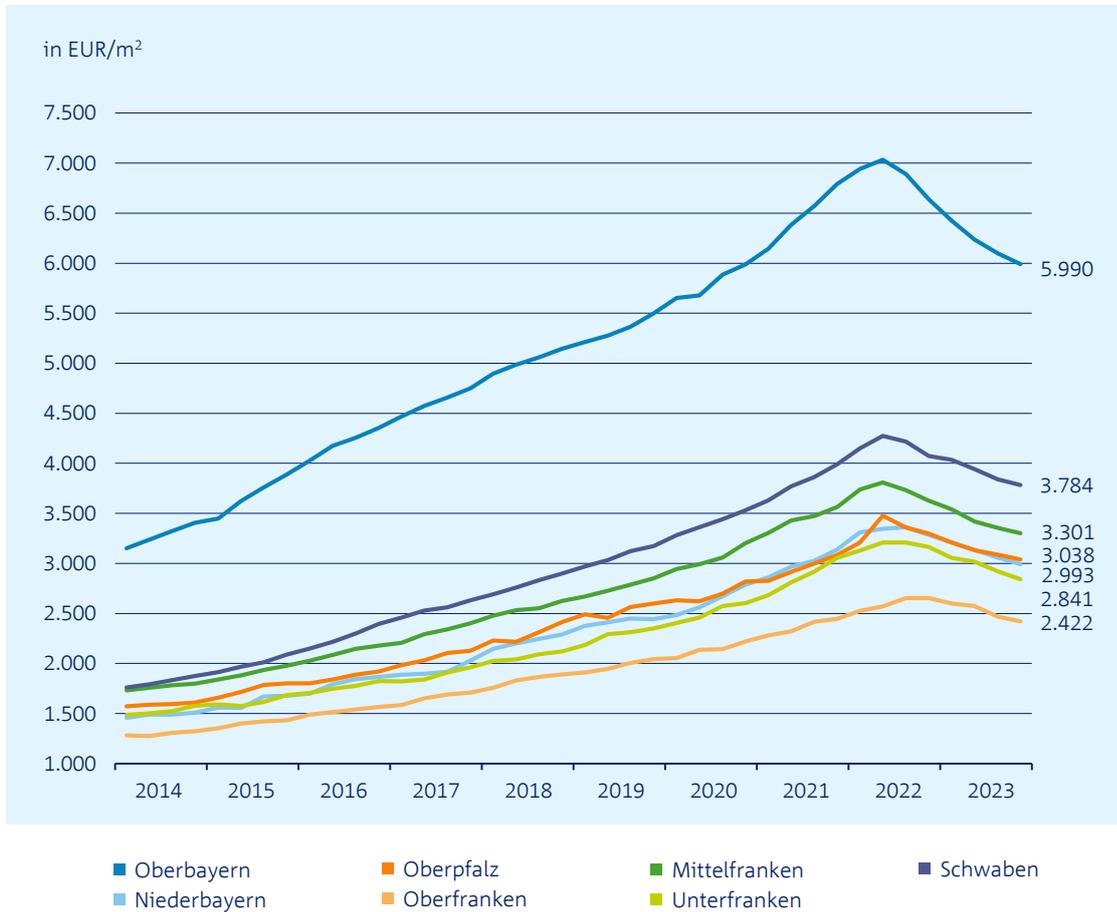


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 b: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2014 nach Regierungsbezirken – ETW gebraucht (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60 – 80 m²; hedonische Preise

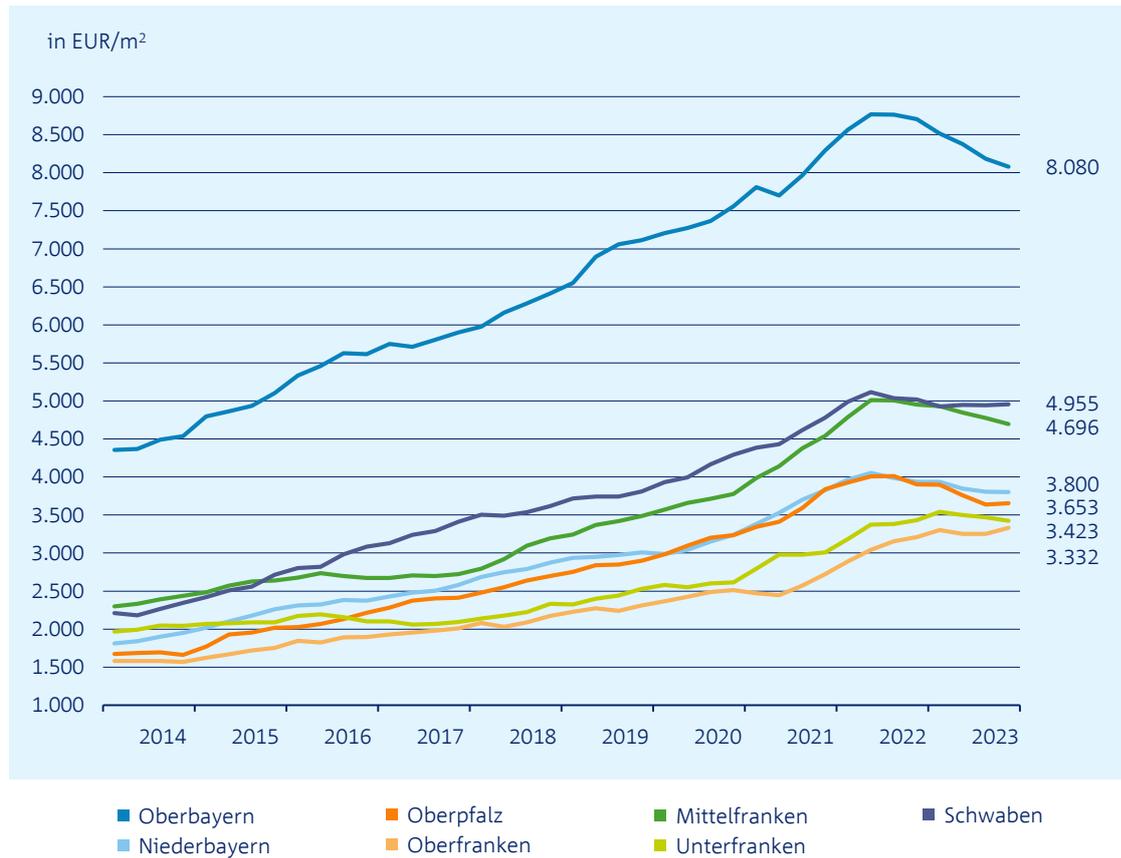


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 c: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2014 nach Regierungsbezirken – Eigenheim Neubau (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, Eigenheime 100 – 150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser; hedonische Preise), Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge

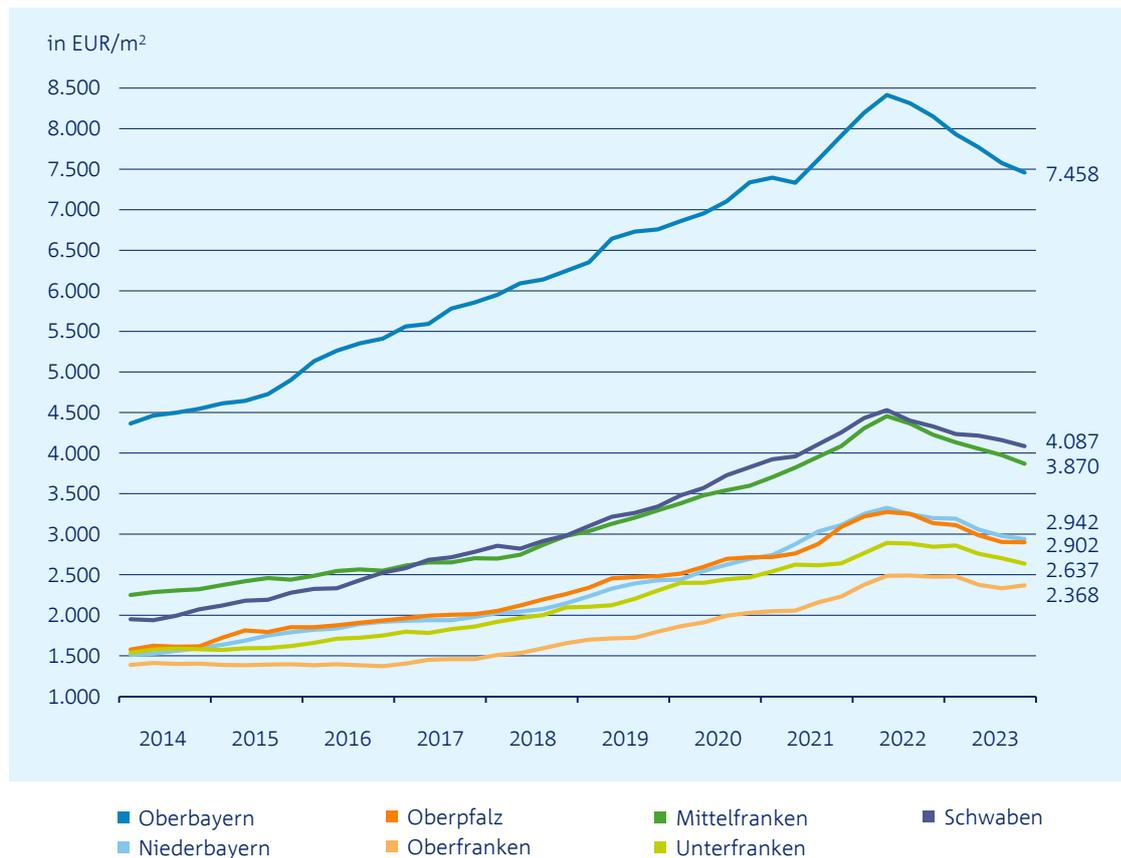


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 d: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2014 nach Regierungsbezirken – Eigenheim gebraucht (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, Eigenheime 100 – 150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser; hedonische Preise)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigenheime werden mit durchschnittlich 10.200 Euro/m² in der Stadt und im Landkreis München verlangt. Preise oberhalb der 9.000-Euro-Grenze sind darüber hinaus in den Landkreisen Starnberg (9.400 Euro/m²) und Miesbach (9.300 Euro/m²) üblich. In allen anderen Kreisen liegen die Preise darunter. In sieben Kreisen liegen die Preise zwischen 6.000 und 8.000 Euro/m², in weiteren neun Kreisen zwischen 5.000 und 6.000 Euro/m². Darüber hinaus liegen die Preise in 41 der 96 Kreise zwischen 3.000 und 5.000 Euro/m², in 27 Kreisen zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m² und nur in acht unter 2.000 Euro/m². Trotz Preisrückgang werden nur in zwei Kreisen mittlere Preise von weniger als 1.500 Euro/m² inseriert: Kronach (1.300 Euro/m²) und Hof (1.400 Euro/m²); in Wunsiedel im Fichtelgebirge liegt der Preis schon über dieser Schwelle (1.600 Euro/m²) (s. Abbildung 7 a).

► **Eigenheime in Stadt und Landkreis München am teuersten**

Abb. 7 a: Angebotspreise 2023 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Eigenheime – in EUR/m²

Auswahl: alle Baujahre, Eigenheime 100 – 150 m² (Eigenheime = Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser; hedonische Preise)



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Die inserierten Quadratmeterpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (ETW) liegen i. d. R. unter denen für Eigenheime. Angeführt wird die Liste der teuersten ETW-Standorte – anders als bei den Eigenheimen – allein von der Landeshauptstadt München (8.000 Euro/m²), gefolgt von den drei Landkreisen Miesbach (6.800 Euro/m²), Garmisch-Partenkirchen (6.600 Euro/m²) und München (6.600 Euro/m²). Quadratmeterpreise von mehr als 6.000 Euro werden zudem in den Landkreisen Starnberg und Ebersberg gefordert. In weiteren sieben Kreisen liegen die Preise zwischen 5.000 und 6.000 Euro/m². Mehrheitlich kosten ETW in Bayern aber weniger als 4.000 Euro/m². Die mittleren Angebotspreise in 36 Kreisen schwanken je nach Region zwischen 3.000 und 4.000 Euro/m², in weiteren 29 Kreisen zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m². Nur in den Landkreisen Hof, Wunsiedel im Fichtelgebirge und Freyung-Grafenau sowie in der Stadt Hof kann man eine typische ETW noch für weniger als 2.000 Euro/m² bekommen.

► **ETW kosten
mehrheitlich
weniger als
4.000 EUR/m²**

Abb. 7 b: Angebotspreise 2023 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Eigentumswohnungen – in EUR/m²

Auswahl: Alle Baujahre, ETW 60 – 80 m²



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Im Jahr 2023 lag gerade einmal noch jede zehnte inserierte Eigentumswohnung (ETW) in einem Neubau (d. h. in den letzten zehn Jahren errichtet; s. Tabelle 2), vor zwei Jahren war deren Anteil noch gut doppelt so groß. Demgegenüber betraf gerade einmal jedes 12. bzw. 13. Inserat Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (8 Prozent) bzw. aus den 1950er-Jahren (8 Prozent). Mit mittleren 86 m² sind neu gebaute ETWs – wie auch schon die Mietwohnungen im vorherigen Abschnitt – am

Tab. 2: Angebotspreise ETW in Bayern im Jahr 2023 (Jahresmittelwerte)

Achtung: Hier Jahreswerte, daher nicht vergleichbar mit Quartalswerten aus Abb. 5
 Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge; 2000er = Baujahrgänge ab 2000 ohne Neubau
 * Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern		Regierungsbezirke					
	Insgesamt	Oberbayern	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Unterfranken	Schwaben
ETW* (60 – 80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	4.469	6.450	3.237	3.293	2.611	3.553	3.069	4.022
Im Neubau	6.003	8.477	4.250	4.484	3.696	5.138	4.207	5.348
Im Bestand	4.291	6.187	3.098	3.116	2.515	3.404	2.959	3.900
bis 1949	4.242	6.644	2.713	2.854	2.155	3.134	2.661	3.505
1950er	4.085	6.129	2.789	2.858	2.233	3.092	2.726	3.590
1960er	3.857	5.480	2.798	2.818	2.287	3.118	2.733	3.564
1970er	3.863	5.468	2.851	2.821	2.315	3.180	2.613	3.611
1980er	4.082	5.883	2.953	2.816	2.400	3.346	2.752	3.740
1990er	4.282	6.128	3.118	3.037	2.608	3.500	2.905	3.906
2000er	4.879	6.938	3.497	3.603	2.918	4.120	3.431	4.325
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	77	77	72	75	79	77	83	76
Im Neubau	86	87	82	77	83	86	94	89
Im Bestand	75	75	71	75	79	76	82	75
bis 1949	87	95	84	80	92	80	87	83
1950er	71	69	85	74	73	69	78	68
1960er	72	70	81	78	79	72	84	72
1970er	73	71	67	79	79	77	81	72
1980er	76	75	65	79	77	80	82	78
1990er	71	72	67	66	72	69	77	73
2000er	88	88	75	77	94	94	98	89
Fallzahlen								
Insgesamt	71.418	30.879	5.941	4.673	3.356	10.941	4.433	11.195
Im Neubau	7.410	3.544	714	606	274	938	389	946
Im Bestand	64.008	27.335	5.228	4.067	3.083	10.003	4.044	10.249
bis 1949	5.803	2.103	371	378	348	1.386	363	855
1950er	5.592	1.945	369	421	282	1.154	396	1.026
1960er	10.391	4.999	519	593	422	1.747	600	1.512
1970er	13.760	6.442	1.126	733	644	1.791	731	2.294
1980er	9.470	4.048	1.001	554	412	1.254	608	1.594
1990er	12.622	4.537	1.391	906	723	1.898	1.005	2.163
2000er	6.372	3.264	454	484	255	770	343	803

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

größten, aber kleiner als in früheren Jahren. Die kleinsten Wohnungen mit mittleren 71 m² wurden in den 1950er- und 1990er-Jahren errichtet. Der Großteil der Inserate stammt aus den Regierungsbezirken Oberbayern (43 Prozent) und Schwaben (16 Prozent) bzw. Mittelfranken (15 Prozent), am seltensten sind die Regierungsbezirke Oberpfalz (7 Prozent) sowie Unterfranken (6 Prozent) und Oberfranken (5 Prozent) vertreten.

Tab. 3: Angebotspreise Eigenheime in Bayern im Jahr 2023 (Jahresmittelwerte)

Achtung: Hier Jahreswerte, daher nicht vergleichbar mit Quartalswerten aus Abb. 5
 Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge; 2000er = Baujahrgänge ab 2000 ohne Neubau
 * Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern		Regierungsbezirke					
	Insgesamt	Oberbayern	Niederbayern	Oberpfalz	Oberfranken	Mittelfranken	Unterfranken	Schwaben
EZFH* (100 – 150 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	4.963	7.746	3.124	3.048	2.454	4.077	2.796	4.239
Im Neubau	5.623	8.288	3.847	3.736	3.284	4.812	3.484	4.942
Im Bestand	4.897	7.684	3.044	2.977	2.390	4.008	2.741	4.174
bis 1949	4.815	8.242	2.649	2.481	1.990	3.611	2.311	3.684
1950er	4.670	7.559	2.674	2.610	2.178	3.812	2.599	3.759
1960er	4.587	7.230	2.611	2.762	2.197	3.862	2.642	3.856
1970er	4.568	7.050	2.737	2.876	2.323	3.847	2.702	3.920
1980er	4.772	7.341	2.988	2.771	2.504	4.004	2.906	4.132
1990er	5.041	7.551	3.201	3.377	2.850	4.221	3.135	4.403
2000er	5.538	8.197	3.825	3.539	3.128	4.723	3.571	4.825
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	167	171	173	166	169	158	170	163
Im Neubau	171	182	168	159	171	159	166	168
Im Bestand	167	170	173	167	169	158	170	163
bis 1949	162	175	171	158	160	151	154	166
1950er	146	146	144	144	156	140	151	140
1960er	158	159	162	163	155	152	168	151
1970er	175	173	182	180	180	166	182	171
1980er	180	179	195	181	187	163	188	177
1990er	176	173	187	172	184	171	182	170
2000er	173	177	170	167	180	166	177	171
Fallzahlen								
Insgesamt	51.339	15.178	6.326	4.583	5.598	7.356	5.189	7.109
Im Neubau	4.664	1.578	632	432	397	634	389	603
Im Bestand	46.675	13.600	5.694	4.151	5.201	6.722	4.800	6.506
bis 1949	6.444	1.359	701	602	1.178	906	871	828
1950er	5.691	1.410	721	540	696	828	667	830
1960er	8.317	2.187	967	711	922	1.350	912	1.269
1970er	8.721	2.657	1.038	717	906	1.367	833	1.204
1980er	6.212	2.067	761	556	542	891	574	822
1990er	5.641	1.808	801	512	514	707	488	812
2000er	5.646	2.115	702	512	446	675	454	743

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Weniger als jedes zehnte inserierte Eigenheim befand sich im Jahr 2023 in einem Neubau (d. h. in den letzten zehn Jahren errichtet) (s. Tabelle 3). Dagegen stammte etwa jedes zehnte Eigenheim aus den 1950er-, 1990er- oder 2000er-Jahren (je 11 Prozent). Anders als bei Mietwohnungen oder ETW haben neu gebaute Eigenheime – verglichen mit Bestandsimmobilien – mit landesweit mittleren 171 m² in manchen Regierungsbezirken überdurchschnittlich große Wohnflächen; der Grund könnte darin zu finden sein, dass weiter im Umland und in entfernteren Regionen gebaut wird, wo noch größere Bauflächen zur Verfügung stehen. In manchen Regionen führen aber vermutlich die Rationierung der Bauflächen oder die hohen Herstellungskosten bzw. Verkaufspreise dazu, dass Bestandsgebäude größer ausfallen. In den meisten Regionen bieten daher Häuser der 1980er-Jahre (180 m²) im Durchschnitt die größten Flächen, während die 1950er-Baujahrgänge am wenigsten Platz bieten (146 m²). Auch die regionale Verteilung der inserierten Eigenheime unterscheidet sich deutlich von Mietwohnungen und ETW. Die Masse stammt zwar wieder aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (30 Prozent), der Abstand zu den anderen Bezirken ist jedoch kleiner: Schwaben und Mittelfranken folgen mit jeweils 14 Prozent und selbst auf die Oberpfalz entfallen noch 9 Prozent aller Inserate. Eigenheime stehen – anders als Miet- oder Eigentumswohnungen – vorwiegend in den Suburbanisierungs- bzw. schrumpfenden, ländlichen Regionen.

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (Eigenheime)**

1.2.2 Ausblick: künftige Kaufpreise

Die künftige Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen hängt von der Lage und (energetischen) Qualität der angebotenen Objekte ab sowie von der Entwicklung der Einkommen und damit von den qualitativen Ansprüchen der Nachfragenden. Daneben spielen die demografischen Effekte sowie die Entwicklung von Zinsen und Baukosten eine dominante Rolle bei der künftigen Preisentwicklung.

► **a) Eigentumswohnungen**

Der Wert einer Immobilie reflektiert das künftige Einnahmepotenzial und damit den Barwert der damit künftig erzielbaren Mieten. Damit hängt der Wert einerseits an der Miethöhe und andererseits am Zinssatz. Bei in etwa konstanten Zinsen entwickeln sich Kaufpreise daher langfristig weitgehend parallel zu den Mietpreisen (s. Kapitel 1.1.3 „Ausblick: künftige Mietpreise“) – wenn auch oft erst zeitversetzt. Im Unterschied zu Mieten unterliegen Kaufpreise jedoch keinen gesetzlichen Regulierungen (Miethöhegesetz, Mietpreisbremse, Mietspiegel etc.). Deswegen sind die Kaufpreise (insbesondere im Bestand) flexibler und kann ihre Entwicklung kurzfristig von den Veränderungen der Mietpreise abweichen. Aber Kaufpreise für Eigentumswohnungen reflektieren nicht nur die Miethöhe und damit die Nachfrage nach „Wohnen“, sondern dienen auch der Vermögensanlage. Damit erfahren sie insbesondere in Phasen steigender Zinsen eine Preisdelle. Denn je höher der Zins, desto kleiner der Barwertfaktor. Damit kann der Immobilienwert selbst bei steigenden Mieten stagnieren oder gar sinken, weil bei hohen Zinsen künftige Mieteinnahmen aus heutiger Sicht weniger wert sind.

► **Bestandspreise steigen mit den Mieten und fallen mit steigenden Zinsen**

Nachdem private und institutionelle Investoren Anfang der Nullerjahre zunächst das Interesse an Mietwohnungen als Kapitalanlage verloren hatten (Hintergrund: neue Anlageprodukte am Kapitalmarkt, Unklarheiten über die demografische Entwicklung, Abbau steuerlicher Vergünstigungen), hatten Kapitalanleger als Spätfolge der Finanzkrise des Jahres 2008 den Markt für Wohnimmobilien wiederentdeckt. Mit Corona und den dadurch nochmals niedrigeren Bauzinsen hatte sich diese Situation weiter verschärft. In der Folge entkoppelten sich die Kaufpreise scheinbar

► **Zinsanstieg brachte Trendwende bei Kaufpreisen**

weitgehend von der Entwicklung der Mietpreise (aber eben nur scheinbar, weil der Barwert künftiger Mieteinnahmen tatsächlich gestiegen ist). In Wachstumsregionen bauten sich bei den Kaufpreisen daher schon lange Zeit gewisse Risiken hinsichtlich einer möglichen Preiskorrektur auf. Nun hat der Zinsanstieg seine Wirkung gezeigt und das Preisrisiko hat sich realisiert: Die Preise sind gefallen.

Während die Preise bestehender Immobilien vor allem an der Knappheit (Miethöhe) und am Zinssatz hängen, korrelieren Neubaupreise auch sehr stark mit den Baukosten. Jede Verschärfung des Baurechts oder Verknappung von Bauland erhöht damit umgehend die Neubaupreise. Bestandsobjekte profitieren nur indirekt von höheren Baukosten: Wenn die Kosten zu weniger Neubau und damit zu höherer Knappheit führen, steigen die Mieten und in der Folge auch die Bestandspreise.

► **Neubaupreise korrelieren mit Baukosten**

Lange Zeit hatten steigende Baukosten keinen dämpfenden Effekt auf den Neubau, weil gleichzeitig sinkende Zinsen die Finanzierungskosten tragbar hielten. Nun aber haben die seit Mitte 2022 schnell gestiegenen Zinsen eine Trendwende bei den Bestandspreisen eingeleitet. Und das, obwohl die Knappheiten noch lange nicht überall beseitigt sind. Allerdings dürfte in den kommenden zwei bis drei Jahren – als Folge der nunmehr gestiegenen Finanzierungskosten – der Neubau einbrechen. Dann kann es erneut zu einer Trendwende kommen. Mit weniger Neubau wird die Knappheit zunehmen und werden dadurch die Mieten steigen. Sobald dieser – für die Preisentwicklung positive – Mieteneffekt den negativen Zinseffekt kompensiert, wären auch wieder steigende Bestandspreise zu erwarten.

► **Einbrechende Neubauszahlen können erneute Trendwende verursachen**

Im Juni 2024 hat die EZB die Leitzinsen erstmals seit den Erhöhungen im Juli 2022 wieder gesenkt – allerdings gerade einmal um 0,25 Prozentpunkte. Weitere Senkungen im Laufe des Jahres 2024 könnten erfolgen und damit die Kaufpreise von Immobilien weiter stützen oder gar befördern. Angesichts leicht steigender Inflationsraten im Frühsommer 2024 sind die Hoffnungen auf spürbare Zinssenkungen aber eher gering. Hinzu kommt, dass die Bauzinsen nicht direkt an die EZB-Zinsen gekoppelt sind. Sie hängen vielmehr von den Erwartungen der Marktteilnehmer an die langfristige Inflation ab, wie sie sich in den Zinsen für Bundesanleihen spiegeln.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für ETW in den Regierungsbezirken Bayerns

Die fundamentale, demografisch bedingte Preisentwicklung folgt der regionalen Mietpreisentwicklung, wie sie im Kasten am Ende von Kapitel 1.1.3 „Ausblick: künftige Mietpreise“ dargestellt wurde.

Darüber hinaus wirkt der Zinsanstieg tendenziell preissenkend, weil er die Nachfrage von Kapitalanlegern zurückschraubt. Das Ausmaß einer möglichen Preissenkung hängt von der weiteren Zinsentwicklung ab. Je weiter die Zinsen noch steigen, desto eher (oder stärker) werden die Kaufpreise für ETW sinken. Allerdings wirken neue Knappheiten (Bauland, Personal, Material) in die entgegengesetzte Richtung, denn sie würgen den Neubau ab und verknappen so das Angebot. Im Ergebnis könnten die Preise auch durchaus einer „Seitwärtsbewegung“ folgen. Sobald der Effekt sinkender Neubauzahlen den Effekt gestiegener Zinsen überwiegt, kann es aber auch wieder zu steigenden Preisen kommen. Gleichwohl werden die Preise nicht mehr die Dynamik der letzten Jahre aufweisen: Zweistellige Zuwachsraten wird es nicht so schnell wieder geben.

Eigenheime sind viel individueller und damit heterogener in ihrer Preisentwicklung als Eigentumswohnungen. Insofern sind allgemein gültige Preisprognosen für Eigenheime noch schwieriger zu erstellen als Prognosen für Mieten bzw. Eigentumswohnungen. Vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageentwicklung und bisheriger sowie künftiger Fertigstellungszahlen lassen sich dennoch einige Preistrends für Eigenheime beschreiben.

► b) Eigenheime

Die Zuwanderung junger Menschen in die Schwarmstädte hat Spätfolgen. Eine davon ist die – durch Homeoffice zusätzlich begünstigte – zunehmende Suburbanisierungswelle durch junge Familien. Auf der verzweifelten Suche nach bezahlbaren Mietwohnungen landen Familien jetzt immer weiter draußen im immer größer werdenden Umland und dort oftmals auch im selbst genutzten Eigenheim. In der Folge sind zuerst nur die Mietpreise in den Städten, dann die Kaufpreise urbaner Eigentumswohnungen und später zunächst die Preise der Reihenhäuser am Stadtrand sowie zuletzt nunmehr auch die Preise der Eigenheime im Umland explodiert.

Trotz des Einbruchs ab Anfang 2022 bewegen sich die Preise für Eigenheime immer noch in etwa auf dem Niveau des Jahres 2021 – in ländlicheren Regionen sogar noch darüber. Das Angebot hat bislang noch nicht ausreichend auf die Suburbanisierung und die damit verbundene, steigende Nachfrage in entlegeneren Regionen reagiert. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sind landesweit von rund 38.000 Ende der 1990er-Jahre auf knapp 23.000 gesunken. Laut empirica-Prognose wäre derzeit jedoch ein Volumen von etwa 26.000 Einheiten jährlich erforderlich (zuzüglich Nachholbedarf aus früheren Jahren). Die Engpässe unterscheiden sich regional jedoch erheblich:

- Die Nachfrage nach Eigenheimen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 2,6 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 0,8 Prozent gestiegen. In der Folge dürften die Preise mittelfristig wieder deutlich ansteigen.
- In den Suburbanisierungsbezirken Schwaben bzw. Niederbayern wird die Nachfrage nach Eigenheimen in den kommenden fünf Jahren ebenfalls zulegen (2,8 bzw. 2,7 Prozent), sogar etwas mehr als in Oberbayern. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren hier

ebenfalls um 0,8 Prozent gewachsen. Daher sind auch hier weitere Preisanstiege zu erwarten, von niedrigerem Niveau aus wahrscheinlich auch stärker als in Oberbayern.

- In der Oberpfalz und in Mittelfranken wird die Eigenheimnachfrage künftig weniger stark, aber immerhin noch um 1,8 bzw. 1,7 Prozent ansteigen. Gleichwohl ist der Neubau hier zuletzt mit einer fast ähnlich hohen Rate gewachsen wie in Oberbayern, Schwaben oder Niederbayern. Dies bremst den Preisanstieg relativ zu diesen Regionen etwas ab. Dennoch kann man in den von Zuwanderung betroffenen Teilregionen wegen der steigenden Nachfrage weiterhin verbreitet mit zunehmenden Kaufpreisen rechnen.
- Unter- und Oberfranken erwarten bei Eigenheimen die schwächsten Nachfragezuwächse aller Regierungsbezirke, in Oberfranken könnte die Nachfrage sogar stagnieren. Das Neubauvolumen ist gemessen daran vor allem in Oberfranken eher zu groß als zu klein. Allerdings dürften hier vornehmlich qualitative Aspekte den Neubau anheizen. Insofern sind vor allem für höherwertige Objekte zumindest stabile Kaufpreise zu erwarten, wenn auch in einigen Regionen mit sinkender Einwohnerzahl fallende Preise nicht auszuschließen sind.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau bei zuletzt durchschnittlichem Preisrückgang, aber künftig Preisanstieg, wenn auch eher unterdurchschnittlich
Schwaben, Mittelfranken:	Eher unterdurchschnittliche Preise bei eher überdurchschnittlichem Preisrückgang, künftig weiterhin eher deutlich steigende Preise für Eigenheime, vor allem in Schwaben durch ausufernde Suburbanisierung der Region München
Niederbayern, Oberpfalz:	Unterdurchschnittliche Preise bei durchschnittlichem Preisrückgang, künftig weiterhin eher deutlich steigende Preise für Eigenheime, vor allem in Niederbayern durch ausufernde Suburbanisierung der Region München
Oberfranken, Unterfranken:	Niedrigstes Preisniveau, bei unterdurchschnittlichem Preisrückgang, künftig stabile, vor allem im ländlichen Raum Oberfrankens teils fallende Preise

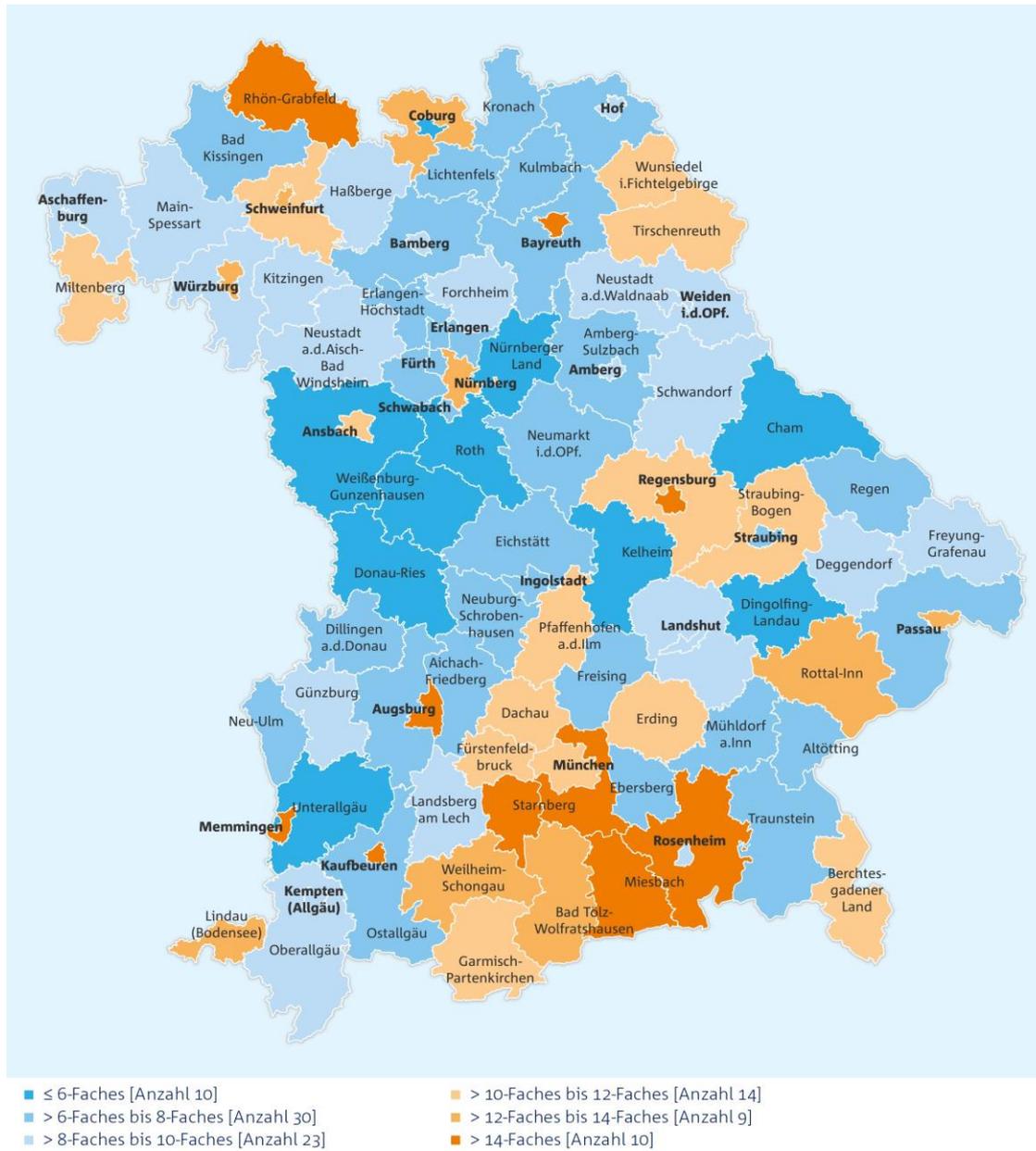
1.2.3 Eigenheimerschwinglichkeit

Entsprechend der Mietbelastung (s. Kapitel 1.1.4) kann durch Gegenüberstellung der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft mit den durchschnittlichen Eigenheimpreisen eines jeden Landkreises die Eigenheimerschwinglichkeit der Haushalte berechnet werden.

In Bayern musste ein Haushalt im Jahr 2023 im Durchschnitt das 9,3-Fache seines Jahreseinkommens für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben. Wie Abbildung 8 zeigt, gab es deutliche regionale Unterschiede. Die Spanne reicht vom 3,6-Fachen bis zum 23,5-Fachen des Jahreseinkommens. Am nächsten am Landesdurchschnitt lag der Landkreis Aschaffenburg mit einer Eigenheimerschwinglichkeit des 9,4-Fachen.

► **Eigenheimerschwinglichkeit: das 9,3-Fache des Jahresnettoeinkommens**

Abb. 8: Eigenheimerschwinglichkeit 2023 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – im x-Fachen des Jahresnettoeinkommens



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Von den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 39 Standorten die Eigenheimerschwinglichkeit über dem Durchschnitt von 9,3. Sich den Traum vom Eigenheim zu realisieren, ist vor allem in Oberbayern eine kostenintensive Angelegenheit. Im Durchschnitt muss hier mit dem 17,2-Fachen des Einkommens fast doppelt so viel aufgewendet werden wie im Bayerndurchschnitt. Schwaben und Mittelfranken folgen im Ranking mit großem Abstand mit dem 9,9- bzw. 9,1-Fachen. Die teuersten Standorte waren der Landkreis Starnberg (23,5-Faches), die kreisfreie Stadt Augsburg (21,4-Faches) sowie der Landkreis Rosenheim (20,7-Faches).

In 57 der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Eigenheimerschwinglichkeit unter dem Landesdurchschnitt. Die günstigsten Standorte – bezogen auf die regionale Kaufkraft – befanden sich im Norden Bayerns. Am wenigsten lang muss in Oberfranken gespart werden. „Schon“ mit dem 6,8-Fachen des Jahreseinkommens kann das eigene Zuhause erworben werden. Am erschwinglichsten waren die Eigenheime in der kreisfreien Stadt Coburg (4,2-Faches) sowie in den Landkreisen Weißenburg-Gunzenhausen (4,3-Faches) und Nürnberger Land (4,8-Faches).

1.3 Baulandpreise

1.3.1 Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit stiegen die inserierten Baulandpreise in Bayern seit 2012 bis zur Zinswende Anfang 2022 durchgehend an. Von diesem Höhepunkt sind sie bis zum Jahresende 2023 um 13 Prozent gesunken. Im Ergebnis sind die Preise innerhalb von sieben Quartalen landesdurchschnittlich von gut 1.000 Euro/m² um etwa 100 Euro/m² auf nunmehr 900 Euro/m² gesunken – aber auch das entspricht immer noch dem Wert von Mitte 2021.

► **Verdreifachung der Baulandpreise innerhalb der letzten 10 Jahre**

Man kann allerdings davon ausgehen, dass attraktive Baugrundstücke mehr noch als attraktive Wohnungen nicht (mehr) inseriert, sondern unter der Hand oder über Beziehungen und an Einheimische verkauft werden. Deswegen dürfte die Analyse inserierter Baulandpreise die tatsächliche Preisentwicklung überschätzen. Hinzu kommt ein Struktureffekt: Je mehr die attraktiven Städte wachsen, desto eher wird Bauland (nur noch) am Stadtrand oder im Umland angeboten. Damit werden aber im Zeitablauf immer mehr „schlechtere“ Lagen inseriert (größere Entfernungen zur City oder zum ÖPNV). Somit wird der Preisauftrieb an „gleichwertigen“ Standorten unterschätzt. Die Abweichung der „wahren“ Preise von den hier dargestellten Angebotspreisen ist daher unklar.

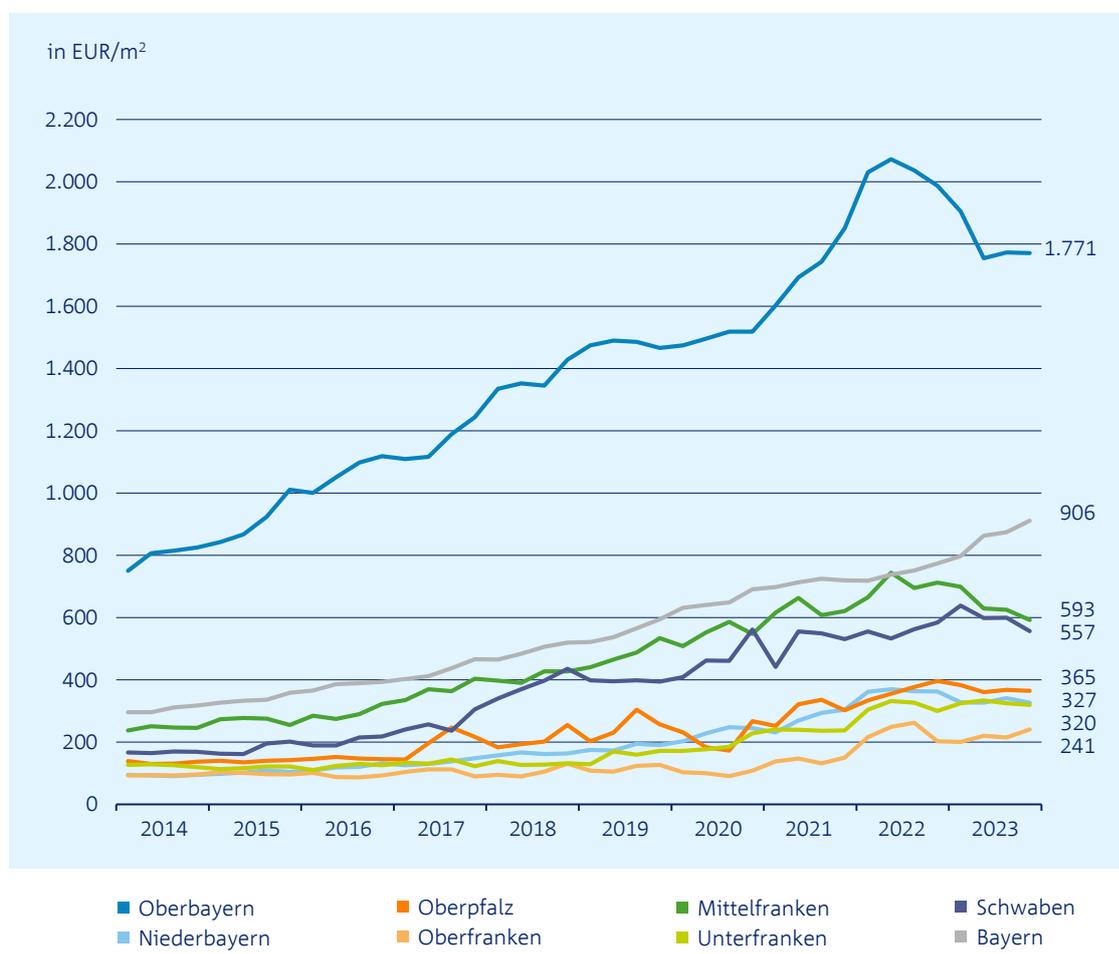
Die Rangfolge der Regierungsbezirke im Preisniveau entspricht im Großen und Ganzen der Rangfolge bei den Wohnungsmieten. Das ist plausibel, denn Mietdifferenzen spiegeln neben Ausstattungsunterschieden vor allem unterschiedliche Lagen und damit die Grundstückspreise.

Wenig überraschend ist Bauland daher im Regierungsbezirk Oberbayern mit knapp 1.800 Euro/m² doppelt so teuer wie im Landesdurchschnitt (900 Euro/m²), mehr als siebenmal so teuer wie in Oberfranken (rund 240 Euro/m²) und fast sechsmal so teuer wie in Unterfranken (um 320 Euro/m²). Mittelfranken liegt mit Werten um 600 Euro/m² schon klar unter dem Landesdurchschnitt, dasselbe gilt für Schwaben (rund 550 Euro/m²). Niedrigere Preise werden in Niederbayern und der Oberpfalz verlangt (rund 330 bis 360 Euro/m²).

► **Landesdurchschnitt für Bauland rund 900 EUR/m²**

Die Schwankungen der Baulandpreise innerhalb der Bezirke reflektieren nicht nur schwankende Knappheiten im Zeitverlauf, sondern auch die große Bandbreite an Lageunterschieden der jeweils aktuell angebotenen Grundstücke innerhalb dieser Regierungsbezirke. Je nach Zusammensetzung des jeweils aktuellen Baulandangebotes in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben (s. Abbildung 9). Eine hedonische Bereinigung ist bei Baulandpreisen – anders als bei Mieten oder Kaufpreisen – nicht möglich. Denn anders als Wohnungen oder Gebäude haben Grundstücke keine preisbestimmenden Eigenschaften wie Baujahr oder Bauzustand, anhand derer man eine Qualitätsbereinigung durchführen könnte.²

Abb. 9: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2014 nach Regierungsbezirken



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

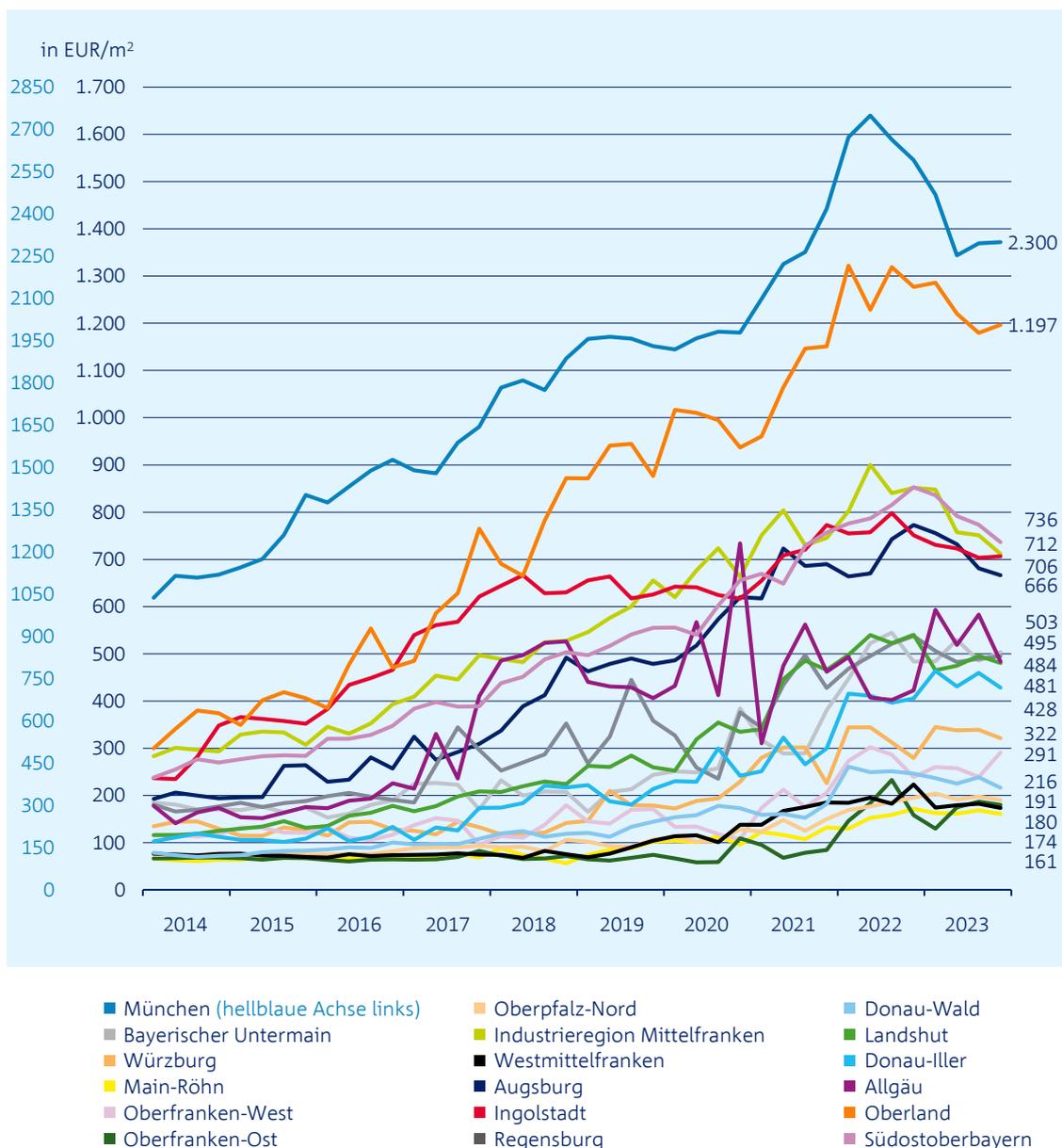
Geht man eine Stufe tiefer auf die Ebene der Raumordnungsregionen (ROR), zeigen sich einmal mehr erhebliche regionale Unterschiede: Dann sind die Baulandpreise gegenüber dem Höhepunkt im Jahr 2022 in 17 der 18 Regionen gesunken. Nur in Donau-Iller kam es zu einem Anstieg um 3 Prozent, allerdings lag der Höhepunkt hier im Jahr 2023.

► **Höchster Rückgang der Baulandpreise seit der Zinswende in der ROR Oberfranken Ost**

² Hilfreich wären Informationen über die Mikrolage (z.B. Bodenbeschaffenheit), doch die liegen leider nicht vor.

Der größte Rückgang ist von niedrigem Niveau aus in Oberfranken-Ost zu beobachten (–23 Prozent), gefolgt von Westmittelfranken von niedrigem Niveau (–22 Prozent) und Mittelfranken von mittlerem Niveau (–21 Prozent). In München fiel der Preisverfall mit 16 Prozent nur leicht überdurchschnittlich aus, die geringsten Verluste gab es im Allgäu von mittlerem Niveau aus (–2 Prozent) und in der Oberpfalz-Nord von niedrigem Niveau (–3 Prozent) (s. Abbildung 10).

Abb. 10: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2014 nach Raumordnungsregionen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Noch eine Stufe tiefer, auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten, sind die Baulandpreise im Vergleich der Jahre 2022 und 2023 in 84 der 96 Kreise gesunken (ohne Abbildung). Hohe Preistrückgänge von mehr als 40 Prozent waren in den kreisfreien Städten Kempten (Allgäu), Bayreuth, Ansbach und Amberg sowie in den Landkreisen Rhön-Grabfeld und Unterallgäu zu beobachten. Nur in zwölf Kreisen stiegen die Preise, darunter in fünf Kreisen um mehr als 20 Prozent. Dazu zählen die eher strukturschwachen Landkreise Neustadt a. d. Waldnaab, Bad Kissingen, Bamberg, Tirschenreuth und Wunsiedel im Fichtelgebirge. Allerdings sind Baulandangebote sehr heterogen, die Preisniveaus sehr unterschiedlich und die prozentualen Veränderungen daher vor allem über kurze Zeitspannen schlecht vergleichbar.

Eindeutiger ist die langfristige Entwicklung. Demnach sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2014 und 2023 – nirgendwo gesunken. Lediglich in 14 Kreisen haben sie sich weniger als verdoppelt, in 82 Kreisen mehr als verdoppelt, in 46 mehr als verdreifacht, in 18 mehr als vervierfacht und in vier Kreisen mehr als verfünffacht. Zu Letzteren zählen die Kreise Landshut (+418 Prozent), Neu-Ulm (+422 Prozent), Eichstätt (+447 Prozent) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (+607 Prozent). Die kreisfreie Stadt mit dem höchsten Preiszuwachs ist Kaufbeuren (+379 Prozent), gefolgt von Landshut (+226 Prozent) und Passau (+225 Prozent). Tendenziell sind die Preise damit dort prozentual mehr gestiegen, wo das Niveau noch nicht so hoch war.

Es sei wiederholt darauf verwiesen, dass diese Preisvergleiche auf Kreisebene mit gewisser Vorsicht zu interpretieren sind. Denn die Gefahr ist groß, dass hier „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden, weil attraktive Lagen eher ohne Inserate unter der Hand verkauft werden und weil Baugrundstücke im Zeitablauf immer weiter im Umland der Städte liegen (s. Abbildung 11 b).

Betrachtet man das aktuelle Niveau anstelle der Steigerungsraten, dann ist Bauland in der Stadt München (2.988 Euro/m²; s. Abbildung 11 a) und im Landkreis München (2.326 Euro/m²) am teuersten. Baulandpreise von mehr als 1.000 Euro/m² finden sich in 13 weiteren Kreisen, dazu zählen auch die kreisfreien Städte Rosenheim (1.212 Euro/m²), Erlangen (1.064 Euro/m²), Augsburg (1.060 Euro/m²) und Regensburg (1.050 Euro/m²). Der teuerste Landkreis nach München ist Starnberg (1.810 Euro/m²), gefolgt von Miesbach (1.635 Euro/m²).

► Preisspanne bei Bauland von 51 EUR/m² bis 3.000 EUR/m²

Die preiswertesten Baugrundstücke bekommt man dagegen in den Landkreisen Kronach (51 Euro/m²) und Hof (64 Euro/m²). In weiteren vier Kreisen liegt der Preis bei unter 100 Euro/m². Die preiswerteste kreisfreie Stadt ist Hof mit 105 Euro/m². Insgesamt liegt der Preis in 27 Kreisen unter 250 Euro/m² und in weiteren 29 Kreisen unter 500 Euro/m².

Abb. 11 a: Angebotspreise für Bauland 2023 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – in EUR/m²

Zeitvergleiche auf Kreisebene tendieren zu einer erheblichen Unterschätzung der Preissteigerungen: Attraktive Lagen werden eher ohne Inserate „unter der Hand“ verkauft, inserierte Baugrundstücke finden sich im Zeitablauf immer weiter im Umland in entsprechend preiswerteren Lagen.



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 11 b: Veränderung der Angebotspreise für Bauland 2023 zu 2014 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Zeitvergleiche auf Kreisebene tendieren zu einer erheblichen Unterschätzung der Preissteigerungen: Attraktive Lagen werden eher ohne Inserate „unter der Hand“ verkauft, inserierte Baugrundstücke finden sich im Zeitablauf immer weiter im Umland in entsprechend preiswerteren Lagen.



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

1.3.2 Ausblick: künftige Baulandpreise

Die Preise für Bauland werden im Wesentlichen von drei Faktoren bestimmt: Lage, Knappheit und Zinssatz. Aufgrund der niedrigen und vor allem (länger als erwartet) gefallen Zinsen war der Zinssatz lange Zeit der treibende Faktor für die Preisentwicklung, die sich beim Bauland fast von der eigentlichen Knappheit abgekoppelt hatte. Dieser Einfluss ist nunmehr geschwunden, da die Zinsen sich zwischen 3 und 4 Prozent normalisiert haben. Solange die Bauzinsen diesen Bereich nicht nach unten verlassen, rücken Lage und Knappheit wieder in den Mittelpunkt der Preisbildung.

Die Lage spiegelt im Großen und Ganzen Transportkostenunterschiede wider: Je näher das Grundstück am Zentrum oder an wichtigen Infrastrukturen liegt, desto wertvoller wird es für einen Nutzer und desto höher ist der Preis. Gleichwertige Lagen an verschiedenen Standorten können aber unterschiedlich teuer sein, wenn das Bauland unterschiedlich knapp ist (Angebot in Relation zur Nachfrage). An diesem Punkt kommt die kommunale Baulandpolitik ins Spiel, die neben natürlichen Begrenzungen (Seen, Berge, Flüsse, Straßen) entscheidenden Einfluss auf das Baulandangebot bzw. dessen Ausweitung hat. Prognosen für die künftige Entwicklung der Baulandpreise sind insofern schwierig.

Soweit sich natürliche Lagefaktoren (z. B. bessere Anbindung durch Autobahnen oder (ICE-/S-) Bahnlinien) nicht verändern sowie Transportkosten und Pendleraufkommen (Homeoffice, Suburbanisierung) konstant bleiben, hängt die künftige Preisentwicklung von der Lokalpolitik ab. Diese sollte in Regionen mit entsprechend hoher Zusatznachfrage (s. Kapitel 2.3 „Wohnungsprognose“) dringend mehr Bauland ausweisen. Dabei ist weiterhin zu beachten, dass es bei Weitem nicht ausreicht, nur die jährlich nachgefragte Menge bereitzustellen. Denn hohe Preise können nur gesenkt werden, wenn die Preissteigerungserwartungen gebrochen werden. Dazu muss aber für die Landeigentümer ein glaubwürdiges Signal gesetzt werden, dass nachhaltig ausreichend Bauland zur Verfügung stehen wird. Zur Vermeidung von Baulandhortung sollten befristete Baugenehmigungen, Rückkaufrechte und Baugebote in Betracht gezogen werden. Eine Baulandausweisung steht jedoch im Widerspruch zum 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung, wonach die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen ist. Dieser Zielkonflikt kann durch Vorgaben an die Baudichte, Entsiegelung an anderer Stelle oder durch Flächenzertifikatehandel geschmälert werden.³

Die in diesem Kapitel empirisch gemessene Preisentwicklung beim Bauland dürfte eher noch eine Untergrenze darstellen. Zum einen spiegeln die inserierten Preise die tatsächliche Entwicklung nur unvollständig wider, weil mutmaßlich die besseren Lagen nicht inseriert werden, sondern unter der Hand verkauft werden. Zum anderen zeigen schon die riesigen Unterschiede im Preisniveau der einzelnen Regionen, dass erhebliche regionale Engpässe im Baulandangebot bestehen.

- Die Wohnungsnachfrage im Regierungsbezirk Oberbayern und Schwaben wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 2,4 Prozent kräftig zulegen. Ohne eine signifikante und vor allem nachhaltige Ausweitung des Baulandangebots muss auch bei normal hohen Zinsen künftig mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen gerechnet werden – vor allem in Oberbayern.

³ Vgl. Henger (2019).

- Auch in Niederbayern wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren um rund 2,1 Prozent zulegen. Zuletzt sind die hier gemessenen Baulandpreise gesunken – wenn auch nur leicht unterdurchschnittlich. Dieser Trend wird sich in dem Maße umkehren, wie sich die Suburbanisierung aus der Region München weiter hierher ausbreitet, weil dort zu wenig Flächen verfügbar sind.
- In den Regierungsbezirken Mittelfranken und Oberpfalz wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren mit einem Plus von jeweils etwa 1 Prozent gemäßigt wachsen. Der zuletzt in Mittelfranken vergleichsweise hohe Preisrückgang dürfte sich in der Industrieregion Mittelfranken als Erstes wieder umdrehen.
- In Oberfranken (–0,6 Prozent) und Unterfranken (–0,1 Prozent) wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren allenfalls stagnieren, regional sogar sinken. Allerdings gab es hier kaum Dynamik, die Preise sind zuletzt nur weit unterdurchschnittlich gefallen. Insofern ist eher mit stabilen Preisen, in urbaneren Regionen auch mit leicht steigenden Preisen zu rechnen.

Fazit für die Entwicklung der Baulandpreise in den Regierungsbezirken Bayerns

Die inserierten (!) Baulandpreise waren vor allem wegen der Niedrigzinsen in vielen Regionen dramatisch angestiegen. Die mittlerweile normalisierten Zinssätze haben einen Trendbruch mit deutlich gesunkenen Preisen verursacht. Der Rückgang ist jedoch vielerorts bereits in eine Stagnation übergegangen. Sobald die Neubautätigkeit kurz- bis mittelfristig wieder an Fahrt gewinnt, werden die Preise wieder zulegen. Dasselbe würde passieren, falls die Zinsen wieder sinken sollten. Allerdings ist zu beachten, dass die hier verwendeten inserierten Preise das tatsächliche Marktgeschehen vermutlich nur unvollständig reflektieren. Gleichwohl weisen die regionalen Preisunterschiede auf erhebliche Besonderheiten und Knappheiten in einzelnen Regionen hin.

Oberbayern:	Mit deutlichem Abstand höchstes Preisniveau, stark steigende Nachfrage führt weiterhin zu (über-)durchschnittlicher Preissteigerung
Schwaben, Niederbayern:	Mittleres bis niedriges Preisniveau, stark steigende Nachfrage aus Oberbayern treibt die Preise, sodass weiterhin überdurchschnittliche Steigerungen zu erwarten sind
Mittelfranken, Oberpfalz:	Überwiegend eher niedriges Preisniveau, leicht steigende Nachfrage, vor allem regional Preisdruck
Oberfranken, Unterfranken:	Eher niedriges Preisniveau, stagnierende bis fallende Nachfrage, allenfalls regional Preisdruck, regional teils aber auch nur stabile Preise

1.4 Wohnungsleerstand

Die amtlichen Daten zum Wohnungsleerstand liefert der Zensus. Der Zensus ist eine registrierte Vollerhebung aller Wohnungen, wobei alle Eigentümer bzw. Verwalter von Häusern und Wohnungen postalisch befragt werden.

Die Daten des Zensus wurden zuletzt 2011 und 2022 erhoben. Zum Zeitpunkt der Berichtslegung waren jedoch die 2022er Zahlen noch nicht verfügbar (vgl. Kasten).⁴ Deswegen wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 im Rahmen dieser Studie anhand amtlicher Statistiken zu Fertigstellungen, Bauabgängen und Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2022 fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in Kapitel 1.4.1 „Totaler Leerstand“ vorgestellt.

Der Zensus und auch seine Fortschreibung erfassen jedoch nicht, ob leer stehende Wohnungen überhaupt noch aktiv am Markt angeboten werden oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat (dies hat sich mit dem 2022er-Zensus geändert). Deswegen hat empirica auf Basis von Bewirtschaftungsdaten für ca. 915.000 Wohneinheiten des Immobiliendienstleisters⁵ CBRE einen marktaktiven Leerstand berechnet (CBRE-empirica-Leerstandsindex; CEL). Der marktaktive Leerstand umfasst ausschließlich das Teilssegment leer stehender Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit zwar nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (innerhalb von sechs Monaten).⁶ Diese Daten stehen als Zeitreihe für die Jahre bis 2022 zur Verfügung. Sie werden in Kapitel 1.4.2 „Marktaktiver Leerstand“ analysiert.

⁴ Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand werden indirekt auch alle vier Jahre im Rahmen des Mikrozensus erhoben, zuletzt im Jahr 2022. Diese Informationen sind jedoch verzerrt und überschätzen den tatsächlichen Leerstand erheblich (vgl. Braun, Heising und Schwede, 2014).

⁵ Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy.

⁶ Vgl. Braun und Schlatterer (2023) oder https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2023-v.pdf.

Ergänzung zum Zensus 2022 (nach Redaktionsschluss)

Nach Redaktionsschluss dieses Berichts waren erste Ergebnisse des Zensus 2022 verfügbar. Detaillierte Ergebnisse zu Leerständen differenziert nach Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern lagen jedoch noch nicht vor. Deswegen werden im Folgenden kurz die aggregierten Leerstände des Zensus 2022 mit denen des Zensus 2011 sowie mit den in dieser Studie fortgeschriebenen 2011er Zahlen für 2022 verglichen.

Wohnungen	Zensus (Z)			Fortschreibung Zensus 2011 für 2022		
	Z 2011	Z 2022	Zunahme Z 2022 ggü. Z 2011	Werte	Differenz zu Z 2022	Differenz zu Z 2011
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	%
Bayern	233.932	293.558	25	235.019	-20	0
Oberbayern	62.872	78.235	24	42.799	-45	-32
Niederbayern	23.271	31.065	33	32.312	4	39
Oberpfalz	23.998	30.125	26	34.784	15	45
Oberfranken	28.571	35.642	25	33.276	-7	16
Mittelfranken	31.254	38.789	24	24.356	-37	-22
Unterfranken	30.706	38.044	24	40.868	7	33
Schwaben	33.260	41.658	25	26.621	-36	-20

Demnach sind die Leerstände zwischen 2011 und 2022 in allen Regierungsbezirken fast einheitlich um rund ein Viertel angestiegen, in Niederbayern sogar um ein Drittel. Demgegenüber ergibt sich bei der Fortschreibung ein weniger einheitliches Bild. Hier sind die Leerstände in Oberbayern, Mittelfranken und Schwaben um ein Fünftel bzw. ein Drittel gesunken, in allen anderen Regierungsbezirken dagegen gestiegen und damit bayernweit in etwa gleichgeblieben.

Wie erklären sich diese Unterschiede? Der Zensus wurde zum Stichtag 15. Mai erhoben, während die Fortschreibung zum 31.12. erfolgte. Das ist vor allem im Jahr 2022 kritisch, weil die Flüchtlinge aus der Ukraine (erst) ab Ende Februar nach Deutschland kamen. Damit sind sie mutmaßlich bei den Einwohnern im Zensus (zum Teil) schon erfasst, aber beim Leerstand noch nicht. Wir vermuten, dass die Ukrainer bundesweit ca. 200 – 300 Tsd. bis dato leer stehende Wohnungen wiederbelebt haben, was für Bayern eine Wiederbelebung von 30 – 50 Tsd. Leerständen bedeuten würde. Dies würde weitgehend den Unterschied von rund 60 Tsd. Leerständen zwischen dem Zensus und den empirica-Fortschreibungen erklären. Es ist außerdem plausibel, dass sich die Ukrainer überproportional in den wachstumsstärkeren Regierungsbezirken niedergelassen haben, weswegen die Leerstände in unserer Fortschreibung hier gesunken sind, während sie im Zensus gestiegen sind.

Hinzu kommt, dass der Zensus in Bayern rund 290 Tsd. weniger Einwohner festgestellt hat. Hier muss noch analysiert werden, in welchen Regionen diese Differenzen auftraten und inwieweit dadurch der Leerstand (auf dem Land) größer ausfällt als von uns fortgeschrieben oder die Knappheit (in den Städten) kleiner ausfällt.

Beides, die im Zensus-Leerstand nicht (vollständig) berücksichtigte ukrainische Zuwanderung und die im Zensus niedrigere Einwohnerzahl, erklärt, warum die empirica-Fortschreibung niedriger ausfällt als die im Zensus gemessenen Leerstände. Sie machen jedoch unsere Fortschreibung weder falsch noch irrelevant. Im Gegenteil liefern sie sogar Zusatzinformationen, insbesondere die zeitliche Entwicklung der Leerstände zwischen den beiden Zensusjahren 2011 und 2022 sowie die weitere Entwicklung nach dem Zensus 2022 im Mai bis zum Jahresende 2022 betreffend.

1.4.1 Totaler Leerstand (Fortschreibung bis zum Jahr 2022)

Der totale Leerstand umfasst sämtliche nicht vom Eigentümer selbst bewohnte und nicht vermietete Wohnungen, darunter insbesondere auch Ruinen und dysfunktionale Leerstände, die allenfalls langfristig aktivierbar wären (> sechs Monate). Laut Zensus betraf dies in Bayern im Mai 2011 insgesamt knapp 234.000 Wohnungen⁷, das entsprach einer totalen Leerstandsquote von 3,9 Prozent, im Mai 2022 war die Zahl auf rund 294.000 Wohnungen oder 4,2 Prozent angestiegen. Damit rutschte Bayern im Bundeslandranking von Rang 8 im Jahr 2011 auf Rang 9 im Jahr 2022 ab. Im Westen stehen jetzt anteilig nur noch im Saarland (5,5 Prozent, 2011: 5,6 Prozent) und in Rheinland-Pfalz (4,8 Prozent, 2011: 4,3 Prozent) mehr Wohnungen leer, im Jahr 2011 traf dies auch noch auf Baden-Württemberg zu (4,2 Prozent, 2011: 4,1 Prozent). Knapp die Hälfte aller bayerischen Leerstände war 2011 in Geschosswohnungen zu finden, etwas mehr als die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Zur Darstellung der zeitlichen Entwicklung von Leerständen in Bayern wurde im Rahmen dieser Studie – ausgehend von den Zensusangaben aus dem Jahr 2011 – eine Zeitreihe für alle Einzeljahre von 2011 bis 2022 durch Fortschreibung ermittelt.

⁷ *Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime). Unter den Wohnungen nur in Wohngebäuden standen knapp 213.000 leer, das entspricht 3,7 Prozent.*

Methodik der Leerstandsfortschreibung

Der aktuelle Leerstand wurde buchhalterisch auf Kreisebene fortgeschrieben. Demnach ergibt sich der 2022er-Leerstand wie folgt:

Zensusleerstand Mai 2011⁸

zzgl. neu errichteter Wohnungen 2011 – 2022⁹

abzgl. Anstieg Zahl der Haushalte 2011 – 2022¹⁰

abzgl. geschätzter Wohnungsabgang (Abriss, Nutzungsänderung, Zusammenlegung)

= totaler Leerstand 31.12.2022

Dank einer neu entwickelten empirica-Methodik können die resultierenden Leerstände nunmehr – wie auch im Zensus – getrennt für Ein- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.¹¹

Grundsätzlich existieren für alle Variablen Informationen. Gleichwohl gibt es Datenprobleme. Fertiggestellte Wohnungen werden nahezu exakt gemessen. Hin und wieder tauchen allerdings erhebliche Nachmeldungen über mehrere vergangene Jahre auf, die dann nicht rückdatiert werden, sondern im Jahr der Nacherfassung verbucht sind.

Vor allem wird aber die Zahl der Wohnungsabrisse nicht komplett erfasst, dasselbe betrifft die Nutzungsänderungen. Man kann daher aus den verschiedensten Gründen von einer gewissen Untererfassung ausgehen. Diese resultieren daraus, dass nicht alle Abgänge meldepflichtig sind bzw. nicht jeder Eigentümer seiner Meldepflicht ausreichend nachkommt. Infolgedessen wird die Angebotsverknappung – wie auch durch die geschätzte Entwicklung der Haushaltsgröße – ggf. falsch eingeschätzt und damit die Entwicklung der Leerstände leicht unter- oder überschätzt. Genaueres wird in Bälde ein Vergleich der hier präsentierten Fortschreibung mit den Ergebnissen des Zensus 2022 zeigen.

Die Fortschreibungen ergeben eine landesweite Leerstandsquote von 3,5 Prozent Ende des Jahres 2022 – das sind gut 235.000 Wohnungen (s. Abbildung 12 a). Gegenüber dem Zensus 2011 ist die Quote damit um rund 0,4 Prozentpunkte gesunken, was wegen der hohen Bautätigkeit einem absoluten Zuwachs von etwa 1.000 Wohnungen entspricht. Zwischenzeitlich lag die Quote im Jahr 2021 bereits bei 3,9 Prozent, doch der steigende Trend wurde durch die hohe Zuwanderung infolge des Kriegs in der Ukraine kurzfristig unterbrochen.

Nicht unerwartet verteilen sich die Leerstände ganz unterschiedlich auf die einzelnen Regierungsbezirke. Während die Leerstände in Oberbayern am niedrigsten sind (1,8 Prozent), liegen

► **Landesweite
Leerstandsquote
3,5 % 2022 bei
langfristig stei-
gender Tendenz**

⁸ Berücksichtigt wurden alle Leerstände von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in vergleichbaren Berechnungen nur Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

⁹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

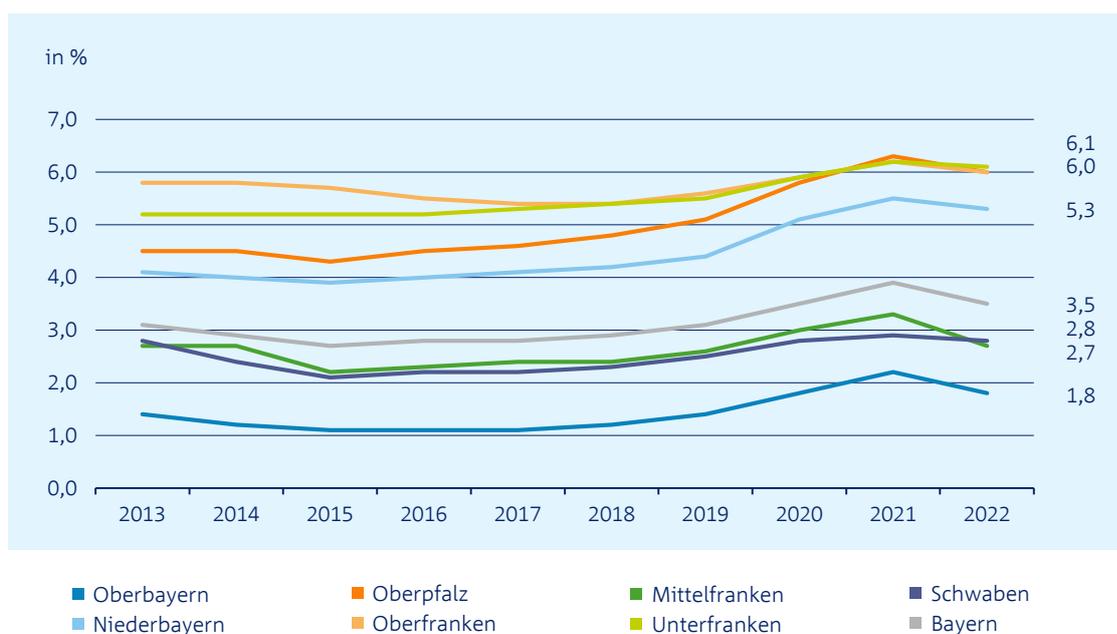
¹⁰ Angaben zur Haushaltsgröße liefern die jeweiligen Mikrozensus, diese sind z. T. allerdings sehr „sprunghaft“. Deswegen wurde die Haushaltsgröße auch „rückwärts“ mit dem Haushaltsprognosemodell von empirica geschätzt.

¹¹ Vgl. Braun et al. (2020).

sie in Mittelfranken 2,7 Prozent) und Schwaben 2,8 Prozent) noch unter dem Landesdurchschnitt. Mehr Leerstände sind dagegen in Niederbayern zu finden (5,3 Prozent). Am höchsten liegen die Quoten in Oberfranken (6,0 Prozent) und Unterfranken (6,1 Prozent)

Allen Regionen ist jedoch gemeinsam, dass die Zeit der konstanten oder fallenden Leerstände zu Ende gegangen ist. Der berechnete Wiederanstieg in allen Regierungsbezirken könnte zwar teilweise auf problematische Annahmen bei der vorgenommenen Schätzung zurückgeführt werden (sinkende Haushaltsgrößen, geringe Abgänge). Angesichts hoher Stadtflucht bei gleichzeitig hohen Fertigstellungszahlen in den urbanen Regionen dürfte aber allenfalls das Ausmaß des Anstiegs, weniger jedoch die Trendumkehr angezweifelt werden. Das gilt auch trotz des kurzfristigen Rückgangs der Leerstände in allen Regierungsbezirken. Denn dabei handelt es sich um einen Einmaleffekt als Folge des Krieges in der Ukraine und der daraus resultierenden hohen Zuwanderung nach Bayern.

Abb. 12 a: Totale Leerstandsquote in Bayern 2013 bis 2022 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote insgesamt



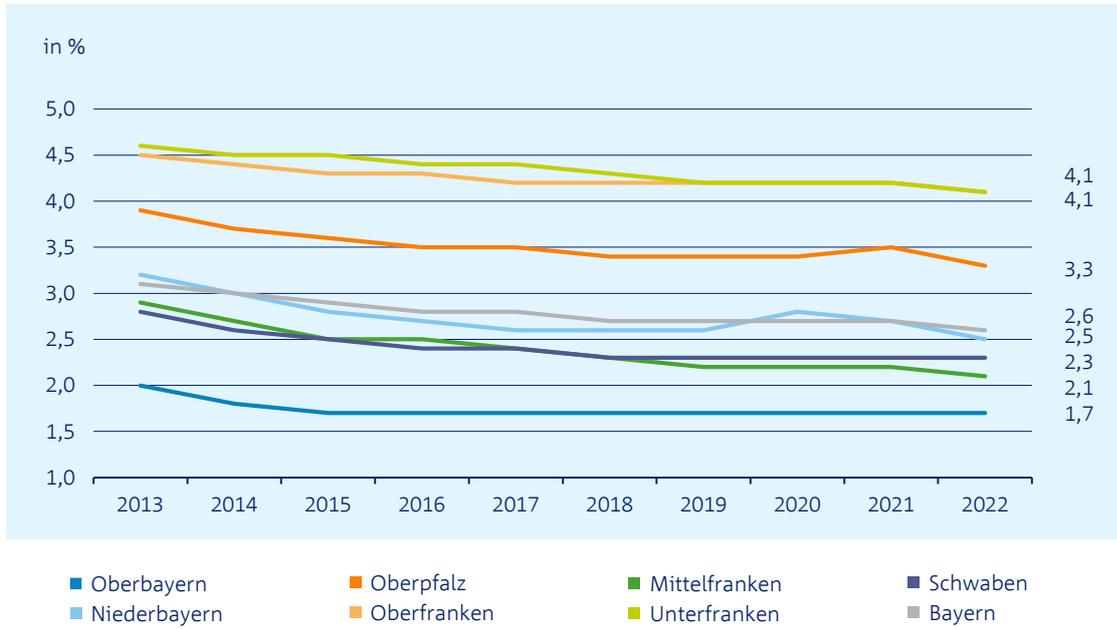
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Auf Kreisebene sind die höchsten Leerstandsquoten in den Landkreisen Cham und Neustadt a. d. Waldnaab (je 10,3 Prozent; s. Abbildung 13 a) sowie Rhön-Grabfeld (9,4 Prozent) zu finden. Überall sonst liegen die Quoten unter 9,0 Prozent. Weit unterdurchschnittliche Leerstandsquoten haben dagegen die Landkreise München (0,6 Prozent), Fürstenfeldbruck (0,7 Prozent) sowie Ebersberg (0,8 Prozent) und Freising (0,9 Prozent) aufzuweisen; alle anderen Landkreise haben Quoten über 1,0 Prozent. Die kreisfreien Städte mit der niedrigsten Quote sind München, Rosenheim, Bamberg, Erlangen, Fürth, Kempten, Memmingen und Augsburg (jeweils rechnerisch 0 Prozent). Coburg hat unter allen kreisfreien Städten die höchste Quote (8,0 Prozent), gefolgt von Amberg (6,2 Prozent).

► Leerstandsquoten zwischen ca. 0 und 10 %

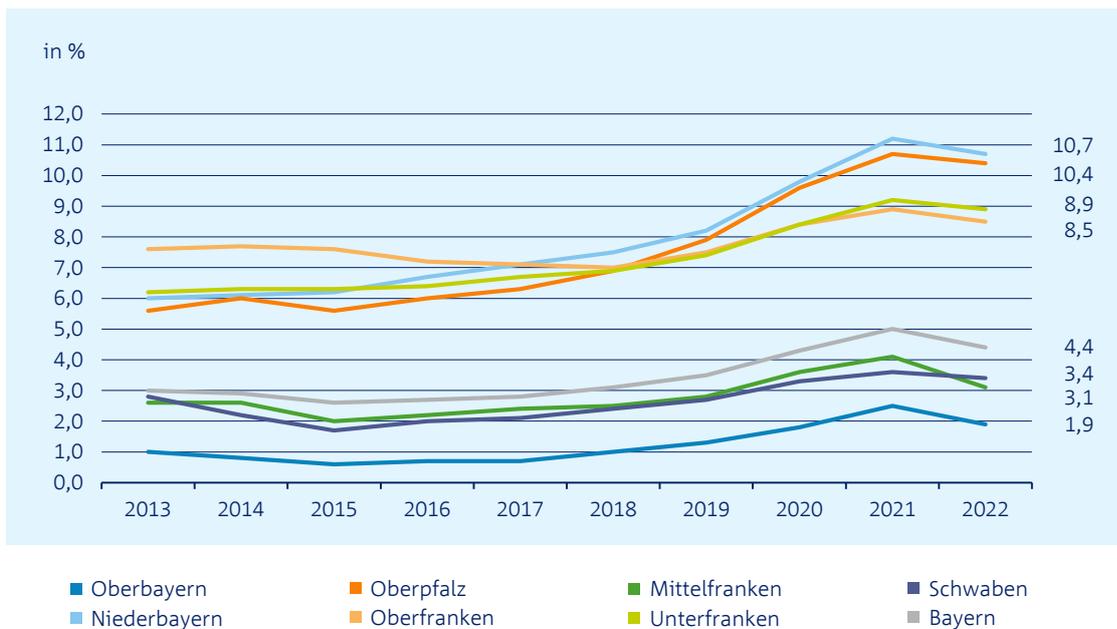
Abb. 12 b: Totale Leerstandsquote in Bayern 2013 bis 2023 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote EZFH



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Abb. 12 c: Totale Leerstandsquote in Bayern 2013 bis 2022 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote MFH



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

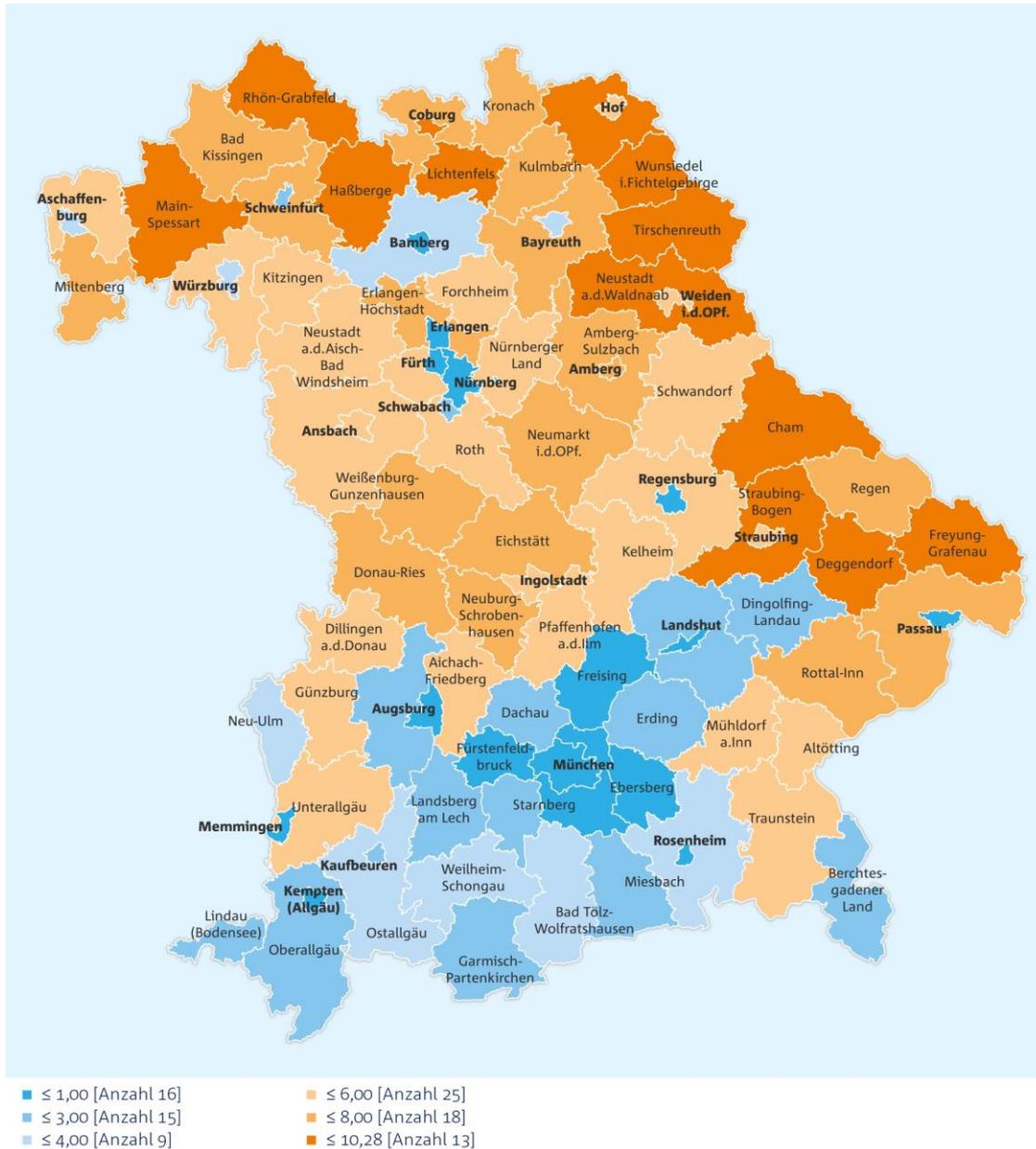
© empirica

Differenziert man den Leerstand nach Eigenheimen und Geschosswohnungen, dann fällt auf, dass die Trendwende steigender Quoten vor allem durch Geschosswohnungen verursacht wird. Während der Leerstand von Eigenheimen allenfalls in Niederbayern oder in der Oberpfalz zwischenzeitlich anstieg und damit zum Thema hätte werden können, zeigen die Geschosswohnungsleerstände spätestens seit dem Jahr 2019, aber landesweit bereits seit 2016 klar nach oben. Auch dieses Ergebnis korreliert mit den Nachfrageprognosen, die bei Eigenheimen einen höheren Neubaubedarf sehen als bei Geschosswohnungen.

Auf der Kreisebene findet man im Jahr 2022 die höchsten Quoten leer stehender Eigenheime in den kreisfreien Städten Schweinfurt (6,2 Prozent; s. Abbildung 13 b) und Hof (6,0 Prozent) sowie in den Landkreisen Hof (6,1 Prozent), Bad Kissingen (5,8 Prozent) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (5,7 Prozent). Überall sonst liegen die Quoten unter 5,5 Prozent. Rechnerisch ermittelte Leerstandsquoten von um die 0 Prozent haben dagegen 16 kreisfreie Städte (keine Landkreise), darunter München, Ingolstadt, Nürnberg und Augsburg.

Leer stehende Geschosswohnungen findet man vor allem in den Landkreisen Straubing-Bogen (31 Prozent; s. Abbildung 13 c), Cham (29 Prozent), Neustadt a. d. Waldnaab (26 Prozent) und Freyung-Grafenau (25 Prozent). In allen anderen Kreisen stehen weniger als 25 Prozent leer. Coburg (10 Prozent) ist die kreisfreie Stadt mit der höchsten Quote, gefolgt von Ingolstadt (9 Prozent) sowie Amberg und Straubing (je 7 Prozent) – alle anderen kreisfreien Städte liegen unterhalb der 7 Prozent-Schwelle. Rechnerisch ermittelte Leerstandsquoten von nahe 0 Prozent haben 15 Kreise, darunter die kreisfreien Städte München, Rosenheim, Bamberg, Erlangen, Fürth, Augsburg, Kempten und Memmingen sowie die Landkreise München, Landshut, Ebersberg, Freising, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Garmisch-Partenkirchen.

Abb. 13 a: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2022 – insgesamt in Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Abb. 13 b: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2022 – in Ein- und Zweifamilienhäusern in Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Abb. 13 c: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2022 – in Mehrfamilienhäusern in Prozent



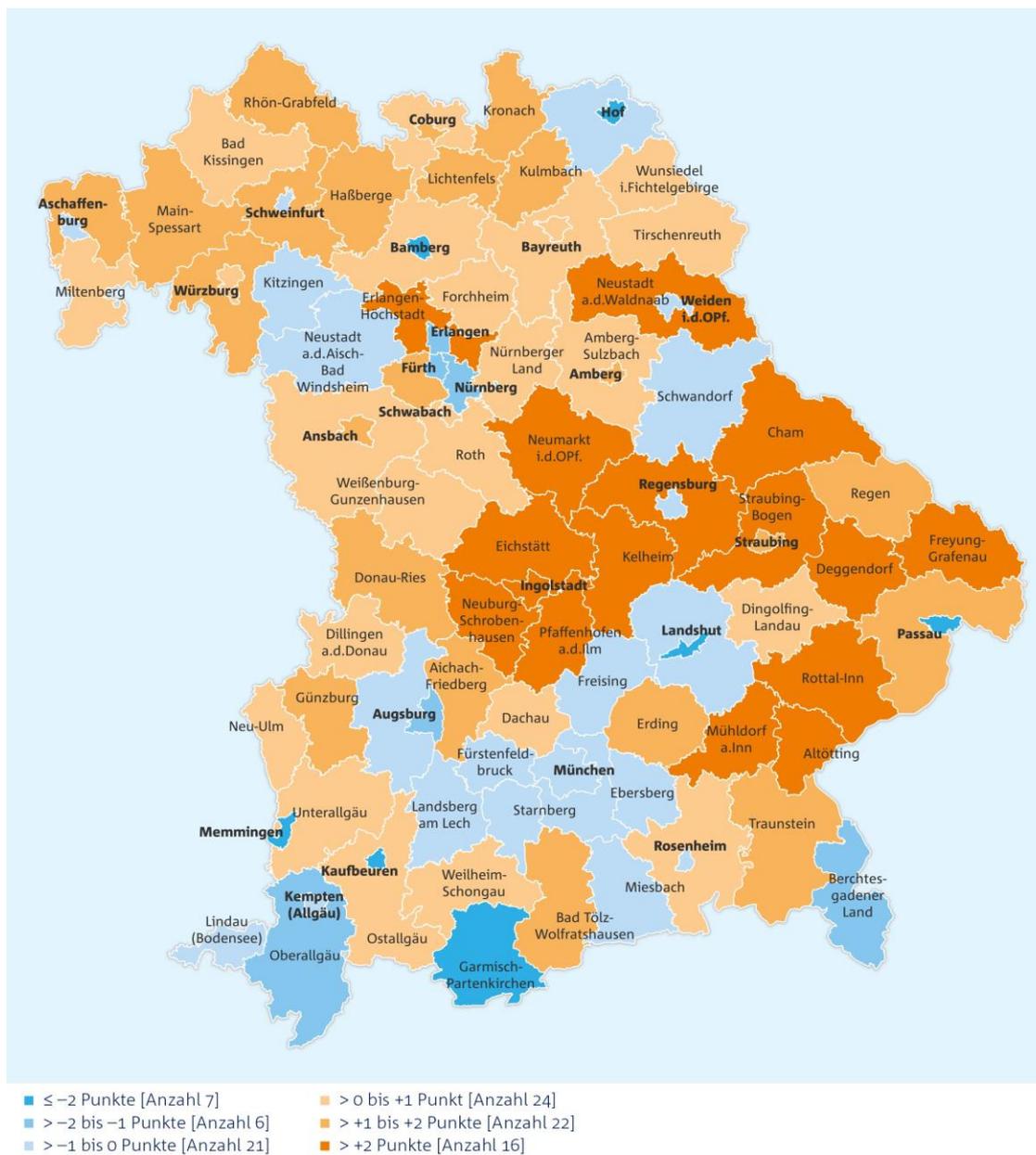
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Die Leerstandsquoten stiegen bis 2022 in der Regel dort schneller an, wo sie im Jahr 2013 bereits höher lagen (s. Abbildung 13 d). Eine Ausnahme von dieser „Regel“ ist z. B. die Stadt Hof: Dort gibt es einen Rückgang um 2,7 Prozentpunkte, obwohl die Quote im Jahr 2013 bei überdurchschnittlichen 8,0 Prozent lag. Abgesehen davon stieg die Leerstandsquote am stärksten in den Landkreisen Straubing-Bogen (+4,5 Punkte auf 8,1 Prozent), Ingolstadt (+4,2 Punkte auf 5,5 Prozent) und Deg-

Abb. 13 d: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2022 zu 2013



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

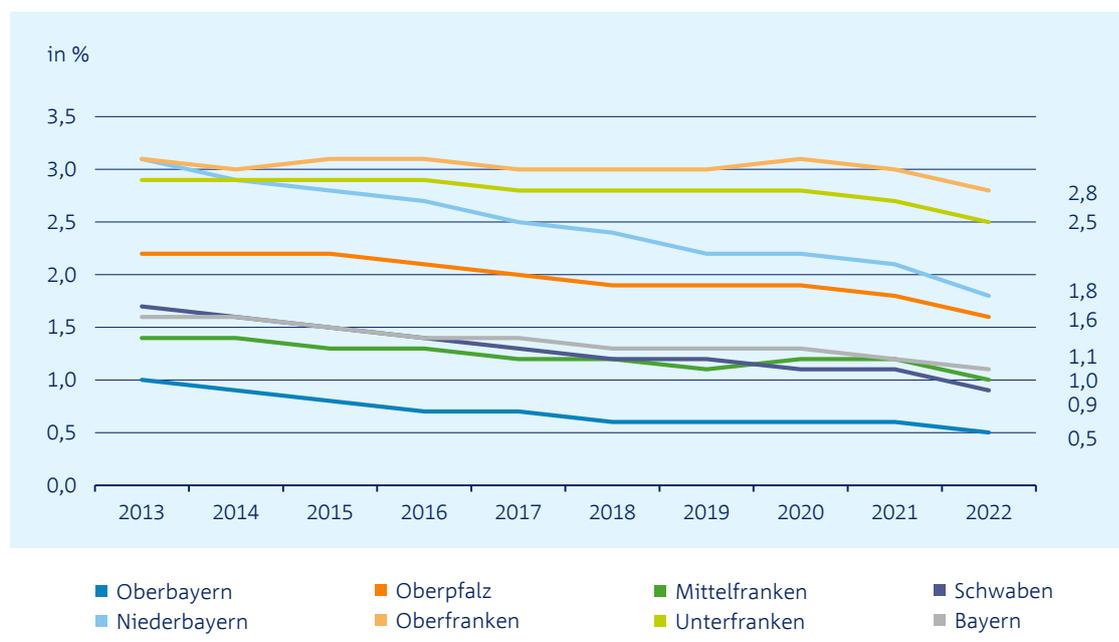
gendorf (+4,0 Punkte auf 8,3 Prozent). Anderswo lagen die Anstiege jeweils unter 4,0 Punkten. Sinkende Leerstandsquoten sind dagegen noch in 34 Kreisen zu finden (2020 in 42 Kreisen), am deutlichsten im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (-2,0 Punkte auf 1,0 Prozent) sowie in den kreisfreien Städten Passau (-3,4 Punkte auf 0,2) und Bamberg (-3,2 Punkte auf etwa 0,0). In allen anderen Kreisen sank die Quote um maximal 2,8 Punkte.

1.4.2 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

Der marktaktive Leerstand umfasst sämtliche unmittelbar disponiblen (vermietbaren) oder kurzfristig (< sechs Monate) aktivierbaren Wohnungen. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex misst für das Land Bayern im Jahr 2022 rund 33.000 marktaktiv leer stehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Das ergibt eine Quote von 1,1 Prozent und damit Rang 3 im Bundeslandranking nach Hamburg (0,4 Prozent) und Berlin (0,3 Prozent) sowie vor Baden-Württemberg (1,1 Prozent) und Hessen (1,5 Prozent). Bundesweit lag die marktaktive Quote bei 2,5 Prozent der erfassten Geschosswohnungen. Damit stehen in Bayern prozentual nicht einmal halb so viele Geschosswohnungen marktaktiv leer wie in Deutschland insgesamt. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 ist die bayerische Quote von 1,6 Prozent auf 1,1 Prozent in etwa im Gleichschritt mit der bundesdeutschen Quote gesunken (von 3,1 Prozent auf 2,5 Prozent; s. Abbildung 14).

► **CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022 in MFH**
1,1 %

Abb. 14: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2013 nach Regierungsbezirken



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

Der landesweite Trend spiegelt sich nicht in allen Regierungsbezirken gleich stark wider: Der Rückgang marktaktiver Leerstandsraten von Geschosswohnungen in den Jahren seit 2013 war vor allem in Niederbayern von hohem Niveau aus sehr ausgeprägt (–1,3 Prozentpunkte), in Schwaben von mittlerem Niveau aus ebenfalls überdurchschnittlich (–0,8 Punkte) und in Oberbayern (–0,5 Punkte) von niedrigem Niveau aus zumindest durchschnittlich. In Oberfranken (–0,3 Punkte) sank die Quoten dagegen kaum, in Mittel- und Unterfranken wenig (je – 0,4 Punkte). Die Oberpfalz entwickelt sich fast parallel zum Durchschnitt, allerdings auf höherem Niveau. Auch der totale Leerstand (vgl. vorherigen Abschnitt) weist in Oberbayern, Schwaben und Mittelfranken Leerstandquoten unter dem Landesdurchschnitt auf und weit überdurchschnittliche Quoten für die anderen Regierungsbezirke. Ein Trendumbruch in Richtung steigender

Leerstände kann beim marktaktiven Leerstand allerdings nicht einmal mehr für Oberfranken attestiert werden. Offenbar steigt also landesweit zwar der Leerstand an, von diesen Leerständen sind aber anteilig immer weniger als marktaktiv einzuordnen.

Abb. 15 a: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Stand 2022



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

Unter den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten bilden die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (5,8 Prozent marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen; s. Abbildung 15 a), Kronach (5,7 Prozent) und Tirschenreuth (5,6 Prozent) sowie Hof (5,3 Prozent) und Rhön-Grabfeld (5,2 Prozent) die Schlusslichter. Innerhalb der kreisfreien Städte hat Hof (4,5 Prozent) die höchsten Leerstandsquoten; alle anderen Kreise außer Regen liegen unter 4,5 Prozent.

Höchstens 0,5 Prozent aller Geschosswohnungen stehen dagegen in den kreisfreien Städten (KS) München (0,1 Prozent), Ingolstadt und Erlangen (je 0,3 Prozent), Augsburg, Landshut und Bamberg (je 0,4 Prozent) sowie in Regensburg und Memmingen (je 0,5 Prozent) marktaktiv leer. Unter den Landkreisen (LK) stehen Ebersberg (0,2 Prozent), Dachau und München (0,3 Prozent) sowie in Pfaffenhofen a. d. Ilm (0,5 Prozent) am besten da. Insgesamt liegt die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 0,6 Prozent deutlich niedriger als in den Landkreisen mit 1,6 Prozent.

► **Marktaktive
Leerstandsquote
in KS 0,6 % und
in LK 1,6 %**

Bayernweit ist der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen im Zeitraum von 2013 bis 2022 um 0,5 Prozentpunkte gesunken. In einigen Landkreisen und kreisfreien Städten stieg die Quote jedoch gegen den Trend an (s. Abbildung 15 b). Demnach gab es in den Landkreisen Hof, Kronach und Wunsiedel im Fichtelgebirge (je +0,8 Punkte) sowie in Tirschenreuth (+0,7 Punkte) die größten Zuwächse. Dagegen ist die Leerstandsrate in den Landkreisen Passau (–1,8 Punkte) sowie Mühldorf am Inn und Landshut (je –1,5 Punkte) um weit mehr als einen Prozentpunkt gesunken.

Der niedrige und vielerorts sinkende marktaktive Leerstand in Bayern (2022: 1,1 Prozent, Veränderung seit 2013: –0,5 Prozentpunkte) steht nur scheinbar im Widerspruch zum höheren und zuletzt steigenden totalen Leerstand (2022: 3,5 Prozent, Veränderung seit 2013: +0,5 Punkte). Vielmehr zeigt sich in dieser Vergangenheitsbetrachtung eine Normalisierung hin zu einem ausgeglicheneren Wohnungsmarkt: Der totale Leerstand erreicht in den bisherigen Wachstumsregionen Schwaben, Oberbayern und Niederbayern allmählich wieder ein gesundes Niveau oberhalb der 3-Prozent-Schwelle, das ausreichend Fluktuation ermöglicht. Damit hätten Interessenten erstmals wieder Aussicht auf eine kommende Auswahlmöglichkeit, bei der sie sich eher für Wohnungen in besserem Zustand entscheiden können – der marktaktive Leerstand sinkt dagegen bei steigendem totalen Leerstand. Mit dem derzeit drohenden Einbruch bei den Fertigstellungen und damit zunehmender Knappheit dürfte diese Phase nun aber doch noch nicht eingeleitet sein. Vielmehr ist zu erwarten, dass marktaktiver und totaler Leerstand erstmal wieder im Gleichklang sinken werden.

Abb. 15 b: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2022 zu 2013



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

1.4.3 Ausblick: Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2042

Die Einwohner in Bayern verteilen sich nach der Konzentrationsphase im Zuge der Schwarmwanderungen nunmehr wieder gleichmäßiger auf die Regionen. So sinkt derzeit gerade einmal in vier der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. in keiner der 18 Regionen; im Jahr 2023 gegenüber 2022) die Zahl der Wohnungsnachfragenden. Aber selbst bis zum Jahr 2042 wird diese Quote auch nur auf zehn Landkreise und kreisfreie Städte (bzw. eine Raumordnungsregion) ansteigen. Deswegen wird der Leerstand zwar zunehmen, aber in den Schrumpfungsregionen eher etwas langsamer als bisher, während der Leerstand in den Wachstumsregionen langsamer schmilzt. Verstärkt wird der Leerstand jedoch durch Neubau, der mengenmäßig nicht erforderlich wäre, aber aufgrund qualitativer Zusatznachfrage¹² unvermeidbar sein wird (s. dazu Kapitel 2.3 „Wohnungsprognose“). Wichtig ist zu betonen, dass die Entwicklung des Leerstandes in Wachstumsregionen eher eine Normalisierung hin zu einem ausreichenden Maß an Fluktuationsleerstand bedeutet, aber auch landesweit verbreitet (noch) keine Gefahr für den Wohnungsmarkt im Sinne eines schädlichen Überangebotes darstellt.

Prognosen für den Leerstand sind schwierig, da diese nicht nur von der demografischen Entwicklung, sondern auch vom Verhalten der Eigentümer abhängen (Abriss, Zweckentfremdung, „verfallen“ oder „stehen“ lassen, Neubauvolumen). Gleichwohl kann die Entwicklung der Leerstände im Sinne „nicht mehr benötigter“ Wohnungen zumindest qualitativ eingeschätzt werden. Dazu werden die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage im Zeitraum von 2022 bis 2042 gegenübergestellt. Die Nachfrageentwicklung ergibt sich aus der empirica-Nachfrageprognose. Für die Angebotsentwicklung kann exemplarisch unterstellt werden, dass Neubau in Höhe der Neubau nachfrage gemäß empirica-Prognose stattfindet und keine Wohnungen abgerissen oder zweckentfremdet werden. Regional ergäben sich dann ganz unterschiedliche Tendenzen:

- Oberbayern kann bis zum Jahr 2042 mit dem höchsten Nachfragezuwachs rechnen. In der Folge werden die Leerstände hier allenfalls leicht Richtung Normalisierung steigen, aber auf weit unterdurchschnittlichem Niveau verharren.
- In Schwaben und Niederbayern wird die Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2042 ebenfalls spürbar steigen. Im Ergebnis wird vor allem in Schwaben der Leerstand verbreitet auf einem unterdurchschnittlichen Niveau verharren. Dasselbe dürfte auch für das westliche Niederbayern gelten, wo infolge der oberbayerischen Suburbanisierung die Einwohnerzahl immer mehr ansteigt. Das östliche Niederbayern dürfte dagegen eher auf überdurchschnittlichem Niveau verharren.
- Auch in Mittelfranken und der Oberpfalz wird die Wohnungsnachfrage bis 2042 nicht sinken und die Zahl der Wohnungsnachfragenden sogar steigen. Deswegen wird vor allem in großen Teilen Mittelfrankens sowie in urbaneren Regionen der Oberpfalz der Leerstand keine überdurchschnittlichen Niveaus erreichen.
- Auf der anderen Seite der Skala stehen Unterfranken und Oberfranken. Diese Bezirke haben unter den getroffenen Annahmen künftig nur eine recht geringe Zunahme der Wohnungsnachfrage zu erwarten. Die Leerstände würden deswegen wie bereits heute weiterhin ein

¹² Mengenmäßig nicht erforderlicher Neubau, der aber wegen mangelnder Qualitäten im Bestand dennoch nachgefragt wird.

überdurchschnittliches Niveau einnehmen, in Oberfranken und dem östlichen Unterfranken auch überdurchschnittliche Zuwächse.

Fazit für den totalen Leerstand in den Regierungsbezirken Bayerns bis 2042

Landesweit sind leicht steigende Leerstandsquoten zu erwarten, die jedoch regional sehr heterogen ausfallen (Basis 2022: 3,5 Prozent).

Oberbayern:	Aktuell niedrigstes Niveau (1,8 Prozent), bis 2042 allenfalls geringer Anstieg, eher aber im Sinne einer Tendenz zu einem „gesunden“ Fluktuationsleerstand
Schwaben, Mittelfranken:	Unterdurchschnittliches Niveau (2,8 Prozent, 2,7 Prozent), eher geringer Anstieg, vor allem in Mittelfranken
Niederbayern, Oberpfalz:	Vor allem in der Oberpfalz überdurchschnittliches Niveau (6,0 Prozent bis 5,3 Prozent), deutlicher Nachfragezuwachs vor allem im westlichen Niederbayern, sonst verbreitet eher leicht steigende Leerstände
Unterfranken, Oberfranken:	Überdurchschnittliches Niveau (6,0 bis 6,1 Prozent), Bevölkerung und zum Teil auch Nachfrage rückläufig, fühlbarer Anstieg der Leerstände, vor allem in Oberfranken



2 Ausblick:

Wohnungsprognose
der empirica ag

2

Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2042

2.1	Bevölkerungsvorausberechnung	65
2.1.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2042	65
2.1.2	Veränderungen in der Altersstruktur	68
2.2	Haushaltsprognose	79
2.2.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2042	79
2.2.2	Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur	84
2.3	Wohnungsprognose	88
2.3.1	Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen	88
2.3.2	Prognose des Neubaubedarfs	99
2.3.3	Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf	113
2.4	Fazit: Kosten- und Zinsanstieg erfordern einen politischen Kraftakt	127
2.4.1	Den Einbruch beim Wohnungsbau minimieren	129
2.4.2	Mehr familienfreundlicher Neubau statt Kleinwohnungen	130
2.4.3	Qualitätsverbesserung durch Aufwertung im Leerstand statt Neubau	131

Hinweis: Die Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf dem Jahr 2022. Die Auswirkungen des Ukrainekriegs und die damit verbundenen Zuwanderungen nach Bayern sind damit erstmals in der Prognose berücksichtigt.

2 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2042

2.1 Bevölkerungsvorausberechnung

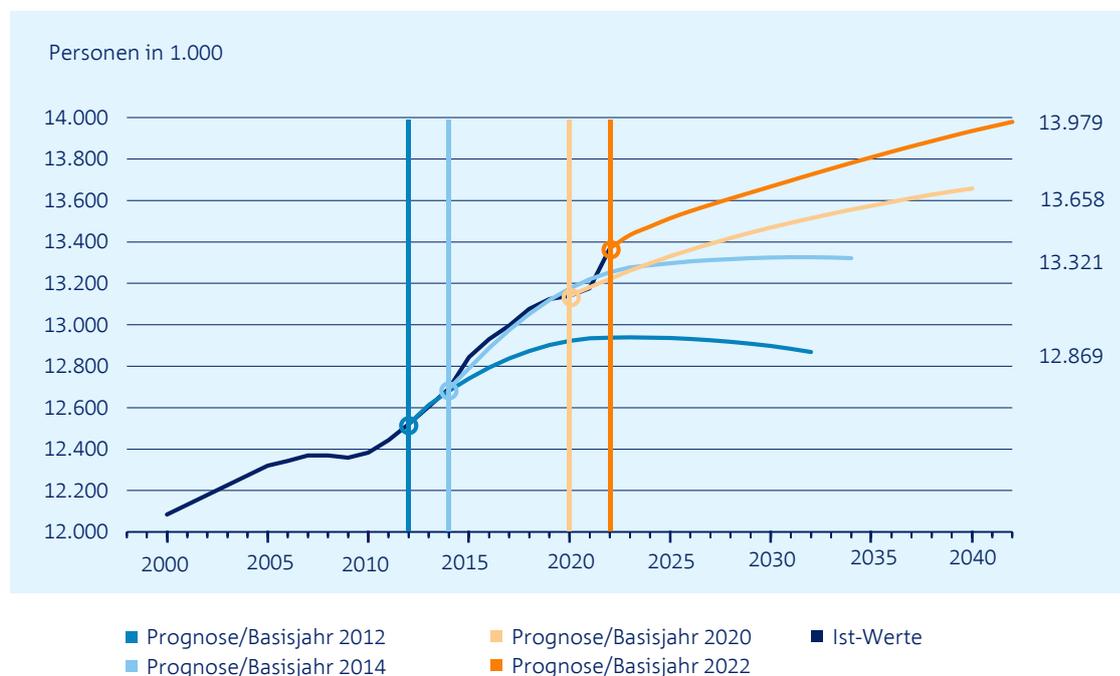
2.1.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2042

Zum Ende des Jahres 2022 zählte der Freistaat Bayern 13,4 Millionen Einwohner. Basierend auf diesem Wert hat das Bayerische Landesamt für Statistik eine regionalisierte Vorausberechnung erstellt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024). Die Einwohnerzahl Bayerns steigt unter den getroffenen Annahmen – dazu zählen insbesondere eine leicht fallende, aber weiterhin recht hohe Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem restlichen Bundesgebiet – bis zum Jahr 2042 weiter deutlich an, wobei das Wachstum in den kommenden drei Jahren wanderungsbedingt deutlich, aber anschließend nur noch leicht abflacht. Im Prognosezeitraum werden rund 610.000 oder 4,6 Prozent mehr Menschen im Freistaat leben als im Prognosebasisjahr 2022 (s. Abbildung 16). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2022 bis 2027 um mehr als 0,3 Prozent jährlich anwachsen (durchschnittlich +42.000 p. a.), in den Jahren 2027 bis 2042 sinkt die Wachstumsrate unter 0,2 Prozent jährlich (durchschnittlich +27.000 p. a.). Eine Schrumpfung der Einwohnerzahl ist dagegen auch auf lange Sicht nicht zu erwarten.

► Anstieg der Einwohnerzahl auf lange Sicht

Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2000 – 2042

Prognosebasisjahre = 2012, 2014, 2020 bzw. 2022; nur alleiniger oder Hauptwohnsitz



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

Mit der neuesten Vorausberechnung auf Basis des Jahres 2022 musste der zwei Jahre zuvor prognostizierte Wert für das Jahr 2022 um rund 147.000 Menschen ganz erheblich nach oben angepasst werden. Dies sollte jedoch nicht als Trend fortgeschrieben werden. Vielmehr war dies Folge des Ukrainekriegs. Insofern sollte es sich eher um einen Einmaleffekt handeln, zumal die Zuwanderung aus der Ukraine bereits wieder abnimmt. Je nach weiterem Kriegsverlauf kann sich dies jedoch auch wieder ändern. Für das Prognosejahr 2040 wurde daher auch der im Jahr 2020 prognostizierte Wert entsprechend um 277.000 Menschen heraufgesetzt (veränderte Zuwanderung inkl. deren hier geborenen Kinder).

Zu beachten ist, dass eine hohe Zuwanderung nach Bayern nicht nur eine höhere Einwohnerzahl, sondern auch einen langsameren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung impliziert. Denn Zuwanderer gehören mehrheitlich eher zu den Jüngeren, unter 40-Jährigen. Tatsächlich steigt das prognostizierte Durchschnittsalter der bayerischen Bevölkerung bis zum Jahr 2037 in der neuesten Prognose nur noch auf rund 45 Jahre und nicht mehr auf 46 Jahre wie in der Prognose im „Wohnungsmarkt Bayern 2020“.

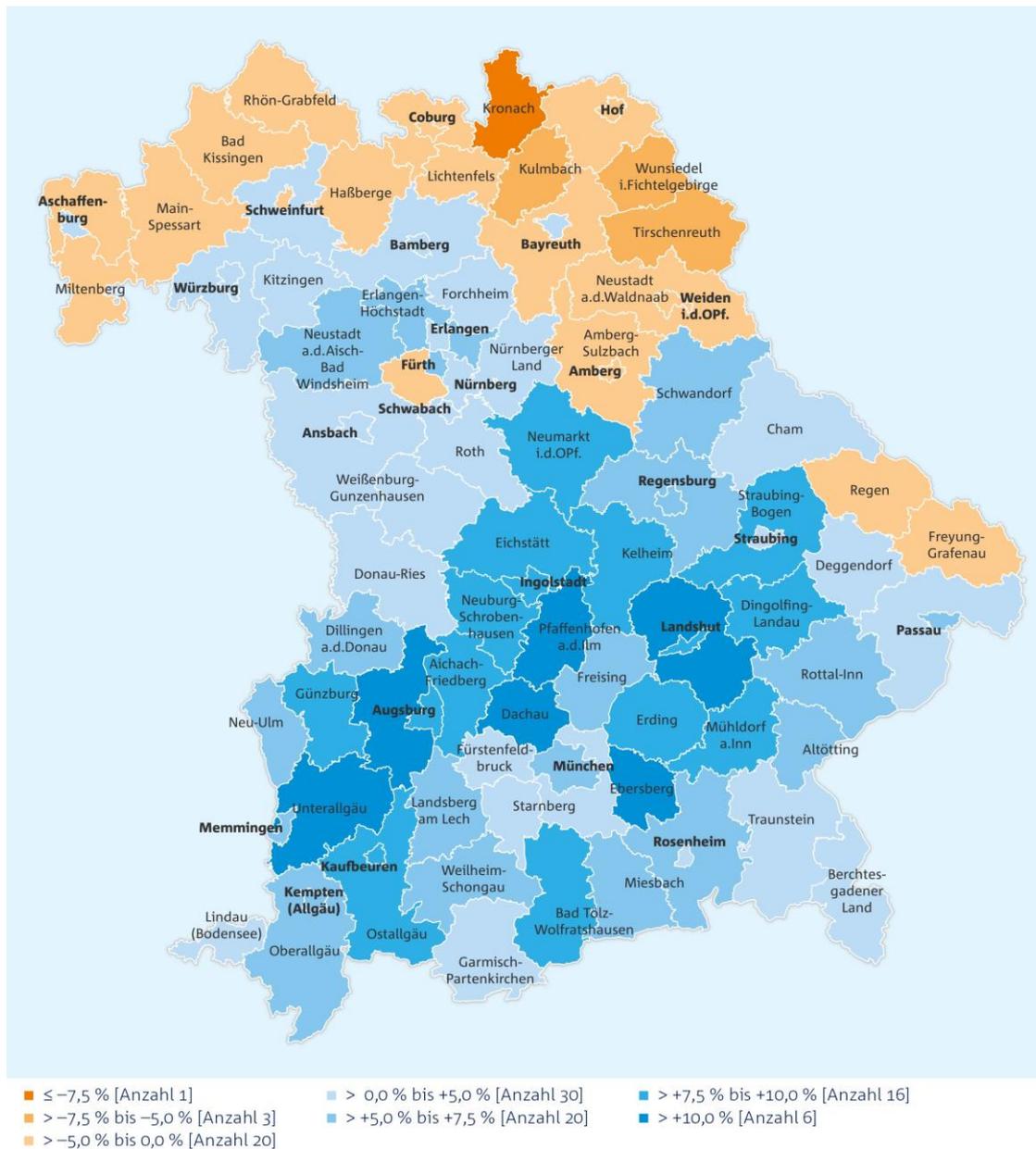
Regional zeigen sich ganz erhebliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung bis 2042. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Kreise der Raumordnungsregionen Landshut (+9,5 Prozent) und Ingolstadt (+9,1 Prozent). Die Region München liegt hier mit +6,4 Prozent nur noch auf Platz 6. Vermutlich liegt dies jedoch weniger an einer verloren gegangenen Attraktivität als vielmehr an den dort bestehenden Knappheiten am Wohnungsmarkt. Relevante Zugewinne von mehr als 7 Prozent können auch die Regionen Donau-Iller (+8,9 Prozent) und Augsburg (+8,1 Prozent) erwarten. Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (–3,5 Prozent), Main-Rhön (–1,9 Prozent) und Oberfranken-West (–0,8 Prozent) Bevölkerungsverluste von rund 1,0 Prozent und mehr erwartet. Insgesamt wird aber nur noch für vier der 18 bayerischen Raumordnungsregionen ein Bevölkerungsverlust prognostiziert. Vor zwei Jahren gab es entsprechende Vorhersagen noch für sechs Regionen.

Ähnlich ist die Quote auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (s. Abbildung 17): Hier werden 25 Prozent oder 24 der 96 Kreise Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen – in der vorhergehenden Prognose waren es noch 30 Prozent (Basisjahr 2020). Dennoch gibt es auch andere Entwicklungen: Zweistellige Zuwachsraten werden für die Landkreise Landshut (+12,3 Prozent), Unterallgäu (+11,9 Prozent), Ebersberg sowie Pfaffenhofen a. d. Ilm (je +11,0 Prozent), Dachau (+10,5 Prozent) und Augsburg (+10,1 Prozent) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen die Landkreise Kronach (–9,6 Prozent), Wunsiedel im Fichtelgebirge (–6,4 Prozent), Kulmbach (–6,0 Prozent) und Tirschenreuth (–5,4 Prozent) um mehr als 5 Prozent, allerdings kein Kreis mehr zweistellig wie in früheren Prognosen.

► Immer mehr Teile von Niederbayern und Schwaben werden zum „Münchner Umland“

Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2022 zu 2021 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2022



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

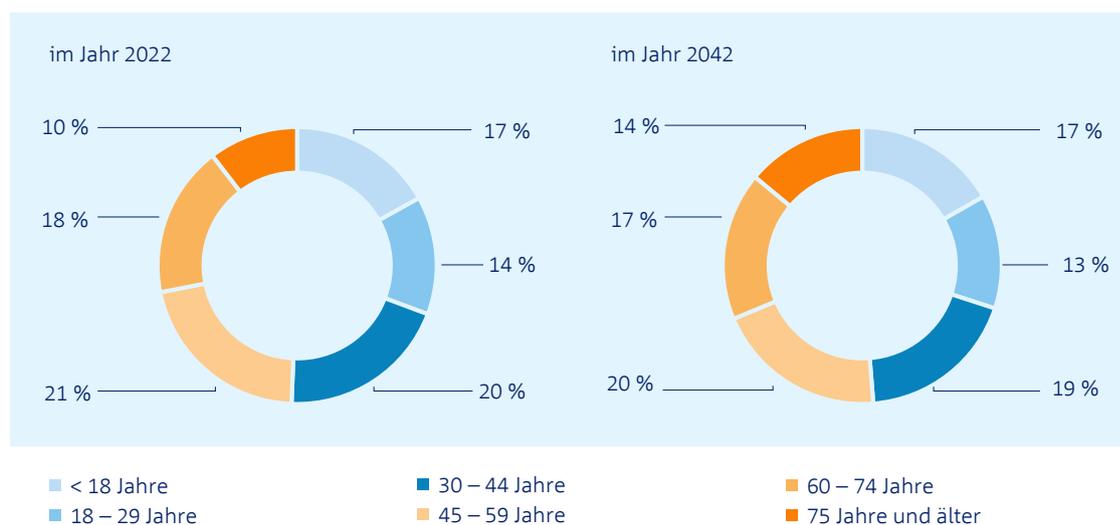
2.1.2 Veränderungen in der Altersstruktur

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung – vor allem hinsichtlich einer steigenden Lebenserwartung, aber auch als Folge der Zuwanderung Jüngerer – machen sich in der Altersverteilung bemerkbar. So wird der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von heute 18 Prozent auf 17 Prozent im Jahr 2042 absinken, der Anteil der 75-Jährigen und Älteren dagegen von 10 Prozent auf 14 Prozent zulegen; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der mittelalten Erwachsenen (45- bis 59-Jährige) von heute 21 Prozent dann auf 20 Prozent sinken (s. Abbildung 18). Insgesamt wird die Quote der unter 75-Jährigen sinken (von 90 Prozent auf 86 Prozent) und die der über 74-Jährigen steigen (von 10 Prozent auf 14 Prozent). In früheren Prognosen ist der Anteil der 60- bis 74-Jährigen auch noch leicht gestiegen, doch bis 2042 sind nunmehr auch diese jüngsten Babyboomer schon älter als 74 Jahre.

► Nur noch Anteil der 75-Jährigen und Älteren steigt

Abb. 18: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern

Prognosebasisjahr = 2022; Summe = 100 %



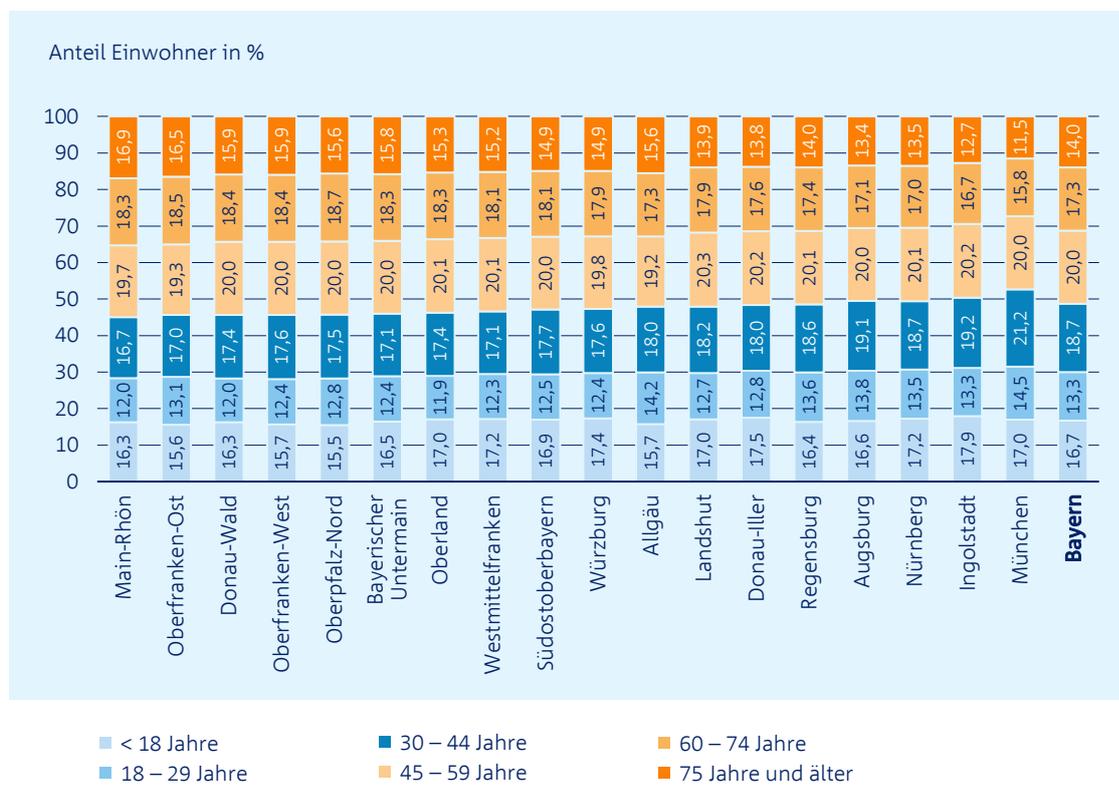
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Genauso wie die Bevölkerungsentwicklung unterscheidet sich auch die Alterung in den Regionen Bayerns. Je größer der Sterbeüberschuss und je geringer die Zuwanderung, desto schneller steigt das Durchschnittsalter in einer Region. Den größten Anteil 75-Jähriger und Älterer werden im Jahr 2042 die Regionen Main-Rhön (16,9 Prozent) und Oberfranken-Ost aufweisen (16,5 Prozent; s. Abbildung 19). Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten unter 30-Jährigen werden bis 2042 in den Wachstumsregionen München (11,5 Prozent bzw. 31,5 Prozent) und Ingolstadt (12,7 Prozent bzw. 31,2 Prozent) zu finden sein. Im Vergleich zur Prognose von vor zwei Jahren, die langfristig zu niedrigeren Einwohnerzahlen führte, ergeben sich kleinere Änderungen im Ranking nach dem Seniorenanteil (60-Jährige und Ältere). Zwei Regionen verändern ihr Ranking um mehr als einen Rang: Bayerischer Untermain rückt in der Alterung drei Ränge nach vorne (altert jetzt relativ stärker) und Donau-Wald rückt in der Alterung zwei Ränge nach hinten (altert jetzt relativ weniger).

Abb. 19: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns 2042

Prognosebasisjahr = 2022, sortiert nach Anteil der 60-jährigen und Älteren



Hinweis: Abweichungen bei Summen sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

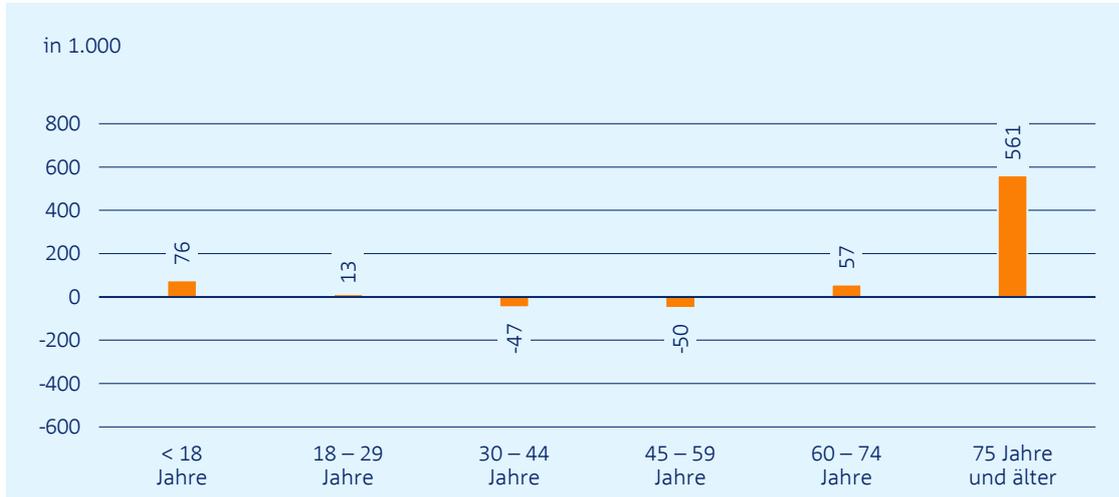
Über alle Raumordnungsregionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum von 2022 bis 2042 um rund 610.000 Menschen anwachsen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 97.000 bei den 30- bis unter 60-Jährigen ein Anstieg von 618.000 bei den über 60-jährigen und ein Anstieg von 89.000 bei den unter 30-jährigen Einwohnern gegenüber (s. Abbildung 20 a). Insbesondere für die Altersklasse der unter 18-Jährigen wird ein heftiger Anstieg von 76.000 Personen erwartet.

► Bis 2042 rund 620.000 mehr 60-Jährige und Ältere

Während das Maximum der 60- bis unter 75-Jährigen jedoch bereits im Jahr 2031 erwartet wird, steigt die Zahl der über 75-Jährigen mindestens bis 2042 an. Umgekehrt erreicht im Jahr 2030 die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen (heutige Minderjährige) und der 45- bis unter 60-Jährigen (heutige Eltern) ein Minimum und steigt dann wieder an; spiegelbildlich verläuft die Entwicklung bei den unter 18-Jährigen (Kinder) und der 30- bis unter 45-Jährigen (Eltern) mit einem Maximum um das Jahr 2033 bzw. 2030. Diese Entwicklungen müssen im Zusammenhang mit der Zuwanderung der letzten Jahre gesehen werden: Ob Binnen- oder Außenwanderung, die Masse der mobilen Menschen ist unter 45 Jahren alt und hat oder bekommt derzeit Kinder, wird bis zum Prognosehorizont aber 45 bis unter 60 Jahre alt sein.

Abb. 20 a: Veränderung der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern 2042 zu 2022 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2022

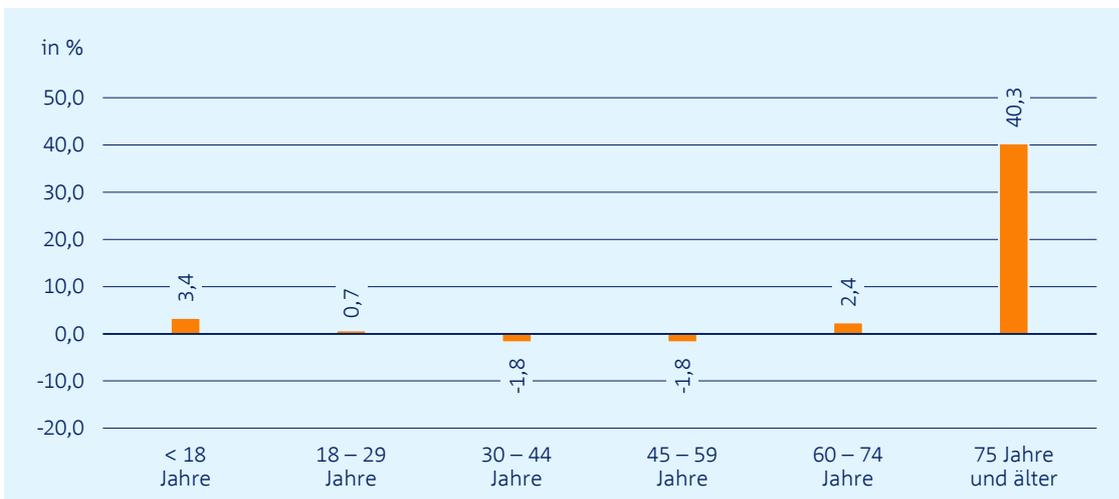


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Abb. 20 b: Veränderung der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern 2042 zu 2022 – prozentuale Veränderung

Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Ungeachtet der etwas günstigeren Entwicklung bei den unter 30-jährigen Einwohnern werden junge Haushalts- und Familiengründer, die über viele Jahre hinweg eine zentrale Zielgruppe der Wohnungssuchenden stellten, künftig immer unbedeutender. In den kommenden Jahren wird stattdessen eine Altersgruppe eine überragende Bedeutung erlangen. Weil die Zahl der jungen Alten (60- bis unter 75-Jährige), von denen viele noch aktiv bereit sind, ihre Wohnsituation zu verändern, kaum noch zunimmt, steigt die Bedeutung der reiferen Alten (über 74-Jährige). Deren Umzugsverhalten ist jedoch schwieriger vorherzusagen. Derzeit ändert diese Altersgruppe ihre Wohnsituation meist nicht mehr, solange sie ihren Haushalt noch eigenständig führen kann. Es könnte jedoch künftig häufiger zu Umzügen in preiswertere Wohnungen und neuere Wohnformen kommen, falls mehr bezahlbare altengerechte Angebote auf den Markt kommen bzw. wenn diese Altersgruppe stärker als bisher von Altersarmut betroffen sein sollte. Das ist aber vor allem auf entspannten Wohnungsmärkten möglich. Denn auf engen Märkten sind die Monatsmieten von Neuverträgen selbst für kleinere Wohnungen oft höher als die Bestandsmieten großer Wohnungen – mit einem Umzug lassen sich dann keine Wohnkosten einsparen bzw. sind altengerechte Wohnungen für viele Ältere dann nicht finanzierbar.

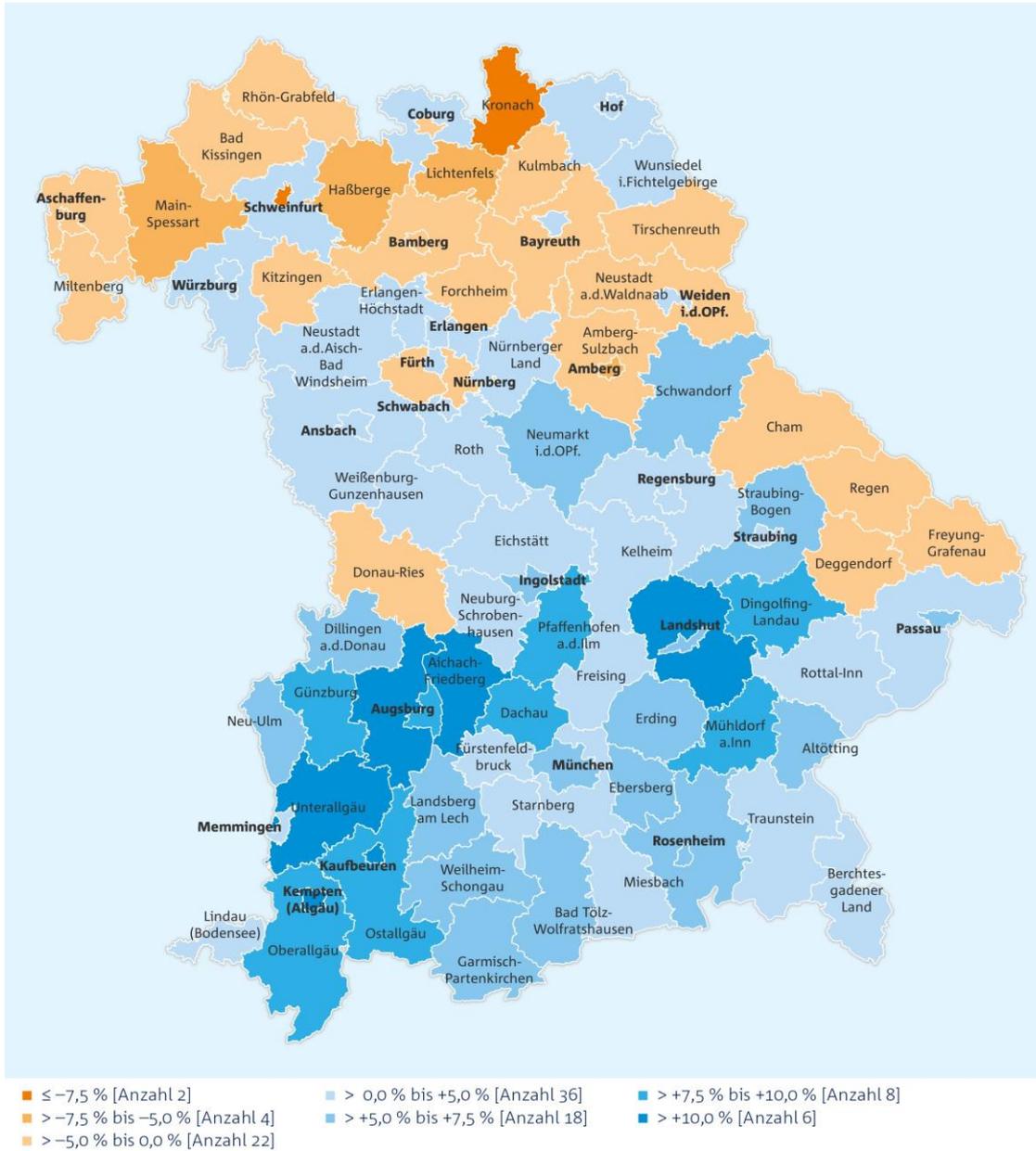
► **Die Altersgruppe der über 74-Jährigen dominiert künftig**

Wiederum gibt es erhebliche regionale Unterschiede in der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie im Hinblick auf die Anteile verschiedener Altersgruppen. Anders als die bayernweite Entwicklung wird die Zahl der Minderjährigen bis zum Jahr 2042 in 28 Landkreisen und kreisfreien Städten sinken (v. a. in Oberfranken-West und Main-Rhön) (s. Abbildung 21 a), die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner wird dagegen in immerhin 51 Kreisen nicht sinken. Bevölkerungszuwachs bei den 18- bis 29-jährigen Einwohnern gibt es vor allem in den Kreisen der mittlerweile sehr großflächigen Suburbanisierungsregionen und damit um Augsburg und Ingolstadt und Landshut sowie in der Region Donau-Iller (s. Abbildung 21 b).

► **Weniger Minderjährige v. a. in Oberfranken-West und Main-Rhön**

Abb. 21 a: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen 2042 zu 2022 in Prozent – unter 18 Jahre

Prognosebasisjahr = 2022



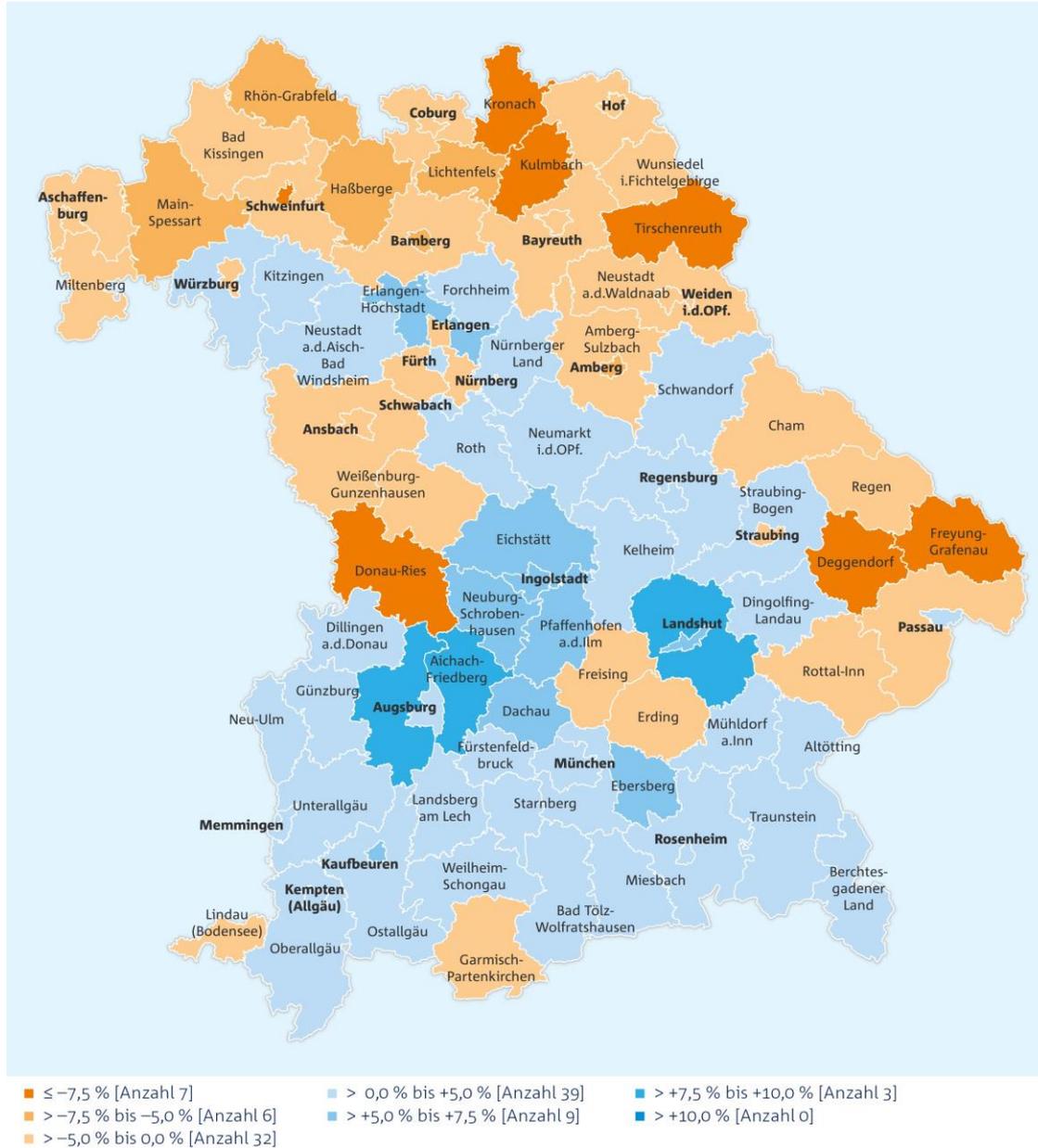
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Abb. 21 b: Veränderung der Einwohnerzahl der jungen Erwachsenen 2042 zu 2022 in Prozent – 18 bis 29 Jahre

Prognosebasisjahr = 2022



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Abb. 22 a: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2042 zu 2022 in Prozent – 30 bis 44 Jahre

Prognosebasisjahr = 2022



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen ist für den Wohnungsmarkt schon immer von besonderem Interesse. Denn in dieser Phase kommt es vielfach zu Umzügen und es ändern sich die Wohnwünsche aufgrund von Familienzuwachs oder Einkommenssteigerungen infolge von Karrieresprüngen. Bis zum Jahr 2042 gibt es bayernweit zwar rund 47.000 Menschen weniger in diesem Alter. Dennoch wird deren Zahl in 24 Kreisen weiter steigen – allen voran in der Stadt München (+3,4 Prozent) sowie in den Landkreisen Ebersberg (+4,6 Prozent) und Unterallgäu (+3,0 Prozent), wegen des dortigen Wohnungsmangels aber bei Weitem nicht mehr so stark wie in früheren Jahren. Weit überdurchschnittliche, zweistellige Rückgänge werden dagegen erwartet für die Landkreise Kronach (–14,4 Prozent), Rhön-Grabfeld (–11,9 Prozent), Tirschenreuth und Main-Spessart (je –11,7 Prozent), Haßberge (–11,6 Prozent) und Neustadt a. d. Waldnaab (–11,5 Prozent; s. Abbildung 22 a).

► Rückgang der 30- bis 44-Jährigen, aber v. a. nicht in der Region München

Auch die Zahl der 45- bis 59-Jährigen wird verbreitet absinken: Bis zum Jahr 2042 beläuft sich der Rückgang auf 50.000 Menschen. Diese Altersklasse wird bis dahin nur noch in 30 bayerischen Kreisen anwachsen – allen voran in den kreisfreien Städten Augsburg (+10,5 Prozent; s. Abbildung 22 b) sowie in Passau und Ingolstadt (je +9,6 Prozent), des Weiteren auch in den Städten Regensburg (+8,5 Prozent) und Kaufbeuren (+7,4 Prozent) um mehr als 7 Prozent. Die Landkreise Kronach (–23,3 Prozent), Kulmbach (–19,2 Prozent) und Hof (–17,8 Prozent) werden dagegen rund ein Fünftel aus dieser Altersgruppe verlieren.

Nur noch den dritthöchsten Zuwachs erwarten die Statistiker für die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen (+57.000), gemessen an ihrer heutigen Zahl ergibt dies einen Anstieg um nur noch 2,4 Prozent. Dennoch weist die Mehrheit von 50 Kreisen weiterhin einen positiven Trend auf. Die regionale Bandbreite reicht hier von –19,9 Prozent in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu +22,5 Prozent im Landkreis Ebersberg (s. Abbildung 23 a). Der Landkreis Straubing-Bogen (+2,4 Prozent) liegt genau auf dem Landesdurchschnitt der Zuwachsrate.

► Nur noch drittgrößter Zuwachs bei den 60- bis 74-Jährigen

Abb. 22 b: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2042 zu 2022 in Prozent – 45 bis 59 Jahre

Prognosebasisjahr = 2022



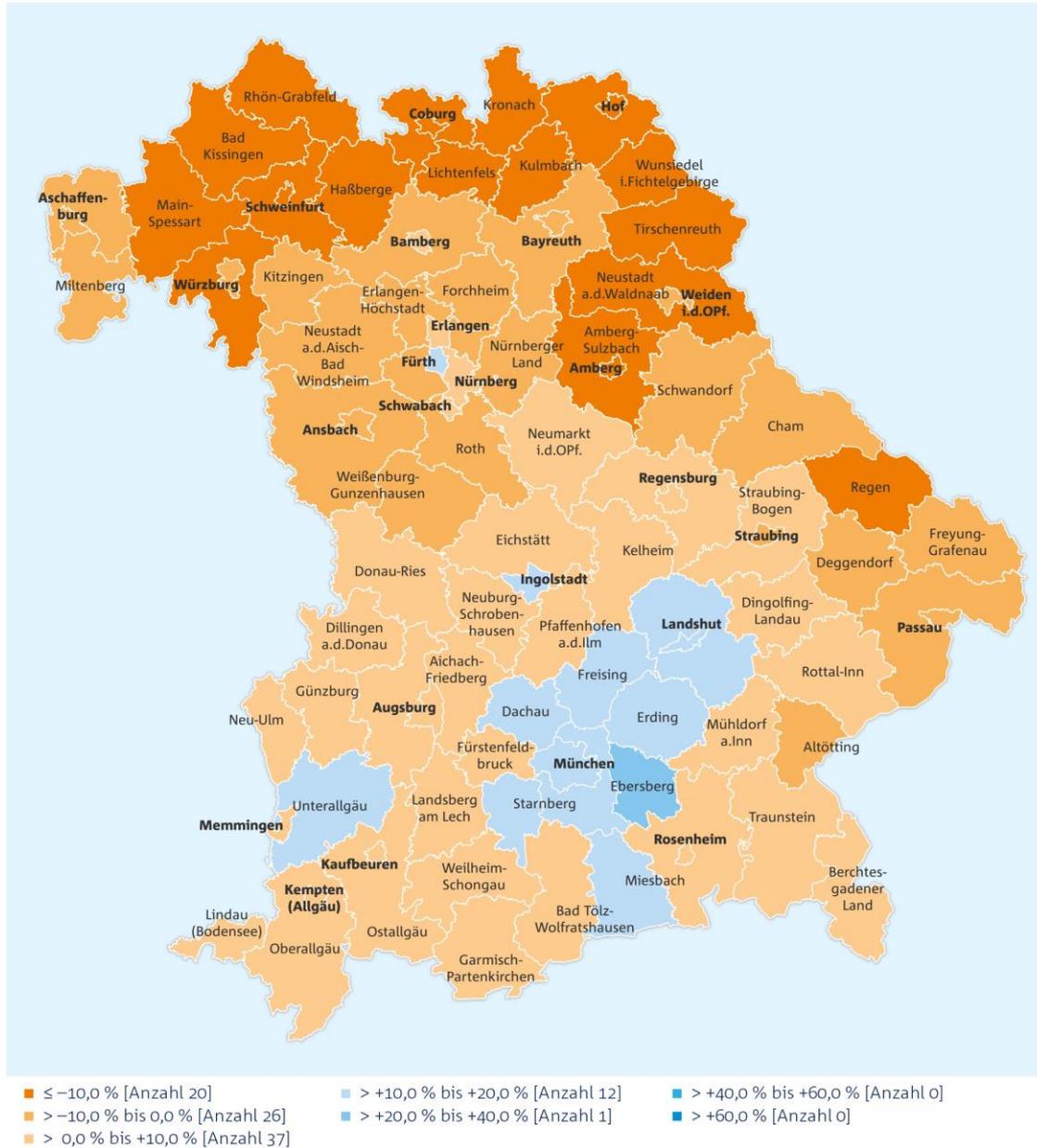
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Abb. 23 a: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2042 zu 2022 in Prozent – 60 bis 74 Jahre

Prognosebasisjahr = 2022



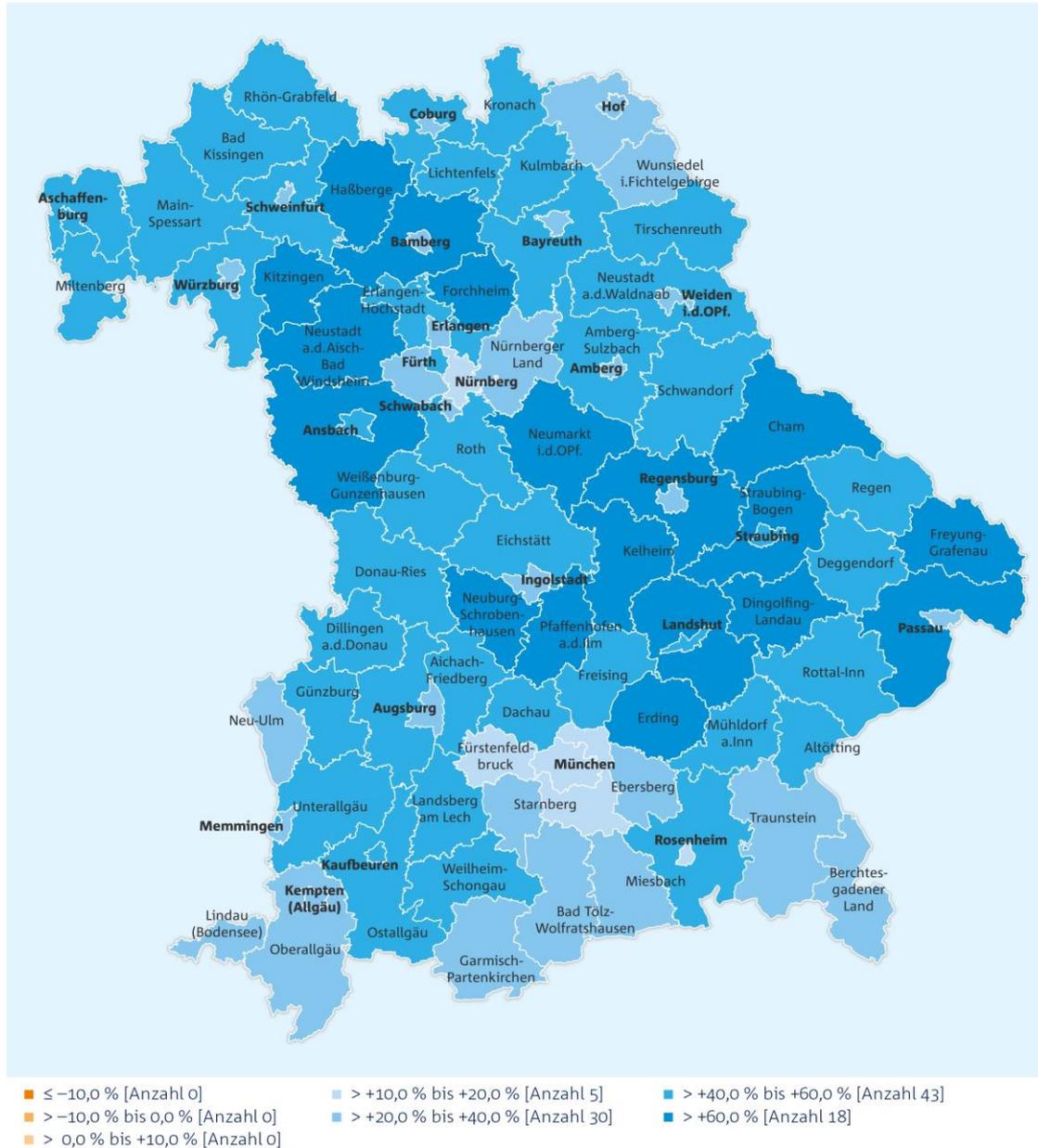
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Abb. 23 b: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2042 zu 2022 in Prozent – 75 Jahre und älter

Prognosebasisjahr = 2022



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024

© empirica

Sehr große Veränderungen und deswegen überragende Bedeutung für den Wohnungsmarkt (insbesondere altersgerechte Wohnungen und Pflegeimmobilien) hat die Altersklasse der 75-Jährigen und Älteren zu erwarten. Diese Altersgruppe absorbiert einen immer höheren Anteil des Wohnflächenangebots. Denn auch nach dem Auszug der Kinder und/oder dem Tod des Lebenspartners verbleiben die heutigen Senioren oft in der ehemaligen Familienwohnung.¹³ Dieser sogenannte Remanenzeffekt leistet einen erheblichen Beitrag zum Anstieg der nachgefragten Pro-Kopf-Wohnfläche, weshalb dem künftigen Verhalten dieser Hochbetagten eine wichtige Rolle zukommt. Insbesondere einkommensschwächere Mieterhaushalte in den Städten mit entspannten Wohnungsmärkten könnten künftig ihr Verhalten verändern und vermehrt in kleinere Wohnungen umziehen. Voraussetzung wäre allerdings ein entsprechendes Angebot im unmittelbaren Wohnungsumfeld und das idealerweise auch zu bezahlbaren Preisen. Denn die Erfahrung zeigt, dass die Mehrheit im Alter nur ungern bereit ist, die angestammte und vertraute Nachbarschaft zu verlassen (Geschäfte, Ärzte, Bekannte, Nachbarn).

Gemessen an ihrer heutigen Anzahl steigt die Zahl der 75-Jährigen und Älteren mit +40,3 Prozent bis 2042 vielfach mehr als jede andere Altersgruppe. In absoluten Zahlen fällt der Zuwachs mit 561.000 elfmal so hoch aus wie die Summe der Zuwächse aller unter 75-Jährigen. Wegen ihrer hohen Wohnflächenabsorption kommt den regionalen Unterschieden in der Zunahme dieser Altersgruppe eine besondere Bedeutung zu. Je nach Landkreis ergibt sich bis zum Jahr 2042 eine sehr große Bandbreite: von +11,4 Prozent in der Stadt München bis zu +73,2 Prozent im Landkreis Neu- markt i. d. OPf. In den kreisfreien Städten steigt die Zahl der Senioren meist weniger stark an. Den höchsten Zuwachs gegenüber dem Jahr 2022 unter allen bayerischen kreisfreien Städten hat Fürth zu erwarten (+49,0 Prozent), gefolgt von Aschaffenburg (+44,9 Prozent) und Kaufbeuren (+43,5 Prozent).

► **Seniorenanteil steigt in allen Kreisen**

2.2 Haushaltsprognose

2.2.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2042

Wohnungen werden von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt. Deswegen ist die Entwicklung der Haushaltszahlen für den Wohnungsmarkt von größerer Bedeutung als die Einwohnerzahl. Allerdings hängt die Haushaltsbildung natürlich vom Alter und der regionalen Verteilung der Bevölkerung ab. Der Zusammenhang zwischen Einwohnern und Haushalten ergibt sich schließlich über die Haushaltsgröße. Seit vielen Jahren werden die typischen Haushalte immer kleiner – auch wenn dieser Prozess infolge der aktuellen Knappheiten am Wohnungsmarkt etwas verlangsamt, in Schwarmstädten teils sogar etwas zurückgedreht wird. Die Bildung von (mehr) Wohngemeinschaften oder der spätere Auszug aus dem Elternhaus belegen dies. Dieser Trend betrifft Bayern genauso wie auch andere Länder, er wirkt in Städten und deren Umland aber stärker als in ländlichen Regionen. Unterschiede gibt es vor allem im Niveau, i. d. R. gibt es in urbaneren Regionen z. B. mehr jüngere und mittelalte Alleinlebende als auf dem Land. Im Folgenden wird die empirica-Haushaltsprognose auf Basis der dargestellten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik vorgestellt. Dabei ist zu beachten: Wenn die

¹³ Vgl. Braun (2022).

durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, kann die Zahl der Haushalte schneller steigen als die Einwohnerzahl bzw. kann die Zahl der Haushalte trotz sinkender Einwohnerzahl steigen.

Im Zeitraum von 2022 bis 2042 wächst die Bevölkerung Bayerns weiter, der Zuwachs beträgt über den gesamten Zeitraum 4,6 Prozent. Trotz gebremster Haushaltsverkleinerung legt die Zahl der Haushalte mit 7,4 Prozent stärker zu – zunächst mit abnehmender, nach dem Jahr 2030 jedoch mit zunehmender Geschwindigkeit (s. Abbildung 24). Das entspricht einem Zuwachs von rund 474.000 Haushalten gegenüber dem Jahr 2022, der sich vor allem auf die Jahre bis 2025 und nach 2031 konzentriert (mehr als 0,3 Prozent p. a.). Die Variation in der Entwicklung ist ein Resultat der Altersschichtung: Langfristig dominiert die Alterung, was mit einer zunehmenden Anzahl älterer Alleinlebender korreliert; mittelfristig steigt dagegen die Zahl der Familienhaushalte temporär an, was mit einer zunehmenden Anzahl größerer Haushalte einhergeht. Es wirken also komplexe und vor allem gegenläufige Effekte auf die Entwicklung der Zahl der Haushalte.

► Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 7 %

Abb. 24: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 2022 bis 2042

Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Im Ergebnis werden sich die 13,98 Millionen bayerischen Einwohner des Jahres 2042 auf knapp 6,9 Millionen Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 2,03 Personen gegenüber 2,08 Personen im Jahr 2022 und 2,3 Personen im Jahr 1990 gesunken sein. Zwischendurch verweilt die durchschnittliche Haushaltsgröße allerdings in den Jahren 2024 bis etwa 2032 auf fast konstantem Niveau zwischen 2,08 und 2,07 Personen.¹⁴

► Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,03 Personen im Jahr 2042

¹⁴ Das Landesamt für Statistik veröffentlicht abweichende Haushaltsgrößen. Der Unterschied resultiert aus abweichenden Definitionen. So berechnet das Landesamt für Statistik die Haushaltsgröße auf Basis der Bevölkerung in Privathaushalten, wobei Personen mit mehr als einem Wohnsitz doppelt gezählt werden. Im Unterschied dazu werden die im Text angegebenen Werte auf Basis der „einfachen“ Bevölkerung berechnet, jeder Einwohner wird also

Landesweit steigt die Zahl der Haushalte bis zum Prognosehorizont im Jahr 2042 an. Dies gilt auf der regionalen Ebene zwar auch für die überwiegende Mehrheit aller Gebiete, doch es gibt Ausnahmen: In 9 von 96 Kreisen, einer von 18 Raumordnungsregionen, aber in keinem der sieben Regierungsbezirke erreicht die Zahl der Haushalte bereits vor dem Jahr 2042 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken-Ost ist diese Schwelle bereits im Jahr 2023 erreicht, in der Stadt Schweinfurt gibt es um das Jahr 2033 ein lokales Minimum (danach steigt die Zahl der Haushalte wieder minimal an) (s. Tabellenteil). Ein Anstieg im Zeitraum von 2022 bis 2042 beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil haben einige Regionen in der nahen Zukunft einen (teils nur vorübergehenden) Trendbruch zu erwarten.

► **Regionale Entwicklung der Haushaltszahlen**

Genauso wie die Trends der Einwohnerzahlen verläuft auch die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns sehr unterschiedlich (s. Abbildung 25). Neben der ungleichen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 17) unterscheidet sich auch das Haushaltsbildungsverhalten in den Regionen. Dies hängt mit dem durchschnittlichen Alter beim Auszug aus dem Elternhaus, der Geburtenrate oder dem Anteil Verheirateter, Geschiedener und Wiederverheirateter zusammen. Im Ergebnis wird – anders bei der Bevölkerungsprognose – nur für eine Region eine negative Entwicklung für die Zahl der Haushalte prognostiziert. Verluste gibt es demnach bis zum Jahr 2042 nur in Oberfranken-Ost (–1,5 Prozent; s. Abbildungen 26 a und b). In der 2020er Prognose traf dies noch auf drei Regionen zu.

► **„Nur“ in 9 Kreisen Rückgang der Haushaltszahlen**

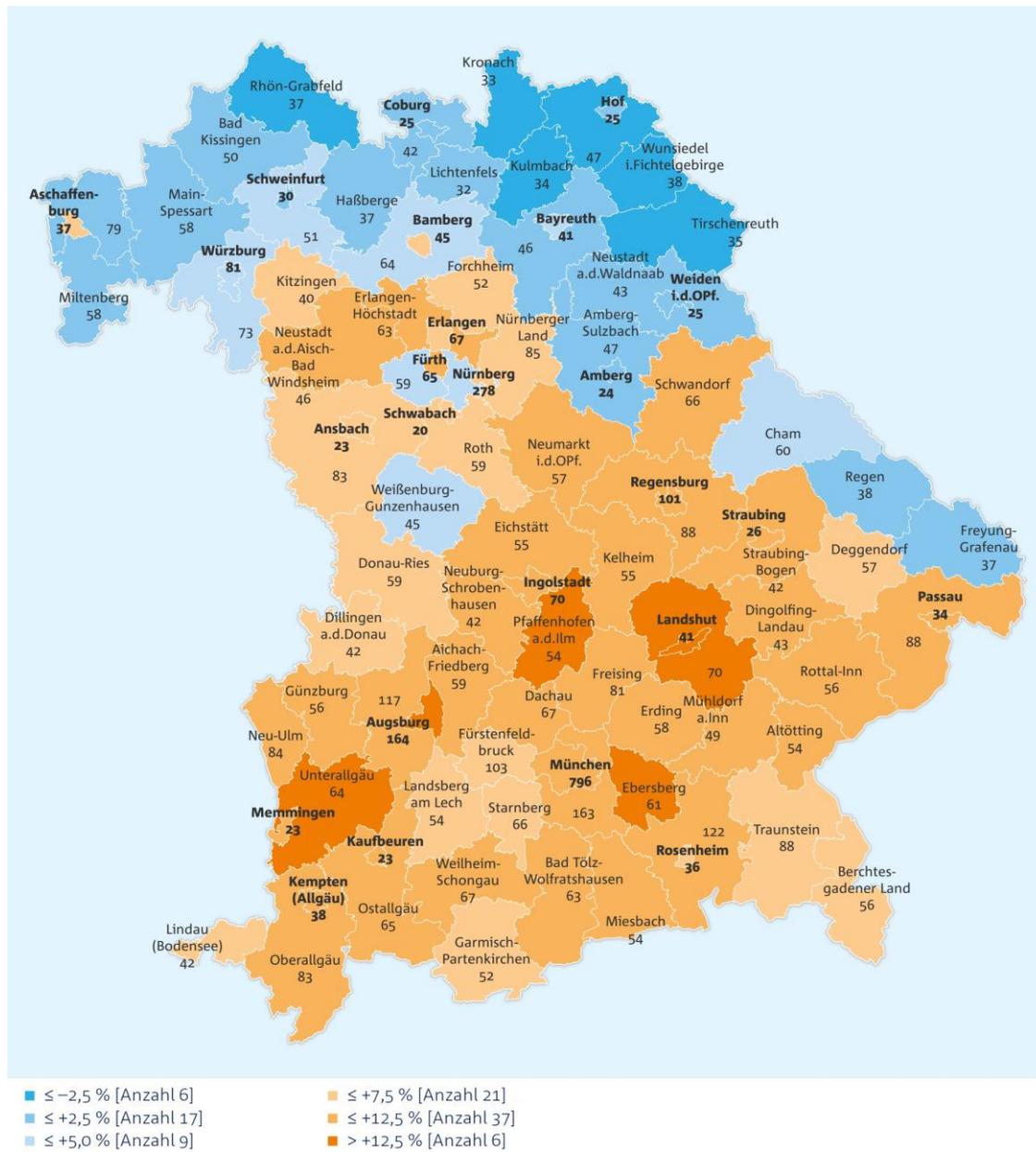
Betroffen von rückläufigen Haushaltszahlen sind insbesondere die Landkreise (LK), an vorderer Stelle Kronach (–7 Prozent) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (–6 Prozent), Hof und Kulmbach (je –4 Prozent), Tirschenreuth und Rhön-Grabfeld (je –3 Prozent) sowie der Landkreis Main-Spessart (–1 Prozent). Zweistellige Haushaltszuwächse werden dagegen für die Regionen Landshut (+12 Prozent), Ingolstadt, Donau-Iller und Augsburg (je +11 Prozent), sowie Allgäu und Regensburg (je +10 Prozent) prognostiziert. München folgt nun erst auf Rang 8 nach dem Oberland (je +9 Prozent). Zu den Spitzenreitern auf der Kreisebene mit einem Zuwachs von 10 Prozent und mehr gehören die Stadt und der Landkreis Landshut (je +14 Prozent), die Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm, Ebersberg, Unterallgäu und die Stadt Augsburg (je +13 Prozent) sowie weitere elf Kreise mit +12 Prozent und je sieben Kreise mit +11 bzw. +10 Prozent. Die Stadt München folgt auf Rang 32 mit +9 Prozent (s. Abbildung 25).

► **Höchste Haushaltszuwächse in der Stadt und im LK Landshut**

nur einmal gezählt. Stattdessen werden im empirica-Modell bei der Wohnungsnachfrage Zweitwohnsitze berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2.3.1.1).

Abb. 25: Entwicklung der Zahl der Haushalte – Veränderung 2042 zu 2022 in Prozent und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2022

Prognosebasisjahr = 2022; absolute Zahlenwerte in der Karte = Zahl der Haushalte im Jahr 2022



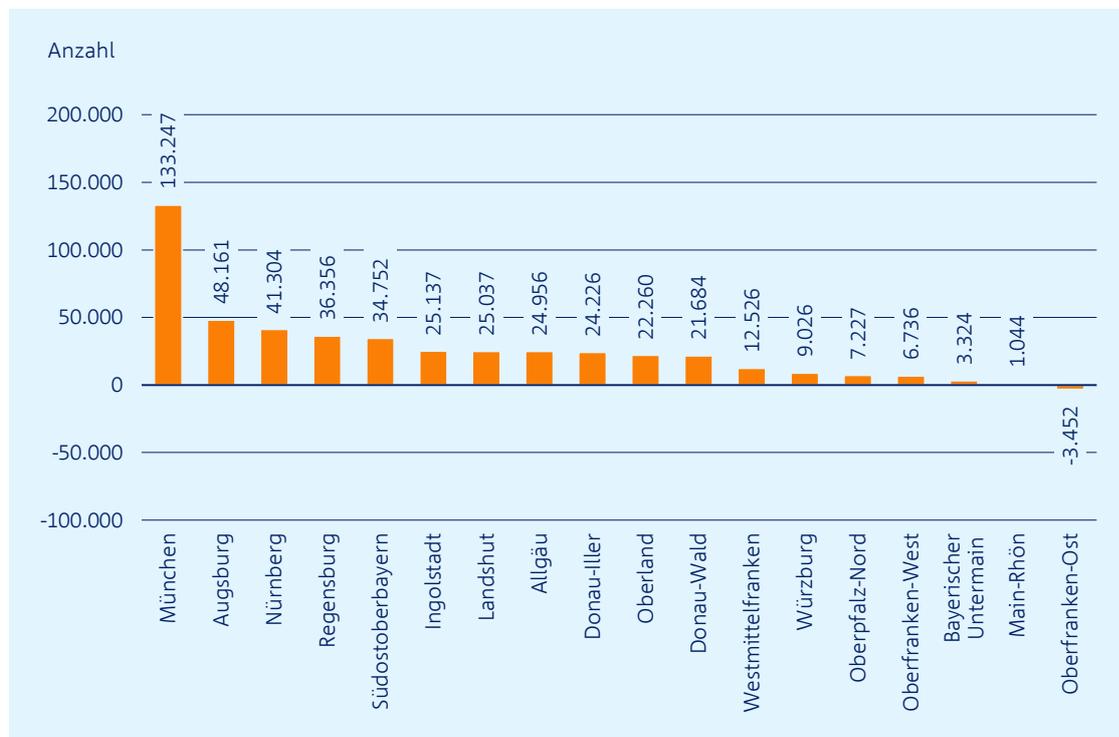
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 26 a: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2042 zu 2022 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; eigene Berechnungen

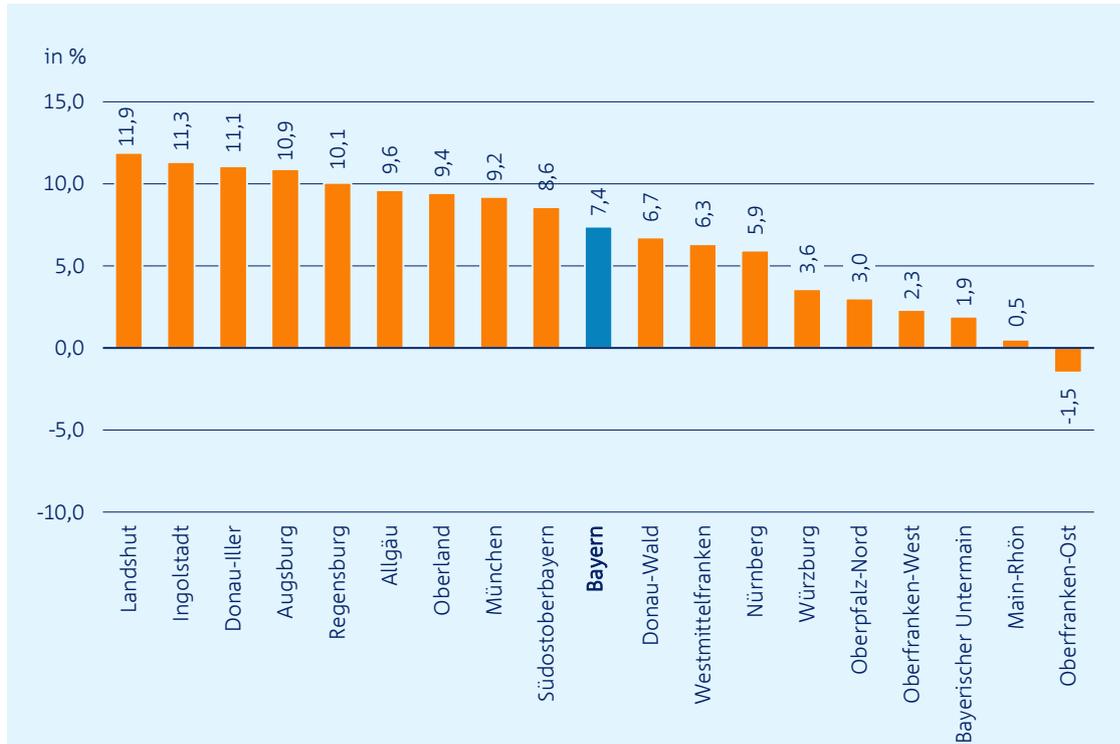
© empirica

In der Raumordnungsregion München leben schon heute mehr als 1,4 Millionen Haushalte und damit weit mehr als in jeder anderen Region Bayerns. Die zweitstärkste Region – gemessen an der Zahl der Privathaushalte – ist Nürnberg, dort gibt es mit rund 696.000 aber nur etwa halb so viele Haushalte. Beide Regionen sind das Ziel überdurchschnittlich vieler Zuwanderer. So wird die Zahl der Haushalte in der Region München absolut betrachtet wieder am stärksten wachsen: Mehr als 133.000 zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2042 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs von rund 9 Prozent gegenüber dem Jahr 2022 (s. Abbildungen 26 a und b). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, vor allem Oberfranken-Ost sogar mit einem – wenn auch nur leichten – Rückgang (–3.000). Die Rangfolge der prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheiden sich ganz erheblich von den absoluten Zuwächsen. Zwar werden in 17 der 18 bayerischen Raumordnungsregionen bis zum Jahr 2042 mehr Haushalte als im Jahr 2022 leben (+0,5 Prozent bis +11,9 Prozent), aber die höchsten relativen Zuwächse haben Landshut, Ingolstadt und Donau-Iller, während bei den absoluten Zuwächsen München, Augsburg, Nürnberg und Regensburg vorne liegen.

► **133.000 mehr Haushalte in der Region München bis 2042, aber mit +11,9 % liegt die Region Landshut beim prozentualen Zuwachs vorne**

Abb. 26 b: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2042 zu 2022 – prozentuale Veränderung

Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

2.2.2 Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

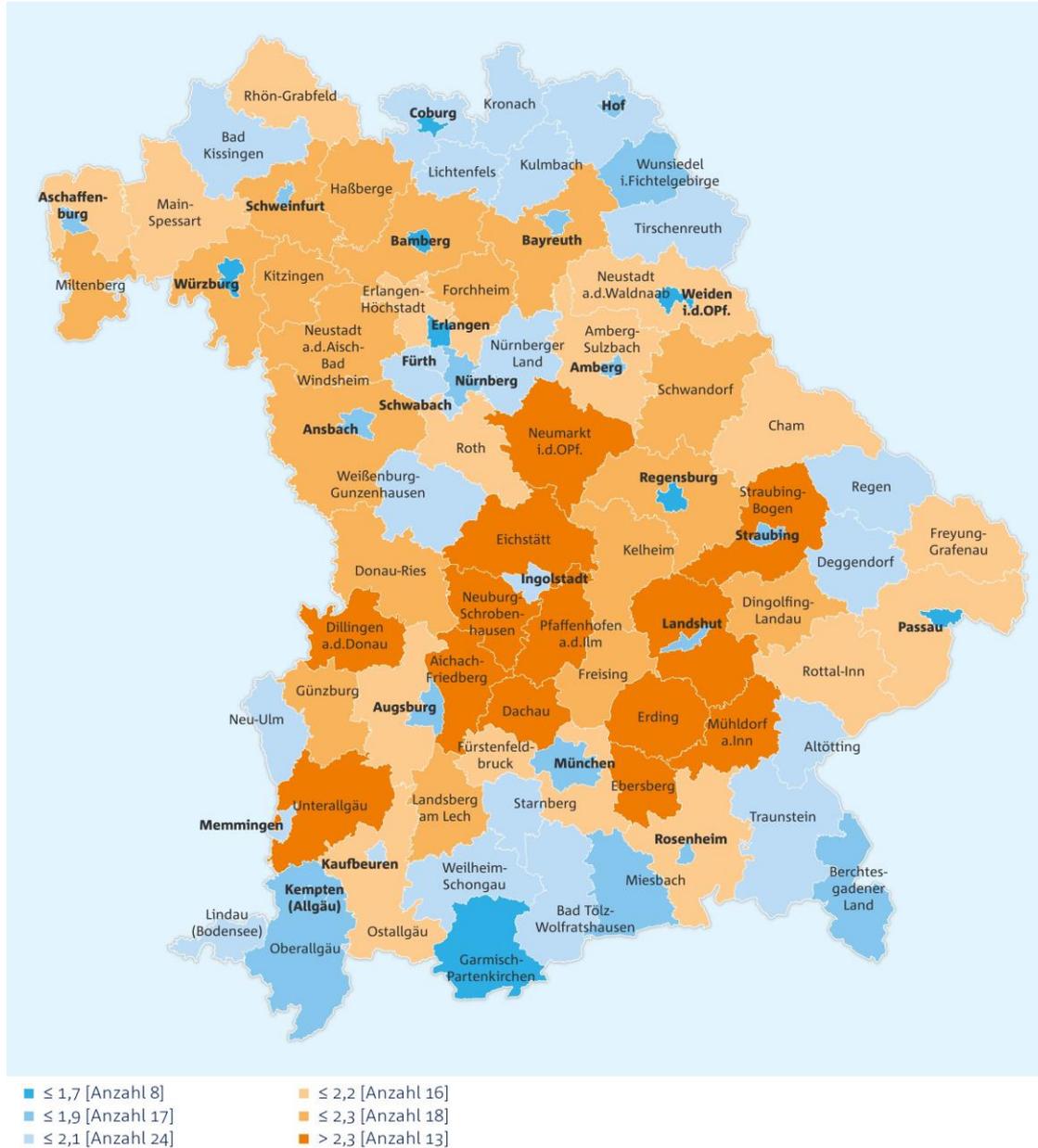
Im Jahr 2022 lebten in einem bayerischen Haushalt im Mittel 2,08 Personen.¹⁵ Bis zum Jahr 2029 wird dieser Wert auf 2,07 Personen und bis 2042 sogar auf 2,03 Personen schrumpfen. Mittlere Haushaltsgrößen unter einer Schwelle von 2,0 Personen pro Haushalt werden bis zum Jahr 2042 vor allem in den kreisfreien Städten oder einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen zu finden sein (s. Abbildung 27). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,3 Personen wird es vor allem in den Umlandkreisen der kreisfreien Städte als Folge der Suburbanisierung von Familien geben. Die im Durchschnitt größten Haushalte werden dann im Landkreis Straubing-Bogen (2,5 Personen) zu finden sein. In weiteren zwölf Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt ebenfalls noch mehr als 2,3 Personen.

► **Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,03 Personen im Jahr 2042**

¹⁵ Vgl. Fußnote 14.

Abb. 27: Durchschnittliche Haushaltsgröße – Dreijahresmittel 2040 – 2042 in Personen

Prognosebasisjahr = 2022



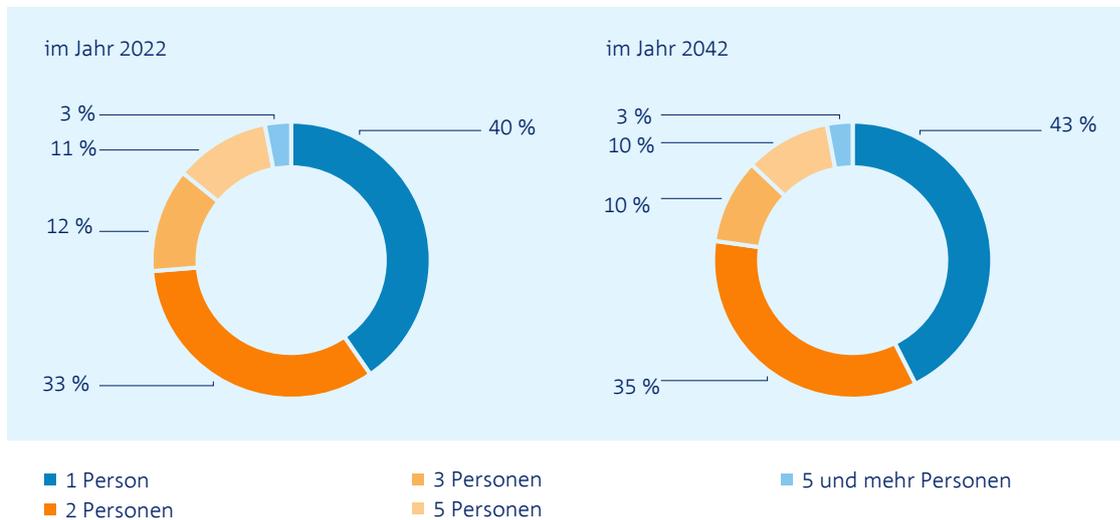
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 28: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern 2022 und 2042

Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

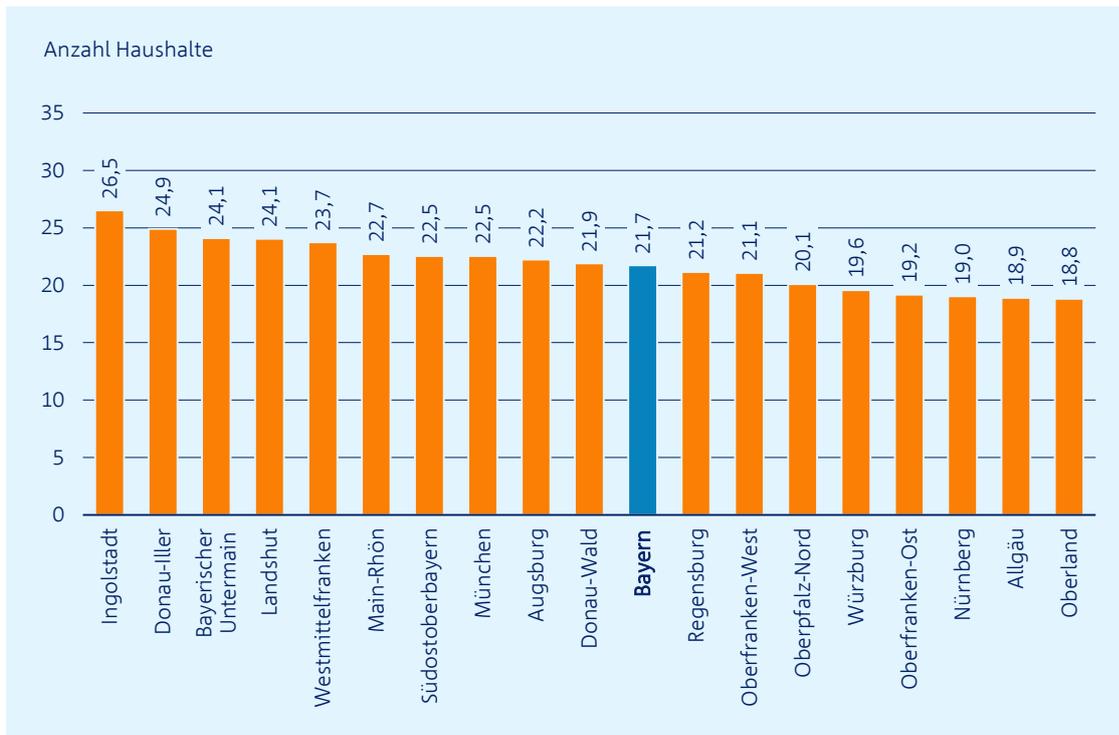
© empirica

Wenn die mittlere Haushaltsgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (s. Abbildung 28). So lebten im Jahr 2022 noch in gut jedem vierten Haushalt (26 Prozent) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2042 aber nur noch in gut jedem fünften Haushalt (23 Prozent). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte steigt nur leicht. Einen größeren Zuwachs erleben stattdessen die Alleinlebenden: Ihr Anteil steigt von heute 40 Prozent auf 43 Prozent klar an. In fast jeder zweiten Wohnung lebt dann nur noch eine Person.

► **Anstieg des Anteils Alleinlebender auf 43 %**

Abb. 29: Anteil der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2042

Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Die höchsten Quoten an Drei-und-mehr-Personen-Haushalten werden im Jahr 2042 die Regionen Ingolstadt, Donau-Iller, Bayerischer Untermain und Landshut aufweisen. Dort werden dann immer noch in rund jedem vierten Haushalt mindestens drei Personen leben. Überdurchschnittlich viele kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen werden dagegen in Regionen mit hohem Sterbeüberschuss bzw. mit Abwanderung von Senioren (z. B. Oberfranken-Ost, Oberland, Allgäu) und in urban geprägten Regionen (z. B. Nürnberg und Würzburg) wegen der Zuwanderung von Jüngeren zu finden sein. Die ebenfalls urbanen Regionen München oder Augsburg liegen dann im Mittelfeld.

► In den Regionen Donau-Iller und Ingolstadt leben die meisten Familienhaushalte

2.3 Wohnungsprognose

2.3.1 Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der demografisch bedingten Wohnungsnachfrage. Demnach werden in den Jahren 2022 bis 2042 in Bayern rund 547.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 26.000 Wohnungen p. a.). Unterstellt man normativ einen zusätzlichen Ersatzbedarf von 0,3 Prozent des Wohnungsbestands und eine Befriedigung des gesamten Zusatzbedarfs im Neubau, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen Neubaubedarf von insgesamt rund 963.000 Wohnungen (rund 46.000 Wohnungen p. a.). Neben dem Neubaubedarf hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter **Nachholbedarf** in einer ungefähren Größenordnung von rund 213.000 Wohnungen aufgestaut.

Abb. 30: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: empirica

© empirica

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie für Bayern auch eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Mit dieser von empirica entwickelten Methodik ergibt sich eine Obergrenze für die Neubaunachfrage von insgesamt 789.000 Wohnungen (rund 38.000 Wohnungen p. a.). Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote von nur 0,2 Prozent p. a. ableiten.

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 30, die Annahmen zu diesen Effekten werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert, die Einflüsse auf das Gesamtergebnis in den Abbildungen 31 bis 33 dargestellt. Details zum Nachholbedarf enthält Kapitel 2.3.2.4.

Während die Wohnungsnachfrage landesweit bis zum Prognosehorizont im Jahr 2042 ansteigt, gilt dies auf der regionalen Ebene nicht für alle Gebiete: In 13 von 96 Kreisen und einer von 18 Raumordnungsregionen, aber in keinem der sieben Regierungsbezirke erreicht die Wohnungsnachfrage bereits vor dem Jahr 2042 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken-Ost ist diese Schwelle bereits im Jahr 2023 erreicht (s. Tabellenteil). Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage im Zeitraum von 2022 bis 2042 beschreibt also nicht notwendigerweise einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil wird für etliche Regionen sogar ein Trendbruch bei der Wohnungsnachfrage erwartet.

► **Regional unterschiedliche Peak-Jahre in der Wohnungsnachfrage**

2.3.1.1 Methodische Erläuterungen

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2022, das Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2022 fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011 übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäusern“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen und einen möglichst

ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“).¹⁶ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote: Zum einen den **Kohorteneffekt** und zum anderen den **Angebotseffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger in einem Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Bayern aber zuletzt immer schwächer aus. Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser – eher kleine – Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, immer noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann beobachtet werden, dass vor allem kleinere Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine Einfamilienhaus-freundlichere Baupolitik eingeschlagen haben als Großstädte. Vor allem in den Großstädten ist die Wohnungspolitik jedoch zunehmend auf Geschosswohnungen ausgerichtet.

c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Binnenwanderung (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es einen weiteren Grund dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen **regionalen Mismatch** nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

d) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualterklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestands ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 Prozent jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualterklassen, durch den Neubauboom nach dem Zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 Prozent liegt, meist unterstellt man Werte von 0,3 Prozent jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

¹⁶ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern.

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er- und 1960er-Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote – zumal beim Ersatzbedarf rechnerisch auch Ersatz für leer stehende Wohnungen geschaffen würde. Im Rahmen der vorliegenden Studie wird daher zunächst ein Wert von 0,3 Prozent p. a. für den **Ersatzbedarf** angenommen. Zur Wahrung einer ausreichenden Transparenz wird jedoch die Höhe des Ersatzbedarfs zumindest bayernweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird. Darüber hinaus wird in dieser Studie zusätzlich eine Alternative zum Ersatzbedarf berechnet: die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e).

e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpungsregionen¹⁷ immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestands von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung in der Regel 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestands).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfragenden nicht ausreichend Kaufkraft für einen Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfragenden ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (Effekte a) bis c)), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfragenden entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf). Die genaue Methodik ist im Anhang beschrieben.

f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.¹⁸ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab. Allerdings ist der Leerstand in den Regionen mit den höchsten Zusatzbedarfen/der höchsten Zusatznachfrage mittlerweile ohnehin nur noch sehr klein.

2.3.1.2 Zusammensetzung der Prognosen für Bayern bis 2042

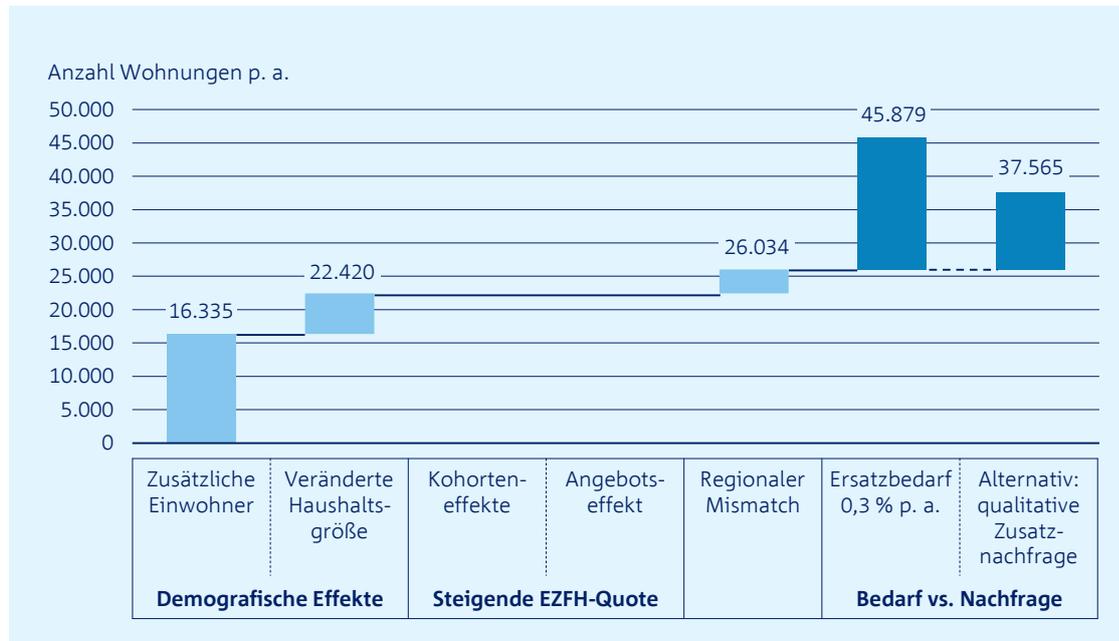
Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich aus einer demografisch bedingten Zusatznachfrage (mehr und ältere Einwohner, kleinere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage (Binnenwanderung) sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage zusammen. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus in Bayern bis 2042 jährlich rund 16.000 zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Abbildung 31).

¹⁷ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

¹⁸ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen infrage.

Abb. 31: Zusammensetzung der Wohnungsprognosen für Bayern 2022 – 2042

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent
Prognosebasisjahr = 2022



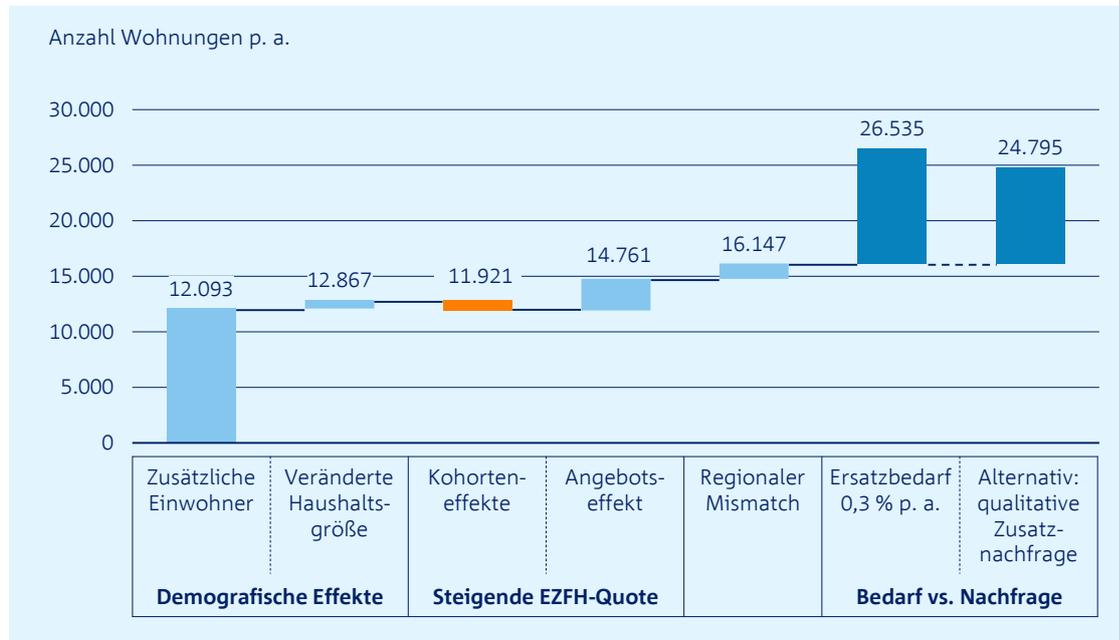
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024, eigene Berechnungen

© empirica

Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, steigt die jährliche demografisch bedingte Zusatznachfrage nach Wohnungen um weitere rund 6.000 dann auf rund 22.000 Einheiten. Steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten haben keinen Effekt auf die aggregierte Wohnungsnachfrage, Auswirkungen zeigen sich erst bei differenzierter Betrachtung der Wohnungsnachfrage in Ein-/Zwei- vs. Mehrfamilienhäusern. Durch Binnenwanderungen verteilen sich die Haushalte allerdings künftig anders auf die bayerischen Kreise. Dadurch entstehen mancherorts Leerstände und an anderen Orten zusätzliche Engpässe. Knapp 4.000 zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen steigt damit auf etwa 26.000 jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 Prozent des Gesamtbestands, dann werden jedes Jahr weitere knapp 20.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern demnach jährlich knapp 46.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose anstelle eines normativen Ersatzbedarfs alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage bezieht, müssen in Bayern jährlich nur knapp 38.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote liegt demnach eher bei 0,2 Prozent und damit unterhalb der Schwelle von 0,3 Prozent p. a., wie sie beim Ersatzbedarf normativ gesetzt wurde. Beide Prognosewerte stellen insofern Obergrenzen dar, als der Zusatzbedarf bzw. die Zusatznachfrage teilweise auch im (ggf. noch zu sanierenden) Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

Abb. 32 : Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2022 – 2042

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent
Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

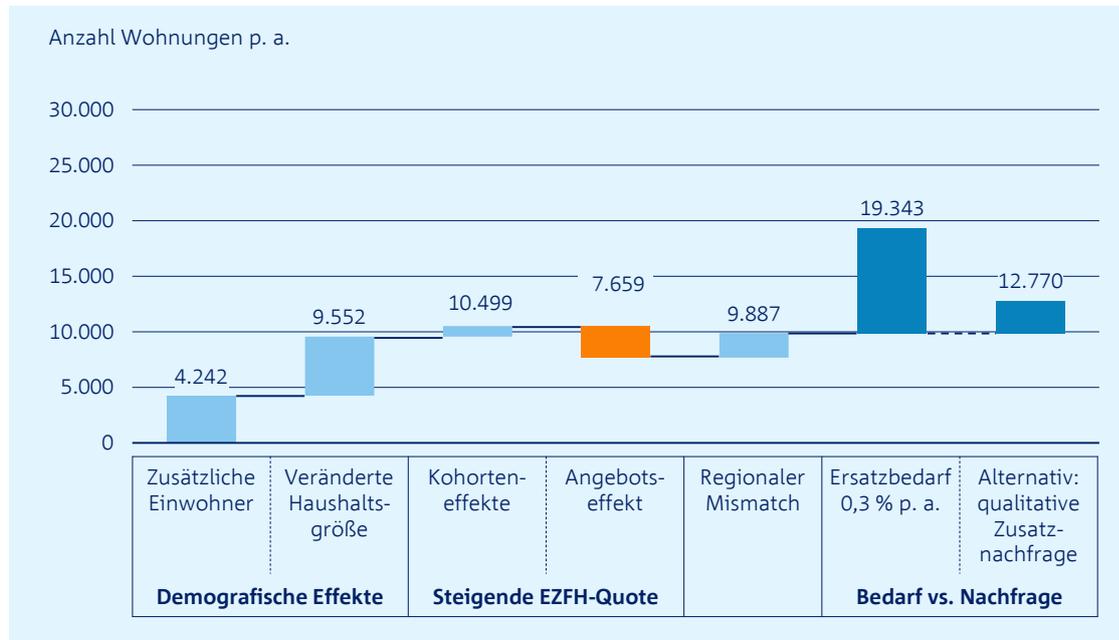
© empirica

Mehr als die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfallen auf Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH). Der nach dem Ersatzbedarf größte Partialeffekt entsteht hier infolge der steigenden Einwohnerzahl (s. Abbildung 32). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2042 eine jährliche Zusatznachfrage von mehr als 12.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil der Zuwachs an Familienhaushalten nur gering ist, fällt der Haushaltsgrößeneffekt kaum ins Gewicht (+800 Einheiten p. a.). Mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten durch nachrückende Generationen von Rentnerhaushalten, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, ist ebenfalls kaum zu rechnen (-900 Einheiten p. a.). Allerdings steigt die Quote, weil viele ländliche oder suburbane Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik betreiben (+2.800 Einheiten p. a.). Somit wird die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf knapp 15.000 Wohnungen jährlich erhöht.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist eher gering (+1.400 Einheiten p. a.). Bei einer angenommenen Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. werden weitere rund 10.000 zusätzliche Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Insgesamt liegt der jährliche Zusatzbedarf demnach bei nahezu 27.000 Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch steigende Einwohnerzahlen (48 Prozent) und Ersatzbedarf (39 Prozent). Der regionale Mismatch trägt nur 5 Prozent zum Zusatzbedarf bei. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit rund 25.000 EZFH-Wohnungen unwesentlich geringer aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach nur leicht unter 0,3 Prozent p. a.

Abb. 33: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2022 – 2042

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent
Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Deutlich weniger als die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl für Bayern bis 2042 eine jährliche Zusatznachfrage von nur gut 4.000 Geschosswohnungen (s. Abbildung 33). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen zusammen in einem Haushalt leben, wird die demografisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen zusätzlich ange-regt. Sie liegt ceteris paribus letztendlich bei fast 10.000 Einheiten. Hintergrund: Kleinere und äl-tere Haushalte wohnen eher in Geschosswohnungen. Da jedoch insgesamt mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten zu rechnen ist, wird die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage geschmälert: Sie sinkt auf knapp 8.000 Einheiten.

Da vor allem Menschen aus ländlichen Regionen in die bayerischen Metropolregionen ziehen und in urbanen Zentren eher auf dem Geschoss gewohnt wird, ist der regionale Mismatch bei Woh-nungen in Mehrfamilienhäusern etwas größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen steigt die jährliche Zusatznachfrage unter Berücksichtigung der Binnenwanderung auf nahezu 10.000 Einheiten. Dieser Bedarf wird in etwa verdoppelt, wenn jährlich 0,3 Prozent des Geschosswoh-nungsbestands ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt über 19.000 Ge-schosswohnungen jährlich (Obergrenze). Die Hälfte davon wird jedoch durch den angenomme-nen Ersatzbedarf verursacht (49 Prozent). Damit wird deutlich, wie entscheidend die Annahme zur jährlichen Ersatzquote das Ergebnis beeinflusst. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf auch hier die empirisch besser fundierte qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, ergibt sich eine sehr viel geringere Neubauprogno-se. Dann ist jährlich nur noch ein Neubau von knapp 13.000

anstelle der über 19.000 Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach eher bei unter 0,2 Prozent als bei 0,3 Prozent p. a.

2.3.1.3 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der **langfristigen demografischen Entwicklung**. Diese ist insoweit verhältnismäßig gut vorherzusagen, als die meisten Haushalte der Jahre bis 2042 schon heute gegründet sind und sich die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sowie deren Wohnpräferenzen nicht abrupt ändern. Auch Corona und der damit einhergehende Anstieg an Erwerbstätigen im Homeoffice hat lediglich den ohnehin bestehenden Trend ins Umland gestützt, nicht aber einen Trendbruch eingeleitet. Dieser Suburbanisierungstrend folgt zudem weniger einem Präferenzwandel als vielmehr einer unfreiwilligen Abwanderung infolge hoher und kaum fallender Kauf- bzw. hoher und weiter stark steigender Mietpreise bedingt durch großer Knappheit in den Schwarmstädten.

Die Vorhersagbarkeit und damit die Güte unserer Prognosen wird allerdings durch die **Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Wanderungsverhaltens** (vor allem vom/ins Ausland) eingeschränkt. Weder das Ausmaß künftiger Flüchtlingszuwanderung und -rückwanderung noch das Ausmaß der innerdeutschen Zuwanderung aus anderen Bundesländern kann exakt prognostiziert werden.

Neben der langfristigen (= demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage **mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation** (Konjunktur, Baupreise, Bauvorschriften) und durch die Erwartungen der Haushalte geprägt (Inflation, Einkommensentwicklung, Arbeitslosigkeitsrisiko). So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerung die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spielen in der vorliegenden, auf 2042 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Vielmehr sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntes und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

Warum ist trotz leer stehender Geschosswohnungen Neubau erforderlich?

Vergleicht man allein die Zahl der bayerischen Wohnungsnachfragenden mit der Zahl der Wohnungen im Freistaat, dann bestünde kaum ein quantitativer Wohnungsmangel. Gleichwohl: Die Wohnungen stehen am „falschen“ Ort. Würde man – rein rechnerisch – alle suchenden Haushalte zunächst in den „vorhandenen und teils leer stehenden Wohnungen“ unterbringen, könnte der Neubau erheblich geringer ausfallen. Es gibt jedoch eine Vielzahl an Gründen, warum die Menschen nicht dort wohnen wollen, wo (preiswerter) Wohnraum ausreichend vorhanden wäre: also auf dem „platten Land“. Zum Teil aus beruflichen Gründen oder aufgrund der Ausbildung konzentrierte sich die bayerische Bevölkerung seit Langem in den Schwarmstädten und seit Kurzem notgedrungen auch in deren Umlandregionen – die sich wegen der knappheitsbedingt hohen innerörtlichen Wohnkosten immer weiter ausdehnen. Das liegt am (arbeits- und ausbildungsplatzbedingten) überregionalen Zuzug von außerhalb Bayerns in die wirtschaftlich starken

Metropolregionen, aber auch an der regionalen Konzentration der immer weniger werdenden jungen Menschen und immer besser ausgebildeten jungen Paare.¹⁹ Es liegt aber auch daran, dass junge Leute – z. B. nach Beendigung ihrer Ausbildung – nicht mehr so häufig wie früher zurück in ihre Heimatgemeinde ziehen, sondern in der Stadt bleiben wollen; daran ändern auch einzelne Haushalte, die in die ursprüngliche Heimatregion eines Lebenspartners rückwandern, (noch) nichts. Immer weniger Städte erkennen jedoch, dass es finanzielle und ökologische Vorteile mit sich bringt, wenn man junge Haushalte am Ort halten kann. Nur dort, wo ausreichend Bauland innerstädtisch oder am Stadtrand vorhanden ist, fällt die (wohnungsmarktbedingte) Suburbanisierung entsprechend geringer aus. Quantitativ weniger bedeutend als das beschriebene „nicht mehr zurück in die Heimat“ und die überregionale Zuwanderung ist dagegen das häufig auf anekdotischer Basis beruhende „zurück in die Stadt“ älterer Menschen. Dies wäre vielerorts schon deswegen nicht massenhaft möglich, weil das „bezahlbare“ Wohnungsangebot fehlt. Das betrifft sowohl die Anzahl der Angebote als auch die Art der angebotenen Objekte (Wohnfläche, altersgerecht, barrierefrei etc.).

Zusammenfassend kann man daher feststellen, dass es landesweit Wohnwünsche gibt, die im regionalen, vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Daraus resultiert eine qualitative Zusatznachfrage, die selbst in Schrumpfungsregionen²⁰ und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht. Denn auch in Schrumpfungsregionen wohnen oder wandern zahlungskräftige Menschen zu, die mit dem bestehenden Angebot nicht zufrieden sind (der neue Landarzt kommt u.a. nur dann, wenn er qualitativ hochwertigen Wohnraum vorfindet).

Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut als prognostiziert werden?

Wenn weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann wird vor allem der Leerstand sinken und z. B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem Wohnungsraum Wohnungen durch Teilung verkleinert und würde so das Angebot vergrößert werden oder zweckentfremdete Einheiten würden wieder als Wohnung angeboten werden. Außerdem würden auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z. B. während der Ausbildung zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber würden die Mietpreise weiter und die Kaufpreise wieder deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter würden dann vor allem Wohnungssuchende leiden und damit die mobileren, jüngeren Haushalte sowie Einkommensschwächere.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden, als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würden, wird ins Umland abwandern und zur Arbeit oder Ausbildung einpendeln, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z. B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten,

¹⁹ Vgl. *Simons und Weiden. (2015) und Simons et al. (2017).*

²⁰ *Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.*

private Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es lange Zeit nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gab. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde. Dabei muss immer bedacht werden: Jeder Neubaubezug macht über Umzugsketten mehrere Bestandswohnungen frei, die in aller Regel zentraler als der Neubau liegen und günstiger als der Neubau wiedervermietet werden (so genannter Sickereffekt).

Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?

Die angewendete Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Es wird eben nicht prognostiziert, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr werden im Prinzip alle in Bayern lebende Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen verteilt.²¹

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner Bayerns (Zugezogene oder Neugeborene). Angesichts der eher geringen Prognosezahlen für Geschosswohnungen könnte man sich fragen, ob es sein kann, dass die neu hinzukommenden Haushalte nur noch im Einfamilienhaus wohnen wollen. Die Relevanz solcher Überlegungen wird deutlich, wenn man bedenkt, dass die neuen Einwohner eher jung und noch kinderlos sind.

So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht noch ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Bayern leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.²² Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man also z. B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte (oft junge Alleinlebende), die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim (meist mittelalte Familien). Die so freiwerdenden Geschosswohnungen werden dann im Zuge von Sickereffekten von zuziehenden Haushalten belegt.²³ Das erklärt, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

Was sind Saldierungseffekte und welche Auswirkungen haben sie auf die Prognose?

Eine Prognose auf Landesebene kommt immer zu einer kleineren Menge an erforderlichem Neubau als eine regionalisierte Prognose. Denn je kleinräumiger eine Prognose erstellt wird, desto

²¹ Die angewendete Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihren Präferenzen und Einkommen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

²² Annahme: konstanter Leerstand.

²³ Vgl. Metastudie „Sickereffekte“ von Braun (2020).

eher gibt es einen regionalen Mismatch, also eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage innerhalb einer Teilregion infolge von Binnenwanderung. Der Mismatch wäre maximal, wenn man eine Prognose auf der Ebene von Straßenzügen, Hausnummern und Stockwerken erstellen würde. Umgekehrt würden bei einer landesweiten Prognose sämtliche regionalen Unterschiede in der Wohnungsnachfrage saldiert werden und unter den Tisch fallen.

Der Denkfehler: Im Zusammenhang mit der beschriebenen Problematik wird oft vergessen, dass eine kleinräumige Prognose auch kleinräumige Wanderungsannahmen erfordert. Andernfalls kommt es zu Inkonsistenzen in der Prognose. Wanderungsannahmen für langfristige Prognosen kann man aber sinnvollerweise nicht auf der Ebene von Städten oder gar Stadtteilen aufstellen. Denn kleinräumige Wanderungen werden insbesondere auch durch das kleinräumige Angebot induziert (verfügbares Bauland, bezugsfreie Wohnungen). Deswegen gibt es eine „optimale Raumgröße“ für Wohnungsmarktprognosen. Diese sollte sich an Wohnungsmarktregionen orientieren, also an Regionen, innerhalb derer ein Großteil der Umzugsbewegungen bzw. Binnenwanderung stattfindet. Dies können z. B. Raumordnungsregionen oder Landkreise sein. Bei (kreisfreien) Städten sollte wegen der Suburbanisierung das Umland berücksichtigt werden. Deswegen wurde die vorliegende Studie auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten erstellt.

2.3.2 Prognose des Neubaubedarfs

Dieses Kapitel betrachtet den regionalen Neubaubedarf, wie er sich aus den beschriebenen demografischen Effekten im Zusammenspiel mit dem klassischen Ersatzbedarf ergibt. Ergebnisse der zuvor diskutierten Alternative einer qualitativen Zusatznachfrage anstelle des normativen Ersatzbedarfs und damit die regionale Neubaunachfrage werden in Kapitel 2.3.3 „Alternative Prognosevariante“ vorgestellt. Im Folgenden werden jeweils die Zahlen für den gesamten Zusatzbedarf betrachtet. Eine Darstellung der Auswirkungen verschiedener Annahmen (Partialeffekte s. Abbildungen 31 bis 33) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht mehr vorgenommen. Sämtliche Werte der folgenden Darstellungen unterstellen einen konstanten Leerstand, so dass jeder Zusatzbedarf einen Neubaubedarf impliziert.

2.3.2.1 Gesamtbedarf

Die Methodik der Prognose des Neubaubedarfs basiert auf den Vorarbeiten der empirica-Studie von Braun und Simons (2006). Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2022 – Beobachtung und Ausblick“ lag dasselbe Prognosemodell von empirica zugrunde. Einziger Unterschied in der vorliegenden Studie sind eine neuere Bevölkerungsprognose sowie aktuellere Basisdaten für den Wohnungsbestand und weitere Parameter.

Abweichungen von den Ergebnissen zwischen der hier vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose Bayern und anderen Prognosen wie etwa der empirica-Studie von Braun und Grade (2024) erklären sich ausschließlich aus abweichenden Bevölkerungsprognosen und unterschiedlichen Annahmen hinsichtlich verschiedener Prognoseparameter wie etwa den Ersatzinvestitionen bei Ein-/Zweifamilienhäusern (0,3 Prozent p. a. gegenüber 0,1 Prozent). Die Wohnungsbedarfsprognose Bayern basiert auf der regionalen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik, die Studie von Braun und Grade (2024) auf eigenen Bevölkerungsprognosen von empirica.

Die unerwartet hohe Zuwanderung durch den Krieg in der Ukraine treibt den Neubaubedarf nochmal etwas höher. Insgesamt werden in den Jahren 2022 bis 2042 in Bayern rund 963.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das entspricht einem Zuwachs von 15 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2022 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von knapp 46.000 Wohnungen. Gemessen an der mittleren Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2017 bis 2021 von etwa 61.000 oder gemessen am Jahr 2022 mit knapp 63.000 Einheiten wurde der Durchschnittsbedarf im Neubau mittlerweile schon mehr als erreicht. Allerdings liegt der kurzfristige Bedarf im Zeitraum von 2023 bis 2027 mit rund 47.000 Einheiten etwas höher. Hinzu kommt ein gestiegener Nachholbedarf, der regional sehr unterschiedlich ausfällt, zumal Wohnungen nicht immer dort gebaut wurden, wo der Bedarf am dringendsten war. Bei gegebenen Bauvorschriften und aktuellen Zinssätzen sowie dem seit langem vielerorts bestehenden Baulandmangel dürfte aber selbst eine Aufrechterhaltung der Bautätigkeit auf dem Niveau von 2022 für die nächsten zwei oder drei Jahre schon eine erhebliche Herausforderung darstellen.

► **Neubaubedarf insg. 963.000 Wohnungen bis 2042 bzw. 46.000 p. a.**

Tab. 4: Jährlicher Neubaubedarf bis 2042

EZFH bzw. MFH = Wohnungen in Wohngebäuden mit einer/zwei bzw. mehr Wohnungen

** Summe = EZFH + MFH zzgl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (nur bei Fertigstellungen).*

	Jährlicher Neubaubedarf					2022-42	Jährliche Fertigstellungen		
	2022	2023-27	2028-32	2033-37	2038-42		1995-99	2017-21	2022
EZFH	34.853	26.484	23.000	26.834	28.160	26.535	38.027	23.478	22.899
MFH	24.290	20.244	16.313	18.611	21.216	19.343	38.343	29.874	31.214
Summe*	59.143	46.728	39.313	45.445	49.376	45.879	85.754	61.309	62.865

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Angesichts der enormen Miet- und Kaufpreissteigerungen der letzten Jahre ist es nicht verwunderlich, dass sich der künftige Bedarf nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre verteilt, sondern sich schwerpunktmäßig auf die Gegenwart, aber auch auf die fernere Zukunft ab 2038 konzentriert. So summiert sich der Bedarf im Zeitraum von 2023 bis 2027 – also jetzt und heute – auf knapp 47.000 Wohnungen jährlich. Dass eine Aufrechterhaltung hoher Fertigstellungszahlen über mehrere Jahre durchaus möglich ist, zeigt ein Blick in die Vergangenheit auf die Statistiken der letzten Boomphase: So wurden in den Jahren 1995 bis 1999 schon einmal rund 86.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet.

► **Höchste Bedarfe von rund 49.000 Wohnungen im Zeitraum von 2038 bis 2042**

Regionale Unterschiede

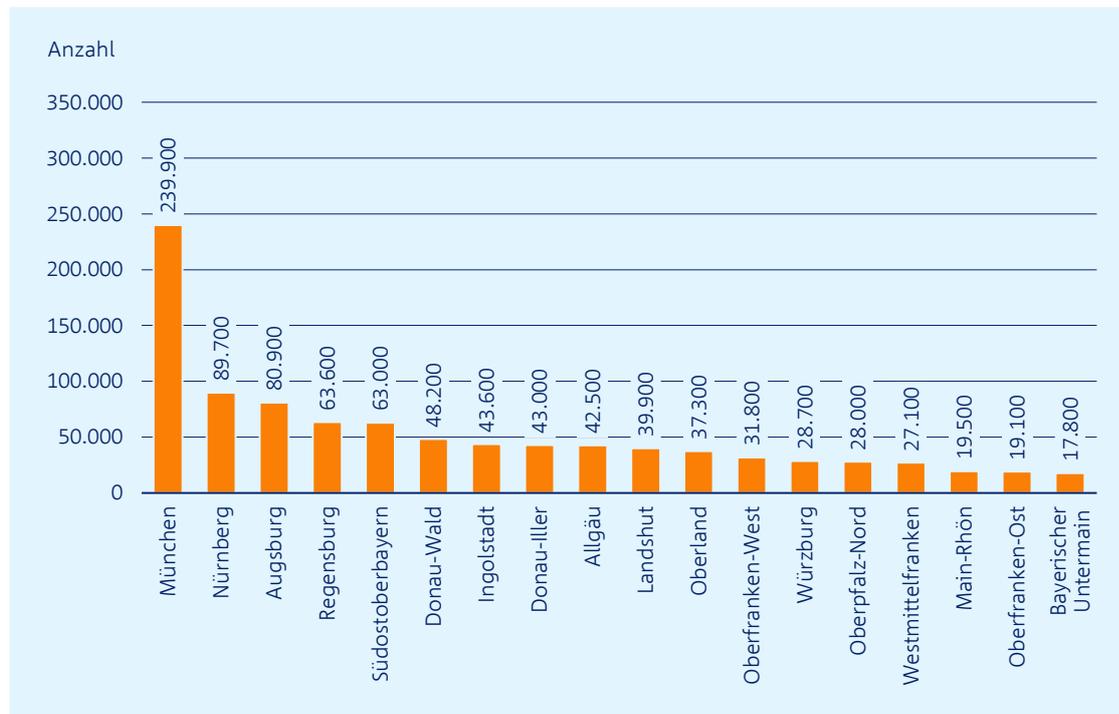
Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren von 2022 bis 2042 werden dort insgesamt fast 240.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – das sind gut 11.000 Wohnungen jährlich. Aufgrund mittelfristig langsamer ansteigender Haushaltszahlen (s. Abbildung 24) konzentriert sich mehr als die Hälfte des Zusatzbedarfs aller Regionen auf das erste und letzte Viertel des Prognosezeitraums. Damit ist der Zusatzbedarf in der Region München erstmals seit Langem gesunken, was allerdings nicht bedeutet, dass die Region nicht mehr attraktiv ist, wohl aber für immer mehr Haushalte unbezahlbar.

► **Bedarf für Region München: durchschnittlich 11.000 Wohnungen p. a.**

Abb. 34 a: Wohnungsneubaubedarf 2022 – 2042 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2024; eigene Berechnungen

© empirica

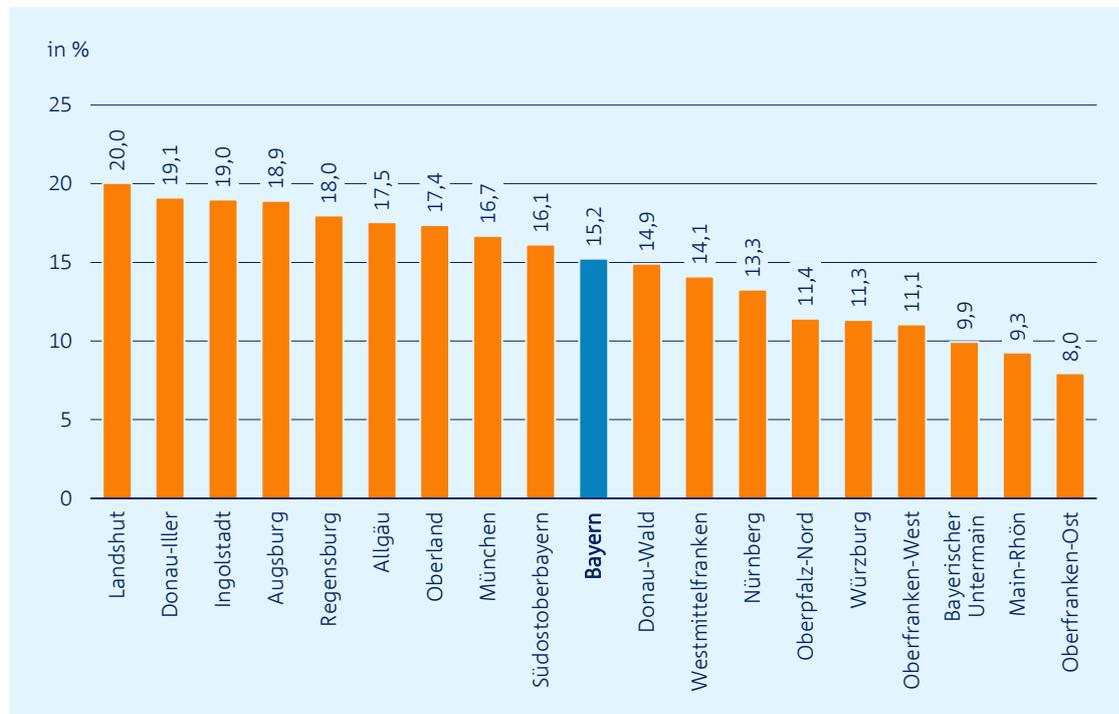
Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2042 nur in den Regionen Nürnberg, Augsburg, Regensburg und Südostoberbayern bei mehr als 60.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau (s. Abbildung 34 a).

Die Differenzen fallen geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region Landshut mit einem Neubaubedarf von 20,0 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2022 weit vor der Region München (16,7) auf Rang 8. Die Region Nürnberg liegt noch weiter hinten (13,3), während die Regionen Ingolstadt (19,0), Augsburg (18,9) und Regensburg (18,0) nun auf den Rängen vor München zu finden sind. Die geringsten Bedarfe ergeben sich – wie schon seit vielen Jahren – mit etwa 8 Neubauten pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost, gefolgt von Main-Rhön (9,3) und Bayerischer Untermain (9,9; s. Abbildung 34 b).

Abb. 34 b: Wohnungsneubaubedarf 2022 – 2042 – in Prozent des Bestands von Ende 2022

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Bayernweit müssen bis zum Jahr 2042 jährlich 34 Wohnungen pro 10.000 Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten Regensburg (56 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), Landshut und Passau (51), Augsburg (50), Kaufbeuren und Ingolstadt (je 47) sowie Fürth. Der geringste Neubaubedarf besteht in den Landkreisen Kronach (15) und Kulmbach (16) sowie weiteren sieben Landkreisen mit jeweils weniger als 20 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Die drei kreisfreien Städte mit den geringsten Bedarfen sind wieder einmal Hof (21), gefolgt von Schweinfurt (22) und Coburg (23; s. Abbildung 35). Diese Bedarfe liegen jedoch jeweils höher als in der letzten Prognose.

► Bedarfsspanne zwischen 15 und 56 Wohnungen pro 10.000 Einwohner

Abb. 35: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

2.3.2.2 Bedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern

Unter Ein-/Zweifamilienhäusern verstehen wir auch Einfamilienhausähnliche Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Einheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und einen möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.²⁴

Von den prognostizierten rund 963.000 Wohnungen, die in den Jahren 2022 bis 2042 in Bayern zusätzlich gebraucht werden, entfällt mit 557.000 Wohnungen mehr als die Hälfte auf die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH). Das entspricht einem Zuwachs von 17 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2022 bzw. einem jährlichen Bedarf von knapp 27.000 Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2017 bis 2021 von gut 23.000 bzw. von knapp 23.000 Wohnungen im Jahr 2022 liegt dieser Bedarf etwas über dem aktuellen Niveau der Bautätigkeit. Das ist ein klarer Hinweis darauf, dass zu wenig familienfreundliche Wohnungen gebaut werden.

► **Neubaubedarf in EZFH 557.000 Wohnungen bis 2042 bzw. rund 27.000 p. a.**

Der künftige Bedarf verteilt sich wiederum nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre, sondern konzentriert sich leicht auf die Gegenwart und die mittlere Zukunft ab 2033 (s. Tabelle 4). So liegt der aktuelle Bedarf im Zeitraum von 2023 bis 2027 bei gut 26.000 Wohnungen jährlich. Zum Vergleich: In den Jahren 1995 bis 1999 wurden sogar mehr als 38.000 Wohnungen pro Jahr in Eigenheimen neu errichtet.

Regionale Unterschiede

Für die Raumordnungsregion München wird der größte Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) prognostiziert. In den Jahren 2022 bis 2042 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von gut 82.000 zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und damit kaum weniger als in der letzten Prognose. Pro Jahr werden somit knapp 4.000 Eigenheime jährlich benötigt, davon allein gut 800 Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt. Tatsächlich wurden im Zeitraum von 2018 bis 2022 in der Stadt München knapp 500 bis gut 900 Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern jährlich erstellt. Die Realisierung steht und fällt jedoch jeweils an der Verfügbarkeit der dazu erforderlichen Baugrundstücke.

► **Herausforderung für Stadt München: Neubaubedarf von gut 800 Wohnungen in EZFH p. a.**

Außer in der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2042 nur in den Regionen Augsburg, Regensburg, Nürnberg sowie in Südostoberbayern bei mehr als 40.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weniger Neubau in Ein-/Zweifamilienhäusern (s. Abbildung 36 a).

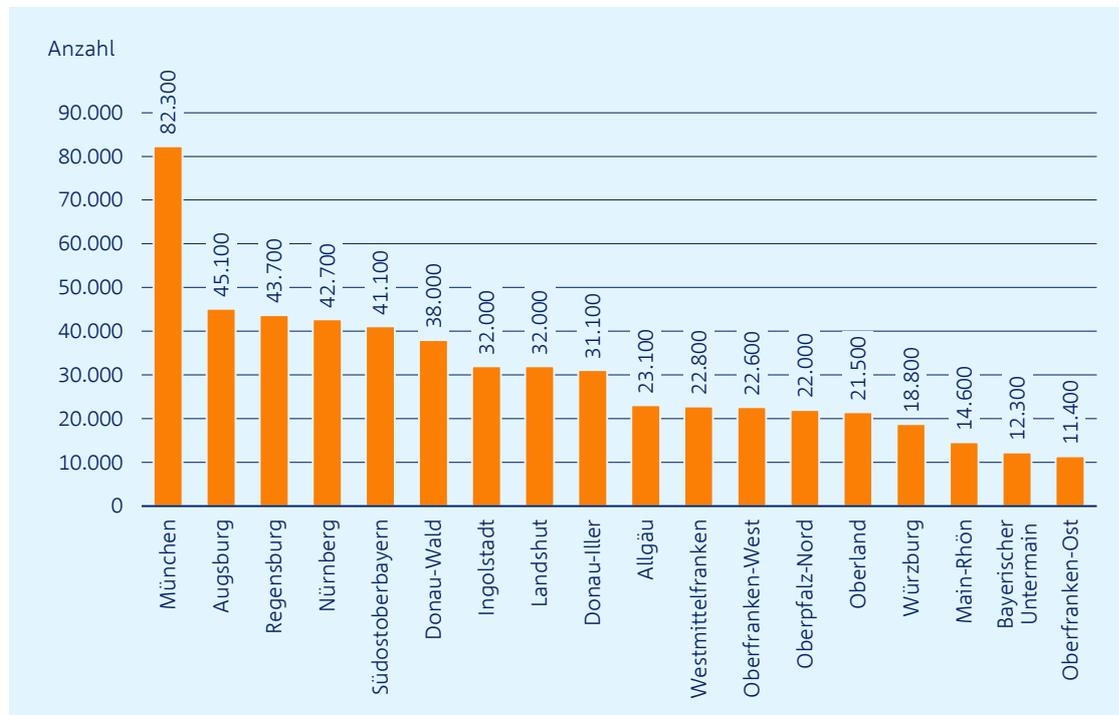
²⁴ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird.

Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden jedoch nicht in München (Platz 8), sondern in den Regionen Landshut (Platz 1), Donau-Iller (Platz 2) und Ingolstadt (Platz 3) weit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Auf Basis der bestehenden Zahl an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern muss das Angebot dort um mindestens 21 Prozent ansteigen. In Oberfranken-Ost, Main-Rhön und Bayerischer Untermain dagegen reicht ein Zuwachs von etwa 8 bis 11 Prozent des derzeitigen Bestands aus, um bis zum Jahr 2042 den Zusatzbedarf befriedigen zu können (s. Abbildung 36 b).

Abb. 36 a: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2022 – 2042 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



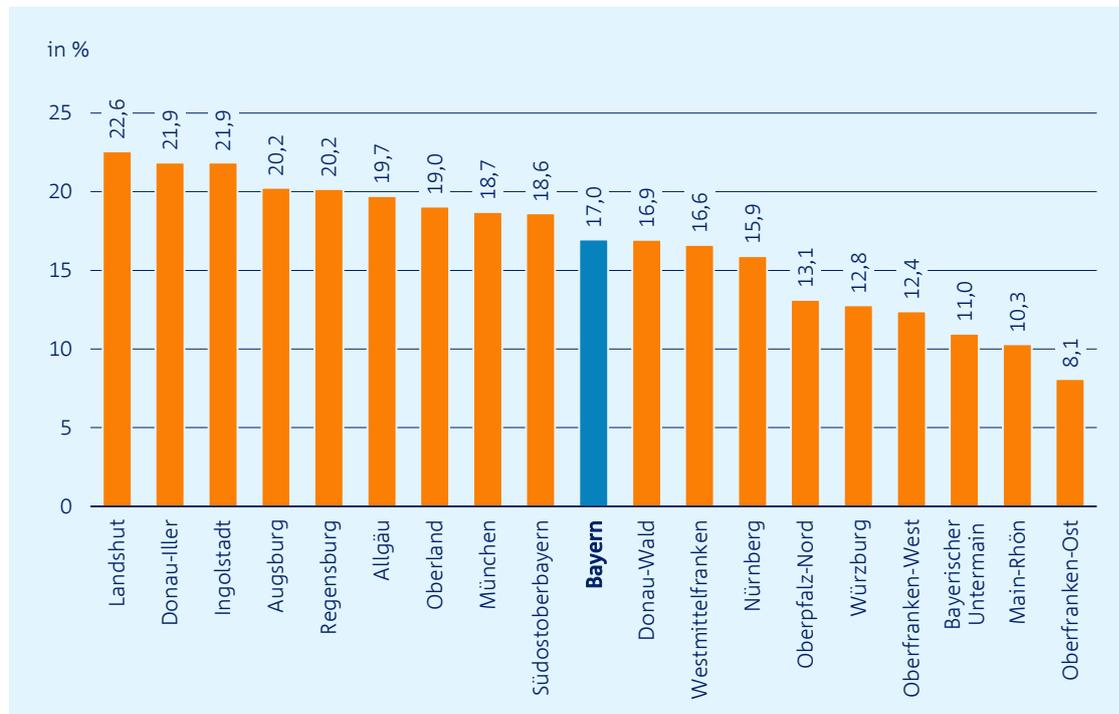
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 36 b: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2022 – 2042 – in Prozent des Bestands von Ende 2022

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Landshut (39 Wohnungen pro 10.000 Einwohner jährlich), in Unterallgäu (36) sowie in Pfaffenhofen a. d. Ilm (35), Kelheim (33), Neumarkt i. d. OPf., Straubing-Bogen und Dingolfing-Landau (je 35) am höchsten. Landesweit sind nur 20 Wohnungen pro 10.000 Einwohner erforderlich. Der geringste Neubaubedarf besteht in den kreisfreien Städten, allen voran Schweinfurt, Nürnberg und München (je 5), Hof (7), Würzburg (8), Bayreuth (9) und Coburg (knapp unter 10). Wunsiedel im Fichtelgebirge ist der Landkreise mit dem geringsten Bedarf (10), während die Landkreise Regen, Oberallgäu und Schweinfurt sowie die kreisfreie Stadt Landshut mit rund 20 Wohnungen pro 10.000 Einwohner genau den Landesdurchschnitt repräsentieren (s. Abbildung 37).

Abb. 37: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

2.3.2.3 Bedarf in Mehrfamilienhäusern

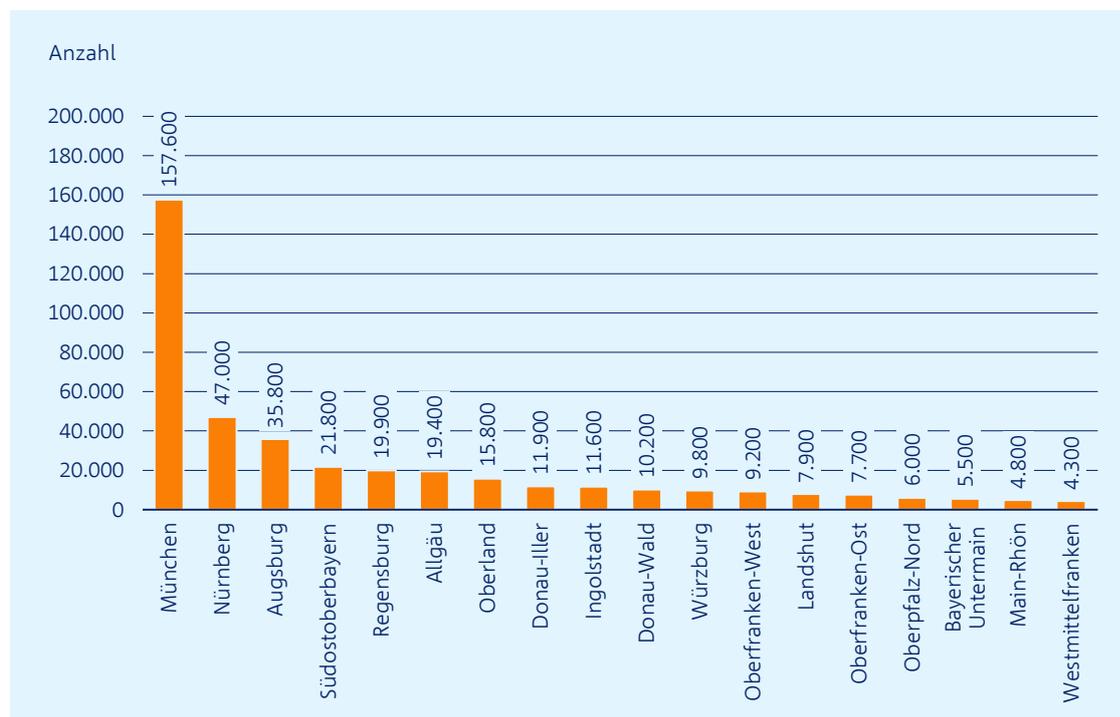
Von den prognostizierten 963.000 Wohnungen, die in den Jahren 2022 bis 2042 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfallen weniger als die Hälfte oder rund 406.000 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) – das entspricht einem Zuwachs von 13 Prozent des Bestands Ende des Jahres 2022 oder gut 19.000 Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2017 bis 2021 von knapp 30.000 jährlich liegt der aktuelle Neubaubedarf somit deutlich niedriger – allerdings wurden die Wohnungen nicht immer dort gebaut, wo sie am dringendsten gebraucht werden. Hinzu kommt, dass die hier vorgestellte Prognose noch nicht den gestiegenen Nachholbedarf berücksichtigt, der sich mittlerweile aufgestaut hat (s. Kapitel 2.3.2.4 „Nachholbedarf und Gesamtbedarf“). Der Mietpreisanstieg der letzten Jahre kann nämlich nur dann nachhaltig gebremst werden, wenn für ein paar Jahre etwas mehr als der rein mengenmäßige Zusatzbedarf gebaut wird. Angesichts gestiegener Zinsen bei gleichzeitig hohen Baukosten ist dessen Realisierung aber fraglich.

► **Neubaubedarf in MFH 406.000 Wohnungen bis 2042 bzw. 19.000 p. a.**

Abb. 38 a: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2022 – 2042 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf MFH 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Regionale Unterschiede

Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren zwischen 2022 und 2042 werden dort insgesamt rund 158.000 zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) gebraucht – das sind rund 14.000 Einheiten weniger als in der letzten Prognose, aber immer noch fast 8.000 Wohnungen jährlich, davon allein gut 5.000 in der Landeshauptstadt München.

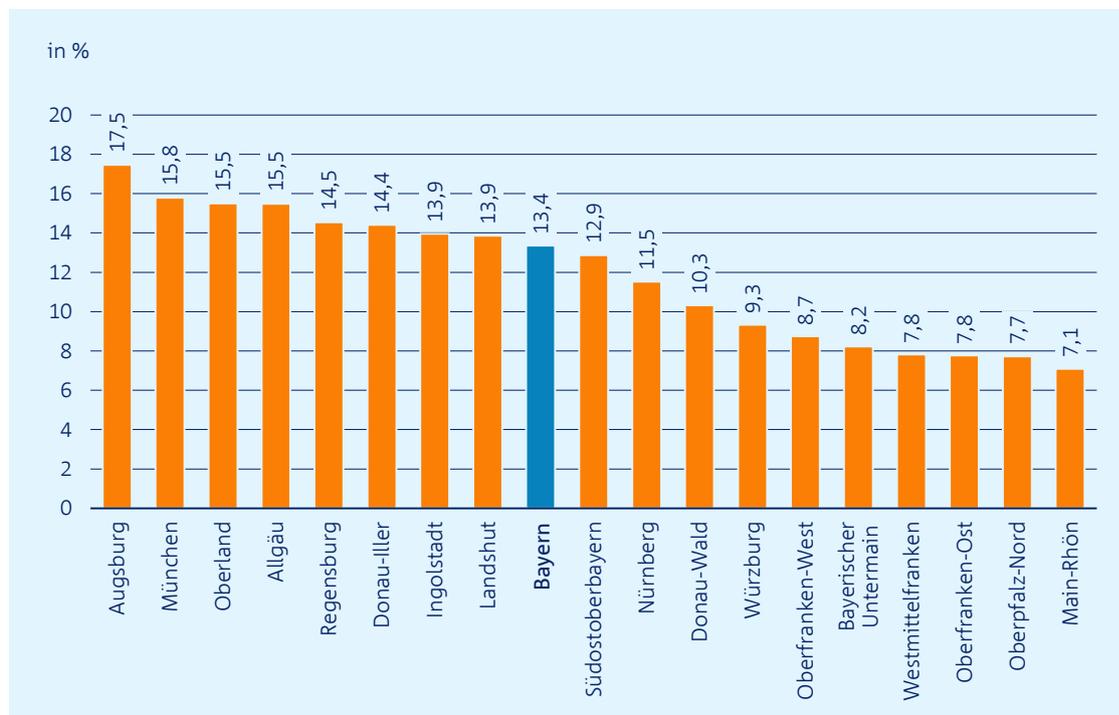
► **Stadt München: jährlicher Neubaubedarf von 5.000 Wohnungen in MFH**

Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2022 liegt der Neubaubedarf vor allem in den Regionen Augsburg, München, Oberland und Allgäu klar über dem Landesdurchschnitt von 13,4 Wohnungen pro 100 im Bestand. Ingolstadt, Landshut und Südostoberbayern liegen fast genau auf dem Durchschnitt. In sechs der insgesamt 18 Regionen werden weniger als neun Wohnungen pro 100 im Bestand zusätzlich benötigt. Dazu zählen die eher strukturschwächeren Regionen Würzburg, Oberfranken-West, Bayerischer Untermain, Westmittelfranken, Oberfranken-Ost, Oberpfalz-Nord und Main-Rhön (s. Abbildung 38 b). Anders als in der Region München sind diese Bedarfe jedoch höher als in der letzten Prognose.

Abb. 38 b: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2022 – 2042 – in Prozent des Bestands von Ende 2022

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf MFH 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 39: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser (MFH) – gemessen an der Einwohnerzahl – ist mit jährlich nur noch 36 Wohnungen pro 10.000 Einwohner nicht mehr in der Landeshauptstadt München am höchsten. Vielmehr wird die Dringlichkeitsliste nun angeführt von den kreisfreien Städten Regensburg (44) und Augsburg (39; s. Abbildung 39). Auf Rang 4 folgt Passau (34). Der

► **Höchster Neubaubedarf für MFH in Regensburg, gefolgt von Augsburg und München**

geringste Neubaubedarf wird für die Landkreise Straubing-Bogen mit rund 2 Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner prognostiziert; weitere elf Landkreise benötigen rund 3 neue Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 14 Wohnungen. Der Bedarf im Landkreis Fürstentfeldbruck sowie in den kreisfreien Städten Ansbach und Hof entspricht genau diesem Mittelwert.

2.3.2.4 Nachholbedarf und Gesamtbedarf

Die vorgestellten Prognosen für den Neubaubedarf in den kommenden Jahren sind als Zielkorridor und nicht als punktgenaue Prognosen zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntes und strittigen Ausmaßes des Ersatzbedarfs. Aber auch darüber hinaus ist am Wohnungsmarkt nicht zu jedem Zeitpunkt und in jeder Region der Marktausgleich zwischen Angebot und Nachfrage sichergestellt. Das Angebot an Wohnungen und Bauland reagiert in der kurzen Frist teils zeitverzögert, teils überzogen auf Nachfrageentwicklungen (Einkommens- und Preiserwartungen, Zins- oder Gesetzesänderungen, Förderprogramme etc.).

Weil das Angebot in den letzten Jahren der Nachfrage hinterherhinkte, hat sich mittlerweile ein Nachholbedarf aufgestaut, der in den kommenden Jahren – neben dem künftigen Neubaubedarf – befriedigt werden muss. Das derzeitige Defizit beläuft sich grob geschätzt auf rund 213.000 Wohnungen (188.000 in der letzten Prognose vor zwei Jahren).²⁵

► **Akuter Nachholbedarf von 213.000 Wohnungen**

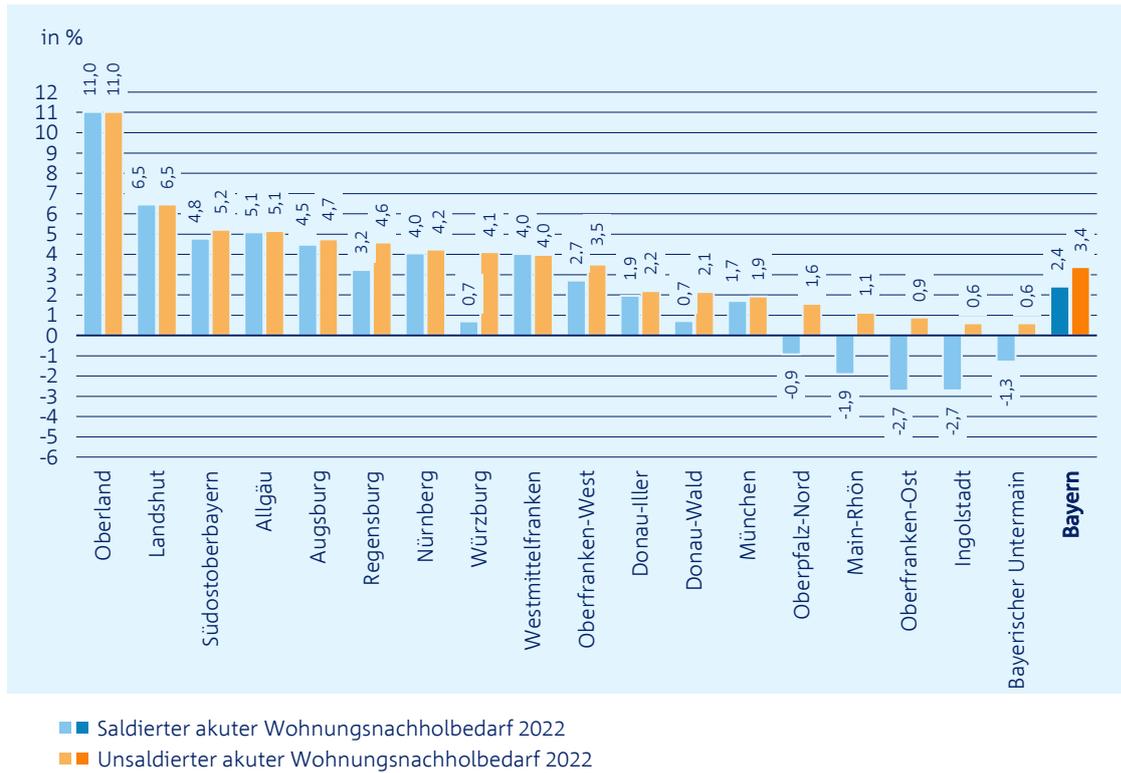
Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei 2,4 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestands zu liegen (s. blaue Säulen in Abbildung 40). Allerdings gibt es regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite. Deswegen darf man die positiven und negativen regionalen Nachholbedarfe nicht einfach gegeneinander aufrechnen. Man kann Wohnungsüberschüsse nicht aus einer Region in eine andere Region mit Defiziten „verschieben“. Addiert man also nur die Defizite, dann ergibt sich – weil unsaldiert – ein größerer Nachholbedarf in Bayern von derzeit 3,4 Prozent des Bestands.²⁶ Sogar in den Regionen Ingolstadt oder Oberfranken-Ost gibt es demnach Nachholbedarf, obwohl dort regionsweit erhebliche Überschüsse bestehen (negative Werte bei den blauen Säulen).

²⁵ Der rechnerische Wohnungsnachholbedarf wird als Differenz zwischen der Anzahl vorhandener Wohnungen einerseits und der Zahl der Haushalte plus 1 Prozent Fluktuationsreserve andererseits ermittelt. Dies ist nur eine grobe Abschätzung, weil zum einen die Höhe der Fluktuationsreserve freihändig gesetzt wird und zum anderen die Zahl der Haushalte von der Marktentwicklung nicht unabhängig ist (bei Wohnungsmangel verlassen z. B. Kinder den elterlichen Haushalt später und fragen daher weniger Wohnungen nach als bei vorhandenen Überschüssen).

²⁶ Im Wohnungsmarktbericht 2022-2023 lag dieser Wert noch bei 3,0 Prozent.

Abb. 40: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2022 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2022

Definitionen: Akuter Wohnungsnachholbedarf = Differenz Anzahl Wohnungen einerseits und Anzahl Haushalte plus 1 Prozent Fluktuationsreserve andererseits; saldierter Bedarf = Addition positiver und negativer Bedarfe über einzelne Kreise einer Region; unsaldierter Bedarf = Addition nur der positiven Bedarfe über einzelne Kreise einer Region; negative Werte = Überschuss bzw. positive Werte = Nachholbedarf



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf knapp 19 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen, wobei rund ein Fünftel Nachholbedarf und vier Fünftel Zusatzbedarf darstellen. Gemessen am Gesamtbedarf haben vor allem die Regionen Oberland (11,0 pro 100 Bestandswohnungen oder 39 Prozent des Gesamtbedarfs) und Würzburg (4,1 oder 27 Prozent) einen überdurchschnittlich hohen Nachholbedarf. Von den Regionen mit hohem Zusatzbedarf haben Donau-Ille, Ingolstadt und München (0,6 bis 2,2 oder 3 bis 10 Prozent) einen eher geringen Nachholbedarf. In den Regionen Bayerischer Untermain (0,6 bzw. 6 Prozent), Oberfranken-Ost (0,9 oder 10 Prozent) und Ingolstadt (0,6 oder 3 Prozent) ist der Nachholbedarf absolut am geringsten; in Bayerischer Untermain, Main-Rhön und in Oberfranken-Ost liegt selbst der Gesamtbedarf (Nachhol- plus Neubaubedarf) gemessen am Bestand des Jahres 2022 jeweils nur bei etwa 9 bis 11 Prozent und damit weit unter dem landesweiten Durchschnitt von 19 Prozent (s. Abbildung 41).

Abb. 41: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2022 – 2042 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2022

Prognosebasisjahr = 2022

Definitionen: Akuter Wohnungsnachholbedarf s. Abbildung 40; langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) = Summe unsaldierter akuter Wohnungsnachholbedarf und künftiger Neubaubedarf inkl. Ersatzbedarf

Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Abweichungen bei Summen sind rundungsbedingt

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

2.3.3 Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf

Dieses Kapitel analysiert die regionale Neubaunachfrage, wie sie sich aus den in Kapitel 2.3.1 „Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen“ beschriebenen demografischen Effekten im Zusammenspiel mit einer qualitativen Zusatznachfrage ergibt, und vergleicht die Ergebnisse mit dem in Kapitel 2.3.2 „Prognose des Neubaubedarfs“ geschätzten Neubaubedarf. Die qualitative Zusatznachfrage wird auf Basis einer von empirica entwickelten Methode empirisch geschätzt und versteht sich als Alternative zum Konzept des normativen Ersatzbedarfs.

2.3.3.1 Hintergrund: Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsräumen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und parallele Neuproduktion werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

► Haushalte mit hohen Ansprüchen finden keine adäquaten Wohnungen

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 Prozent bis 0,5 Prozent des Bestands. Berechnet werden also nur ein Bedarf und keine Nachfrage. Nachfrage ist nur der Bedarf, der durch eine Kauf- oder Mietentscheidung am Markt wirksam wird. Ein Beispiel: Durst erhöht den Bedarf nach Wasser wie auch nach Wein; aber erst zusammen mit individuellen Präferenzen und persönlicher Kaufkraft ergibt sich aus dem Bedarf eine Nachfrage nach Wasser und/oder Wein. Entsprechend müssen z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung oder gar leer stehende Wohnungen durch (Ersatz-)Neubau ersetzt werden: Einerseits haben nicht alle Nachfragenden ausreichend Kaufkraft für einen Neubau. Andererseits entsteht Neubaunachfrage nicht erst, wenn Wohnungen verschlissen sind, sondern schon dann, wenn sich die Präferenzen der Nachfragenden ändern (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard).

Neue Methode: Nachfrageprognose statt Bedarfsprognose

empirica hat hierfür eine neue Methodik entwickelt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfragenden entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die sie suchen. Empirisch manifestiert sich dieser Effekt darin, dass mehr Wohnungen gebaut werden, als die Zahl der Privathaushalte zunimmt.

► **Qualität des Wohnungsbestands ist entscheidend**

Insbesondere variiert die qualitative Zusatznachfrage als empirisches Ergebnis zeitlich (auch: konjunkturell) und regional. Damit ist sie – anders als der normative Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand. Die tatsächlichen Bestimmungsfaktoren werden in dieser Studie auf Basis von Regressionsschätzungen zum wiederholten Mal empirisch für Bayern untersucht (Schätzmodell s. Anhang).

2.3.3.2 Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage

Im Folgenden wird die Neubaunachfrage unter Berücksichtigung der empirisch geschätzten qualitativen Zusatznachfrage in Bayern mit dem Neubaubedarf verglichen, wie er sich unter Bezug auf den normativ gesetzten Ersatzbedarf ergäbe. Die demografisch bedingte, quantitative Zusatznachfrage ist in beiden Varianten identisch.

Definition Neubaubedarf und Neubaunachfrage

Neubaubedarf	= quantitative Zusatznachfrage (z. B. mehr Haushalte, Binnenwanderung) + Ersatzbedarf (Annahme: 0,3 Prozent p. a. des Wohnungsbestands)
Neubaunachfrage	= quantitative Zusatznachfrage (z. B. mehr Haushalte, Binnenwanderung) + qualitative Zusatznachfrage (z. B. bessere Ausstattung, höhere Energiestandards)

Insgesamt beläuft sich die Neubaunachfrage in den Jahren 2022 bis 2042 in Bayern auf rund 789.000 Wohnungen gegenüber 963.000 Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von rund 174.000 Einheiten. Die Differenz betrifft fast ausschließlich Geschosswohnungen (–138.000 Einheiten), während die prognostizierte Neubaunachfrage nach Eigenheimen nur knapp 37.000 Einheiten kleiner ausfällt als der prognostizierte Bedarf.

► **Neubaunachfrage insgesamt geringer als Neubaubedarf**

Tab. 5: Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage bis 2042

EZFH bzw. MFH = Wohnungen in Wohngebäuden mit einer/zwei bzw. mehr Wohnungen

	Jährlich					Insgesamt	
	2022	2023 – 27	2028 – 32	2033 – 37	2038 – 42	2022 – 42	2022 – 42
Neubaubedarf							
EZFH	34.853	26.484	23.000	26.834	28.160	26.535	557.241
MFH	24.290	20.244	16.313	18.611	21.216	19.343	406.211
Summe	59.143	46.728	39.313	45.445	49.376	45.879	963.452
Neubaunachfrage							
EZFH	31.942	23.884	21.756	25.463	26.648	24.795	520.697
MFH	17.455	13.459	9.926	12.137	14.621	12.770	268.175
Summe	49.397	37.343	31.682	37.601	41.269	37.565	788.872
Differenz (Nachfrage abzgl. Bedarf)							
EZFH	–2.911	–2.600	–1.244	–1.371	–1.512	–1.740	–36.544
MFH	–6.835	–6.785	–6.387	–6.474	–6.595	–6.573	–138.036
Summe	–9.746	–9.385	–7.631	–7.845	–8.106	–8.313	–174.580

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Angesichts der aktuellen Marktanspannung führen aber beide Verfahren – die Berechnung des Neubaubedarfs und der Neubaunachfrage – zu dem eindeutigen Ergebnis, dass in der kurzen Frist (bis 2027) und in der langen Frist (ab 2038) etwas mehr Neubau erforderlich ist als in der mittleren Frist (2028 – 2037). Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit etwas mehr Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen gebaut werden müssten als die aktuelle Fertigstellungsstatistik aufweist (s. Tabelle 4). Allerdings gibt es hierbei auf regionaler Ebene teils erhebliche Unterschiede.

► **Beide Prognoseverfahren fordern mehr Eigenheimbau als derzeit erfolgt**

Regionale Unterschiede

Bei der Schätzung des Neubaubedarfs wurde normativ für alle Regionen eine einheitliche Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. des Wohnungsbestands unterstellt. Darin unterscheidet sich die Methode der Neubaunachfrage erheblich, wodurch große regionale Unterschiede entstehen. Zwar leitet sich die qualitative Zusatznachfrage empirisch anhand regionaler Wohnungsqualitäten usw. ab. Dennoch kann hier zu Vergleichszwecken mit dem Ersatzbedarf eine implizite Ersatzquote berechnet werden, indem die jährliche qualitative Zusatznachfrage in Bezug zum Wohnungsbestand gesetzt wird (s. Tabelle 6). Demnach liegt die normative Annahme einer bayernweiten Ersatzquote von 0,3 Prozent deutlich höher als die implizite Ersatzquote, für die sich landesweit ein Wert von rund 0,2 Prozent ergibt. Zudem weichen die empirischen Quoten in den einzelnen Regionen teils erheblich von diesem Mittelwert ab. Damit wird auch sichtbar, wie bedeutend und womöglich sogar irreführend die Annahme einer regional und zeitlich konstanten Ersatzquote auf die regionale Prognose des erforderlichen Neubaus ist.

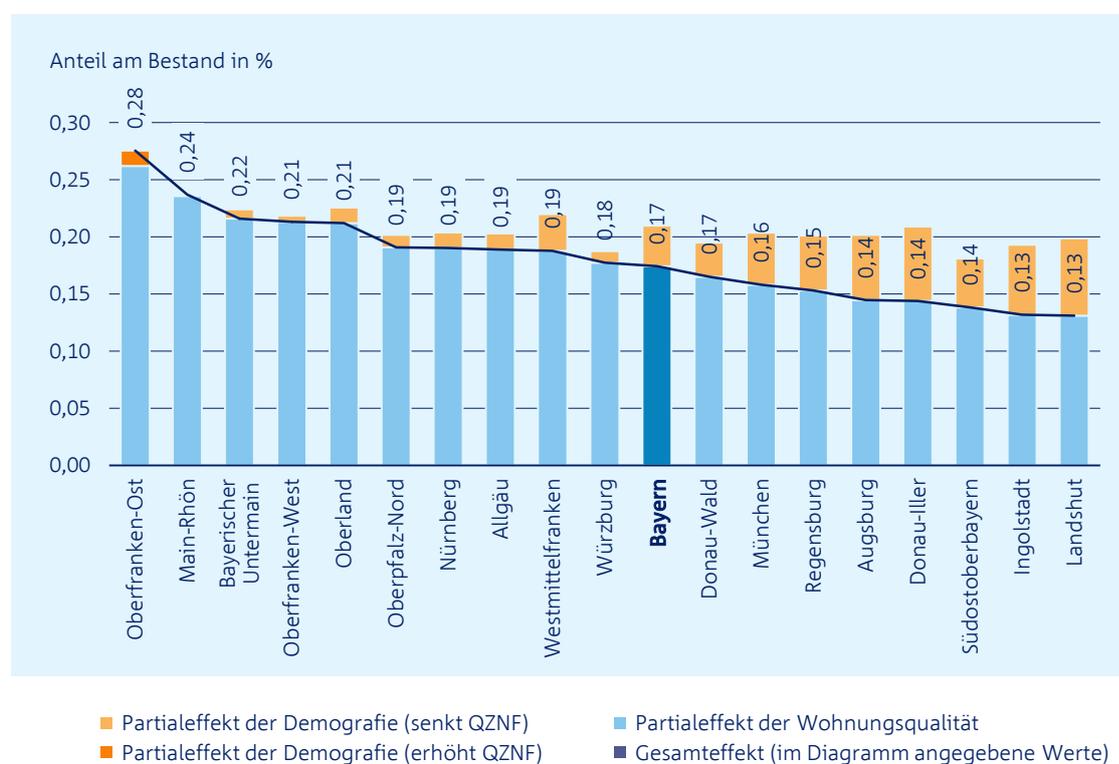
► Berechnung einer impliziten Ersatzquote, die regional vom Mittelwert abweicht

Abb. 42: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2022 – 2042

Prognosebasisjahr = 2022

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2022 – 2042 / Wohnungsbestand 2022;

Demografie senkt (erhöht) QZNF = der partielle Effekt der Demografie auf die implizite Ersatzquote ist negativ (positiv) und vermindert (erhöht) daher die qualitative Zusatznachfrage (QZNF); dadurch ist die implizite Ersatzquote kleiner (größer) als der partielle Effekt der Wohnungsqualität auf die QZNF.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

So ergibt sich beispielsweise eine implizite Quote von nur 0,13 Prozent für die Region Landshut. Daneben hat Main-Rhön (0,24 Prozent) zwar eine ähnliche implizite Ersatzquote wie das Oberland (0,21 Prozent), dahinter stehen jedoch ganz unterschiedliche Effekte: So läge die implizite Quote im Oberland aufgrund des höheren Anteils schlechterer Wohnungsqualitäten „an sich“ bei 0,25 Prozent; dieser hohe Wert wird aber durch die günstigere demografische Entwicklung (hohe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen hoher quantitativer Zusatznachfrage; hell-orangenes Säulenstück) auf 0,21 Prozent „heruntergedrückt“. Anders in der Region Main-Rhön: Dort ist die qualitative Wohnungsversorgung etwas besser als in der Region Oberland und erlaubt daher eine etwas niedrigere implizite Ersatzquote von „an sich“ nur 0,23 Prozent; dieser Wert wird aber durch die ungünstige demografische Entwicklung (geringe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen geringer quantitativer Zusatznachfrage) noch auf 0,24 Prozent „hochgedrückt“. In der wachsenden Region Oberland wird also ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage schon „automatisch“ durch die höhere quantitative Zusatznachfrage befriedigt, in der Region Main-Rhön gelingt dies nicht. Im Ergebnis haben beide Regionen nur „zufällig“ und aus ganz unterschiedlichen Gründen eine ähnlich hohe implizite Ersatzquote.

Tab. 6: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2022 – 2042

Prognosebasisjahr = 2022

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum von 2022 – 2042/Wohnungsbestand 2022;

Demografie senkt (erhöht) QZNF = der partielle Effekt der Demografie auf die implizite Ersatzquote ist negativ (positiv) und vermindert (erhöht) daher die QZNF; dadurch ist die implizite Ersatzquote kleiner (größer) als der partielle Effekt der Wohnungsqualität auf die QZNF

in %	Partialeffekt Wohnungsqualität	Partialeffekt Demografie	Implizite Ersatzquote insgesamt
Oberfranken-Ost	0,26	0,01	0,28
Main-Rhön	0,24	0,00	0,24
Bayerischer Untermain	0,22	-0,01	0,22
Oberfranken-West	0,22	-0,01	0,21
Oberland	0,26	-0,04	0,21
Oberpfalz-Nord	0,20	-0,01	0,19
Nürnberg	0,21	-0,02	0,19
Allgäu	0,24	-0,05	0,19
Westmittelfranken	0,22	-0,03	0,19
Würzburg	0,19	-0,01	0,18
Bayern	0,21	-0,04	0,17
Donau-Wald	0,20	-0,03	0,17
München	0,20	-0,05	0,16
Regensburg	0,20	-0,05	0,15
Augsburg	0,20	-0,06	0,14
Donau-Iller	0,21	-0,07	0,14
Südostoberbayern	0,18	-0,04	0,14
Ingolstadt	0,19	-0,06	0,13
Landshut	0,20	-0,07	0,13

Quelle: eigene Berechnungen

© empirica

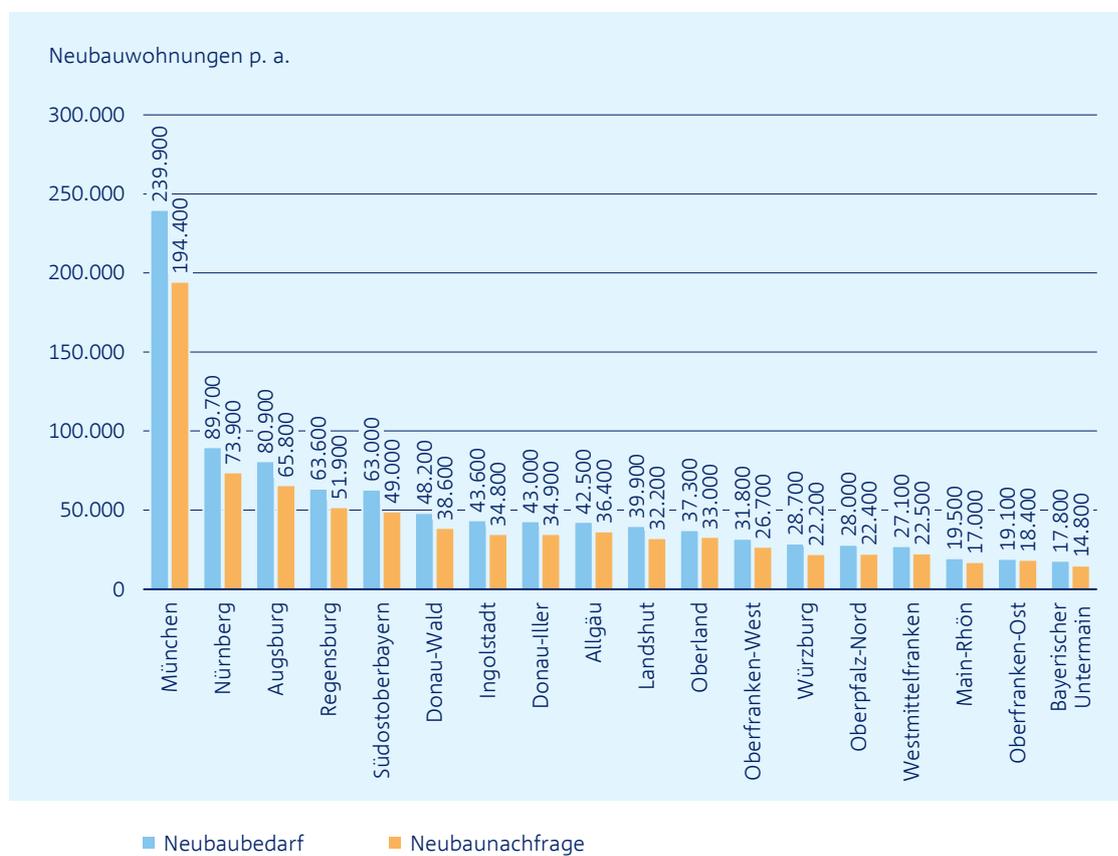
Als Ergebnis der Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionen zu teils erheblich unterschiedlichen Prognosen (s. Abbildung 43). In

den Regionen Würzburg (–23 Prozent) oder Südostoberbayern (–22 Prozent), aber auch in Donau-Wald, Oberpfalz-Nord und Ingolstadt (je –20 Prozent) liegt die prognostizierte Neubaunachfrage 20 Prozent und mehr unterhalb des prognostizierten Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionen Oberfranken-Ost (–4 Prozent) oder Main-Rhön (–13 Prozent) für die Neubaunachfrage kaum geringere Werte als für den Neubaubedarf prognostiziert. Landesweit liegt die Nachfrageprognose mit 789.000 Wohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2042 jedoch 18 Prozent niedriger als die Bedarfsprognose mit 963.000 Wohnungen.

► **Regional teils erhebliche Abweichungen zw. Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage**

Abb. 43: Jährlicher Neubaubedarf vs. jährliche Neubaunachfrage in den Raumordnungsregionen Bayerns 2022 – 2042

Prognosebasisjahr = 2022



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

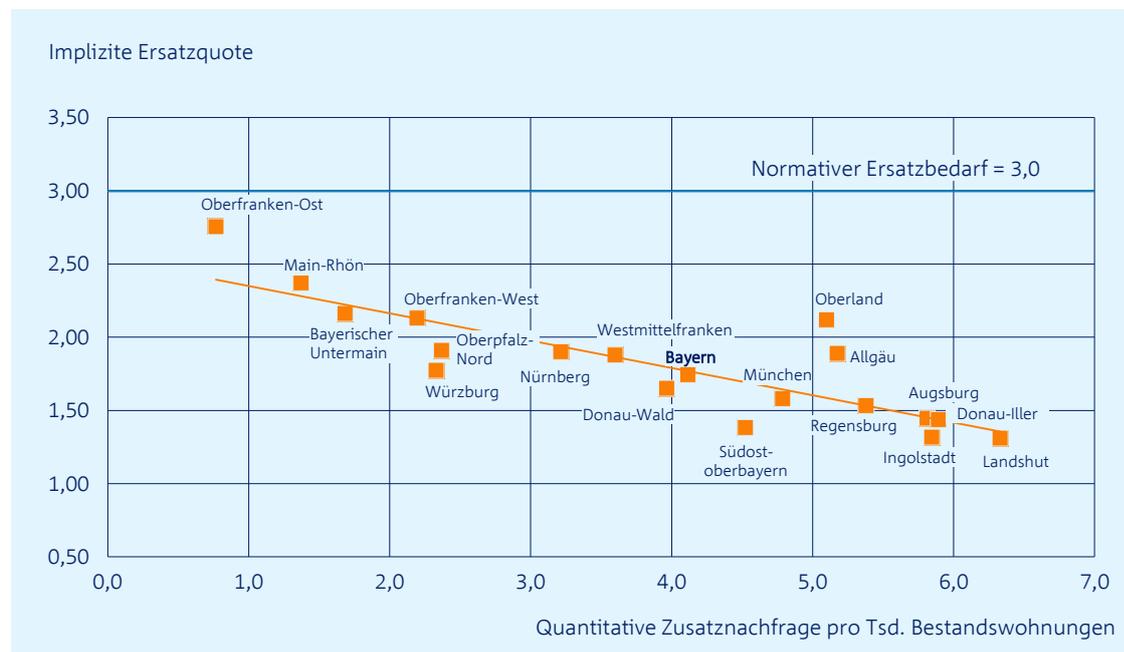
Insbesondere zeigt sich, dass die qualitative Zusatznachfrage dort größer ist, wo die quantitative Zusatznachfrage klein ist (s. Abbildung 44). So werden in den Regionen Oberfranken-Ost (0,8) oder Main-Rhön (1,4) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2042 rein quantitativ kaum mehr als 1,0 zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch bei 2,8 bzw. 2,4 Wohnungen pro 1.000 im Bestand. Umgekehrt werden in der Region Landshut (6,3) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2042 rein quantitativ sehr viele zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch mit 1,3 weit unter dem normativ angenommenen Ersatzbedarf von drei Wohnungen pro 1.000 im Bestand. Die geringe qualitative Zusatznachfrage in dieser und anderen Regionen ist so zu interpretieren, dass die

(auch hier) nachgefragten höheren Qualitäten schon „automatisch“ im Neubau befriedigt werden. Das ist hier möglich, weil infolge der hohen quantitativen Zusatznachfrage sehr viel Neubau stattfindet.²⁷

Abb. 44: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage pro 1.000 Wohnungen im Bestand in den Raumordnungsregionen Bayerns 2022 – 2042

Prognosebasisjahr = 2022

Definition: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2022 – 2042 / Wohnungsbestand 2022 * 1.000



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

2.3.3.3 Regionale Neubaunachfrage

Bayernweit fallen die Prognosewerte für die Neubaunachfrage geringer aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2042 auf jährlich 34 Wohnungen pro 10.000 Einwohner, die Nachfrage aber nur auf 28 Wohnungen. Weit überdurchschnittlich hoch ist die Nachfrage aber tendenziell in den Landkreisen und kreisfreien Städten, in denen auch der Bedarf hoch ist. Die höchste Nachfrage besteht in den kreisfreien Städten Regensburg (48 Wohnungen pro 10.000 Einwohner; vgl. Abbildung 45 a mit 45 b), Landshut (43), Passau und Augsburg (je 42) sowie Fürth (39), gefolgt von den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen (38) sowie Ostallgäu und Unterallgäu (je 37). Die geringste Neubaunachfrage wird dagegen für die Landkreise Coburg und Neustadt a. d. Waldnaab (je 14) sowie Kronach, Rhön-Grabfeld und Main-Spessart (je 15) prognostiziert (s. Abbildung 45 b).

²⁷ An dieser Stelle muss betont werden, dass der in der Vergangenheit aufgestaute Nachholbedarf bei der Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage keine Rolle spielt.

Abb. 45 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2022 – 2024 je 10.000 Einwohner – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 45 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 46 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Prognose für die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern fällt landesweit nur etwas geringer aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) auf insgesamt 557.000 Wohnungen im Zeitraum 2022 bis 2042 (jährlich 20 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), die Nachfrage aber auf 521.000 Wohnungen (rund 19 jährlich pro 10.000 Einwohner).

► **EZFH: Neubaunachfrage 36.500 Wohnungen geringer als Neubaubedarf**

Die höchste Nachfrage besteht im Landkreis Landshut (32 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), gefolgt von den Landkreisen Unterallgäu (31) sowie Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kelheim und Ostallgäu (je 29). Die geringste Neubaunachfrage findet sich in den Städten München und Würzburg sowie im Landkreis Kronach (je 11); auch die Städte Coburg, Nürnberg und Rosenheim sowie die Landkreise Coburg, Rhön-Grabfeld, Neustadt a. d. Waldnaab und Kulmbach (je 12) liegen noch deutlich unter einer Schwelle von 15 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Die kreisfreien Städte mit der höchsten Nachfrage sind Landshut, Ingolstadt und Ansbach (je 20; s. Abbildung 46 b).

► **Höchste Neubaunachfrage bei EZFH im LK Landshut**

Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Anders als bei Eigenheimen liegen die Prognosewerte für die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen landesweit ganz erheblich unter den Prognosen für den Neubaubedarf. Während der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2042 bei jährlich 14 Wohnungen pro 10.000 Einwohnern liegt, beläuft sich die Nachfrage nur auf 10 Wohnungen. Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte Regensburg (32), Augsburg (29) und Passau (25) erwartet, München (24) folgt diesmal erst auf Rang 4.

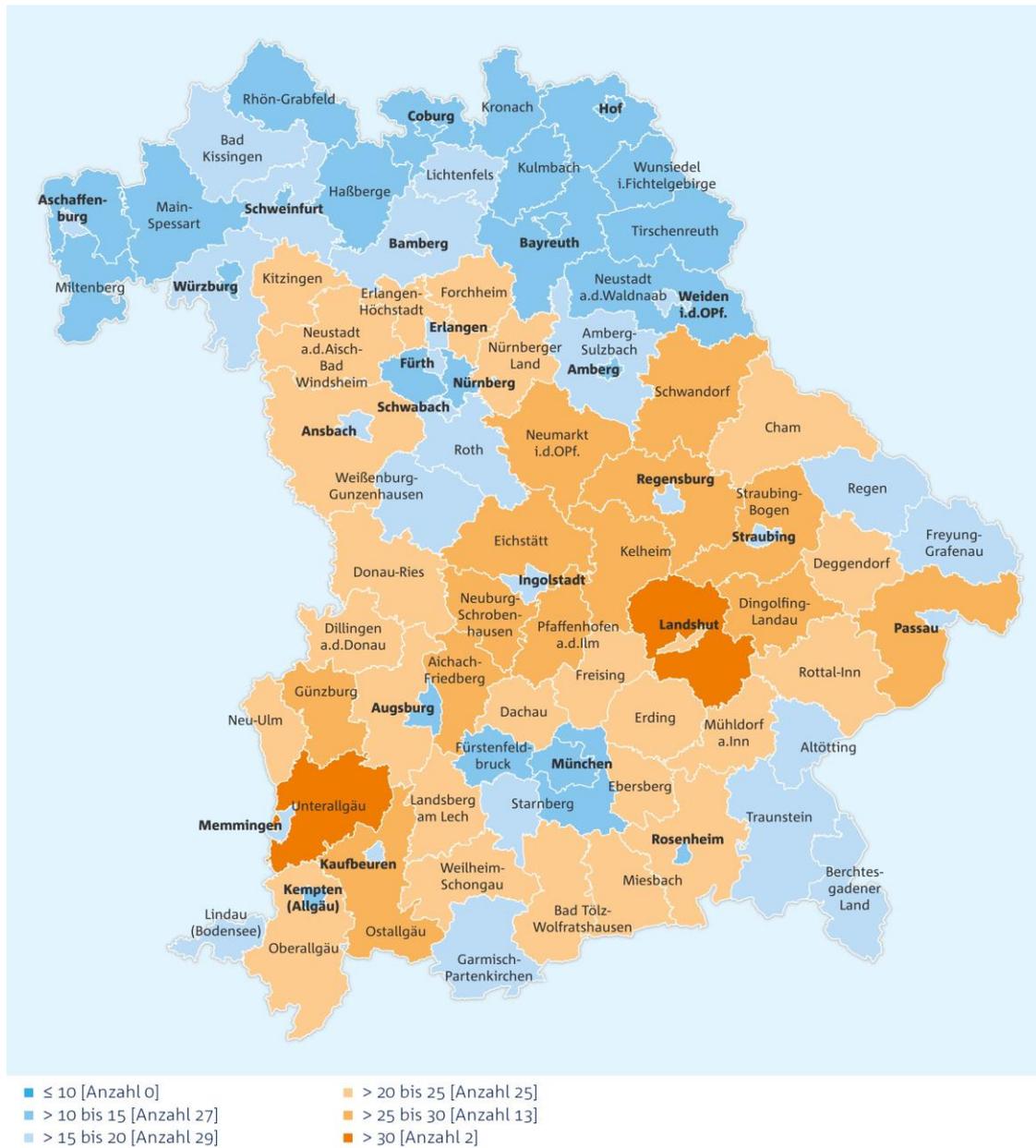
► **MFH: Neubaunachfrage weit niedriger als Neubaubedarf**

Bei den Landkreisen stehen Bad Tölz-Wolfratshausen (15), Miesbach (13) und Berchtesgadener Land sowie Oberallgäu (je 12) ganz oben auf der Liste. Die geringste Neubaunachfrage trifft Straubing-Bogen und 16 weitere Landkreise mit je um die 2 Wohnungen je 10.000 Einwohner (s. Abbildung 47 b).

Abb. 46 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 47 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 47 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2022 – 2042 je 10.000 Einwohner – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2022

Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2024; eigene Berechnungen

© empirica

2.3.3.4 Folgerung für schrumpfende Wohnungsmärkte: Anreize für „Jung kauft Alt“ erforderlich

Die empirischen Analysen zeigen, dass das Ausmaß einer qualitativen Zusatznachfrage vor allem von der Demografie (Bevölkerung und Haushalte) und den Merkmalen des Gebäudebestands (Baualtersverteilung) bestimmt wird. In demografisch stark wachsenden Regionen tendiert die qualitative Zusatznachfrage gegen null, denn moderne Wohnungen entstehen dort „automatisch“ im mengenmäßig ohnehin erforderlichen Neubau.

In schrumpfenden Regionen gibt es aber zunächst einmal keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands durch mengenmäßig erforderlichen Neubau. Außerdem erschweren dort niedrige Mieten eine Aufwertung im Bestand. Im Ergebnis müssen hier moderne Wohnungen meist neu gebaut werden. Dies aber nicht, weil es einen mengenmäßigen Mangel gibt, vielmehr handelt es sich um eine rein qualitätsbedingte Zusatznachfrage.

Ein rein qualitätsbedingter Neubau führt allerdings zu wachsenden Wohnungsüberhängen in gleicher Höhe. Die Wohnungsleerstände in schrumpfenden Regionen wachsen daher nicht nur, weil die Haushaltszahlen sinken bzw. die Menschen abwandern. Zusätzlich wachsen sie auch wegen des zusätzlichen qualitätsbedingten Neubaus.

Wachsende und schrumpfende Wohnungsmärkte unterscheiden sich daher nicht notwendigerweise durch unterschiedlich hohe Neubauzahlen, sondern vor allem durch unterschiedlich schnell ansteigende Wohnungsüberhänge. Deswegen sollte dringend darauf geachtet werden, zumindest einen Teil der qualitativen Zusatznachfrage bzw. des „klassischen“ Ersatzbedarfs auch durch Sanierung leer stehender Wohnungen zu befriedigen. Dazu gibt es zahlreiche Best-Practice-Beispiele, die mittlerweile unter der Überschrift „Jung kauft Alt“ Bekanntheit erlangt haben und auch vom Bund gefördert werden.

► **Vorrang für Sanierung leer stehender Wohnungen**

2.4 Fazit: Kosten- und Zinsanstieg erfordern einen politischen Kraftakt

empirica hat auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik die künftige Wohnungsnachfrage in Bayern prognostiziert. Demnach besteht im Freistaat Bayern nach wie vor ein Nachhol- und Neubaubedarf. Der Zusatzbedarf ist diesmal zwar wieder größer als in der letzten Prognose (damals war der Zusatzbedarf gegenüber der Vorgängerstudie rückläufig), doch er wird sich schon auf mittlere Sicht etwas abkühlen. Mit zunehmender Alterung der Einwohner steht jedoch in den 2030er-Jahren ein Wiederanstieg ins Haus. Zwar wird nach 2030 das Bevölkerungswachstum unter den getroffenen Wanderungsannahmen abflachen, aber alterungsbedingt steigt die Zahl der Haushalte wieder stärker an, weil es dann immer weniger große Familien-, aber dafür immer mehr kleine Seniorenhaushalte geben wird. Hinzu kommen die hier unberücksichtigten Effekte neuer, bis dato nicht prognostizierbarer Zuwanderungen durch Krieg, Dürre und Armut.

Gegenüber der letzten Prognose aus dem Jahr 2022 fällt der regionale Neubaubedarf also gegen den Trend des letzten Berichtes wieder größer aus. Das folgt aus der nach Corona wieder auflebenden Zuwanderung aus dem In- und Ausland, aber auch aus der Flucht aus der Ukraine. Trotz der bis 2022 gestiegenen Neubauaktivität steigt jedoch auch der geschätzte Nachholbedarf wieder an (+25.000 Wohnungen). Dieser Zuwachs wird sich aller Voraussicht nach weiter fortsetzen,

► **Wieder mehr Zusatzbedarf wegen höherer Zuwanderung**

da die Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2024 und 2025 einbrechen dürften. Verursacht wird dies zeitverzögert durch die schnell gestiegenen Zinsen, wodurch seit Ende 2022 Neubauprojekte kaum noch finanzierbar sind. Das eigentliche Übel aber sind nicht die Zinsen, sondern die hohen Baukosten. Deren dramatisch negative Auswirkung auf die Finanzierbarkeit neuer Wohnungen wurde durch die Niedrigzinsen lange Zeit verschleiert.

Tab. 7: Zentrale Ergebnisse Demografie und Neubaubedarf/-nachfrage in Bayern bis 2042

* Obergrenze bei konstanter Zahl leer stehender Wohnungen.

** 0,3 Prozent Ersatzquote p. a.

*** Nachfrage, die das vorhandene Angebot qualitativ nicht erfüllen kann.

a) Demografische Entwicklung 2022, 2032, 2042

	2022	2032	2042	Veränderungen 2042 zu 2022
Einwohner in 1.000	13.369	13.725	13.979	4,6 %
Haushalte in 1.000	6.415	6.625	6.889	7,4 %
Haushaltsgröße	2,08	2,07	2,03	-2,6 %

b) Neubaubedarf* in den Jahren 2022 – 2042 – normativer Ersatzbedarf

Anzahl Wohnungen	Quantitative Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	Bedarf insgesamt	p.a.	p.a. pro Tsd. Einwohner
In EZFH in 1.000	339,1	218,2	557,2	27	2,0
In MFH in 1.000	207,6	198,6	406,2	19	1,4
Insgesamt in 1.000	546,7	416,7	963,4	46	3,4

c) Neubaunachfrage* in den Jahren 2022 – 2042 – qualitative Zusatznachfrage

Anzahl Wohnungen	Quantitative Zusatznachfrage	Qualitative Zusatznachfrage***	Nachfrage insgesamt	p.a.	p.a. pro Tsd. Einwohner
In EZFH in 1.000	339,1	181,6	520,7	25	1,9
In MFH in 1.000	207,6	60,5	268,2	13	1,0
Insgesamt in 1.000	546,7	242,2	788,9	38	2,8

d) Nachrichtlich: geschätzter Nachholbedarf

Anzahl Wohnungen	Insgesamt
Insgesamt in 1.000	213,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvoraberechnung, 2022; eigene Berechnungen

© empirica

In regionaler Betrachtung wächst die Einwohnerzahl der Schwarmstädte zwar weiter an, aber dennoch verteilen sich die Einwohner jetzt gleichmäßiger übers Land. Das gilt vor allem für die Regierungsbezirke Oberbayern, Schwaben und Niederbayern sowie für große Teile Mittelfrankens. Das ist einerseits Good News, weil so die knappen Märkte entlastet werden, auf der anderen Seite aber dürfte diese Umlandwanderung für viele der Betroffenen ungewollt sein und außerdem sehr viel mehr Pendelverkehr produzieren. Darunter leiden vor allem die jungen Familien, die immer weiter ins Umland ziehen müssen, sowie Ältere, die gerne wieder zentraler wohnen würden, um kürzere Wege beim Einkauf oder beim Gang zum Arzt zu haben. Das Wachstum

► Gleichmäßigere
Einwohnerverteilung,
evtl. mehr
Pendlerverkehr

der Städte dagegen ist weiterhin – wenn auch abgeschwächt – durch den innerdeutschen Zuzug jüngerer und kinderloser Haushalte sowie durch Auslandszuwanderung geprägt. Soweit die Nachfrageseite. Auf der Angebotsseite hatten sich die Fertigstellungen bis zum Jahr 2023 in immer mehr Regionen dem Bedarf schon sehr weit angenähert, sodass sich die Zeiten der mengenmäßigen Knappheit allmählich dem Ende genähert hätten. Der kommende Einbruch beim Neubau dürfte nun aber weitere Erfolge für mindestens ein bis zwei Jahre verhindern.

Die Wohnungspolitik ist daher noch mehr gefordert als bisher. Die Beseitigung des Wohnraum Mangels rückt in weitere Ferne – auch wenn der Nachfragedruck ohne neue, überraschende Zuwanderung allmählich kleiner werden dürfte. Durch die Alterung des Wohnungsbestands wie auch der Nachfragenden kommen aber neue Herausforderungen hinzu: Wohnungen müssen nicht nur mengenmäßig ausreichend und damit bezahlbar sein, sondern auch nutzergerecht. Andernfalls wird insbesondere die Flucht der Familien aus den Stadtzentren weiter voranschreiten, wodurch sich die Stadtgesellschaft immer mehr in „arm“ und „reich“ zu polarisieren droht. Hinzu kommt: Wohnungen werden künftig zwar seltener wegen der Knappheit teuer sein, dafür aber öfter wegen der steigenden, auch politisch „gemachten“ Herstellungs-, Instandhaltungs- und Sanierungskosten. Die Kombination aus immer schärferen gesetzlichen Auflagen einerseits mit den Herausforderungen altersgerechten Wohnraums und dem (langfristigen) Personalmangel wegen fehlender Fachkräfte führen zu einer Verschleppung des Neubauangebots und drohen so die bisherigen Erfolge beim Wohnungsbau zu gefährden.

► **Mengenmäßiger Wohnungsmangel sinkt mittelfristig, doch qualitativer Zusatzbedarf steigt**

2.4.1 Den Einbruch beim Wohnungsbau minimieren

In den letzten vier Jahren bis 2023 lagen die landesweiten Fertigstellungen jeweils bei mehr als 60.000 Wohnungen jährlich, die Genehmigungen summierten sich 2021 sogar auf mehr als 80.000 Einheiten im Jahr. Mengenmäßig wären demnach erst mal sehr viele, wahrscheinlich sogar ausreichend viele Wohnungen in der Pipeline. Es ist jedoch fraglich, wann oder ob all diese Planungen überhaupt noch realisiert werden. Außerdem sind die Genehmigungszahlen seit 2021 von mehr als 80.000 Wohnungen über knapp 77.000 im Jahr 2022 auf nur noch knapp 59.000 im Jahr 2023 gesunken.

Das Problem: Ein Einbruch im Wohnungsbau kommt schleppend und in Zeitlupe. Die ersten Anzeichen einer Baukrise, namentlich weniger Bauanträge und weniger Baubeginne genehmigter Wohnungen, werden von der amtlichen Statistik nicht erfasst und bleiben daher unerkannt. Hohe Bauüberhänge genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen täuschen darüber hinweg, dass die Zahl der Genehmigungen bereits seit zwei Jahren rückläufig ist. Was derzeit gebaut und fertiggestellt wird, wurde vor ein, zwei oder drei Jahren genehmigt und begonnen. Wohnungen, die jedoch 2023 oder 2024 nicht genehmigt oder begonnen werden, gelangen in den Jahren 2024, 2025 und 2026 auch nicht in die Fertigstellungsstatistik. Aktuell noch hohe oder sogar leicht gestiegene Fertigstellungszahlen vermitteln daher ein trügerisches Bild, dass alles noch in Ordnung sei. Aber unter der Oberfläche der amtlichen Statistik nimmt der Einbruch schon fast unaufhaltsam seinen Lauf.

► **Einbruch beim Neubau kommt fatalerweise erst zeitverzögert**

So leidet die Bauwirtschaft schon seit einiger Zeit unter einheimischem Personalmangel, der jedoch durch ausländische Arbeitskräfte halbwegs kompensiert werden konnte. Jetzt führen aber inflationsbedingte Kostenanstiege zusammen mit dem schnellen Zinsanstieg zu einer Verschleppung bereits begonnener Neubauten. In Planung befindliche Projekte werden zum Teil sogar

► **Inflation und hohe Zinsen lassen Neubau einbrechen**

storniert, weil nunmehr schlicht die Kalkulationsgrundlagen fehlen oder hinfällig sind. Projektentwickler mussten infolge der realisierten Vermarktungs- und Vorfinanzierungsrisiken Konkurs anmelden, private wie öffentliche Bauherren oder potenzielle Käufer zogen sich wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zurück.

Deswegen sind jetzt schnell wirkende Maßnahmen erforderlich, um die Finanzierbarkeit dringend benötigter Wohnungen wiederherzustellen. Eine sehr schnell wirkende Maßnahme wäre die Befreiung von der Grunderwerbsteuer – zumindest für Teilssegmente wie Ersterwerber von Wohneigentum oder im Sozialen Wohnungsbau. Da Grunderwerbsteuer komplett mit Eigenkapital finanziert wird, würde ein solcher Verzicht das finanzierbare Neubaupotenzial sehr deutlich erhöhen. Weniger schnell wirken Zuschüsse, da die entsprechenden Förderbedingungen erst festgelegt und in den Bauplanungen berücksichtigt werden müssen. Vereinfachungen im Baurecht, die Ausweisung von mehr und damit günstigerem Bauland sowie Entbürokratisierung und Digitalisierung dürften erst langfristig Wirkung zeigen, sollten aber trotzdem jetzt angegangen werden. Auf keinen Fall aber sollte den wenigen Baufähigen jetzt neue Steine in den Weg gelegt werden. Verschärfungen beim Bau- oder Mietrecht sowie bei den energetischen Anforderungen²⁸ würden die Bautätigkeit noch weiter abwürgen.²⁹

2.4.2 Mehr familienfreundlicher Neubau statt Kleinwohnungen

Junge Familien haben spezifische Bedürfnisse. Sie suchen nicht in erster Linie große, wohl aber gut aufgeteilte Wohnungen. Jedes Kind soll sein eigenes Zimmer haben. Eine familiengerechte Wohnung bietet idealerweise aber noch mehr. So sollte sie möglichst ebenerdig sein und Zugang zum eigenen Garten oder zumindest großen Balkon oder Dachterrasse bieten. Tatsächlich gebaut wurden zuletzt aber eher kleine Wohnungen auf der Etage.

Der Bau von Kleinwohnungen folgt zwei Missverständnissen: Zum einen wird aus dem Zuzug junger Alleinlebender in die Städte auf einen Bedarf an kleinen Wohnungen geschlossen. Allerdings suchen diese Personengruppen bevorzugt zentrale und möglichst preiswerte Wohnungen, die sie eher im Bestand und nicht im Neubau finden. Umgekehrt sind ortsansässige junge Familien mit meist höheren Einkommen als zuziehende Berufsanfänger und Auszubildende eher bereit, in weniger zentralen, grüneren Lagen auch hochwertigen Neubau zu beziehen – vorausgesetzt die Angebote sind familienfreundlich. Die kleineren Bestandswohnungen für den Zuzug werden dann durch Umzug der Ortsansässigen in den Neubau frei.

Das andere Missverständnis hat seine Ursache in den hohen Baukosten. Familiengerechte Wohnungen im Neubau sind wegen der großen Wohnfläche sehr teuer. In der Folge finden sich im Status quo kaum Nachfragende, weil vielen das erforderliche Einkommen fehlt. Das bedeutet aber nicht, dass es keinen Bedarf für solche Wohnungen gäbe. Das belegen diejenigen Familien, die ihr Glück im Umland gefunden haben. Will man diese Haushalte in den Städten halten, muss ein bezahlbares und gleichzeitig familiengerechtes Angebot geschaffen werden. Möglich wäre

► **Neubau für ortsansässige Familien, Bestand für zuziehende Alleinlebende**

► **Hoher Bedarf, aber bei aktuellen Preisen nur geringe Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in der Stadt**

²⁸ Bei den energetischen Anforderungen muss insbesondere beachtet werden, dass CO₂ bevorzugt dort eingespart wird, wo die Vermeidungskosten geringer sind. Einsparungen dürften in diesem Sinne beim Wohnungsbestand erheblich wirtschaftlicher sein als weitere Verschärfungen im Neubau.

²⁹ Zur Finanzierbarkeit energetischer Sanierung bei Selbstnutzern vgl. Braun (2023).

dies durch die Kombination von Kosteneinsparung (vgl. vorhergehenden Abschnitt 2.4.1) und gezielter Förderung entsprechender Wohnungen oder besser noch eine gezielte Förderung der Nachfragenden.

Tatsächlich zeigen die hier vorgelegten Prognosen im Vergleich mit den Fertigstellungen der letzten Jahre ein „zu viel“ an (meist weniger familiengerechten) Geschosswohnungen und gleichzeitig ein „zu wenig“ an (meist eher familiengerechten) Ein- oder Zweifamilienhäusern. Nur in zehn Kreisen wurden zuletzt mindestens so viele Einfamilienhausähnliche Wohnungen errichtet, wie in dieser Studie an Bedarf errechnet wurde. Daraus resultiert neben dem quantitativen auch ein qualitatives Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, was – zusammen mit dem regionalen Preisgefälle – letztendlich auch für die massive Abwanderung junger Familien aus den Schwarmstädten ins Umland verantwortlich ist. Dabei wird das Umland von Jahr zu Jahr größer: In der Region München war es mal „nur“ Oberbayern, mittlerweile frisst es sich aber immer tiefer nach Schwaben und Niederbayern hinein.

Der Bau nachfragegerechter Wohnungen für Familien ist dabei nicht nur eine sozial- und familienpolitische Aufgabe, sondern auch eine regional-ökonomische Frage. Mit dem Wegzug junger Familien verlieren die Städte ihre Mittelschicht und mittelständische Betriebe ihre Facharbeiter. In der Folge brechen dem Kommunalhaushalt Steuereinnahmen weg und kommt es dort gleichzeitig zu einer stärkeren Polarisierung zwischen „arm“ und „reich“. Darüber hinaus verursacht der so entstehende Pendelverkehr hohe Kosten für Infrastruktur und für Vermeidung von CO₂-Belastungen. Die neuen Möglichkeiten, im Homeoffice zu arbeiten, ändern an diesem Verkehrsaufkommen wenig. Denn zum einen ist das Homeoffice meist nur an ein oder zwei Tagen in der Woche möglich und steht nicht jedem diese Möglichkeit offen. Zum anderen entstehen viele Fahrten durch Freizeitaktivitäten – insbesondere bei jungen Familien (Sport und Kultur).

2.4.3 Qualitätsverbesserung durch Aufwertung im Leerstand statt Neubau

In früheren Prognosen war der Neubau mancherorts ein zweiseitiges Schwert: Einer bestehenden Knappheit stand die Erwartung eines mittelfristigen Rückgangs der Nachfrage gegenüber. In den betreffenden Regionen war also klar, dass Neubau kurzfristig gebraucht wird, aber mittelfristig spiegelbildlich ein umso höherer Leerstand drohte. Diese Befürchtungen werden durch die vorliegenden Prognosen nicht mehr bestätigt. Das hat zwei Ursachen: Zum einen sorgt die um sich greifende, weitreichende und stabile Suburbanisierung dafür, dass nicht nur mittelfristige Nachfragepeaks entstehen, sondern die Nachfrage sich dauerhaft in die Speckgürtel verlagert. Aktuell wachsende Kreise werden also auch langfristig wachsen oder zumindest stabil bleiben. Auf der anderen Seite haben Schrumpfungsregionen ihren Peak nunmehr zwar überschritten, aber die Nachfrage schrumpft dort nicht drastisch, sondern stagniert eher. Das ist auch deswegen möglich, weil die überdurchschnittliche Alterung dort immer mehr Kleinhaushalte hervorbringt.

Gleichwohl wird Neubau auch in demografischen Schrumpfungsregionen nachgefragt. Das zeigen die regionalen Statistiken über die Fertigstellungen und belegen auch die Schätzungen der qualitativen Zusatznachfrage, die in dieser Studie alternativ zum „klassischen“ Ersatzbedarf berechnet wurden. Neubau ist demnach nicht nur für Wachstumsregionen charakteristisch. Dies gilt umso mehr, je weniger die Bestandswohnungen den Qualitätsanforderungen der Nachfragenden, aber auch den energetischen Anforderungen des Gesetzgebers entsprechen. Man darf schließlich

► **Selbst in Regionen mit sinkender Einwohnerzahl kaum rückläufige Wohnungsnachfrage**

► **Donut-Effekt vermeiden durch Revitalisierung von Leerständen**

nicht vergessen, dass auch in Schrumpfungsräumen anspruchsvolle und zahlungskräftige Nachfrager leben und bestehende Vorgaben zu energetischen Maßnahmen gelten. Der Leerstand wächst dort aus zwei Gründen: durch den Wegzug bzw. den Sterbeüberschuss und damit infolge sinkender Nachfrage, aber auch durch den qualitativ hochwertigen Neubau, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet. Es droht dann der so genannte Donut-Effekt: Neubau am Ortsrand trotz innerörtlich bestehendem oder gar wachsendem Wohnungsleerstand.

Bundesweit gibt es sehr viele kommunale Förderprogramme, die versuchen, gegen diesen Effekt anzugehen. Sie können unter der Kategorie „Jung kauft Alt“ zusammengefasst werden. Eine Bestandsaufnahme durch empirica zeigt dabei für Bayern einen – zumindest im westdeutschen Vergleich – eher hohen Anteil von Kleingemeinden mit innerörtlichem Leerstand. Immer dann, wenn diese Leerstände mit hohen Neubauraten einhergehen, ergibt sich jedoch ein Revitalisierungspotenzial, das ausgenutzt werden sollte. Zu den bundesweit Top 11 dieser potenziellen Revitalisierungsgemeinden gehören beispielsweise die beiden bayerischen Kommunen Memmingerberg im Kreis Unterallgäu und Schmiechen im Kreis Aichach-Friedberg.³⁰

Jung-kauft-Alt-Programme sollten vor allem zwei Dinge ins Visier nehmen: zum einen die Vermeidung von Leerständen – wobei dies nicht notwendig die Beseitigung aktueller, sondern auch die Verhinderung absehbarer, zukünftiger Leerstände implizieren kann. Zum anderen sollen sie junge Familien vor Ort halten. Als Haltefaktor dienen etwa Hilfen und Erleichterungen zur Wohneigentumsbildung im Bestand. Darüber hinaus können weitere Ziele angestrebt werden. Diese können vom Abbremsen demografischer Schrumpfung über eine verbesserte Auslastung der (sozialen) Infrastruktur und eine energetische Verbesserung alter Wohngebäude bis hin zur Reduzierung des Flächenverbrauchs reichen.

2.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage

Die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit ist wie folgt definiert:

Definition qualitative Zusatznachfrage

Qualitative Zusatznachfrage = Anzahl Fertigstellungen
– Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte
(+ weitere regionale Faktoren)

Gab es also mehr **Fertigstellungen** von Wohnungen als zusätzliche **wohnungsnachfragende Haushalte** im selben Zeitraum, dann wird die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage erklärt, die **qualitative Zusatznachfrage** genannt wird.

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat. D. h. es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen

³⁰ Vgl. Abraham et al. (2022).

oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertiggestellt. In beiden Fällen würde man dann nicht die qualitative Zusatznachfrage messen. Außerdem würde man im ersten Fall rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermitteln. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage- respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt z. B. über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel im blauen Kasten „Definition qualitative Zusatznachfrage“ zusätzlich der Term „weitere regionale Faktoren“ addiert, der u. a. auch Preiseffekte berücksichtigt.

2.5.1 Was ist ein Regressionsmodell?

Mit Regressionsmodellen kann man Zusammenhänge zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z. B. Einkommen) quantifizieren. Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven, negativen oder keinen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hatte und wie groß dieser Einfluss war. Diese Schätzkoeffizienten aus der Vergangenheit können dann unter bestimmten Annahmen auch für Prognosen der qualitativen Zusatznachfrage in der Zukunft eingesetzt werden. Dazu wird angenommen, dass die Zusammenhänge – also die Schätzkoeffizienten – künftig unverändert bleiben. Vorausgesetzt, man verfügt über Prognosen der erklärenden Variablen (z. B. Prognose des Einkommens), kann man dann zusammen mit den Schätzkoeffizienten auch eine regionalisierte Prognose der qualitativen Zusatznachfrage berechnen.

Potenziale und Grenzen von Regressionsmodellen

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängigen Variablen einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglichen eine objektiviertere Betrachtung – in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumsspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushalts- oder Bevölkerungszuwachses ebenso berücksichtigt wie die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte (z. B. Mietniveau im Neubau und im Bestand, Einfluss der Neubautätigkeit in der Vergangenheit usw.).

Regressionsmodelle haben aber auch Grenzen. Sie sind in hohem Maße von der Datenverfügbarkeit und Datenqualität abhängig. Das Modell kann nur so exakt sein, wie die Datengrundlage, auf der es spezifiziert wurde. Weitere Schwierigkeiten bereiten Time-Lags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.³¹ Sie haben zur Folge, dass sich z. B. der

³¹ So liegt z. B. zwischen dem Wunsch, eine Neubauwohnung zu beziehen, und der Realisierung eine zeitliche Spanne. In Krisenzeiten wie etwa der Finanzkrise 2008/09 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden; dasselbe passiert, wenn Knappheiten bei Bauland, Baumaterial oder Personal auftreten und so die Genehmigungen oder Baufertigstellungen verzögern (z. B. durch Lieferengpässe). Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-, Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Marktanpassungsreaktionen führen können.

empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkung-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkung-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u. U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z. B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z. B. niedrige Bestandsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.³²

Auch wenn das Prognosemodell auf Grundlage der Regressionsanalyse nur eine Schätzung darstellt, basiert diese jedoch auf einer umfangreichen empirischen Analyse und ist daher besser als jede normative Setzung (z. B. 0,3 Prozent p. a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Die vorliegende Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

2.5.2 Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht nur auf der Grundlage einer quantitativen, demografisch bedingten Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demografisch erklärbarem Neubau und Fertigstellungen innerhalb einer Region durch Angebotsmängel im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Schätzgrundlage ist der Zeitraum 2010 bis 2022. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time-Lag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen
- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs
- Geschosswohnungsanteil
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen
- Verteilung der Wohnungen nach Baualterklassen
- Inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100 – 150 m²), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60 – 80 m²) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60 – 80 m²) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote

³² An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonomischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleichbleiben. So könnte man beispielsweise mathematisch nachweisen, dass die Merkmale „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf man aber nicht ableiten, dass man nur die Schranke schließen muss, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: Man darf nicht selbst in das System eingreifen. Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändert man die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

Bezugseinheit der Modellierung sind Landkreise und kreisfreie Städte. Man kann unterstellen, dass innerhalb dieser Kreise eine (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt.

2.5.3 Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Ziel jeder Regressionsschätzung ist es, mit einer möglichst kleinen Anzahl an erklärenden Variablen einen möglichst großen Anteil an der beobachteten Variation zu erklären. Dieses Ziel wird mit einem zweistufigen Modellansatz erreicht. Dieses Schätzmodell untersucht dazu auf der ersten Stufe, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine qualitative Zusatznachfrage im jeweiligen Kreis überhaupt existiert. Auf der zweiten Stufe wird geschätzt, wie hoch diese Zusatznachfrage ist, falls eine existiert. Diese Stufe berücksichtigt nur Kreise mit positiver Zusatznachfrage im Schätzzeitraum.³³

Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 8 aufgelistet.

Tab. 8: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

* Anteilig am Wohnungsbestand.

Stufen:	Koeffizient
Erste Stufe Wahrscheinlichkeit für „qualitative Zusatznachfrage > 0“	
Konstante	0,004
Relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre)	-0,056
Zweite Stufe Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls > 0)	
Konstante	0,006
Anteil Gebäude mit Baujahr 1900 –1945*	0,025
Relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)	-0,107

Quelle: eigene Berechnungen

© empirica

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die verschiedenen Schätzkoeffizienten wie folgt interpretiert werden:

- Eine positive qualitative Zusatznachfrage ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gesunken ist. Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Haushalte), desto weniger wird neu gebaut und desto eher fehlen die Wohnungen neuerer bzw. höherer Qualität.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum von 1900 bis 1945 errichtet wurden. Interpretation: Wohnungen der Vorkriegsjahre weisen eine geringere Qualität auf als andere Baujahrgänge und sind z. T. energetisch kaum sanierbar. Je mehr Wohnungen in einer Region aus dieser Zeit stammen, desto eher fehlen die besseren Qualitäten.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je stärker die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren gesunken ist. Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Einwohner), desto weniger wird neu gebaut und desto mehr fehlen die Wohnungen mit neuerer bzw. höherer Qualität.

³³ Dies hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

- Alle anderen getesteten Variablen wie etwa die Höhe des verfügbaren Einkommens, die Höhe oder Veränderung der regionalen Kaufpreise oder Mieten sowie der kreisübliche Geschosswohnungsanteil und die regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen hatten keinen signifikanten Einfluss auf die Schätzergebnisse.³⁴

2.5.4 Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der zukünftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Tabelle 8) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T1 (2023 – 2027), T2 (2028 – 2032), T3 (2033 – 2037), T4 (2038 – 2042). Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- Der Bevölkerungszuwachs entsprechend der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik
- Der Haushaltszuwachs entsprechend der quantitativen empirica-Wohnungsnachfrageprognose
- Die regionale Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen in T0 ist bekannt. Für die Zeiträume T1, T2, T3 und T4 wird sie unter Berücksichtigung des prognostizierten Neubaubedarfs in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen fortgeschrieben (Annahme: Der Bedarf wird auch tatsächlich gebaut).

³⁴ Dass die regionalen Einkommen und die regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen bzw. die Miet- und Kaufpreisänderungen nicht relevant sind, dürfte durch die jeweils hohe lineare Korrelation mit der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären sein.

3 Tabellenteil

Tab. 1: Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Mieten 2021		
		Neubau* in EUR/m ²	Bestand* in EUR/m ²	Fallzahl**
09161	Ingolstadt (KS)	12,13	10,78	1.768
09162	München (KS)	18,92	16,99	24.916
09163	Rosenheim (KS)	12,69	10,84	885
09171	Altötting (LK)	9,24	7,96	1.256
09172	Berchtesgadener Land (LK)	11,17	9,36	1.107
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	13,33	11,91	684
09174	Dachau (LK)	14,78	13,15	1.358
09175	Ebersberg (LK)	14,79	12,69	1.547
09176	Eichstätt (LK)	10,67	9,32	1.395
09177	Erding (LK)	11,93	11,34	1.427
09178	Freising (LK)	13,46	11,66	2.746
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	15,26	13,05	1.932
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	13,03	11,06	565
09181	Landsberg a. Lech (LK)	11,58	10,66	883
09182	Miesbach (LK)			
09183	Mühlhofen a. Inn (LK)			
09184	München (LK)			
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)			
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)			
09187	Rosenheim (LK)			
09188	Starnberg (LK)			
09189	Traunstein (LK)			
09190	Weilheim-Schongau (LK)	11,34	10,34	1.504
09261	Landshut (KS)	11,51	10,25	2.232
09262	Passau (KS)	9,89	8,45	1.136
09263	Straubing (KS)	9,51	8,00	1.136
09271	Deggendorf (LK)	9,32	7,71	1.983
09272	Freyung-Grafenau (LK)	7,92	6,34	609
09273	Kelheim (LK)	9,67	8,78	1.573
09274	Landshut (LK)	9,82	8,57	1.638
09275	Passau (LK)	9,92	8,57	2.372
09276	Regen (LK)	8,36	7,26	768
09277	Rottal-Inn (LK)	7,54	6,28	1.343
09278	Straubing-Bogen (LK)	8,36	6,97	679
09279	Dingolfing-Landau (LK)	8,27	7,09	1.050
09361	Amberg (KS)	8,31	7,58	769
09362	Regensburg (KS)	9,99	8,00	5.671
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	12,46	10,64	996
		8,70	7,27	

3 Tabellenteil



3

Tabellenteil

Tab. 1:	Angebotsmieten	139
Tab. 2:	Angebotspreise Wohnungen	142
Tab. 3:	Angebotspreise Bauland	145
Tab. 4:	Wohnungsleerstand	148
Tab. 5:	Bevölkerungsentwicklung	151
Tab. 6:	Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte	157
Tab. 7:	Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden insgesamt	163
Tab. 8:	Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden in Ein-/ Zweifamilienhäusern	169
Tab. 9:	Wohnungsbestand	175
Tab. 10:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt	179
Tab. 11:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	185
Tab. 12:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	191
Tab. 13:	Rechnerischer Nachholbedarf	197
Tab. 14:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt	201
Tab. 15:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	207
Tab. 16:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	213

Hinweis: Um doppelseitige Tabellen optimal am Bildschirm anzuzeigen, empfiehlt es sich, im Adobe Acrobat Reader die Zweiseitenansicht zu wählen und das Deckblatt einzublenden.

3 Tabellenteil

Tab. 1: Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Mieten 2023		
		Neubau* in EUR/m ²	Bestand* in EUR/m ²	Fallzahl**
09161	Ingolstadt (KS)	13,08	11,57	2.339
09162	München (KS)	20,82	18,63	17.611
09163	Rosenheim (KS)	14,09	12,01	1.107
09171	Altötting (LK)	10,14	8,81	1.157
09172	Berchtesgadener Land (LK)	12,56	10,54	817
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	14,29	12,71	910
09174	Dachau (LK)	16,13	14,29	1.256
09175	Ebersberg (LK)	15,45	14,00	1.477
09176	Eichstätt (LK)	11,58	10,18	1.254
09177	Erding (LK)	13,22	11,80	1.330
09178	Freising (LK)	14,44	12,72	2.150
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	16,95	14,45	1.734
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	14,18	11,97	572
09181	Landsberg a. Lech (LK)	12,85	11,55	921
09182	Miesbach (LK)	16,86	13,55	862
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	10,84	9,48	1.434
09184	München (LK)	19,42	16,41	3.241
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	11,29	9,99	1.254
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	11,77	10,40	1.424
09187	Rosenheim (LK)	13,23	11,15	2.686
09188	Starnberg (LK)	18,43	15,39	1.172
09189	Traunstein (LK)	12,55	10,49	1.604
09190	Weilheim-Schongau (LK)	12,62	11,07	962
09261	Landshut (KS)	12,10	10,94	831
09262	Passau (KS)	10,29	9,09	1.621
09263	Straubing (KS)	10,22	8,90	1.062
09271	Deggendorf (LK)	9,87	8,53	1.941
09272	Freyung-Grafenau (LK)	8,89	7,04	713
09273	Kelheim (LK)	10,54	9,38	1.410
09274	Landshut (LK)	10,70	9,38	1.590
09275	Passau (LK)	9,19	7,98	2.317
09276	Regen (LK)	8,29	6,86	805
09277	Rottal-Inn (LK)	9,20	7,74	1.425
09278	Straubing-Bogen (LK)	8,99	8,14	701
09279	Dingolfing-Landau (LK)	9,23	8,72	1.013
09361	Amberg (KS)	10,48	8,63	767
09362	Regensburg (KS)	13,29	11,22	3.788
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	9,70	8,09	873

Fortsetzung Tabelle 1 >

Kennziffer		Mieten 2023		
		Neubau* in EUR/m ²	Bestand* in EUR/m ²	Fallzahl**
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	9,39	7,56	777
09372	Cham (LK)	8,50	7,17	1.205
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	10,37	8,82	1.243
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	8,81	7,21	618
09375	Regensburg (LK)	10,52	9,34	2.086
09376	Schwandorf (LK)	9,53	8,14	1.659
09377	Tirschenreuth (LK)	9,03	6,44	555
09461	Bamberg (KS)	12,31	10,09	1.759
09462	Bayreuth (KS)	10,71	9,46	1.419
09463	Coburg (KS)	10,18	7,90	1.277
09464	Hof (KS)	8,19	6,94	888
09471	Bamberg (LK)	9,98	8,36	1.226
09472	Bayreuth (LK)	9,14	7,80	744
09473	Coburg (LK)	8,74	6,93	831
09474	Forchheim (LK)	11,23	9,22	1.151
09475	Hof (LK)	8,79	6,52	717
09476	Kronach (LK)	8,46	7,09	410
09477	Kulmbach (LK)	9,55	7,65	662
09478	Lichtenfels (LK)	9,10	7,73	568
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	9,20	6,59	756
09561	Ansbach (KS)	9,74	8,81	772
09562	Erlangen (KS)	13,11	10,56	2.099
09563	Fürth (KS)	11,74	9,88	2.462
09564	Nürnberg (KS)	13,15	10,52	11.019
09565	Schwabach (KS)	11,33	9,69	481
09571	Ansbach (LK)	9,49	8,12	1.782
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	11,26	9,76	1.494
09573	Fürth (LK)	12,15	9,78	1.488
09574	Nürnberger Land (LK)	11,54	9,38	1.478
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	9,90	8,43	796
09576	Roth (LK)	10,53	9,01	1.129
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	9,61	8,36	959
09661	Aschaffenburg (KS)	12,51	10,39	1.549
09662	Schweinfurt (KS)	9,86	7,68	1.156
09663	Würzburg (KS)	12,39	10,82	3.426
09671	Aschaffenburg (LK)	11,68	9,27	1.620
09672	Bad Kissingen (LK)	9,36	7,35	1.243
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	9,62	7,37	762
09674	Haßberge (LK)	8,94	7,60	650
09675	Kitzingen (LK)	9,93	8,26	926
09676	Miltenberg (LK)	10,59	8,84	1.399
09677	Main-Spessart (LK)	10,10	8,21	926
09678	Schweinfurt (LK)	9,95	8,01	1.101
09679	Würzburg (LK)	11,28	9,38	1.908

Fortsetzung Tabelle 1 >

		Mieten 2023		
Kennziffer		Neubau* in EUR/m ²	Bestand* in EUR/m ²	Fallzahl**
09761	Augsburg (KS)	13,55	11,35	3.972
09762	Kaufbeuren (KS)	10,71	9,66	541
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	12,43	10,71	730
09764	Memmingen (KS)	11,97	11,07	532
09771	Aichach-Friedberg (LK)	12,40	11,15	1.036
09772	Augsburg (LK)	12,46	10,86	2.124
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	10,26	9,16	911
09774	Günzburg (LK)	10,35	9,24	1.098
09775	Neu-Ulm (LK)	11,88	10,29	2.026
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	12,68	11,09	779
09777	Ostallgäu (LK)	10,79	9,67	1.030
09778	Unterallgäu (LK)	11,12	9,85	1.159
09779	Donau-Ries (LK)	10,31	9,14	1.422
09780	Oberallgäu (LK)	11,53	10,16	1.011
Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	10,19	8,58	4.568
2	Würzburg	10,24	8,73	7.186
3	Main-Rhön	8,30	6,99	4.912
4	Oberfranken-West	9,27	7,86	7.222
5	Oberfranken-Ost	8,13	6,69	5.186
6	Oberpfalz-Nord	8,49	7,12	5.249
7	Nürnberg	11,19	9,46	21.650
8	Westmittelfranken	8,66	7,67	4.309
9	Augsburg	11,36	9,96	9.465
10	Ingolstadt	11,17	10,13	6.271
11	Regensburg	10,14	9,04	9.732
12	Donau-Wald	8,53	7,43	9.160
13	Landshut	9,43	8,52	4.859
14	München	17,03	15,42	30.892
15	Donau-Ilser	10,17	9,27	4.815
16	Allgäu	10,48	9,42	4.091
17	Oberland	12,91	11,47	3.306
18	Südostoberbayern	10,88	9,54	8.805
Regierungsbezirk				
091	Oberbayern	16,66	14,60	49.274
092	Niederbayern	9,74	8,51	15.429
093	Oberpfalz	10,16	8,52	13.571
094	Oberfranken	9,71	7,92	12.408
095	Mittelfranken	11,70	9,66	25.959
096	Unterfranken	10,71	8,80	16.666
097	Schwaben	11,84	10,36	18.371
Land				
09	Bayern	12,91	11,08	151.678

* 60 – 80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise), Neubau/gebraucht = die letzten 10 Baujahrgänge/alle Baujahre.

** Insgesamt für Regressionsrechnung (nicht in der dargestellten Baualters-/Ausstattungs-/Bauzustandsklasse).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Tab. 2: Angebotspreise Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Angebotspreise Wohnungen 2023			
		ETW ^{*,**,***} in EUR/m ²	Fallzahl ^{**}	Eigenheime ^{****} in EUR/m ²	Fallzahl ^{**}
09161	Ingolstadt (KS)	4.517	1.259	5.257	495
09162	München (KS)	7.988	14.033	10.186	2.472
09163	Rosenheim (KS)	5.099	509	6.179	153
09171	Altötting (LK)	3.365	476	3.540	526
09172	Berchtesgadener Land (LK)	4.608	722	5.940	207
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.275	431	7.545	339
09174	Dachau (LK)	5.752	787	6.456	583
09175	Ebersberg (LK)	6.029	676	7.491	577
09176	Eichstätt (LK)	4.254	410	3.904	608
09177	Erding (LK)	5.244	552	5.049	532
09178	Freising (LK)	5.299	752	5.305	640
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	5.717	1.439	7.003	844
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	6.602	530	7.326	238
09181	Landsberg a. Lech (LK)	4.777	469	5.089	685
09182	Miesbach (LK)	6.791	694	9.258	411
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	3.439	631	4.119	678
09184	München (LK)	6.599	2.033	10.155	1.330
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	3.719	425	3.578	382
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	4.767	588	4.620	464
09187	Rosenheim (LK)	5.071	1.430	5.831	979
09188	Starnberg (LK)	6.310	584	9.367	838
09189	Traunstein (LK)	3.956	958	4.078	649
09190	Weilheim-Schongau (LK)	4.673	491	5.361	548
09261	Landshut (KS)	4.278	511	6.042	256
09262	Passau (KS)	3.003	584	3.341	212
09263	Straubing (KS)	3.322	281	3.253	167
09271	Deggendorf (LK)	3.164	624	2.884	703
09272	Freyung-Grafenau (LK)	1.899	344	2.122	432
09273	Kelheim (LK)	3.409	416	3.488	515
09274	Landshut (LK)	3.801	421	3.625	704
09275	Passau (LK)	2.827	1.301	2.727	1.053
09276	Regen (LK)	2.127	335	1.876	329
09277	Rottal-Inn (LK)	2.783	454	2.273	804
09278	Straubing-Bogen (LK)	3.194	228	2.923	485
09279	Dingolfing-Landau (LK)	3.299	442	2.717	666
09361	Amberg (KS)	2.965	297	3.008	173
09362	Regensburg (KS)	4.647	1.379	4.751	391
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	2.710	299	2.781	151
09371	Amberg-Weizsach (LK)	2.270	267	2.508	442
09372	Cham (LK)	2.398	310	1.789	541

Fortsetzung Tabelle 2 >

Angebotspreise Wohnungen 2023					
Kennziffer		ETW*,**,***	Fallzahl**	Eigenheime****	Fallzahl**
		in EUR/m ²		in EUR/m ²	
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	3.211	502	3.013	594
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	2.601	140	2.158	389
09375	Regensburg (LK)	3.663	800	3.647	933
09376	Schwandorf (LK)	2.926	505	2.749	692
09377	Tirschenreuth (LK)	2.091	174	1.750	277
09461	Bamberg (KS)	3.836	531	3.709	170
09462	Bayreuth (KS)	3.118	567	3.531	211
09463	Coburg (KS)	2.263	295	2.267	285
09464	Hof (KS)	1.714	178	2.023	137
09471	Bamberg (LK)	2.988	323	2.941	729
09472	Bayreuth (LK)	2.495	225	2.260	561
09473	Coburg (LK)	2.431	205	1.860	554
09474	Forchheim (LK)	2.996	333	3.289	629
09475	Hof (LK)	1.706	161	1.397	662
09476	Kronach (LK)	2.109	60	1.318	434
09477	Kulmbach (LK)	2.336	184	2.009	389
09478	Lichtenfels (LK)	2.471	110	2.265	378
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	1.583	184	1.589	459
09561	Ansbach (KS)	2.782	220	2.902	153
09562	Erlangen (KS)	4.112	948	4.641	374
09563	Fürth (KS)	3.536	1.355	4.602	374
09564	Nürnberg (KS)	3.702	4.587	4.798	1.248
09565	Schwabach (KS)	3.303	238	4.031	260
09571	Ansbach (LK)	2.656	555	2.549	889
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	3.481	648	4.319	731
09573	Fürth (LK)	3.418	712	4.013	650
09574	Nürnberger Land (LK)	3.386	780	3.585	953
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	2.839	197	2.687	516
09576	Roth (LK)	3.266	362	3.631	770
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	2.811	339	2.724	438
09661	Aschaffenburg (KS)	3.731	513	3.619	197
09662	Schweinfurt (KS)	2.566	363	3.111	193
09663	Würzburg (KS)	3.714	883	3.022	330
09671	Aschaffenburg (LK)	3.126	669	3.223	727
09672	Bad Kissingen (LK)	2.234	288	2.099	443
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	2.322	141	1.694	378
09674	Haßberge (LK)	2.420	92	2.045	396
09675	Kitzingen (LK)	3.143	182	2.868	415
09676	Miltenberg (LK)	2.718	424	2.785	578
09677	Main-Spessart (LK)	2.907	206	2.337	461
09678	Schweinfurt (LK)	2.559	219	2.375	517
09679	Würzburg (LK)	3.215	453	3.153	554
09761	Augsburg (KS)	4.301	2.916	4.963	601

Fortsetzung Tabelle 2 >

Angebotspreise Wohnungen 2023					
Kennziffer		ETW ^{*,**,***}	Fallzahl ^{**}	Eigenheime ^{****}	Fallzahl ^{**}
		in EUR/m ²		in EUR/m ²	
09762	Kaufbeuren (KS)	3.269	350	3.716	162
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	3.981	661	5.428	183
09764	Memmingen (KS)	3.949	201	3.862	135
09771	Aichach-Friedberg (LK)	4.322	497	4.487	601
09772	Augsburg (LK)	4.140	1.511	4.262	1.329
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	3.224	347	3.123	475
09774	Günzburg (LK)	3.538	416	3.197	611
09775	Neu-Ulm (LK)	3.489	1.194	3.683	735
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	4.117	522	5.279	192
09777	Ostallgäu (LK)	3.928	587	3.907	511
09778	Unterallgäu (LK)	3.710	587	3.518	681
09779	Donau-Ries (LK)	3.346	289	2.917	538
09780	Oberallgäu (LK)	4.107	1.117	4.851	355
Raumordnungsregion					
1	Bayerischer Untermain	3.131	1.606	3.036	1.502
2	Würzburg	3.217	1.724	2.854	1.760
3	Main-Rhön	2.326	1.103	2.084	1.927
4	Oberfranken-West	2.708	1.857	2.401	3.179
5	Oberfranken-Ost	2.063	1.499	1.901	2.419
6	Oberpfalz-Nord	2.468	1.682	2.341	2.124
7	Nürnberg	3.618	9.630	4.328	5.360
8	Westmittelfranken	2.919	1.311	2.510	1.996
9	Augsburg	4.039	5.560	4.378	3.544
10	Ingolstadt	4.214	2.682	4.506	1.949
11	Regensburg	3.573	3.407	3.515	2.974
12	Donau-Wald	2.804	3.697	2.566	3.381
13	Landshut	3.560	1.828	3.658	2.430
14	München	7.675	21.325	8.908	8.501
15	Donau-Ilser	3.396	2.398	3.293	2.162
16	Allgäu	3.890	3.237	4.507	1.403
17	Oberland	5.574	2.146	6.907	1.536
18	Südostoberbayern	4.120	4.726	4.828	3.192
Regierungsbezirk					
091	Oberbayern	6.187	30.879	7.684	15.178
092	Niederbayern	3.098	5.941	3.044	6.326
093	Oberpfalz	3.116	4.673	2.977	4.583
094	Oberfranken	2.515	3.356	2.390	5.598
095	Mittelfranken	3.404	10.941	4.008	7.356
096	Unterfranken	2.959	4.433	2.741	5.189
097	Schwaben	3.900	11.195	4.174	7.109
Land					
09	Bayern	4.291	71.418	4.897	51.339

* 60 – 80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise).

** Insgesamt für Regressionsrechnung (nicht in der dargestellten Baualters-/Ausstattungs-/Bauzustandsklasse).

*** Alle Baujahre **** 100 – 150 m², alle Baujahre.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Tab. 3: Angebotspreise Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Angebotspreise Bauland			
		2014 in EUR/m ²	2023 in EUR/m ²	Veränderung 2014 – 2023 in %	2023 Fallzahl
09161	Ingolstadt (KS)	325	1.000	208	236
09162	München (KS)	1.095	2.988	173	721
09163	Rosenheim (KS)	514	1.212	136	41
09171	Altötting (LK)	113	425	277	78
09172	Berchtesgadener Land (LK)	207	798	286	53
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	393	1.131	188	102
09174	Dachau (LK)	272	1.288	374	228
09175	Ebersberg (LK)	402	1.377	242	179
09176	Eichstätt (LK)	101	662	559	271
09177	Erding (LK)	218	823	278	148
09178	Freising (LK)	215	1.117	420	202
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	306	1.383	351	305
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	327	1.269	288	97
09181	Landsberg a. Lech (LK)	160	730	356	252
09182	Miesbach (LK)	341	1.635	380	184
09183	Mühlendorf a. Inn (LK)	106	608	473	122
09184	München (LK)	818	2.326	184	397
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	104	476	359	189
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	158	624	296	250
09187	Rosenheim (LK)	275	974	254	329
09188	Starnberg (LK)	679	1.810	167	314
09189	Traunstein (LK)	168	674	302	149
09190	Weilheim-Schongau (LK)	188	960	409	157
09261	Landshut (KS)	254	978	285	71
09262	Passau (KS)	118	377	221	36
09263	Straubing (KS)	154	395	156	20
09271	Deggendorf (LK)	93	259	179	122
09272	Freyung-Grafenau (LK)	39	110	180	117
09273	Kelheim (LK)	118	370	213	126
09274	Landshut (LK)	108	510	373	178
09275	Passau (LK)	56	178	219	221
09276	Regen (LK)	59	150	155	59
09277	Rottal-Inn (LK)	66	252	280	73
09278	Straubing-Bogen (LK)	66	279	320	68
09279	Dingolfing-Landau (LK)	61	331	440	90
09361	Amberg (KS)	130	277	113	13
09362	Regensburg (KS)	314	1.050	234	83
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	131	242	84	27

Fortsetzung Tabelle 1 >

Kennziffer		Angebotspreise Bauland			
		2014	2023	Veränderung	2023
		in EUR/m ²	in EUR/m ²	2014 – 2023 in %	Fallzahl
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	60	157	161	63
09372	Cham (LK)	50	142	183	94
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	95	299	215	94
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	64	126	98	60
09375	Regensburg (LK)	147	460	212	252
09376	Schwandorf (LK)	88	288	228	181
09377	Tirschenreuth (LK)	34	86	154	25
09461	Bamberg (KS)	232	464	100	19
09462	Bayreuth (KS)	151	307	103	32
09463	Coburg (KS)	87	203	133	45
09464	Hof (KS)	62	105	68	13
09471	Bamberg (LK)	109	301	176	121
09472	Bayreuth (LK)	58	166	187	117
09473	Coburg (LK)	52	94	83	50
09474	Forchheim (LK)	119	469	293	146
09475	Hof (LK)	33	64	97	98
09476	Kronach (LK)	34	51	49	27
09477	Kulmbach (LK)	55	133	142	59
09478	Lichtenfels (LK)	72	107	49	44
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	35	238	572	31
09561	Ansbach (KS)	111	232	108	21
09562	Erlangen (KS)	339	1.064	214	68
09563	Fürth (KS)	295	790	168	60
09564	Nürnberg (KS)	327	942	188	222
09565	Schwabach (KS)	177	706	298	50
09571	Ansbach (LK)	72	142	96	62
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	182	580	219	171
09573	Fürth (LK)	200	615	208	149
09574	Nürnberger Land (LK)	156	476	206	225
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	75	151	102	57
09576	Roth (LK)	134	371	177	116
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	81	247	206	85
09661	Aschaffenburg (KS)	283	978	245	81
09662	Schweinfurt (KS)	174	434	150	23
09663	Würzburg (KS)	240	540	125	61
09671	Aschaffenburg (LK)	181	471	160	200
09672	Bad Kissingen (LK)	46	87	92	106
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	31	90	190	35
09674	Haßberge (LK)	44	117	167	56
09675	Kitzingen (LK)	86	190	122	41
09676	Miltenberg (LK)	124	252	103	99
09677	Main-Spessart (LK)	75	140	87	109
09678	Schweinfurt (LK)	80	180	126	36
09679	Würzburg (LK)	149	370	149	90

Fortsetzung Tabelle 1 >

		Angebotspreise Bauland			
Kennziffer		2014	2023	Veränderung	2023 Fallzahl
		in EUR/m ²	in EUR/m ²	2014 – 2023 in %	
09761	Augsburg (KS)	305	1.060	248	141
09762	Kaufbeuren (KS)	137	559	309	12
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	384	334	-13	8
09764	Memmingen (KS)	162	526	224	13
09771	Aichach-Friedberg (LK)	137	698	411	188
09772	Augsburg (LK)	155	676	337	464
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	72	264	264	70
09774	Günzburg (LK)	96	383	300	93
09775	Neu-Ulm (LK)	102	575	461	116
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	158	976	519	24
09777	Ostallgäu (LK)	135	537	297	75
09778	Unterallgäu (LK)	87	316	262	112
09779	Donau-Ries (LK)	54	252	366	98
09780	Oberallgäu (LK)	146	544	272	15
Raumordnungsregion					
1	Bayerischer Untermain	183	501	174	380
2	Würzburg	148	336	127	301
3	Main-Rhön	68	163	139	256
4	Oberfranken-West	103	262	153	452
5	Oberfranken-Ost	64	168	161	350
6	Oberpfalz-Nord	78	196	152	369
7	Nürnberg	260	767	195	1.061
8	Westmittelfranken	79	177	125	225
9	Augsburg	181	709	291	961
10	Ingolstadt	182	716	294	946
11	Regensburg	154	493	221	649
12	Donau-Wald	75	229	205	643
13	Landshut	111	479	332	412
14	München	805	2.329	189	2.746
15	Donau-Ilser	102	446	335	334
16	Allgäu	180	545	203	134
17	Oberland	307	1.220	297	540
18	Südostoberbayern	219	784	258	772
Regierungsbezirk					
091	Oberbayern	596	1.801	202	5.004
092	Niederbayern	92	331	260	1.181
093	Oberpfalz	122	369	202	892
094	Oberfranken	86	219	156	802
095	Mittelfranken	220	637	190	1.286
096	Unterfranken	132	326	146	937
097	Schwaben	162	599	270	1.429
Land					
09	Bayern	305	928	204	11.531

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Tab. 4: Wohnungsleerstand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
		2022	Veränderung 2013 – 2022	2013	2022	Veränderung 2013 – 2022
9161	Ingolstadt (KS)	5,5	4,2	0,7	0,3	-0,4
9162	München (KS)	0,0	-0,2	0,4	0,1	-0,3
9163	Rosenheim (KS)	0,0	-1,0	1,7	0,9	-0,8
9171	Altötting (LK)	5,4	2,1	3,3	2,4	-0,9
9172	Berchtesgadener Land (LK)	1,5	-1,0	1,2	0,8	-0,4
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	3,1	1,1	1,2	0,7	-0,5
9174	Dachau (LK)	1,3	0,2	1,2	0,3	-0,9
9175	Ebersberg (LK)	0,8	-0,2	1,0	0,2	-0,8
9176	Eichstätt (LK)	6,7	3,3	1,9	1,2	-0,7
9177	Erding (LK)	2,8	1,6	1,9	1,0	-0,9
9178	Freising (LK)	0,9	-0,3	2,3	1,0	-1,3
9179	Fürstenfeldbruck (LK)	0,7	-0,3	1,2	0,8	-0,4
9180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	1,0	-2,0	1,4	1,0	-0,4
9181	Landsberg a. Lech (LK)	2,1	-0,4	1,9	1,0	-0,9
9182	Miesbach (LK)	1,8	-0,1	2,5	1,7	-0,8
9183	Mühldorf a. Inn (LK)	6,0	3,2	2,9	1,4	-1,5
9184	München (LK)	0,6	-0,1	1,3	0,3	-1,0
9185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	6,6	3,0	1,7	0,8	-0,9
9186	Pfaffenhofen a.d. Ilm (LK)	5,4	2,8	1,0	0,5	-0,5
9187	Rosenheim (LK)	3,1	0,7	1,5	0,8	-0,7
9188	Starnberg (LK)	1,0	-0,9	1,4	0,6	-0,8
9189	Traunstein (LK)	4,2	1,0	1,9	1,3	-0,6
9190	Weilheim-Schongau (LK)	3,7	0,9	2,4	1,6	-0,8
9261	Landshut (KS)	0,4	-2,8	1,6	0,4	-1,2
9262	Passau (KS)	0,2	-3,4	2,0	0,6	-1,4
9263	Straubing (KS)	4,6	1,7	3,0	1,6	-1,4
9271	Deggendorf (LK)	8,3	4,0	2,8	1,8	-1,0
9272	Freyung-Grafenau (LK)	8,6	2,5	4,3	3,7	-0,6
9273	Kelheim (LK)	5,7	2,4	2,1	0,9	-1,2
9274	Landshut (LK)	1,5	-0,9	2,8	1,3	-1,5
9275	Passau (LK)	6,2	1,1	5,0	3,2	-1,8
9276	Regen (LK)	7,9	1,2	5,5	4,5	-1,0
9277	Rottal-Inn (LK)	7,1	3,1	3,1	2,2	-0,9
9278	Straubing-Bogen (LK)	8,1	4,5	2,8	1,9	-0,9
9279	Dingolfing-Landau (LK)	2,8	0,4	2,0	0,7	-1,3
9361	Amberg (KS)	6,2	1,2	1,9	1,5	-0,4
9362	Regensburg (KS)	0,2	-0,5	1,1	0,5	-0,6
9363	Weiden i. d. OPf. (KS)	4,3	-0,6	1,4	1,1	-0,3
9371	Amberg-Weizsach (LK)	7,2	1,0	3,7	3,5	-0,2

Fortsetzung Tabelle 4 >

Kennziffer		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
		2022	Veränderung 2013 – 2022	2013	2022	Veränderung 2013 – 2022
9372	Cham (LK)	10,3	3,4	5,3	4,3	-1,0
9373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	7,7	3,9	2,3	1,3	-1,0
9374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	10,3	2,4	3,0	2,9	-0,1
9375	Regensburg (LK)	5,9	2,6	2,0	1,0	-1,0
9376	Schwandorf (LK)	4,8	-0,2	2,8	1,9	-0,9
9377	Tirschenreuth (LK)	8,2	0,8	4,9	5,6	0,7
9461	Bamberg (KS)	0,0	-3,2	1,2	0,4	-0,8
9462	Bayreuth (KS)	3,5	0,1	1,5	1,0	-0,5
9463	Coburg (KS)	8,0	2,0	3,5	3,3	-0,2
9464	Hof (KS)	5,3	-2,7	5,1	4,5	-0,6
9471	Bamberg (LK)	3,9	0,0	2,8	2,3	-0,5
9472	Bayreuth (LK)	7,3	0,6	2,5	2,4	-0,1
9473	Coburg (LK)	6,7	1,0	4,2	4,3	0,1
9474	Forchheim (LK)	5,3	1,0	1,7	0,8	-0,9
9475	Hof (LK)	8,2	-0,2	4,5	5,3	0,8
9476	Kronach (LK)	7,3	1,1	4,9	5,7	0,8
9477	Kulmbach (LK)	7,7	1,1	3,0	3,2	0,2
9478	Lichtenfels (LK)	8,3	2,0	4,1	4,1	0,0
9479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	8,6	0,3	5,0	5,8	0,8
9561	Ansbach (KS)	4,2	1,2	1,6	1,1	-0,5
9562	Erlangen (KS)	0,0	-1,2	0,9	0,3	-0,6
9563	Fürth (KS)	0,0	-1,4	1,2	0,7	-0,5
9564	Nürnberg (KS)	0,1	-1,4	1,0	0,8	-0,2
9565	Schwabach (KS)	2,8	0,1	2,3	1,7	-0,6
9571	Ansbach (LK)	4,9	0,5	3,4	2,4	-1,0
9572	Erlangen-Höchstädt (LK)	6,3	3,1	1,4	1,0	-0,4
9573	Fürth (LK)	4,6	1,5	2,1	1,5	-0,6
9574	Nürnberger Land (LK)	4,5	0,8	1,9	1,4	-0,5
9575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	4,6	-0,3	2,2	1,5	-0,7
9576	Roth (LK)	4,3	0,7	2,2	1,8	-0,4
9577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	6,0	0,8	4,0	3,1	-0,9
9661	Aschaffenburg (KS)	3,6	-0,3	1,8	1,1	-0,7
9662	Schweinfurt (KS)	2,8	-0,6	2,5	1,6	-0,9
9663	Würzburg (KS)	3,2	0,2	2,1	1,7	-0,4
9671	Aschaffenburg (LK)	5,8	1,1	3,1	2,6	-0,5
9672	Bad Kissingen (LK)	7,9	0,0	4,5	4,3	-0,2
9673	Rhön-Grabfeld (LK)	9,4	1,7	5,0	5,2	0,2
9674	Haßberge (LK)	8,3	1,9	4,0	3,9	-0,1
9675	Kitzingen (LK)	4,1	-0,8	4,2	3,1	-1,1
9676	Miltenberg (LK)	6,8	0,5	3,8	3,8	0,0
9677	Main-Spessart (LK)	8,6	1,5	3,4	3,3	-0,1
9678	Schweinfurt (LK)	6,3	1,8	2,7	2,3	-0,4

Fortsetzung Tabelle 4 >

Kennziffer		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
		2022	Veränderung 2013 – 2022	2013	2022	Veränderung 2013 – 2022
9679	Würzburg (LK)	5,8	1,7	2,7	2,1	-0,6
9761	Augsburg (KS)	0,0	-1,3	1,3	0,4	-0,9
9762	Kaufbeuren (KS)	1,4	-2,1	4,9	2,7	-2,2
9763	Kempten (Allgäu) (KS)	0,0	-0,8	1,1	0,6	-0,5
9764	Memmingen (KS)	0,0	-2,1	1,2	0,5	-0,7
9771	Aichach-Friedberg (LK)	4,8	1,8	1,9	1,3	-0,6
9772	Augsburg (LK)	2,5	-0,2	1,8	1,0	-0,8
9773	Dillingen a. d. Donau (LK)	4,6	0,2	2,0	1,3	-0,7
9774	Günzburg (LK)	5,0	1,0	1,7	1,0	-0,7
9775	Neu-Ulm (LK)	3,4	0,9	1,3	0,7	-0,6
9776	Lindau (Bodensee) (LK)	2,5	-0,8	1,8	1,1	-0,7
9777	Ostallgäu (LK)	3,9	0,7	1,4	0,9	-0,5
9778	Unterallgäu (LK)	4,5	0,8	3,0	1,6	-1,4
9779	Donau-Ries (LK)	6,1	1,9	2,0	1,5	-0,5
9780	Oberallgäu (LK)	2,0	-1,0	1,8	1,2	-0,6
Raumordnungsregion						
1	Bayerischer Untermain	0,6	5,7	2,8	2,3	-0,5
2	Würzburg	0,8	5,4	2,7	2,2	-0,5
3	Main-Rhön	1,1	7,1	3,5	3,2	-0,3
4	Oberfranken-West	0,4	5,2	2,7	2,3	-0,4
5	Oberfranken-Ost	0,0	6,9	3,4	3,4	0,0
6	Oberpfalz-Nord	0,8	6,9	2,8	2,5	-0,3
7	Nürnberg	-0,2	2,0	1,2	0,9	-0,3
8	Westmittelfranken	0,5	5,0	2,9	2,1	-0,8
9	Augsburg	0,0	2,7	1,5	0,7	-0,8
10	Ingolstadt	3,4	6,0	1,1	0,5	-0,6
11	Regensburg	2,1	5,5	1,9	1,1	-0,8
12	Donau-Wald	1,9	6,6	3,5	2,2	-1,3
13	Landshut	0,1	3,1	2,2	1,0	-1,2
14	München	-0,2	0,5	0,7	0,3	-0,4
15	Donau-Ilser	0,6	3,8	1,7	0,9	-0,8
16	Allgäu	-0,6	2,2	1,9	1,2	-0,7
17	Oberland	0,1	2,5	1,8	1,2	-0,6
18	Südostoberbayern	0,9	3,6	1,9	1,1	-0,8
Regierungsbezirk						
091	Oberbayern	0,4	1,8	1,0	0,5	-0,5
092	Niederbayern	1,2	5,3	3,1	1,8	-1,3
093	Oberpfalz	1,5	6,0	2,2	1,6	-0,6
094	Oberfranken	0,2	6,0	3,1	2,8	-0,3
095	Mittelfranken	-0,1	2,7	1,4	1,0	-0,4
096	Unterfranken	0,8	6,1	2,9	2,5	-0,4
097	Schwaben	0,0	2,8	1,7	0,9	-0,8
Land						
09	Bayern	0,5	3,5	1,6	1,1	-0,5

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011 und CBRE-empirica-Leerstandsindex (CEL)

Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Bevölkerung in 1.000										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	141	142	143	144	145	145	146	146	147	148	148
09162	München (KS)	1.512	1.512	1.521	1.528	1.535	1.540	1.545	1.550	1.554	1.558	1.562
09163	Rosenheim (KS)	64	65	65	65	65	65	65	66	66	66	66
09171	Altötting (LK)	114	114	115	115	116	116	116	117	117	117	117
09172	Berchtesgadener Land (LK)	108	108	109	109	109	109	110	110	110	110	110
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	130	131	131	132	132	133	133	134	134	135	135
09174	Dachau (LK)	157	158	159	160	161	162	163	164	164	165	166
09175	Ebersberg (LK)	147	148	149	150	151	152	153	154	154	155	156
09176	Eichstätt (LK)	136	137	138	138	139	139	140	140	141	141	142
09177	Erding (LK)	142	143	144	144	145	146	146	147	148	148	149
09178	Freising (LK)	184	186	187	187	188	189	189	190	191	191	192
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	222	222	223	223	224	224	224	225	225	226	226
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	89	89	89	89	89	89	89	89	90	90	90
09181	Landsberg a. Lech (LK)	123	124	124	125	125	126	126	127	127	127	128
09182	Miesbach (LK)	101	102	102	103	103	103	103	103	104	104	104
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	120	121	122	123	123	124	124	125	126	126	127
09184	München (LK)	356	358	359	360	360	361	362	362	363	363	364
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	100	101	101	102	103	103	103	104	104	105	105
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	132	133	134	135	136	137	137	138	139	140	140
09187	Rosenheim (LK)	267	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278
09188	Starnberg (LK)	139	139	140	140	140	140	141	141	141	141	141
09189	Traunstein (LK)	181	182	182	183	183	184	184	184	185	185	186
09190	Weilheim-Schongau (LK)	138	139	140	140	141	141	142	142	142	143	143
09261	Landshut (KS)	75	76	76	77	77	78	78	78	79	79	79
09262	Passau (KS)	54	54	55	55	55	55	55	56	56	56	56
09263	Straubing (KS)	49	49	49	50	50	50	50	50	50	50	50
09271	Deggendorf (LK)	122	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
09272	Freyung-Grafenau (LK)	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
09273	Kelheim (LK)	126	127	127	128	129	130	130	131	131	132	132
09274	Landshut (LK)	165	166	168	169	170	172	173	174	175	176	177
09275	Passau (LK)	197	198	199	200	200	201	201	202	202	203	203
09276	Regen (LK)	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
09277	Rottal-Inn (LK)	124	125	126	126	126	127	127	128	128	128	129
09278	Straubing-Bogen (LK)	104	105	105	106	106	107	107	108	108	109	109
09279	Dingolfing-Landau (LK)	100	101	102	103	103	104	104	105	105	106	106
09361	Amberg (KS)	43	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
09362	Regensburg (KS)	157	158	159	159	160	160	161	161	161	162	162
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
09371	Amberg-Weizbach (LK)	104	105	105	105	105	105	105	104	104	104	104
09372	Cham (LK)	130	131	131	131	131	132	132	132	132	132	132
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	138	139	140	141	142	142	143	144	144	145	145
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	96	96	96	96	96	96	96	96	95	95	95
09375	Regensburg (LK)	198	199	200	201	202	203	203	204	205	205	206
09376	Schwandorf (LK)	152	153	153	154	155	155	156	156	157	157	158
09377	Tirschenreuth (LK)	72	72	72	72	71	71	71	71	71	70	70
09461	Bamberg (KS)	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
09462	Bayreuth (KS)	75	75	75	75	75	74	74	74	74	74	74

Fortsetzung Tabelle 5 >

Bevölkerung in 1.000										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
149	149	150	150	151	151	152	152	153	153	Ingolstadt (KS)	09161
1.566	1.570	1.573	1.577	1.581	1.586	1.590	1.595	1.599	1.604	München (KS)	09162
66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	Rosenheim (KS)	09163
118	118	118	119	119	119	119	119	120	120	Altötting (LK)	09171
110	111	111	111	111	111	111	111	112	112	Berchtesgadener Land (LK)	09172
136	136	137	137	138	138	139	139	140	140	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
167	168	169	169	170	171	171	172	173	173	Dachau (LK)	09174
157	157	158	159	160	160	161	162	162	163	Ebersberg (LK)	09175
142	143	143	144	144	145	145	145	146	146	Eichstätt (LK)	09176
150	150	151	152	152	153	153	154	154	155	Erding (LK)	09177
193	193	194	195	195	196	196	197	197	198	Freising (LK)	09178
226	227	227	228	228	229	229	230	230	231	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
90	90	90	90	90	90	91	91	91	91	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
128	129	129	129	130	130	130	131	131	131	Landsberg a. Lech (LK)	09181
104	105	105	105	105	106	106	106	107	107	Miesbach (LK)	09182
127	128	128	129	129	130	130	131	131	131	Mühlendorf a. Inn (LK)	09183
365	366	366	367	368	369	370	371	372	373	München (LK)	09184
106	106	106	107	107	108	108	108	109	109	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
141	142	143	143	144	144	145	146	146	147	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
279	280	280	281	282	283	283	284	285	285	Rosenheim (LK)	09187
142	142	142	142	143	143	143	144	144	144	Starnberg (LK)	09188
186	186	187	187	187	188	188	188	189	189	Traunstein (LK)	09189
144	144	145	145	145	146	146	146	147	147	Weilheim-Schongau (LK)	09190
80	80	80	81	81	81	82	82	82	83	Landshut (KS)	09261
56	56	56	56	57	57	57	57	57	57	Passau (KS)	09262
50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	Straubing (KS)	09263
123	123	123	123	123	123	123	123	124	124	Deggendorf (LK)	09271
80	80	80	80	79	79	79	79	79	79	Freyung-Grafenau (LK)	09272
133	134	134	134	135	135	136	136	137	137	Kelheim (LK)	09273
178	179	180	181	181	182	183	184	184	185	Landshut (LK)	09274
204	204	205	205	205	205	206	206	206	206	Passau (LK)	09275
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	Regen (LK)	09276
129	129	130	130	130	131	131	131	131	132	Rottal-Inn (LK)	09277
110	110	110	111	111	111	111	112	112	112	Straubing-Bogen (LK)	09278
107	107	107	108	108	108	109	109	109	110	Dingolfing-Landau (LK)	09279
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	Amberg (KS)	09361
163	163	164	164	165	165	166	167	167	168	Regensburg (KS)	09362
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	Amberg-Weizbach (LK)	09371
132	132	133	133	133	133	133	133	133	133	Cham (LK)	09372
146	147	147	148	148	148	149	149	149	150	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
95	95	95	95	94	94	94	94	94	94	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
207	207	208	208	209	209	209	210	210	210	Regensburg (LK)	09375
158	159	159	160	160	160	161	161	161	162	Schwandorf (LK)	09376
70	70	70	69	69	69	69	69	68	68	Tirschenreuth (LK)	09377
80	80	80	80	80	80	81	81	81	81	Bamberg (KS)	09461
74	74	74	74	74	74	74	74	75	75	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tabelle 5 >

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Bevölkerung in 1.000										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09463	Coburg (KS)	42	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41
09464	Hof (KS)	47	47	47	47	46	46	46	46	46	46	46
09471	Bamberg (LK)	149	150	150	150	150	150	151	151	151	151	151
09472	Bayreuth (LK)	105	105	105	105	105	104	104	104	104	104	104
09473	Coburg (LK)	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
09474	Forchheim (LK)	118	119	119	119	119	119	119	119	120	120	120
09475	Hof (LK)	95	94	94	94	93	93	93	93	92	92	92
09476	Kronach (LK)	66	66	66	65	65	65	64	64	64	63	63
09477	Kulmbach (LK)	72	72	71	71	71	70	70	70	70	69	69
09478	Lichtenfels (LK)	67	67	67	67	67	67	67	67	66	66	66
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	72	72	72	71	71	71	70	70	70	69	69
09561	Ansbach (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43
09562	Erlangen (KS)	117	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
09563	Fürth (KS)	131	132	133	134	134	135	135	136	136	137	137
09564	Nürnberg (KS)	523	524	524	524	523	523	522	522	522	522	522
09565	Schwabach (KS)	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42
09571	Ansbach (LK)	189	190	190	191	191	192	192	193	193	193	194
09572	Erlangen-Höchststadt (LK)	141	142	142	143	143	144	144	145	145	145	146
09573	Fürth (LK)	120	120	120	121	121	121	121	121	120	120	120
09574	Nürnberger Land (LK)	173	173	174	174	174	175	175	175	176	176	177
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	103	104	104	105	105	105	106	106	106	107	107
09576	Roth (LK)	129	129	129	130	130	130	130	131	131	131	131
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	97	97	98	98	98	98	98	98	98	98	98
09661	Aschaffenburg (KS)	72	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
09662	Schweinfurt (KS)	55	55	55	54	54	54	54	53	53	53	53
09663	Würzburg (KS)	128	128	128	128	127	127	127	127	127	127	127
09671	Aschaffenburg (LK)	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
09672	Bad Kissingen (LK)	105	105	105	105	104	104	104	104	104	104	104
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	80	80	80	80	80	80	79	79	79	79	79
09674	Haßberge (LK)	85	85	85	85	85	85	85	85	84	84	84
09675	Kitzingen (LK)	93	94	94	94	95	95	95	95	95	95	96
09676	Miltenberg (LK)	130	130	130	130	130	130	129	129	129	129	129
09677	Main-Spessart (LK)	127	127	127	127	126	126	126	126	126	125	125
09678	Schweinfurt (LK)	117	117	117	118	118	118	118	118	118	119	119
09679	Würzburg (LK)	165	166	166	166	167	167	167	167	167	168	168
09761	Augsburg (KS)	301	303	304	305	307	308	310	311	312	314	315
09762	Kaufbeuren (KS)	46	46	47	47	47	47	47	48	48	48	48
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	70	70	71	71	71	72	72	72	72	73	73
09764	Memmingen (KS)	46	46	46	47	47	47	47	47	47	47	48
09771	Aichach-Friedberg (LK)	137	139	139	140	141	142	142	143	144	144	145
09772	Augsburg (LK)	261	264	265	267	269	270	271	273	274	276	277
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	99	100	101	101	101	102	102	102	103	103	103
09774	Günzburg (LK)	130	132	132	133	134	135	135	136	137	137	138
09775	Neu-Ulm (LK)	180	182	183	184	184	185	185	186	187	187	187
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	83	84	84	84	84	84	84	85	85	85	85
09777	Ostallgäu (LK)	145	147	148	148	149	150	151	151	152	153	153
09778	Unterallgäu (LK)	150	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161
09779	Donau-Ries (LK)	137	138	138	138	139	139	139	139	139	139	139
09780	Oberallgäu (LK)	159	160	161	161	162	162	162	163	163	163	164

Fortsetzung Tabelle 5 >

Bevölkerung in 1.000										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	Coburg (KS)	09463
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	Hof (KS)	09464
151	152	152	152	152	152	152	152	152	152	Bamberg (LK)	09471
104	104	104	104	104	103	103	103	103	103	Bayreuth (LK)	09472
87	87	86	86	86	86	86	86	86	86	Coburg (LK)	09473
120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	Forchheim (LK)	09474
92	91	91	91	91	91	90	90	90	90	Hof (LK)	09475
63	62	62	62	61	61	61	61	60	60	Kronach (LK)	09476
69	69	69	69	68	68	68	68	68	67	Kulmbach (LK)	09477
66	66	66	66	66	66	66	66	65	65	Lichtenfels (LK)	09478
69	69	69	68	68	68	68	68	68	67	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Ansbach (KS)	09561
118	118	118	119	119	119	119	119	120	120	Erlangen (KS)	09562
138	138	139	139	139	140	140	140	141	141	Fürth (KS)	09563
522	522	522	523	523	524	524	525	526	526	Nürnberg (KS)	09564
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	Schwabach (KS)	09565
194	195	195	196	196	196	196	197	197	197	Ansbach (LK)	09571
146	147	147	147	147	148	148	148	148	148	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
120	119	119	119	119	119	119	119	119	119	Fürth (LK)	09573
177	177	178	178	178	178	179	179	179	179	Nürnberger Land (LK)	09574
107	107	108	108	108	108	108	108	109	109	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
132	132	132	132	132	133	133	133	133	133	Roth (LK)	09576
98	98	98	99	99	99	99	99	99	99	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
73	73	74	74	74	74	74	74	74	74	Aschaffenburg (KS)	09661
53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	Schweinfurt (KS)	09662
127	127	127	128	128	128	128	128	129	129	Würzburg (KS)	09663
177	177	177	177	177	177	177	177	176	176	Aschaffenburg (LK)	09671
104	104	103	103	103	103	103	103	103	102	Bad Kissingen (LK)	09672
79	78	78	78	78	78	78	77	77	77	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
84	84	84	84	84	84	84	83	83	83	Haßberge (LK)	09674
96	96	96	96	96	96	96	96	97	97	Kitzingen (LK)	09675
129	129	129	129	129	129	129	128	128	128	Miltenberg (LK)	09676
125	125	125	124	124	124	124	123	123	123	Main-Spessart (LK)	09677
119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	Schweinfurt (LK)	09678
168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	Würzburg (LK)	09679
316	317	319	320	321	323	324	325	326	328	Augsburg (KS)	09761
48	49	49	49	49	49	50	50	50	50	Kaufbeuren (KS)	09762
73	73	74	74	74	74	75	75	75	75	Kempton (Allgäu) (KS)	09763
48	48	48	48	48	48	48	49	49	49	Memmingen (KS)	09764
146	146	147	148	148	149	149	150	150	151	Aichach-Friedberg (LK)	09771
278	280	281	282	283	284	285	286	287	288	Augsburg (LK)	09772
104	104	104	104	105	105	105	105	105	106	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
138	139	140	140	141	141	142	142	142	143	Günzburg (LK)	09774
188	188	189	189	190	190	191	191	191	192	Neu-Ulm (LK)	09775
85	85	85	85	85	86	86	86	86	86	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
154	155	155	156	156	157	157	158	158	159	Ostallgäu (LK)	09777
162	163	163	164	165	166	166	167	167	168	Unterallgäu (LK)	09778
139	140	140	140	140	140	140	140	140	140	Donau-Ries (LK)	09779
164	165	165	165	166	166	166	166	167	167	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 5 >

Kennziffer		Bevölkerung in 1.000										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Raumordnungsregion												
1	Bayerischer Untermain	379	380	380	380	380	380	380	379	379	379	379
2	Würzburg	514	515	515	515	515	515	515	515	515	515	516
3	Main-Rhön	442	442	442	441	441	440	440	439	439	439	438
4	Oberfranken-West	610	611	611	611	610	610	609	609	609	609	608
5	Oberfranken-Ost	464	464	463	462	461	459	458	457	456	455	455
6	Oberpfalz-Nord	510	511	511	512	512	512	512	512	512	512	512
7	Nürnberg	1.375	1.380	1.382	1.384	1.385	1.386	1.387	1.388	1.389	1.391	1.392
8	Westmittelfranken	431	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442
9	Augsburg	936	943	948	952	957	961	965	968	972	976	980
10	Ingolstadt	509	513	516	519	522	524	526	529	531	533	536
11	Regensburg	750	755	758	761	764	766	769	771	774	776	778
12	Donau-Wald	683	687	689	691	692	693	695	696	697	698	699
13	Landshut	465	469	472	475	477	480	482	485	487	489	491
14	München	2.982	2.991	3.005	3.018	3.030	3.040	3.049	3.058	3.067	3.076	3.084
15	Donau-Ilser	506	512	515	518	520	523	525	527	529	532	534
16	Allgäu	504	507	509	512	513	515	517	518	520	522	523
17	Oberland	458	461	462	464	465	466	468	469	470	471	473
18	Südostoberbayern	853	859	863	866	869	872	874	877	879	881	884
Regierungsbezirk												
091	Oberbayern	4.802	4.824	4.846	4.867	4.885	4.902	4.918	4.933	4.947	4.962	4.977
092	Niederbayern	1.274	1.283	1.288	1.294	1.298	1.303	1.307	1.311	1.315	1.319	1.323
093	Oberpfalz	1.134	1.139	1.141	1.144	1.146	1.148	1.150	1.152	1.154	1.156	1.158
094	Oberfranken	1.074	1.075	1.074	1.072	1.071	1.069	1.068	1.066	1.065	1.064	1.063
095	Mittelfranken	1.806	1.813	1.816	1.819	1.821	1.823	1.825	1.827	1.829	1.831	1.834
096	Unterfranken	1.334	1.337	1.336	1.336	1.336	1.335	1.335	1.334	1.334	1.334	1.333
097	Schwaben	1.946	1.963	1.972	1.982	1.990	1.998	2.006	2.014	2.022	2.029	2.037
Land												
09	Bayern	13.369	13.433	13.474	13.514	13.548	13.579	13.609	13.638	13.667	13.696	13.725

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2022

Bevölkerung in 1.000										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
										Raumordnungsregion	
379	379	379	379	379	379	379	379	379	379	Bayerischer Untermain	1
516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	Würzburg	2
438	438	437	437	436	436	435	435	434	433	Main-Rhön	3
608	608	608	607	607	607	606	606	606	605	Oberfranken-West	4
454	453	452	452	451	450	450	449	448	448	Oberfranken-Ost	5
512	512	512	512	512	512	512	512	512	512	Oberpfalz-Nord	6
1.394	1.395	1.397	1.399	1.400	1.402	1.404	1.406	1.408	1.409	Nürnberg	7
443	443	444	445	446	446	447	447	447	448	Westmittelfranken	8
983	987	990	994	997	1.000	1.003	1.006	1.009	1.012	Augsburg	9
538	540	542	544	546	548	550	552	553	555	Ingolstadt	10
781	783	785	787	789	791	793	794	796	797	Regensburg	11
701	702	702	703	704	705	705	706	706	707	Donau-Wald	12
493	495	497	499	501	503	504	506	508	509	Landshut	13
3.093	3.101	3.110	3.118	3.127	3.136	3.145	3.154	3.163	3.172	München	14
536	538	540	542	543	545	547	548	550	551	Donau-Ilser	15
525	526	528	529	531	532	533	535	536	537	Allgäu	16
474	475	476	478	479	480	481	482	484	485	Oberland	17
886	888	891	893	895	897	899	901	903	905	Südostoberbayern	18
										Regierungsbezirk	
4.991	5.005	5.019	5.033	5.047	5.061	5.075	5.089	5.103	5.116	Oberbayern	091
1.327	1.330	1.334	1.337	1.340	1.343	1.346	1.348	1.350	1.353	Niederbayern	092
1.160	1.162	1.163	1.165	1.167	1.168	1.169	1.170	1.171	1.172	Oberpfalz	093
1.062	1.061	1.060	1.059	1.058	1.057	1.056	1.055	1.054	1.053	Oberfranken	094
1.836	1.839	1.841	1.844	1.846	1.848	1.851	1.853	1.855	1.857	Mittelfranken	095
1.333	1.333	1.333	1.332	1.332	1.331	1.331	1.330	1.329	1.328	Unterfranken	096
2.044	2.051	2.058	2.065	2.071	2.077	2.084	2.089	2.095	2.101	Schwaben	097
										Land	
13.753	13.781	13.808	13.835	13.861	13.886	13.911	13.935	13.957	13.979	Bayern	09

Tab. 6: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Peak-Jahr (hervorgehobene Zellen) = Jahr mit maximaler Wohnungsnachfrage

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Haushalte in 1.000										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	70	70	71	71	72	72	72	73	73	73	74
09162	München (KS)	796	797	803	808	813	817	821	824	827	830	833
09163	Rosenheim (KS)	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
09171	Altötting (LK)	54	54	54	55	55	55	55	55	55	55	56
09172	Berchtesgadener Land (LK)	56	56	57	57	57	57	57	57	57	58	58
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	63	64	64	65	65	66	66	66	66	67	67
09174	Dachau (LK)	67	68	68	68	69	69	70	70	70	71	71
09175	Ebersberg (LK)	61	62	62	63	63	63	64	64	64	65	65
09176	Eichstätt (LK)	55	56	56	56	56	57	57	57	57	57	57
09177	Erding (LK)	58	58	59	59	59	60	60	60	61	61	61
09178	Freising (LK)	81	82	82	83	83	83	84	84	84	85	85
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	103	104	104	104	104	105	105	105	105	105	106
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	52	52	52	52	52	52	52	52	53	53	53
09181	Landsberg a. Lech (LK)	54	54	55	55	55	55	55	55	55	56	56
09182	Miesbach (LK)	54	54	54	55	55	55	55	55	56	56	56
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	49	50	50	50	51	51	51	51	52	52	52
09184	München (LK)	163	164	165	166	166	167	167	168	168	168	169
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	42	43	43	43	43	44	44	44	44	44	45
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	54	55	55	55	56	56	56	57	57	57	58
09187	Rosenheim (LK)	122	123	124	125	125	126	126	127	127	128	128
09188	Starnberg (LK)	66	66	66	67	67	67	67	67	67	67	68
09189	Traunstein (LK)	88	89	89	89	89	90	90	90	90	90	91
09190	Weilheim-Schongau (LK)	67	68	68	69	69	69	70	70	70	70	71
09261	Landshut (KS)	41	41	41	42	42	42	43	43	43	43	44
09262	Passau (KS)	34	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36
09263	Straubing (KS)	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27
09271	Deggendorf (LK)	57	57	58	58	58	58	58	58	58	58	59
09272	Freyung-Grafenau (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
09273	Kelheim (LK)	55	56	56	57	57	57	58	58	58	58	59
09274	Landshut (LK)	70	70	71	72	72	73	73	73	74	74	75
09275	Passau (LK)	88	89	89	89	90	90	90	91	91	91	91
09276	Regen (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
09277	Rottal-Inn (LK)	56	56	57	57	57	57	58	58	58	58	58
09278	Straubing-Bogen (LK)	42	42	42	43	43	43	43	43	43	44	44
09279	Dingolfing-Landau (LK)	43	44	44	44	45	45	45	45	45	46	46
09361	Amberg (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09362	Regensburg (KS)	101	102	103	103	104	104	105	105	106	106	107
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
09371	Amberg-Weizbach (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
09372	Cham (LK)	60	60	61	61	61	61	61	61	61	61	61
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	57	58	58	58	59	59	59	59	60	60	60
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	42	42	42
09375	Regensburg (LK)	88	88	89	89	90	90	90	91	91	91	92
09376	Schwandorf (LK)	66	66	67	67	67	67	68	68	68	68	69
09377	Tirschenreuth (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	34
09461	Bamberg (KS)	45	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
09462	Bayreuth (KS)	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
09463	Coburg (KS)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
09464	Hof (KS)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
09471	Bamberg (LK)	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	65
09472	Bayreuth (LK)	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
09473	Coburg (LK)	42	42	42	42	42	42	42	42	41	41	41
09474	Forchheim (LK)	52	52	52	53	53	53	53	53	53	53	53
09475	Hof (LK)	47	47	47	47	46	46	46	46	46	45	45
09476	Kronach (LK)	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	31
09477	Kulmbach (LK)	34	34	34	34	34	34	34	33	33	33	33

Fortsetzung Tabelle 6 >

Haushalte in 1.000										Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
74	75	75	75	76	76	77	77	78	78	2042	Ingolstadt (KS)	09161
837	840	843	847	851	854	858	862	867	871	2042	München (KS)	09162
37	37	38	38	38	38	38	38	38	39	2042	Rosenheim (KS)	09163
56	56	56	56	57	57	57	57	58	58	2042	Altötting (LK)	09171
58	58	58	59	59	59	59	60	60	60	2042	Berchtesgadener Land (LK)	09172
67	68	68	69	69	69	70	70	71	71	2042	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
72	72	72	73	73	74	74	74	75	75	2042	Dachau (LK)	09174
66	66	66	67	67	67	68	68	69	69	2042	Ebersberg (LK)	09175
58	58	58	58	59	59	59	60	60	60	2042	Eichstätt (LK)	09176
61	62	62	62	63	63	63	64	64	64	2042	Erding (LK)	09177
86	86	86	87	87	88	88	89	89	89	2042	Freising (LK)	09178
106	106	107	107	107	108	108	108	109	109	2042	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
53	53	53	53	53	54	54	54	54	55	2042	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
56	56	56	56	57	57	57	57	58	58	2042	Landsberg a. Lech (LK)	09181
56	56	57	57	57	57	58	58	58	59	2042	Miesbach (LK)	09182
52	53	53	53	54	54	54	54	55	55	2042	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
169	170	170	171	172	172	173	174	174	175	2042	München (LK)	09184
45	45	45	46	46	46	46	47	47	47	2042	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
58	58	59	59	59	60	60	60	61	61	2042	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
129	129	130	130	131	132	132	133	133	134	2042	Rosenheim (LK)	09187
68	68	68	68	68	69	69	69	69	70	2042	Starnberg (LK)	09188
91	91	92	92	92	93	93	93	94	94	2042	Traunstein (LK)	09189
71	71	71	72	72	73	73	73	74	74	2042	Weilheim-Schongau (LK)	09190
44	44	44	45	45	45	46	46	46	47	2042	Landshut (KS)	09261
36	36	36	37	37	37	37	37	38	38	2042	Passau (KS)	09262
27	27	27	27	28	28	28	28	28	28	2042	Straubing (KS)	09263
59	59	59	59	59	60	60	60	60	60	2042	Deggendorf (LK)	09271
37	37	37	37	37	37	37	37	38	38	2042	Freyung-Grafenau (LK)	09272
59	59	60	60	60	61	61	61	62	62	2042	Kelheim (LK)	09273
75	76	76	77	77	78	78	78	79	79	2042	Landshut (LK)	09274
92	92	92	93	93	94	94	94	95	95	2042	Passau (LK)	09275
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	2042	Regen (LK)	09276
58	59	59	59	59	60	60	60	60	61	2042	Rottal-Inn (LK)	09277
44	44	44	44	45	45	45	45	45	46	2042	Straubing-Bogen (LK)	09278
46	46	46	47	47	47	47	48	48	48	2042	Dingolfing-Landau (LK)	09279
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2042	Amberg (KS)	09361
107	108	109	109	110	111	111	112	113	114	2042	Regensburg (KS)	09362
25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	2042	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
47	47	47	47	48	48	48	48	48	48	2042	Amberg-Weizbach (LK)	09371
61	62	62	62	62	62	62	63	63	63	2042	Cham (LK)	09372
61	61	61	61	62	62	62	63	63	63	2042	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	2023	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
92	92	93	93	94	94	95	95	95	96	2042	Regensburg (LK)	09375
69	69	70	70	70	71	71	71	72	72	2042	Schwandorf (LK)	09376
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	2023	Tirschenreuth (LK)	09377
46	46	47	47	47	47	47	48	48	48	2042	Bamberg (KS)	09461
41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	2042	Bayreuth (KS)	09462
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	2042	Coburg (KS)	09463
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	2042	Hof (KS)	09464
65	65	65	66	66	66	66	66	67	67	2042	Bamberg (LK)	09471
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	2042	Bayreuth (LK)	09472
41	41	41	42	42	42	42	42	42	42	2042	Coburg (LK)	09473
53	53	54	54	54	54	54	55	55	55	2042	Forchheim (LK)	09474
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	2022	Hof (LK)	09475
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	2022	Kronach (LK)	09476
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	2023	Kulmbach (LK)	09477

Fortsetzung Tabelle 6 >

Haushalte in 1.000												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09478	Lichtenfels (LK)	32	32	32	32	32	32	31	31	31	31	31
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	38	38	38	37	37	37	37	37	36	36	36
09561	Ansbach (KS)	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09562	Erlangen (KS)	67	67	68	68	68	68	68	68	68	68	69
09563	Fürth (KS)	65	66	66	67	67	68	68	68	69	69	69
09564	Nürnberg (KS)	278	280	280	280	280	280	280	280	280	280	281
09565	Schwabach (KS)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
09571	Ansbach (LK)	83	84	84	84	85	85	85	85	85	86	86
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	63	63	64	64	64	64	65	65	65	65	66
09573	Fürth (LK)	59	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
09574	Nürnberger Land (LK)	85	86	86	86	87	87	87	87	87	88	88
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	46	46	47	47	47	47	47	47	47	47	48
09576	Roth (LK)	59	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	46
09661	Aschaffenburg (KS)	37	37	38	38	38	38	38	38	38	38	38
09662	Schweinfurt (KS)	30	30	30	30	29	29	29	29	29	29	29
09663	Würzburg (KS)	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	82
09671	Aschaffenburg (LK)	79	80	80	80	80	79	79	79	79	79	79
09672	Bad Kissingen (LK)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	37	37	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09674	Haßberge (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
09675	Kitzingen (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41
09676	Miltenberg (LK)	58	59	58	58	58	58	58	58	58	58	58
09677	Main-Spessart (LK)	58	58	58	58	58	58	58	58	58	57	57
09678	Schweinfurt (LK)	51	51	51	52	52	52	52	52	52	52	52
09679	Würzburg (LK)	73	74	74	74	74	74	74	74	75	75	75
09761	Augsburg (KS)	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
09762	Kaufbeuren (KS)	23	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	38	38	38	39	39	39	39	39	39	40	40
09764	Memmingen (KS)	23	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09771	Aichach-Friedberg (LK)	59	60	60	60	61	61	61	62	62	62	62
09772	Augsburg (LK)	117	118	119	120	121	121	122	122	123	124	124
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	42	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44
09774	Günzburg (LK)	56	56	57	57	57	58	58	58	59	59	59
09775	Neu-Ulm (LK)	84	85	86	86	86	87	87	87	87	88	88
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43	44
09777	Ostallgäu (LK)	65	66	67	67	67	68	68	68	69	69	69
09778	Unterallgäu (LK)	64	65	65	66	66	66	67	67	67	68	68
09779	Donau-Ries (LK)	59	60	60	60	60	60	60	60	60	60	61
09780	Oberallgäu (LK)	83	84	84	85	85	85	85	85	86	86	86

Fortsetzung Tabelle 6 >

Haushalte in 1.000										Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	2042	Lichtenfels (LK)	09478
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2022	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	2042	Ansbach (KS)	09561
69	69	69	70	70	70	71	71	71	71	2042	Erlangen (KS)	09562
70	70	70	71	71	71	72	72	73	73	2042	Fürth (KS)	09563
281	282	282	283	284	285	286	287	288	289	2042	Nürnberg (KS)	09564
20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	2042	Schwabach (KS)	09565
86	86	87	87	87	88	88	88	89	89	2042	Ansbach (LK)	09571
66	66	66	67	67	67	68	68	68	68	2042	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
60	60	60	61	61	61	61	61	61	61	2042	Fürth (LK)	09573
88	88	89	89	90	90	90	91	91	91	2042	Nürnberger Land (LK)	09574
48	48	48	48	49	49	49	49	49	50	2042	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09575
60	60	60	60	61	61	61	61	62	62	2042	Roth (LK)	09576
46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	2042	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
38	38	39	39	39	39	39	39	39	40	2042	Aschaffenburg (KS)	09661
29	29	29	29	29	29	29	29	30	30	2023	Schweinfurt (KS)	09662
82	82	82	83	83	83	84	84	84	85	2042	Würzburg (KS)	09663
79	79	80	80	80	80	80	80	80	80	2042	Aschaffenburg (LK)	09671
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	2042	Bad Kissingen (LK)	09672
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2023	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	2042	Haßberge (LK)	09674
41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	2042	Kitzingen (LK)	09675
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	2023	Miltenberg (LK)	09676
57	57	57	57	57	57	57	57	58	58	2023	Main-Spessart (LK)	09677
52	52	52	52	52	52	52	53	53	53	2042	Schweinfurt (LK)	09678
75	75	75	75	76	76	76	76	76	76	2042	Würzburg (LK)	09679
175	176	177	178	179	180	181	183	184	185	2042	Augsburg (KS)	09761
25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	2042	Kaufbeuren (KS)	09762
40	40	40	40	41	41	41	41	42	42	2042	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
24	25	25	25	25	25	25	25	26	26	2042	Memmingen (KS)	09764
63	63	63	64	64	64	65	65	65	66	2042	Aichach-Friedberg (LK)	09771
125	126	126	127	128	129	130	130	131	132	2042	Augsburg (LK)	09772
44	44	44	44	45	45	45	45	45	46	2042	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
59	60	60	60	61	61	61	62	62	62	2042	Günzburg (LK)	09774
88	89	89	89	90	90	91	91	92	92	2042	Neu-Ulm (LK)	09775
44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	2042	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
70	70	70	71	71	72	72	72	73	73	2042	Ostallgäu (LK)	09777
69	69	69	70	70	71	71	71	72	72	2042	Unterallgäu (LK)	09778
61	61	61	61	61	62	62	62	62	62	2042	Donau-Ries (LK)	09779
86	87	87	87	88	88	88	89	89	90	2042	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 6 >

Haushalte in 1.000												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Raumordnungsregion												
1	Bayerischer Untermain	175	176	176	176	176	176	175	175	175	175	175
2	Würzburg	252	253	253	254	254	254	254	254	254	254	254
3	Main-Rhön	204	205	205	204	204	204	203	203	203	203	203
4	Oberfranken-West	292	293	294	293	293	293	293	293	293	293	293
5	Oberfranken-Ost	231	231	231	230	230	229	228	228	227	227	227
6	Oberpfalz-Nord	240	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241
7	Nürnberg	696	701	703	704	705	706	707	708	710	711	712
8	Westmittelfranken	198	199	200	200	201	201	201	202	202	203	203
9	Augsburg	442	446	449	451	453	455	457	459	461	463	465
10	Ingolstadt	221	223	225	226	227	228	229	230	231	232	233
11	Regensburg	361	365	366	368	370	371	373	374	376	377	379
12	Donau-Wald	322	324	326	327	328	328	329	330	331	331	332
13	Landshut	210	212	213	215	216	217	218	219	220	221	222
14	München	1.448	1.455	1.464	1.472	1.480	1.486	1.492	1.498	1.503	1.508	1.514
15	Donau-Ilser	227	230	231	233	234	235	236	237	238	239	240
16	Allgäu	252	254	256	257	258	259	260	261	262	263	264
17	Oberland	236	238	239	240	241	242	243	244	245	245	246
18	Südostoberbayern	405	408	410	412	414	415	416	417	419	420	421
Regierungsbezirk												
091	Oberbayern	2.310	2.324	2.338	2.351	2.362	2.372	2.381	2.390	2.398	2.406	2.415
092	Niederbayern	587	592	595	598	600	602	605	607	609	611	613
093	Oberpfalz	546	550	551	553	554	555	556	557	559	560	561
094	Oberfranken	523	525	524	524	523	522	521	521	520	520	520
095	Mittelfranken	895	900	902	904	906	907	909	910	912	913	916
096	Unterfranken	631	633	634	634	633	633	633	632	632	632	633
097	Schwaben	922	930	936	941	945	949	953	957	960	964	968
Land												
09	Bayern	6.415	6.455	6.481	6.504	6.523	6.541	6.558	6.574	6.589	6.606	6.625

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024; und empirica-Prognosen

Haushalte in 1.000											Peak-Jahr	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
Raumordnungsregion												
176	176	176	176	177	177	177	178	178	178	2042	Bayerischer Untermain	1
255	255	256	257	257	258	259	260	261	261	2042	Würzburg	2
203	203	203	203	204	204	204	205	205	205	2042	Main-Rhön	3
294	294	294	295	296	296	297	298	298	299	2042	Oberfranken-West	4
226	226	226	226	226	227	227	227	227	228	2023	Oberfranken-Ost	5
242	242	243	243	244	245	245	246	247	247	2042	Oberpfalz-Nord	6
714	716	719	721	724	726	729	732	735	738	2042	Nürnberg	7
204	204	205	206	207	207	208	209	210	211	2042	Westmittelfranken	8
467	469	472	474	477	480	482	485	488	490	2042	Augsburg	9
235	236	237	238	240	241	242	244	245	246	2042	Ingolstadt	10
380	382	384	386	388	390	392	394	396	398	2042	Regensburg	11
333	334	335	336	338	339	340	341	343	344	2042	Donau-Wald	12
223	225	226	227	228	230	231	232	234	235	2042	Landshut	13
1.519	1.525	1.531	1.538	1.544	1.551	1.558	1.566	1.574	1.581	2042	München	14
241	242	243	244	246	247	248	250	251	252	2042	Donau-Ilser	15
265	266	267	268	269	271	272	273	275	276	2042	Allgäu	16
247	248	249	250	252	253	254	256	257	258	2042	Oberland	17
423	425	426	428	430	432	434	436	438	440	2042	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk												
2.424	2.434	2.444	2.455	2.466	2.477	2.489	2.501	2.514	2.526	2042	Oberbayern	091
616	618	621	624	627	629	632	635	638	641	2042	Niederbayern	092
563	565	567	569	571	574	576	578	581	583	2042	Oberpfalz	093
520	520	521	521	522	523	524	525	526	527	2042	Oberfranken	094
918	921	924	927	930	934	937	941	945	948	2042	Mittelfranken	095
633	634	635	637	638	639	641	642	644	645	2042	Unterfranken	096
972	977	982	987	992	997	1.003	1.008	1.014	1.019	2042	Schwaben	097
Land												
6.646	6.669	6.693	6.719	6.746	6.773	6.801	6.830	6.860	6.889	2042	Bayern	09

Tab. 7: Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Anzahl Wohnungsnachfragende = Anzahl Haushalte abzgl. Anzahl Untermieter zzgl. Anzahl Zweitwohnungen;
Peak-Jahr (hervorgehobene Zellen) = Jahr mit maximaler Wohnungsnachfrage

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Wohnungsnachfragende in 1.000										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	69	70	70	71	71	72	72	72	73	73	73
09162	München (KS)	827	829	835	840	845	849	853	857	860	863	867
09163	Rosenheim (KS)	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34
09171	Altötting (LK)	52	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53
09172	Berchtesgadener Land (LK)	54	55	55	55	55	55	55	56	56	56	56
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	61	62	62	63	63	63	64	64	64	65	65
09174	Dachau (LK)	70	71	71	72	72	73	73	74	74	74	75
09175	Ebersberg (LK)	64	64	65	65	66	66	66	67	67	68	68
09176	Eichstätt (LK)	57	58	58	58	58	59	59	59	59	59	60
09177	Erding (LK)	61	62	62	63	63	63	63	64	64	64	65
09178	Freising (LK)	86	86	87	87	88	88	89	89	89	90	90
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	104	105	105	105	106	106	106	106	106	107	107
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	48	48	48	48	48	48	48	49	49	49	49
09181	Landsberg a. Lech (LK)	56	56	57	57	57	57	57	57	58	58	58
09182	Miesbach (LK)	51	52	52	52	53	53	53	53	53	53	54
09183	Mühlendorf a. Inn (LK)	51	51	51	52	52	52	52	53	53	53	53
09184	München (LK)	167	169	169	170	171	171	172	172	173	173	173
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	43	43	44	44	44	44	45	45	45	45	45
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	57	58	58	58	59	59	59	60	60	60	61
09187	Rosenheim (LK)	123	124	125	126	126	127	127	128	128	129	129
09188	Starnberg (LK)	67	68	68	68	69	69	69	69	69	69	69
09189	Traunstein (LK)	87	88	88	88	88	89	89	89	89	89	90
09190	Weilheim-Schongau (LK)	64	65	65	66	66	66	66	67	67	67	67
09261	Landshut (KS)	39	39	40	40	40	40	41	41	41	41	42
09262	Passau (KS)	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34
09263	Straubing (KS)	25	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
09271	Deggendorf (LK)	57	57	57	57	58	58	58	58	58	58	58
09272	Freyung-Grafenau (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09273	Kelheim (LK)	54	55	55	56	56	56	56	57	57	57	58
09274	Landshut (LK)	68	69	70	70	71	71	71	72	72	73	73
09275	Passau (LK)	88	89	90	90	90	90	91	91	91	91	92
09276	Regen (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
09277	Rottal-Inn (LK)	53	53	54	54	54	54	54	54	55	55	55
09278	Straubing-Bogen (LK)	43	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45
09279	Dingolfing-Landau (LK)	43	43	43	44	44	44	44	45	45	45	45
09361	Amberg (KS)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
09362	Regensburg (KS)	97	97	98	99	99	100	100	101	101	101	102
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09371	Amberg-Weizbach (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
09372	Cham (LK)	58	58	58	58	59	59	59	59	59	59	59
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	58	58	59	59	59	60	60	60	60	61	61
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
09375	Regensburg (LK)	87	88	88	89	89	89	90	90	90	91	91
09376	Schwandorf (LK)	67	68	68	69	69	69	69	70	70	70	70
09377	Tirschenreuth (LK)	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	33
09461	Bamberg (KS)	44	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
09462	Bayreuth (KS)	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
09463	Coburg (KS)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
09464	Hof (KS)	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
09471	Bamberg (LK)	65	65	66	66	66	66	66	66	66	66	66
09472	Bayreuth (LK)	48	49	48	48	48	48	48	48	48	48	48
09473	Coburg (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
09474	Forchheim (LK)	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54

Fortsetzung Tabelle 7 >

Wohnungsnachfrage in 1.000										Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
74	74	75	75	75	76	76	77	77	78	2042	Ingolstadt (KS)	09161
870	873	877	881	884	888	892	897	901	906	2042	München (KS)	09162
34	35	35	35	35	35	35	35	36	36	2042	Rosenheim (KS)	09163
53	54	54	54	54	55	55	55	55	55	2042	Altötting (LK)	09171
56	56	56	57	57	57	57	58	58	58	2042	Berchtesgadener Land (LK)	09172
65	66	66	66	67	67	68	68	68	69	2042	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
75	76	76	76	77	77	78	78	79	79	2042	Dachau (LK)	09174
68	69	69	69	70	70	71	71	72	72	2042	Ebersberg (LK)	09175
60	60	60	61	61	61	61	62	62	62	2042	Eichstätt (LK)	09176
65	65	65	66	66	66	67	67	67	68	2042	Erding (LK)	09177
91	91	91	92	92	93	93	94	94	95	2042	Freising (LK)	09178
107	107	108	108	108	109	109	110	110	111	2042	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
49	49	49	49	49	50	50	50	50	50	2042	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
58	58	58	59	59	59	59	60	60	60	2042	Landsberg a. Lech (LK)	09181
54	54	54	55	55	55	55	56	56	56	2042	Miesbach (LK)	09182
54	54	54	54	55	55	55	56	56	56	2042	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
174	174	175	175	176	177	177	178	179	180	2042	München (LK)	09184
46	46	46	46	47	47	47	47	48	48	2042	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
61	61	62	62	62	63	63	63	64	64	2042	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
130	130	131	131	132	133	133	134	134	135	2042	Rosenheim (LK)	09187
69	70	70	70	70	70	71	71	71	71	2042	Starnberg (LK)	09188
90	90	91	91	91	92	92	92	93	93	2042	Traunstein (LK)	09189
68	68	68	69	69	69	70	70	70	71	2042	Weilheim-Schongau (LK)	09190
42	42	42	43	43	43	44	44	44	44	2042	Landshut (KS)	09261
34	35	35	35	35	35	35	36	36	36	2042	Passau (KS)	09262
26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	2042	Straubing (KS)	09263
58	59	59	59	59	59	60	60	60	60	2042	Deggendorf (LK)	09271
36	36	36	36	36	36	36	36	36	37	2042	Freyung-Grafenau (LK)	09272
58	58	59	59	59	60	60	60	61	61	2042	Kelheim (LK)	09273
74	74	74	75	75	76	76	77	77	78	2042	Landshut (LK)	09274
92	92	93	93	93	94	94	95	95	95	2042	Passau (LK)	09275
37	37	37	37	37	37	37	37	38	38	2042	Regen (LK)	09276
55	55	56	56	56	56	57	57	57	57	2042	Rottal-Inn (LK)	09277
46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	2042	Straubing-Bogen (LK)	09278
45	46	46	46	46	47	47	47	47	47	2042	Dingolfing-Landau (LK)	09279
22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	2042	Amberg (KS)	09361
102	103	104	104	105	106	106	107	108	108	2042	Regensburg (KS)	09362
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2042	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
47	47	47	48	48	48	48	48	48	48	2042	Amberg-Weizbach (LK)	09371
59	59	59	59	60	60	60	60	60	60	2042	Cham (LK)	09372
61	62	62	62	62	63	63	63	64	64	2042	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	2023	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
91	92	92	93	93	93	94	94	95	95	2042	Regensburg (LK)	09375
71	71	71	72	72	73	73	73	74	74	2042	Schwandorf (LK)	09376
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	2023	Tirschenreuth (LK)	09377
46	46	46	46	46	46	47	47	47	47	2042	Bamberg (KS)	09461
43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	2042	Bayreuth (KS)	09462
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2042	Coburg (KS)	09463
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	2042	Hof (KS)	09464
67	67	67	67	67	67	68	68	68	68	2042	Bamberg (LK)	09471
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	2023	Bayreuth (LK)	09472
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	2023	Coburg (LK)	09473
54	54	54	55	55	55	55	55	55	56	2042	Forchheim (LK)	09474

Fortsetzung Tabelle 7 >

Wohnungsnachfragende in 1.000												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09475	Hof (LK)	48	48	48	48	47	47	47	47	47	47	46
09476	Kronach (LK)	32	32	32	31	31	31	31	31	30	30	30
09477	Kulmbach (LK)	35	35	35	35	35	35	34	34	34	34	34
09478	Lichtenfels (LK)	31	31	31	31	31	31	31	31	30	30	30
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	38	38	38	38	37	37	37	37	37	36	36
09561	Ansbach (KS)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
09562	Erlangen (KS)	67	68	68	68	68	68	69	69	69	69	69
09563	Fürth (KS)	67	68	68	68	69	69	70	70	70	71	71
09564	Nürnberg (KS)	284	285	285	285	285	285	285	285	286	286	286
09565	Schwabach (KS)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
09571	Ansbach (LK)	82	83	83	83	84	84	84	84	84	85	85
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	63	63	63	64	64	64	64	65	65	65	65
09573	Fürth (LK)	57	57	57	57	57	57	57	58	58	58	58
09574	Nürnberger Land (LK)	82	83	83	83	84	84	84	84	84	84	85
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	45	46	46	46	46	46	46	46	47	47	47
09576	Roth (LK)	57	57	58	58	58	58	58	58	58	58	58
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	43	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44
09661	Aschaffenburg (KS)	38	38	38	38	38	38	38	39	39	39	39
09662	Schweinfurt (KS)	29	29	29	29	28	28	28	28	28	28	28
09663	Würzburg (KS)	77	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
09671	Aschaffenburg (LK)	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
09672	Bad Kissingen (LK)	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	35	35
09674	Haßberge (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
09675	Kitzingen (LK)	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43
09676	Miltenberg (LK)	59	59	59	59	59	59	58	58	58	58	58
09677	Main-Spessart (LK)	58	59	58	58	58	58	58	58	58	58	58
09678	Schweinfurt (LK)	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
09679	Würzburg (LK)	76	77	77	77	77	77	77	77	78	78	78
09761	Augsburg (KS)	158	159	160	161	162	163	164	165	165	166	167
09762	Kaufbeuren (KS)	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	36	36	37	37	37	37	37	37	37	38	38
09764	Memmingen (KS)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24
09771	Aichach-Friedberg (LK)	59	60	60	61	61	61	61	62	62	62	62
09772	Augsburg (LK)	117	118	119	120	120	121	122	122	123	123	124
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	42	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43
09774	Günzburg (LK)	56	57	57	58	58	58	59	59	59	59	60
09775	Neu-Ulm (LK)	84	85	86	86	86	87	87	87	87	88	88
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	42	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44
09777	Ostallgäu (LK)	67	68	68	69	69	70	70	70	71	71	71
09778	Unterallgäu (LK)	66	67	67	68	68	68	69	69	69	70	70
09779	Donau-Ries (LK)	59	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
09780	Oberallgäu (LK)	84	84	85	85	85	86	86	86	86	86	87

Fortsetzung Tabelle 7 >

Wohnungsnachfrage in 1.000										Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	2022	Hof (LK)	09475
30	30	30	30	30	30	30	29	29	29	2022	Kronach (LK)	09476
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	2023	Kulmbach (LK)	09477
30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	2023	Lichtenfels (LK)	09478
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2022	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	2042	Ansbach (KS)	09561
69	69	70	70	70	71	71	71	72	72	2042	Erlangen (KS)	09562
71	72	72	72	73	73	74	74	74	75	2042	Fürth (KS)	09563
287	287	288	289	290	290	291	292	294	295	2042	Nürnberg (KS)	09564
20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	2042	Schwabach (KS)	09565
85	85	86	86	86	87	87	87	88	88	2042	Ansbach (LK)	09571
66	66	66	66	67	67	67	68	68	68	2042	Erlangen-Höchstädt (LK)	09572
58	58	58	58	58	58	58	58	59	59	2042	Fürth (LK)	09573
85	85	86	86	86	87	87	87	88	88	2042	Nürnberger Land (LK)	09574
47	47	47	48	48	48	48	48	48	49	2042	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09575
58	59	59	59	59	59	60	60	60	60	2042	Roth (LK)	09576
44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	2042	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
39	39	39	39	39	39	40	40	40	40	2042	Aschaffenburg (KS)	09661
28	28	28	28	28	28	28	28	29	29	2023	Schweinfurt (KS)	09662
78	78	78	79	79	79	80	80	81	81	2042	Würzburg (KS)	09663
80	80	80	80	80	80	81	81	81	81	2042	Aschaffenburg (LK)	09671
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	2042	Bad Kissingen (LK)	09672
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	2023	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	2042	Haßberge (LK)	09674
43	43	43	44	44	44	44	44	44	45	2042	Kitzingen (LK)	09675
58	58	58	58	58	58	58	58	59	59	2023	Miltenberg (LK)	09676
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	2023	Main-Spessart (LK)	09677
53	53	53	54	54	54	54	54	54	54	2042	Schweinfurt (LK)	09678
78	78	78	79	79	79	79	79	79	80	2042	Würzburg (LK)	09679
168	169	170	171	172	173	175	176	177	178	2042	Augsburg (KS)	09761
24	24	25	25	25	25	25	25	26	26	2042	Kaufbeuren (KS)	09762
38	38	38	38	39	39	39	39	40	40	2042	Kempton (Allgäu) (KS)	09763
24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	2042	Memmingen (KS)	09764
63	63	63	64	64	64	65	65	66	66	2042	Aichach-Friedberg (LK)	09771
125	125	126	127	128	128	129	130	131	131	2042	Augsburg (LK)	09772
44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	2042	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
60	60	61	61	61	62	62	62	63	63	2042	Günzburg (LK)	09774
88	89	89	89	90	90	91	91	92	92	2042	Neu-Ulm (LK)	09775
44	44	44	44	45	45	45	45	45	46	2042	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
72	72	72	73	73	74	74	74	75	75	2042	Ostallgäu (LK)	09777
70	71	71	72	72	73	73	73	74	74	2042	Unterallgäu (LK)	09778
61	61	61	61	61	61	62	62	62	62	2042	Donau-Ries (LK)	09779
87	87	88	88	88	89	89	89	90	90	2042	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 7 >

Wohnungsnachfragende in 1.000												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Raumordnungsregion												
1	Bayerischer Untermain	176	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
2	Würzburg	254	255	255	255	255	255	256	256	256	256	256
3	Main-Rhön	204	204	204	204	204	203	203	203	203	202	202
4	Oberfranken-West	288	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
5	Oberfranken-Ost	238	238	238	237	236	236	235	234	234	233	233
6	Oberpfalz-Nord	238	239	240	240	240	239	239	239	239	239	240
7	Nürnberg	697	701	703	704	705	706	708	709	710	711	712
8	Westmittelfranken	193	194	194	195	195	196	196	196	197	197	198
9	Augsburg	436	439	442	444	446	448	450	452	454	455	458
10	Ingolstadt	226	229	230	231	232	234	235	236	237	238	239
11	Regensburg	353	356	358	360	362	363	365	366	367	369	370
12	Donau-Wald	319	321	322	323	324	325	326	326	327	328	329
13	Landshut	203	205	206	207	209	210	211	212	213	214	215
14	München	1.503	1.510	1.520	1.528	1.536	1.543	1.549	1.555	1.560	1.566	1.571
15	Donau-Iller	229	231	233	234	235	236	237	238	239	240	241
16	Allgäu	252	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264
17	Oberland	225	227	228	229	230	231	232	232	233	234	235
18	Südostoberbayern	400	403	405	407	408	409	411	412	413	414	416
Regierungsbezirk												
00091	Oberbayern	2.354	2.368	2.383	2.395	2.406	2.417	2.426	2.435	2.443	2.451	2.461
092	Niederbayern	576	581	584	586	589	591	593	595	597	599	601
093	Oberpfalz	538	541	543	544	545	546	548	549	550	551	552
094	Oberfranken	526	527	527	526	526	525	524	523	523	522	522
095	Mittelfranken	889	895	897	899	901	902	903	905	906	908	910
096	Unterfranken	634	636	637	637	636	636	636	635	635	635	635
097	Schwaben	917	926	931	936	940	944	948	951	955	958	963
Land												
09	Bayern	6.435	6.474	6.501	6.524	6.543	6.561	6.578	6.594	6.609	6.625	6.645

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024; und empirica-Prognosen

Wohnungsnachfrage in 1.000										Peak-Jahr	Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
Raumordnungsregion												
177	177	177	178	178	178	179	179	179	180	2042	Bayerischer Untermain	1
257	257	258	259	259	260	261	261	262	263	2042	Würzburg	2
202	203	203	203	203	204	204	204	204	205	2042	Main-Rhön	3
289	290	290	291	291	292	293	293	294	295	2042	Oberfranken-West	4
233	233	233	233	233	233	233	234	234	234	2023	Oberfranken-Ost	5
240	240	241	242	242	243	244	244	245	246	2042	Oberpfalz-Nord	6
714	716	719	721	724	726	729	732	735	738	2042	Nürnberg	7
198	199	199	200	201	202	202	203	204	205	2042	Westmittelfranken	8
460	462	464	467	469	472	475	477	480	483	2042	Augsburg	9
240	241	243	244	245	247	248	249	251	252	2042	Ingolstadt	10
372	374	375	377	379	381	383	385	387	389	2042	Regensburg	11
330	331	332	333	334	335	337	338	339	340	2042	Donau-Wald	12
216	217	218	220	221	222	223	224	226	227	2042	Landshut	13
1.577	1.583	1.589	1.596	1.603	1.610	1.617	1.625	1.633	1.641	2042	München	14
242	244	245	246	247	249	250	251	253	254	2042	Donau-Iller	15
265	266	267	268	270	271	272	274	275	277	2042	Allgäu	16
236	237	238	239	240	241	242	244	245	246	2042	Oberland	17
417	419	420	422	424	426	428	430	432	434	2042	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk												
2.470	2.480	2.490	2.501	2.512	2.524	2.535	2.547	2.560	2.573	2042	Oberbayern	091
604	606	609	612	614	617	620	623	625	628	2042	Niederbayern	092
554	556	558	560	562	564	567	569	571	573	2042	Oberpfalz	093
522	523	523	524	524	525	526	527	528	529	2042	Oberfranken	094
912	915	918	921	925	928	931	935	939	942	2042	Mittelfranken	095
636	637	638	639	641	642	643	645	646	647	2042	Unterfranken	096
967	971	976	981	986	992	997	1.002	1.008	1.013	2042	Schwaben	097
Land												
6.666	6.688	6.712	6.737	6.764	6.792	6.819	6.847	6.878	6.906	2042	Bayern	09

Tab. 8: Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden in Ein-/Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Anzahl Wohnungsnachfragende = Anzahl Haushalte abzgl. Anzahl Untermieter zzgl. Anzahl Zweitwohnungen;
Peak-Jahr (hervorgehobene Zellen) = Jahr mit maximaler Wohnungsnachfrage

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	EZFH-Wohnungsnachfrage in 1.000										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	27	27	27	27	28	28	28	28	28	29	29
09162	München (KS)	96	96	97	97	98	98	99	99	100	100	101
09163	Rosenheim (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
09171	Altötting (LK)	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33
09172	Berchtesgadener Land (LK)	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	29	29	30	30	30	30	30	30	31	31	31
09174	Dachau (LK)	37	37	38	38	38	39	39	39	39	40	40
09175	Ebersberg (LK)	34	35	35	35	35	36	36	36	36	37	37
09176	Eichstätt (LK)	46	46	46	47	47	47	47	47	48	48	48
09177	Erding (LK)	37	37	38	38	38	38	39	39	39	39	40
09178	Freising (LK)	42	43	43	43	44	44	44	44	45	45	45
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	49	49	50	50	50	50	50	50	50	50	51
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
09181	Landsberg a. Lech (LK)	36	36	37	37	37	37	37	38	38	38	38
09182	Miesbach (LK)	24	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	33	33	34	34	34	34	34	35	35	35	35
09184	München (LK)	68	69	69	69	70	70	70	70	71	71	71
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	31	31	32	32	32	32	33	33	33	33	33
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	40	41	41	42	42	42	42	43	43	43	44
09187	Rosenheim (LK)	70	70	71	71	72	72	73	73	73	74	74
09188	Starnberg (LK)	35	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09189	Traunstein (LK)	50	51	51	51	52	52	52	52	52	52	53
09190	Weilheim-Schongau (LK)	38	38	39	39	39	39	40	40	40	40	40
09261	Landshut (KS)	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13
09262	Passau (KS)	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11
09263	Straubing (KS)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
09271	Deggendorf (LK)	39	39	39	39	40	40	40	40	40	40	41
09272	Freyung-Grafenau (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
09273	Kelheim (LK)	39	39	39	40	40	40	41	41	41	41	42
09274	Landshut (LK)	53	53	54	54	55	55	56	56	56	57	57
09275	Passau (LK)	66	67	67	68	68	68	69	69	69	70	70
09276	Regen (LK)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
09277	Rottal-Inn (LK)	41	42	42	42	42	43	43	43	43	43	44
09278	Straubing-Bogen (LK)	38	38	38	39	39	39	39	39	40	40	40
09279	Dingolfing-Landau (LK)	33	33	33	33	34	34	34	34	35	35	35
09361	Amberg (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
09362	Regensburg (KS)	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09372	Cham (LK)	47	47	47	47	48	48	48	48	48	48	48
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	45	45	46	46	46	46	47	47	47	48	48
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
09375	Regensburg (LK)	64	65	65	66	66	66	67	67	67	68	68
09376	Schwandorf (LK)	50	50	50	51	51	51	51	52	52	52	52
09377	Tirschenreuth (LK)	24	25	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09461	Bamberg (KS)	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11
09462	Bayreuth (KS)	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
09463	Coburg (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09464	Hof (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09471	Bamberg (LK)	47	47	47	48	48	48	48	48	48	49	49
09472	Bayreuth (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09473	Coburg (LK)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
09474	Forchheim (LK)	37	37	37	37	37	37	37	38	38	38	38

Fortsetzung Tabelle 8 >

EZFH-Wohnungsnachfragende in 1.000										Peak- Jahr	Landkreis (LK)/Kreiskreise Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
29	29	29	30	30	30	30	31	31	31	2042	Ingolstadt (KS)	09161
101	102	102	103	103	104	105	105	106	107	2042	München (KS)	09162
9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	2042	Rosenheim (KS)	09163
33	33	33	34	34	34	34	34	35	35	2042	Altötting (LK)	09171
24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	2042	Berchtesgadener Land (LK)	09172
31	31	31	32	32	32	32	33	33	33	2042	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
40	40	41	41	41	41	42	42	42	43	2042	Dachau (LK)	09174
37	37	38	38	38	38	39	39	39	39	2042	Ebersberg (LK)	09175
48	49	49	49	50	50	50	50	51	51	2042	Eichstätt (LK)	09176
40	40	40	41	41	41	41	42	42	42	2042	Erding (LK)	09177
45	46	46	46	47	47	47	47	48	48	2042	Freising (LK)	09178
51	51	51	51	51	52	52	52	52	53	2042	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	2042	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
38	38	39	39	39	39	39	40	40	40	2042	Landsberg a. Lech (LK)	09181
26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	2042	Miesbach (LK)	09182
35	36	36	36	36	37	37	37	37	38	2042	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
71	71	72	72	72	73	73	73	74	74	2042	München (LK)	09184
34	34	34	34	35	35	35	35	35	36	2042	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
44	44	45	45	45	46	46	46	47	47	2042	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
75	75	75	76	76	77	77	78	78	79	2042	Rosenheim (LK)	09187
36	36	37	37	37	37	37	37	38	38	2042	Starnberg (LK)	09188
53	53	53	54	54	54	54	55	55	55	2042	Traunstein (LK)	09189
40	41	41	41	41	42	42	42	42	43	2042	Weilheim-Schongau (LK)	09190
14	14	14	14	14	14	14	14	14	15	2042	Landshut (KS)	09261
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	2042	Passau (KS)	09262
10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	2042	Straubing (KS)	09263
41	41	41	41	42	42	42	42	42	43	2042	Deggendorf (LK)	09271
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	2042	Freyung-Grafenau (LK)	09272
42	42	43	43	43	44	44	44	44	45	2042	Kelheim (LK)	09273
58	58	59	59	60	60	60	61	61	62	2042	Landshut (LK)	09274
71	71	71	72	72	72	73	73	74	74	2042	Passau (LK)	09275
27	27	27	27	28	28	28	28	28	28	2042	Regen (LK)	09276
44	44	44	45	45	45	45	46	46	46	2042	Rottal-Inn (LK)	09277
40	41	41	41	41	42	42	42	42	42	2042	Straubing-Bogen (LK)	09278
35	35	36	36	36	36	37	37	37	37	2042	Dingolfing-Landau (LK)	09279
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	2042	Amberg (KS)	09361
19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	2042	Regensburg (KS)	09362
8	8	8	8	8	8	8	9	9	9	2042	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
36	37	37	37	37	37	37	37	38	38	2042	Amberg-Weizbach (LK)	09371
49	49	49	49	49	50	50	50	50	50	2042	Cham (LK)	09372
48	49	49	49	50	50	50	51	51	51	2042	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
34	34	34	34	35	35	35	35	35	35	2042	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
69	69	69	70	70	71	71	71	72	72	2042	Regensburg (LK)	09375
53	53	53	54	54	54	55	55	55	56	2042	Schwandorf (LK)	09376
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2023	Tirschenreuth (LK)	09377
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	2042	Bamberg (KS)	09461
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	2042	Bayreuth (KS)	09462
8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	2042	Coburg (KS)	09463
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	2042	Hof (KS)	09464
49	49	49	50	50	50	50	50	51	51	2042	Bamberg (LK)	09471
36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	2042	Bayreuth (LK)	09472
27	28	28	28	28	28	28	28	28	28	2042	Coburg (LK)	09473
38	38	38	39	39	39	39	39	40	40	2042	Forchheim (LK)	09474

Fortsetzung Tabelle 8 >

EZFH-Wohnungsnachfrage in 1.000												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09475	Hof (LK)	33	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32
09476	Kronach (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09477	Kulmbach (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09478	Lichtenfels (LK)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
09561	Ansbach (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
09562	Erlangen (KS)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
09563	Fürth (KS)	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
09564	Nürnberg (KS)	54	54	54	54	54	54	54	54	55	55	55
09565	Schwabach (KS)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
09571	Ansbach (LK)	61	62	62	62	62	63	63	63	63	64	64
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	44	44	44	45	45	45	45	45	46	46	46
09573	Fürth (LK)	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34
09574	Nürnberger Land (LK)	51	51	51	52	52	52	52	52	52	53	53
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	33	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35
09576	Roth (LK)	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42	42
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
09661	Aschaffenburg (KS)	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12
09662	Schweinfurt (KS)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
09663	Würzburg (KS)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
09671	Aschaffenburg (LK)	56	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
09672	Bad Kissingen (LK)	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
09674	Haßberge (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
09675	Kitzingen (LK)	28	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
09676	Miltenberg (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
09677	Main-Spessart (LK)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
09678	Schweinfurt (LK)	39	39	40	40	40	40	40	40	40	40	40
09679	Würzburg (LK)	53	53	54	54	54	54	54	54	55	55	55
09761	Augsburg (KS)	29	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30
09762	Kaufbeuren (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
09764	Memmingen (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
09771	Aichach-Friedberg (LK)	42	42	43	43	43	44	44	44	44	44	45
09772	Augsburg (LK)	71	72	73	73	74	74	75	75	75	76	76
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33
09774	Günzburg (LK)	39	40	40	40	41	41	41	42	42	42	42
09775	Neu-Ulm (LK)	45	45	45	46	46	46	46	47	47	47	47
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19	19
09777	Ostallgäu (LK)	43	43	43	44	44	44	45	45	45	46	46
09778	Unterallgäu (LK)	46	47	47	48	48	48	49	49	49	50	50
09779	Donau-Ries (LK)	44	45	45	45	45	45	45	45	46	46	46
09780	Oberallgäu (LK)	37	38	38	38	38	38	39	39	39	39	39

Fortsetzung Tabelle 8 >

EZFH-Wohnungsnachfrage in 1.000										Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	2022	Hof (LK)	09475
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2022	Kronach (LK)	09476
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2023	Kulmbach (LK)	09477
22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	2042	Lichtenfels (LK)	09478
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	2022	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	2042	Ansbach (KS)	09561
17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	2042	Erlangen (KS)	09562
17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	2042	(KS)	09563
55	55	55	55	56	56	56	56	57	57	2042	Nürnberg (KS)	09564
10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	2042	Schwabach (KS)	09565
64	65	65	65	66	66	66	67	67	67	2042	Ansbach (LK)	09571
46	47	47	47	47	48	48	48	48	49	2042	Erlangen-Höchstädt (LK)	09572
34	34	34	34	35	35	35	35	35	35	2042	Fürth (LK)	09573
53	53	54	54	54	54	55	55	55	56	2042	Nürnberger Land (LK)	09574
35	35	36	36	36	36	36	37	37	37	2042	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09575
42	42	42	43	43	43	43	43	44	44	2042	Roth (LK)	09576
31	31	31	31	31	31	31	31	31	32	2042	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	2042	Aschaffenburg (KS)	09661
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	2042	Schweinfurt (KS)	09662
16	17	17	17	17	17	17	17	17	17	2042	Würzburg (KS)	09663
57	57	58	58	58	58	58	58	59	59	2042	Aschaffenburg (LK)	09671
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	2042	Bad Kissingen (LK)	09672
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	2042	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
29	30	30	30	30	30	30	30	30	20	2042	Haßberge (LK)	09674
30	30	30	30	30	31	31	31	31	31	2042	Kitzingen (LK)	09675
40	40	41	41	41	41	41	41	41	41	2042	Miltenberg (LK)	09676
44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	2042	Main-Spessart (LK)	09677
40	40	41	41	41	41	41	41	41	42	2042	Schweinfurt (LK)	09678
55	55	55	56	56	56	56	56	57	57	2042	Würzburg (LK)	09679
31	31	31	31	32	32	32	32	33	33	2042	Augsburg (KS)	09761
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	2042	Kaufbeuren (KS)	09762
9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	2042	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	2042	Memmingen (KS)	09764
45	45	46	46	46	46	47	47	47	48	2042	Aichach-Friedberg (LK)	09771
77	77	78	78	79	80	80	81	81	82	2042	Augsburg (LK)	09772
34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	2042	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
43	43	43	43	44	44	44	45	45	45	2042	Günzburg (LK)	09774
47	48	48	48	49	49	49	49	50	50	2042	Neu-Ulm (LK)	09775
19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	2042	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
46	46	47	47	47	48	48	48	49	49	2042	Ostallgäu (LK)	09777
50	51	51	51	52	52	52	53	53	54	2042	Unterallgäu (LK)	09778
46	46	47	47	47	47	47	48	48	48	2042	Donau-Ries (LK)	09779
39	39	40	40	40	40	40	41	41	41	2042	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 8 >

EZFH-Wohnungsnachfrage in 1.000												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Raumordnungsregion												
1	Bayerischer Untermain	108	108	108	108	108	10	109	109	109	109	109
2	Würzburg	142	142	143	143	143	144	144	144	144	145	145
3	Main-Rhön	135	136	136	136	136	136	136	136	136	137	137
4	Oberfranken-West	176	177	177	177	177	178	178	178	178	178	179
5	Oberfranken-Ost	134	135	134	134	134	134	133	133	133	133	133
6	Oberpfalz-Nord	160	161	162	162	162	162	163	163	163	164	164
7	Nürnberg	264	266	267	168	269	270	271	272	272	273	274
8	Westmittelfranken	133	134	135	135	136	136	137	137	138	138	139
9	Augsburg	218	220	221	223	224	225	226	227	228	230	231
10	Ingolstadt	144	146	147	148	148	149	150	151	152	153	154
11	Regensburg	212	214	215	216	218	219	220	221	222	223	225
12	Donau-Wald	218	220	221	222	223	224	225	225	226	227	228
13	Landshut	139	140	142	143	144	145	145	146	147	148	149
14	München	434	438	441	443	446	448	450	452	454	456	458
15	Donau-Ilser	139	140	142	142	143	144	145	146	147	147	148
16	Allgäu	115	116	117	118	118	119	119	120	121	121	122
17	Oberland	110	112	112	113	113	114	114	115	115	116	116
18	Südostoberbayern	217	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228
Regierungsbezirk												
091	Oberbayern	905	913	920	925	930	934	939	943	947	951	956
092	Niederbayern	396	399	402	404	406	409	411	413	415	417	419
093	Oberpfalz	333	336	337	338	340	341	342	343	344	346	347
094	Oberfranken	310	311	311	311	311	311	311	311	311	311	312
095	Mittelfranken	397	400	402	403	405	406	407	409	410	411	413
096	Unterfranken	385	386	387	388	388	388	389	389	390	390	391
097	Schwaben	471	476	480	483	486	488	491	493	496	498	501
Land												
09	Bayern	3.198	3.223	3.239	3.253	3.265	3.278	3.290	3.301	3.313	3.325	3.340

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024, und empirica-Prognosen

EZFH-Wohnungsnachfrage in 1.000										Peak-Jahr	Kennziffer		
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042				
Raumordnungsregion													
109	110	110	110	111	111	111	112	112	112	112	2042	Bayerischer Untermain	1
146	146	147	147	148	148	149	149	150	150	150	2042	Würzburg	2
137	137	138	138	139	139	139	140	140	140	140	2042	Main-Rhön	3
179	180	180	181	182	182	182	183	183	183	184	2042	Oberfranken-West	4
133	133	133	133	133	133	134	134	134	134	134	2023	Oberfranken-Ost	5
165	165	166	166	167	168	168	169	170	170	170	2042	Oberpfalz-Nord	6
275	277	278	279	281	282	283	285	286	286	288	2042	Nürnberg	7
139	140	141	142	142	143	144	144	145	146	146	2042	Westmittelfranken	8
232	234	235	236	238	240	241	243	244	246	246	2042	Augsburg	9
155	156	157	158	159	160	161	162	164	165	165	2042	Ingolstadt	10
226	228	229	230	232	233	235	236	237	239	239	2042	Regensburg	11
229	230	232	233	234	235	236	237	238	239	242	2042	Donau-Wald	12
150	151	152	153	155	156	157	15/8	159	160	160	2042	Landshut	13
460	492	465	467	470	472	475	478	481	484	484	2042	München	14
149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	158	2042	Donau-Iller	15
122	123	124	124	125	126	127	127	128	129	129	2042	Allgäu	16
117	118	118	119	119	120	121	122	123	123	123	2042	Oberland	17
229	230	232	233	234	236	237	238	240	241	241	2042	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk													
961	966	971	977	983	988	994	1.000	1.006	1.013	1.013	2042	Oberbayern	091
422	424	427	429	432	434	437	439	441	444	444	2042	Niederbayern	092
349	350	352	354	356	357	359	361	363	364	364	2042	Oberpfalz	093
312	313	313	314	315	316	317	317	318	319	319	2042	Oberfranken	094
415	417	419	421	423	425	427	429	431	433	433	2042	Mittelfranken	095
392	393	394	396	397	398	399	400	401	402	402	2042	Unterfranken	096
504	507	510	513	516	520	523	526	529	533	533	2042	Schwaben	097
Land													
3.354	3.370	3.386	3.403	3.421	3.438	3.456	3.473	3.491	3.508	3.508	2042	Bayern	09

Tab. 9: Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Prognosebasisjahr ist 2022, daher hier der Wohnungsbestand zum Jahr 2022

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Wohnungsbestand 2022 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime)		
		EZFH	MFH	Summe
09161	Ingolstadt (KS)	26.785	42.023	68.808
09162	München (KS)	95.613	689.356	784.969
09163	Rosenheim (KS)	9.050	22.191	31.241
09171	Altötting (LK)	32.191	19.961	52.152
09172	Berchtesgadener Land (LK)	23.260	27.699	50.959
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	29.537	29.415	58.952
09174	Dachau (LK)	37.705	31.061	68.766
09175	Ebersberg (LK)	34.754	26.682	61.436
09176	Eichstätt (LK)	46.619	11.867	58.486
09177	Erding (LK)	37.589	22.959	60.548
09178	Freising (LK)	42.942	38.764	81.706
09179	Fürstfeldbruck (LK)	49.795	51.152	100.947
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	19.439	25.230	44.669
09181	Landsberg a. Lech (LK)	36.879	17.598	54.477
09182	Miesbach (LK)	25.031	23.162	48.193
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	33.735	17.863	51.598
09184	München (LK)	69.175	91.215	160.390
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	31.838	12.391	44.229
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	41.361	16.653	58.014
09187	Rosenheim (LK)	71.151	48.260	119.411
09188	Starnberg (LK)	35.725	29.001	64.726
09189	Traunstein (LK)	51.560	33.715	85.275
09190	Weilheim-Schongau (LK)	38.834	24.211	63.045
09261	Landshut (KS)	12.325	23.614	35.939
09262	Passau (KS)	10.121	19.908	30.029
09263	Straubing (KS)	9.655	15.503	25.158
09271	Deggendorf (LK)	39.647	18.532	58.179
09272	Freyung-Grafenau (LK)	29.806	7.303	37.109
09273	Kelheim (LK)	39.544	15.767	55.311
09274	Landshut (LK)	53.763	13.202	66.965
09275	Passau (LK)	68.159	21.255	89.414
09276	Regen (LK)	28.035	9.662	37.697
09277	Rottal-Inn (LK)	42.360	11.755	54.115
09278	Straubing-Bogen (LK)	38.921	6.591	45.512
09279	Dingolfing-Landau (LK)	33.338	8.777	42.115
09361	Amberg (KS)	8.823	13.883	22.706
09362	Regensburg (KS)	17.302	69.137	86.439
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	8.555	14.716	23.271
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	37.386	11.734	49.120
09372	Cham (LK)	48.663	12.899	61.562
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	45.743	14.711	60.454

Fortsetzung Tabelle 9 >

		Wohnungsbestand 2022 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime)		
Kennziffer		EZFH	MFH	Summe
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	35.666	10.521	46.187
09375	Regensburg (LK)	65.627	24.247	89.874
09376	Schwandorf (LK)	51.263	16.721	67.984
09377	Tirschenreuth (LK)	25.880	9.680	35.560
09461	Bamberg (KS)	10.206	29.710	39.916
09462	Bayreuth (KS)	11.346	28.063	39.409
09463	Coburg (KS)	8.616	13.842	22.458
09464	Hof (KS)	8.167	17.028	25.195
09471	Bamberg (LK)	48.351	17.160	65.511
09472	Bayreuth (LK)	37.625	12.444	50.069
09473	Coburg (LK)	28.469	13.121	41.590
09474	Forchheim (LK)	37.648	15.972	53.620
09475	Hof (LK)	35.162	14.472	49.634
09476	Kronach (LK)	25.613	6.973	32.586
09477	Kulmbach (LK)	25.230	11.076	36.306
09478	Lichtenfels (LK)	23.075	8.539	31.614
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	23.850	15.518	39.368
09561	Ansbach (KS)	9.103	11.889	20.992
09562	Erlangen (KS)	16.532	42.968	59.500
09563	Fürth (KS)	15.834	48.919	64.753
09564	Nürnberg (KS)	53.848	215.763	269.611
09565	Schwabach (KS)	9.820	9.952	19.772
09571	Ansbach (LK)	63.220	18.995	82.215
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	44.565	20.260	64.825
09573	Fürth (LK)	33.955	23.732	57.687
09574	Nürnberger Land (LK)	52.254	30.325	82.579
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim(LK)	34.439	10.825	45.264
09576	Roth (LK)	41.729	15.641	57.370
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	30.827	13.056	43.883
09661	Aschaffenburg (KS)	11.181	25.375	36.556
09662	Schweinfurt (KS)	7.187	20.317	27.504
09663	Würzburg (KS)	16.675	54.752	71.427
09671	Aschaffenburg (LK)	58.490	23.738	82.228
09672	Bad Kissingen (LK)	35.192	15.722	50.914
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	28.702	9.639	38.341
09674	Haßberge (LK)	30.279	8.518	38.797
09675	Kitzingen (LK)	29.363	12.317	41.680
09676	Miltenberg (LK)	42.264	18.110	60.374
09677	Main-Spessart (LK)	46.425	14.783	61.208
09678	Schweinfurt (LK)	40.633	13.955	54.588
09679	Würzburg (LK)	54.851	23.766	78.617
09761	Augsburg (KS)	28.576	119.835	148.411
09762	Kaufbeuren (KS)	7.999	14.180	22.179
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	8.684	25.493	34.177

Fortsetzung Tabelle 9 >

		Wohnungsbestand 2022 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime)		
Kennziffer		EZFH	MFH	Summe
09764	Memmingen (KS)	8.533	12.577	21.110
09771	Aichach-Friedberg (LK)	42.912	17.530	60.442
09772	Augsburg (LK)	73.009	43.353	116.362
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	32.819	9.191	42.010
09774	Günzburg (LK)	40.592	15.704	56.296
09775	Neu-Ulm (LK)	45.632	36.897	82.529
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	18.733	22.008	40.741
09777	Ostallgäu (LK)	43.709	22.418	66.127
09778	Unterallgäu (LK)	47.433	17.663	65.096
09779	Donau-Ries (LK)	45.410	14.934	60.344
09780	Oberallgäu (LK)	38.097	41.030	79.127
Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	111.935	67.223	179.158
2	Würzburg	147.314	105.618	252.932
3	Main-Rhön	141.993	68.151	210.144
4	Oberfranken-West	181.978	105.317	287.295
5	Oberfranken-Ost	141.380	98.601	239.981
6	Oberpfalz-Nord	167.573	77.255	244.828
7	Nürnberg	268.537	407.560	676.097
8	Westmittelfranken	137.589	54.765	192.354
9	Augsburg	222.726	204.843	427.569
10	Ingolstadt	146.603	82.934	229.537
11	Regensburg	216.879	136.761	353.640
12	Donau-Wald	224.344	98.754	323.098
13	Landshut	141.786	57.348	199.134
14	München	440.177	997.788	1.437.965
15	Donau-Iller	142.190	82.841	225.031
16	Allgäu	117.222	125.129	242.351
17	Oberland	112.841	102.018	214.859
18	Südostoberbayern	220.947	169.689	390.636
Regierungsbezirk				
091	Oberbayern	920.568	1.352.429	2.272.997
092	Niederbayern	405.674	171.869	577.543
093	Oberpfalz	344.908	198.249	543.157
094	Oberfranken	323.358	203.918	527.276
095	Mittelfranken	406.126	462.325	868.451
096	Unterfranken	401.242	240.992	642.234
097	Schwaben	482.138	412.813	894.951
Land				
09	Bayern	3.284.014	3.042.595	6.326.609

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2023

Tab. 10: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestands sowie eine konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	980	982	724	629	612	601	567	549	564	558	592
09162	München (KS)	3.679	3.683	8.331	8.013	7.239	6.812	6.459	6.028	5.693	5.548	5.801
09163	Rosenheim (KS)	267	268	224	220	204	203	185	184	173	173	197
09171	Altötting (LK)	491	492	376	342	313	286	286	284	295	305	320
09172	Berchtesgadener Land (LK)	578	580	369	345	318	311	268	293	283	289	329
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	776	778	581	559	533	511	498	476	462	469	503
09174	Dachau (LK)	847	849	648	670	659	647	621	583	594	603	631
09175	Ebersberg (LK)	809	811	697	640	607	573	557	559	535	539	565
09176	Eichstätt (LK)	699	701	442	405	391	396	395	396	398	424	448
09177	Erding (LK)	781	782	607	521	466	491	453	471	441	457	489
09178	Freising (LK)	1.106	1.108	823	701	661	676	641	632	613	628	671
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	907	909	626	632	554	526	496	511	475	492	569
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	402	403	260	223	215	208	177	198	166	193	235
09181	Landsberg a. Lech (LK)	600	601	415	367	328	333	325	316	315	317	342
09182	Miesbach (LK)	559	561	472	387	353	348	326	330	297	314	337
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	586	587	491	445	431	405	397	398	396	411	427
09184	München (LK)	1.792	1.796	1.373	1.211	1.062	1.016	971	945	850	841	933
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	587	588	400	384	353	346	362	328	344	337	370
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	693	695	623	538	502	494	499	482	486	497	532
09187	Rosenheim (LK)	1.449	1.452	1.104	986	914	911	844	861	800	827	913
09188	Starnberg (LK)	614	616	517	450	392	359	343	327	280	282	331
09189	Traunstein (LK)	859	861	623	541	480	460	481	458	434	462	503
09190	Weilheim-Schongau (LK)	807	809	548	480	480	441	425	419	396	447	468
09261	Landshut (KS)	372	372	373	416	390	388	369	368	351	343	370
09262	Passau (KS)	422	423	281	251	247	243	238	232	216	219	244
09263	Straubing (KS)	252	253	157	150	136	129	134	141	142	148	159
09271	Deggendorf (LK)	570	571	386	361	357	343	332	338	336	348	362
09272	Freyung-Grafenau (LK)	310	310	184	166	165	181	174	176	166	182	202
09273	Kelheim (LK)	700	701	553	528	492	485	481	467	467	462	497
09274	Landshut (LK)	948	950	787	708	655	659	648	639	633	625	675
09275	Passau (LK)	973	976	712	632	635	619	609	603	587	623	651
09276	Regen (LK)	220	221	159	158	150	154	149	150	161	168	188
09277	Rottal-Inn (LK)	528	529	416	375	384	375	365	365	359	382	399
09278	Straubing-Bogen (LK)	506	507	397	381	356	362	357	340	350	356	385
09279	Dingolfing-Landau (LK)	625	627	433	396	369	341	343	332	339	358	358
09361	Amberg (KS)	83	83	77	78	78	73	72	75	78	83	89
09362	Regensburg (KS)	1.168	1.171	804	888	817	763	731	737	740	726	777
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	79	79	80	80	82	79	76	81	75	86	102
09371	Amberg-Weizbach (LK)	311	311	213	191	180	170	194	198	199	216	235
09372	Cham (LK)	496	497	378	354	342	315	327	333	338	346	365
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	748	750	523	513	494	475	477	463	468	487	504
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	250	250	178	139	139	140	139	149	149	166	195
09375	Regensburg (LK)	946	948	749	661	645	641	632	639	620	639	676
09376	Schwandorf (LK)	757	759	595	482	474	458	467	472	465	498	526
09377	Tirschenreuth (LK)	163	163	107	107	107	107	107	107	107	107	107
09461	Bamberg (KS)	564	565	217	162	162	185	177	180	185	197	233
09462	Bayreuth (KS)	287	287	135	142	134	140	141	131	136	137	172

Fortsetzung Tabelle 10 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)
606	619	630	655	657	665	655	660	685	635	Ingolstadt (KS)	09161
5.800	5.847	5.990	6.216	6.389	6.488	6.581	6.824	7.208	6.998	München (KS)	09162
192	201	224	226	243	242	245	260	268	259	Rosenheim (KS)	09163
333	351	372	381	384	394	403	397	410	403	Altötting (LK)	09171
309	335	357	362	398	397	390	401	431	432	Berchtesgadener Land (LK)	09172
522	535	541	556	577	593	585	587	619	608	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
644	619	641	648	660	678	654	661	687	658	Dachau (LK)	09174
571	602	584	606	616	611	631	618	649	627	Ebersberg (LK)	09175
461	466	479	489	483	485	471	466	472	439	Eichstätt (LK)	09176
491	512	510	521	532	523	533	519	551	515	Erding (LK)	09177
679	670	707	706	726	735	742	743	778	738	Freising (LK)	09178
567	592	614	646	696	706	713	738	784	777	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
236	255	270	288	318	334	324	354	371	375	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
351	359	390	383	390	402	399	420	423	403	Landsberg a. Lech (LK)	09181
361	367	384	400	411	434	435	453	485	467	Miesbach (LK)	09182
434	450	447	469	467	466	475	466	500	481	Mühlendorf a. Inn (LK)	09183
963	1.007	1.054	1.081	1.140	1.191	1.211	1.268	1.348	1.327	München (LK)	09184
387	370	396	385	404	409	388	396	407	394	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
549	541	554	558	576	577	569	548	581	546	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
892	918	939	947	1.010	1.015	1.018	1.033	1.069	1.060	Rosenheim (LK)	09187
325	355	365	381	406	424	445	444	494	475	Starnberg (LK)	09188
545	562	564	591	620	631	646	637	687	683	Traunstein (LK)	09189
470	483	521	543	548	561	554	585	603	565	Weilheim-Schongau (LK)	09190
354	373	396	409	410	410	409	419	441	419	Landshut (KS)	09261
242	255	265	281	282	281	292	299	309	298	Passau (KS)	09262
172	179	189	201	203	209	212	219	224	215	Straubing (KS)	09263
358	364	384	379	382	378	382	384	398	386	Deggendorf (LK)	09271
209	211	206	203	217	211	211	201	200	198	Freyung-Grafenau (LK)	09272
497	504	506	511	522	522	528	504	528	490	Kelheim (LK)	09273
653	678	695	678	701	667	685	688	700	671	Landshut (LK)	09274
652	657	666	672	671	656	666	652	657	632	Passau (LK)	09275
182	189	205	195	202	188	191	192	197	197	Regen (LK)	09276
412	414	425	428	434	438	431	435	431	427	Rottal-Inn (LK)	09277
382	379	392	382	407	384	381	382	379	378	Straubing-Bogen (LK)	09278
373	366	377	383	374	385	370	370	390	368	Dingolfing-Landau (LK)	09279
91	98	106	122	126	141	140	139	143	130	Amberg (KS)	09361
805	842	891	895	942	960	985	1.003	1.030	997	Regensburg (KS)	09362
93	104	116	131	145	149	159	150	166	156	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
261	267	283	281	293	301	290	287	283	274	Amberg-Weizbach (LK)	09371
386	400	402	395	399	400	409	386	401	373	Cham (LK)	09372
516	518	533	529	541	530	531	520	519	513	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
185	203	213	218	228	226	228	211	216	212	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
683	695	710	705	704	705	706	696	709	669	Regensburg (LK)	09375
535	542	556	580	582	587	582	589	609	574	Schwandorf (LK)	09376
120	122	135	135	137	145	139	136	142	132	Tirschenreuth (LK)	09377
243	262	285	303	317	336	342	346	357	342	Bamberg (KS)	09461
174	189	221	236	258	256	265	268	289	259	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tabelle 10 >

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09463	Coburg (KS)	142	142	77	72	68	68	70	70	68	68	77
09464	Hof (KS)	104	104	76	78	76	76	76	76	76	77	82
09471	Bamberg (LK)	508	508	399	348	360	358	353	355	336	378	401
09472	Bayreuth (LK)	297	298	179	163	160	155	169	155	163	184	209
09473	Coburg (LK)	173	173	142	125	136	126	125	126	125	146	158
09474	Forchheim (LK)	500	501	321	287	285	284	280	287	280	297	334
09475	Hof (LK)	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
09476	Kronach (LK)	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
09477	Kulmbach (LK)	141	141	109	109	109	109	109	109	109	109	109
09478	Lichtenfels (LK)	151	151	106	102	95	95	98	98	104	116	130
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
09561	Ansbach (KS)	95	95	94	99	98	88	88	97	95	104	110
09562	Erlangen (KS)	1.022	1.025	516	250	249	259	278	284	283	306	346
09563	Fürth (KS)	814	816	633	623	575	570	559	540	549	530	564
09564	Nürnberg (KS)	2.214	2.218	895	887	875	879	867	914	938	1.032	1.239
09565	Schwabach (KS)	111	111	109	105	97	97	92	87	90	93	106
09571	Ansbach (LK)	782	783	541	481	477	487	494	490	489	520	567
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	625	626	568	478	440	437	418	421	398	415	449
09573	Fürth (LK)	330	330	283	336	301	265	243	248	214	229	248
09574	Nürnberger Land (LK)	712	713	586	505	470	443	460	451	419	451	503
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	486	487	334	283	286	297	302	297	286	303	331
09576	Roth (LK)	439	440	339	300	302	290	281	279	283	300	334
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	364	365	232	195	196	186	196	192	194	216	241
09661	Aschaffenburg (KS)	288	288	240	226	205	184	208	195	182	188	199
09662	Schweinfurt (KS)	225	225	84	83	83	83	83	83	83	87	91
09663	Würzburg (KS)	374	374	232	228	233	230	245	251	252	279	359
09671	Aschaffenburg (LK)	466	467	370	284	277	268	305	313	278	317	346
09672	Bad Kissingen (LK)	309	309	205	161	154	154	163	165	164	183	199
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	164	164	115	115	115	115	115	115	115	115	122
09674	Haßberge (LK)	217	217	164	147	146	146	143	147	151	165	180
09675	Kitzingen (LK)	409	410	287	249	247	242	248	247	231	254	276
09676	Miltenberg (LK)	318	318	215	195	182	182	183	184	192	200	236
09677	Main-Spessart (LK)	342	343	230	185	185	185	185	185	185	201	220
09678	Schweinfurt (LK)	339	340	272	238	235	234	230	248	210	248	272
09679	Würzburg (LK)	633	635	459	411	405	377	378	382	379	409	422
09761	Augsburg (KS)	1.654	1.657	1.305	1.464	1.401	1.394	1.354	1.299	1.270	1.294	1.423
09762	Kaufbeuren (KS)	299	300	214	206	181	184	170	173	168	170	194
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	369	370	262	304	280	263	258	235	242	237	259
09764	Memmingen (KS)	284	284	173	157	140	141	134	133	140	136	168
09771	Aichach-Friedberg (LK)	819	820	531	482	451	454	449	422	420	446	498
09772	Augsburg (LK)	1.484	1.488	1.180	1.042	1.009	961	980	943	922	958	1.034
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	572	573	330	271	265	262	264	262	250	265	276
09774	Günzburg (LK)	803	804	542	514	476	469	460	439	440	435	469
09775	Neu-Ulm (LK)	1.220	1.223	781	604	584	575	569	551	525	548	581
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	473	474	300	248	232	225	212	222	203	217	244
09777	Ostallgäu (LK)	921	923	709	659	605	565	559	551	513	534	544
09778	Unterallgäu (LK)	1.060	1.063	723	658	614	583	580	552	530	559	568
09779	Donau-Ries (LK)	632	633	396	350	342	335	328	331	325	339	364
09780	Oberallgäu (LK)	949	952	695	558	508	494	456	450	437	437	477

Fortsetzung Tabelle 10 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
80	89	90	108	113	113	119	122	135	123	Coburg (KS)	09463
82	95	104	110	122	120	132	136	142	137	Hof (KS)	09464
407	416	411	429	429	420	418	400	415	386	Bamberg (LK)	09471
217	212	226	236	242	236	235	235	247	235	Bayreuth (LK)	09472
162	173	172	193	192	185	193	183	199	186	Coburg (LK)	09473
337	344	349	347	359	350	345	347	343	326	Forchheim (LK)	09474
149	149	149	156	170	174	188	182	186	189	Hof (LK)	09475
98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	Kronach (LK)	09476
109	109	112	128	124	117	121	120	136	118	Kulmbach (LK)	09477
140	150	158	160	159	160	166	158	156	146	Lichtenfels (LK)	09478
118	118	118	118	125	118	121	120	129	131	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
130	146	141	152	159	157	172	165	167	154	Ansbach (KS)	09561
388	405	461	485	492	508	515	560	559	528	Erlangen (KS)	09562
572	575	601	601	602	599	597	603	611	567	Fürth (KS)	09563
1.289	1.417	1.508	1.622	1.689	1.752	1.769	1.852	1.946	1.845	Nürnberg (KS)	09564
104	110	121	126	131	131	128	131	139	133	Schwabach (KS)	09565
592	593	614	615	631	624	611	604	601	591	Ansbach (LK)	09571
465	475	476	490	503	491	487	483	493	463	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
236	261	265	281	303	303	324	324	338	339	Fürth (LK)	09573
540	553	573	603	628	631	636	637	658	621	Nürnberger Land (LK)	09574
340	331	340	335	347	347	331	338	328	330	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
338	348	370	377	394	386	380	398	417	383	Roth (LK)	09576
250	251	264	272	282	269	276	272	281	280	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
217	239	231	250	250	260	270	252	265	247	Aschaffenburg (KS)	09661
93	96	121	125	136	139	143	153	163	143	Schweinfurt (KS)	09662
390	441	489	515	549	563	581	620	639	577	Würzburg (KS)	09663
390	400	399	408	418	428	429	408	421	391	Aschaffenburg (LK)	09671
223	226	245	240	239	241	234	244	239	221	Bad Kissingen (LK)	09672
130	141	149	153	152	145	146	144	155	139	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
180	194	200	206	202	188	190	183	190	167	Haßberge (LK)	09674
284	286	288	289	299	298	292	295	297	293	Kitzingen (LK)	09675
257	255	275	275	290	288	281	276	279	267	Miltenberg (LK)	09676
240	251	269	274	272	269	261	261	258	240	Main-Spessart (LK)	09677
285	306	295	320	314	308	317	291	309	277	Schweinfurt (LK)	09678
430	445	458	450	442	431	439	418	423	380	Würzburg (LK)	09679
1.405	1.470	1.498	1.574	1.619	1.608	1.634	1.658	1.723	1.654	Augsburg (KS)	09761
192	208	214	229	230	223	241	228	243	232	Kaufbeuren (KS)	09762
268	274	301	321	309	315	322	341	355	328	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
164	175	183	194	202	201	197	213	212	203	Memmingen (KS)	09764
500	508	522	540	567	555	540	537	559	541	Aichach-Friedberg (LK)	09771
1.054	1.076	1.096	1.125	1.175	1.168	1.157	1.153	1.179	1.151	Augsburg (LK)	09772
292	296	305	305	305	315	305	325	314	296	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
470	476	497	489	513	513	518	519	525	508	Günzburg (LK)	09774
596	613	635	670	682	680	685	702	736	694	Neu-Ulm (LK)	09775
239	270	282	293	305	304	320	322	351	335	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
574	593	595	618	619	630	642	635	660	626	Ostallgäu (LK)	09777
599	594	610	635	631	653	648	660	676	646	Unterallgäu (LK)	09778
370	379	394	401	409	404	408	405	421	392	Donau-Ries (LK)	09779
493	541	573	580	602	604	653	643	694	652	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 10 >

		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt										
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	1.071	1.073	825	705	664	635	696	692	652	705	781
2	Würzburg	1.759	1.762	1.208	1.072	1.069	1.034	1.057	1.064	1.046	1.143	1.276
3	Main-Rhön	1.253	1.255	840	744	733	733	734	758	724	797	864
4	Oberfranken-West	2.135	2.139	1.361	1.194	1.203	1.214	1.200	1.214	1.196	1.299	1.431
5	Oberfranken-Ost	1.096	1.097	766	759	746	748	762	738	750	774	839
6	Oberpfalz-Nord	1.643	1.645	1.249	1.078	1.061	1.028	1.056	1.083	1.073	1.156	1.255
7	Nürnberg	6.267	6.279	3.929	3.484	3.308	3.241	3.199	3.222	3.175	3.356	3.789
8	Westmittelfranken	1.727	1.731	1.202	1.057	1.056	1.058	1.080	1.077	1.063	1.143	1.249
9	Augsburg	5.160	5.172	3.742	3.609	3.469	3.406	3.376	3.257	3.187	3.302	3.596
10	Ingolstadt	2.959	2.966	2.190	1.955	1.858	1.836	1.823	1.756	1.791	1.815	1.941
11	Regensburg	4.058	4.067	3.006	2.944	2.790	2.680	2.648	2.639	2.632	2.660	2.819
12	Donau-Wald	3.253	3.260	2.276	2.099	2.045	2.031	1.992	1.979	1.958	2.044	2.190
13	Landshut	2.473	2.479	2.008	1.895	1.797	1.764	1.725	1.704	1.682	1.708	1.803
14	München	11.136	11.156	14.037	13.206	11.969	11.432	10.866	10.372	9.795	9.706	10.333
15	Donau-Iller	3.366	3.374	2.218	1.934	1.815	1.768	1.744	1.676	1.635	1.678	1.785
16	Allgäu	3.011	3.018	2.179	1.975	1.806	1.730	1.656	1.631	1.563	1.596	1.718
17	Oberland	2.545	2.551	1.861	1.650	1.581	1.508	1.425	1.423	1.321	1.423	1.544
18	Südostoberbayern	4.230	4.240	3.187	2.879	2.660	2.577	2.462	2.479	2.380	2.467	2.690
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	20.871	20.913	21.275	19.689	18.067	17.353	16.576	16.030	15.288	15.412	16.507
092	Niederbayern	6.427	6.441	4.837	4.521	4.334	4.280	4.197	4.150	4.107	4.214	4.491
093	Oberpfalz	5.000	5.010	3.703	3.494	3.359	3.223	3.224	3.255	3.239	3.355	3.577
094	Oberfranken	3.231	3.236	2.127	1.954	1.949	1.961	1.962	1.952	1.946	2.073	2.270
095	Mittelfranken	7.994	8.010	5.132	4.542	4.365	4.299	4.278	4.299	4.238	4.499	5.037
096	Unterfranken	4.083	4.090	2.873	2.522	2.466	2.401	2.486	2.514	2.422	2.645	2.921
097	Schwaben	11.537	11.564	8.140	7.518	7.090	6.905	6.775	6.564	6.385	6.576	7.099
	Land											
09	Bayern	59.143	59.263	48.085	44.240	41.629	40.423	39.499	38.764	37.625	38.774	41.902

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024; und empirica-Prognosen

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
										Raumordnungsregion	
863	894	905	933	958	975	981	936	965	906	Bayerischer Untermain	1
1.345	1.423	1.503	1.528	1.562	1.561	1.574	1.594	1.617	1.491	Würzburg	2
911	963	1.010	1.044	1.044	1.021	1.030	1.015	1.056	947	Main-Rhön	3
1.466	1.532	1.563	1.638	1.668	1.662	1.681	1.654	1.702	1.606	Oberfranken-West	4
849	872	930	984	1.040	1.021	1.062	1.060	1.128	1.068	Oberfranken-Ost	5
1.285	1.337	1.408	1.466	1.511	1.549	1.538	1.511	1.560	1.478	Oberpfalz-Nord	6
3.932	4.144	4.375	4.583	4.741	4.800	4.836	4.989	5.160	4.878	Nürnberg	7
1.312	1.322	1.359	1.374	1.419	1.396	1.391	1.379	1.378	1.355	Westmittelfranken	8
3.620	3.728	3.815	3.946	4.074	4.049	4.044	4.078	4.195	4.034	Augsburg	9
2.003	1.995	2.058	2.087	2.120	2.136	2.083	2.070	2.144	2.014	Ingolstadt	10
2.887	2.959	3.043	3.034	3.107	3.117	3.158	3.109	3.187	3.043	Regensburg	11
2.197	2.234	2.306	2.313	2.364	2.306	2.334	2.329	2.364	2.304	Donau-Wald	12
1.792	1.831	1.892	1.898	1.919	1.900	1.895	1.913	1.961	1.885	Landshut	13
10.389	10.563	10.854	11.188	11.554	11.758	11.908	12.235	12.922	12.518	München	14
1.829	1.857	1.925	1.988	2.028	2.046	2.048	2.095	2.149	2.051	Donau-Ilser	15
1.766	1.886	1.964	2.041	2.064	2.076	2.178	2.169	2.303	2.173	Allgäu	16
1.589	1.639	1.716	1.787	1.854	1.921	1.898	1.978	2.078	2.015	Oberland	17
2.705	2.817	2.904	2.976	3.121	3.146	3.178	3.194	3.364	3.317	Südostoberbayern	18
										Regierungsbezirk	
16.686	17.014	17.532	18.039	18.649	18.961	19.066	19.477	20.508	19.864	Oberbayern	091
4.487	4.569	4.704	4.721	4.804	4.729	4.757	4.746	4.853	4.679	Niederbayern	092
3.675	3.792	3.945	3.990	4.096	4.145	4.168	4.116	4.218	4.030	Oberpfalz	093
2.315	2.404	2.494	2.622	2.708	2.683	2.743	2.714	2.831	2.673	Oberfranken	094
5.244	5.466	5.734	5.957	6.160	6.196	6.227	6.368	6.538	6.233	Mittelfranken	095
3.119	3.281	3.418	3.505	3.563	3.557	3.585	3.546	3.638	3.343	Unterfranken	096
7.215	7.472	7.704	7.975	8.166	8.172	8.270	8.341	8.647	8.257	Schwaben	097
										Land	
42.741	43.998	45.533	46.808	48.148	48.441	48.816	49.309	51.234	49.079	Bayern	09

Tab. 11: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestands sowie eine konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	369	369	297	279	276	269	263	266	265	275	287
09162	München (KS)	566	566	968	947	879	842	803	785	750	765	810
09163	Rosenheim (KS)	87	87	72	65	61	58	60	58	52	55	61
09171	Altötting (LK)	320	321	258	246	236	223	218	220	222	233	246
09172	Berchtesgadener Land (LK)	261	261	180	167	159	160	140	147	139	144	165
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	396	397	313	287	283	273	264	260	244	257	274
09174	Dachau (LK)	502	503	398	404	403	396	384	364	365	377	394
09175	Ebersberg (LK)	479	481	413	372	361	345	339	340	323	331	350
09176	Eichstätt (LK)	605	606	406	369	355	360	359	360	362	388	412
09177	Erding (LK)	527	528	424	376	352	364	346	359	339	352	375
09178	Freising (LK)	604	605	481	419	403	407	391	392	380	389	413
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	482	483	344	328	294	280	265	263	246	256	294
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	185	185	128	103	102	101	90	96	78	90	111
09181	Landsberg a. Lech (LK)	461	462	340	298	275	278	272	262	261	263	282
09182	Miesbach (LK)	309	309	257	212	194	194	183	181	163	173	189
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	418	418	362	328	332	317	308	315	305	326	338
09184	München (LK)	798	799	620	528	479	462	433	419	374	383	430
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	460	461	336	313	302	298	312	290	294	299	323
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	552	553	495	436	419	416	418	410	407	424	451
09187	Rosenheim (LK)	929	931	751	671	652	648	599	607	562	587	641
09188	Starnberg (LK)	375	376	315	267	243	218	209	198	170	175	196
09189	Traunstein (LK)	567	568	428	372	349	339	342	332	316	337	369
09190	Weilheim-Schongau (LK)	529	530	387	329	334	313	302	302	281	314	330
09261	Landshut (KS)	163	164	146	153	150	148	145	143	135	141	149
09262	Passau (KS)	133	134	95	84	81	78	76	74	71	76	84
09263	Straubing (KS)	108	108	79	75	70	70	70	75	76	80	84
09271	Deggendorf (LK)	445	446	328	305	301	287	276	282	280	292	306
09272	Freyung-Grafenau (LK)	288	288	162	144	143	159	152	154	144	160	180
09273	Kelheim (LK)	541	543	449	425	417	409	405	406	401	410	433
09274	Landshut (LK)	795	797	686	620	599	607	589	597	584	585	632
09275	Passau (LK)	836	838	648	568	570	555	545	538	523	558	586
09276	Regen (LK)	191	192	130	129	121	125	120	121	132	139	159
09277	Rottal-Inn (LK)	454	455	373	340	348	340	330	329	324	346	364
09278	Straubing-Bogen (LK)	486	487	377	361	337	342	337	320	330	336	365
09279	Dingolfing-Landau (LK)	500	501	370	345	339	314	316	305	312	331	331
09361	Amberg (KS)	41	41	35	36	36	31	31	34	37	41	48
09362	Regensburg (KS)	252	253	181	185	179	168	166	168	167	178	187
09363	Weiden i. d. Opf. (KS)	35	35	36	36	38	35	32	37	31	42	48
09371	Amberg-Weizbach (LK)	275	276	177	156	145	135	159	162	164	181	200
09372	Cham (LK)	457	458	339	315	303	277	289	294	299	308	326
09373	Neumarkt i. d. Opf. (LK)	639	640	475	465	449	431	433	419	423	443	459
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	218	218	146	108	108	108	108	118	117	135	163
09375	Regensburg (LK)	783	785	650	581	572	568	559	565	546	566	603
09376	Schwandorf (LK)	607	608	494	412	416	407	417	421	414	447	475
09377	Tirschenreuth (LK)	134	134	78	78	78	78	78	78	78	78	78
09461	Bamberg (KS)	131	131	80	71	70	71	73	74	72	79	85
09462	Bayreuth (KS)	96	96	50	58	49	51	52	46	45	46	57

Fortsetzung Tabelle 11 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)
292	300	307	312	315	317	315	315	317	306	Ingolstadt (KS)	09161
809	827	852	865	907	921	936	964	992	996	München (KS)	09162
63	66	69	69	73	76	78	78	79	80	Rosenheim (KS)	09163
254	264	276	278	281	288	289	285	290	287	Altötting (LK)	09171
156	166	176	178	196	195	194	199	209	213	Berchtesgadener Land (LK)	09172
281	292	292	306	316	323	323	320	338	334	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
403	390	401	408	415	425	413	416	429	418	Dachau (LK)	09174
353	372	368	382	393	392	404	401	413	407	Ebersberg (LK)	09175
425	430	443	453	447	449	435	430	436	403	Eichstätt (LK)	09176
376	391	382	393	401	396	401	384	404	388	Erding (LK)	09177
416	422	436	436	446	449	458	456	465	452	Freising (LK)	09178
301	312	330	347	372	386	393	406	428	430	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
111	119	124	132	148	153	151	161	168	176	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
295	293	312	312	314	327	319	329	334	321	Landsberg a. Lech (LK)	09181
199	203	212	222	229	244	244	253	267	259	Miesbach (LK)	09182
338	352	350	366	364	361	368	359	379	367	Mühlendorf a. Inn (LK)	09183
441	459	487	505	547	570	580	609	640	649	München (LK)	09184
338	330	343	338	353	353	340	340	342	341	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
464	460	466	472	485	484	477	461	479	459	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
621	638	648	655	696	689	696	701	718	725	Rosenheim (LK)	09187
196	215	223	236	251	261	278	280	306	302	Starnberg (LK)	09188
386	397	401	415	436	440	445	438	463	469	Traunstein (LK)	09189
330	341	358	376	382	387	385	396	411	393	Weilheim-Schongau (LK)	09190
147	151	156	162	164	164	163	161	167	165	Landshut (KS)	09261
86	87	91	93	98	98	99	99	102	102	Passau (KS)	09262
89	90	96	95	95	96	97	97	95	95	Straubing (KS)	09263
302	308	328	323	326	322	326	324	331	319	Deggendorf (LK)	09271
187	189	184	181	195	189	189	179	178	176	Freyung-Grafenau (LK)	09272
432	442	443	444	450	449	450	434	443	417	Kelheim (LK)	09273
612	637	642	629	648	621	638	628	630	614	Landshut (LK)	09274
588	593	601	608	607	592	602	587	592	568	Passau (LK)	09275
153	160	176	166	173	159	162	163	168	166	Regen (LK)	09276
377	378	389	393	398	403	396	399	395	391	Rottal-Inn (LK)	09277
362	359	372	362	387	364	361	362	359	358	Straubing-Bogen (LK)	09278
346	339	350	356	347	358	343	343	349	336	Dingolfing-Landau (LK)	09279
49	51	56	58	59	60	59	61	57	55	Amberg (KS)	09361
194	195	204	207	214	217	217	219	222	219	Regensburg (KS)	09362
46	50	49	56	58	57	58	55	60	59	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
225	232	248	245	258	266	255	251	248	239	Amberg-Weizbach (LK)	09371
347	361	364	356	360	361	370	347	363	334	Cham (LK)	09372
472	474	489	484	496	486	486	476	470	468	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
154	171	181	186	197	195	197	180	185	181	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
609	622	637	632	630	626	624	613	613	584	Regensburg (LK)	09375
484	491	502	517	518	517	512	507	515	492	Schwandorf (LK)	09376
91	93	106	106	108	116	110	107	113	103	Tirschenreuth (LK)	09377
89	92	96	98	100	105	105	104	105	103	Bamberg (KS)	09461
60	57	66	65	72	75	72	75	76	73	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tabelle 11 >

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09463	Coburg (KS)	65	65	36	31	26	26	28	28	26	26	35
09464	Hof (KS)	44	44	25	27	25	25	25	25	25	25	31
09471	Bamberg (LK)	453	454	347	296	308	306	301	304	284	326	350
09472	Bayreuth (LK)	260	260	142	126	123	118	131	118	125	147	172
09473	Coburg (LK)	134	134	103	86	96	87	86	86	86	107	119
09474	Forchheim (LK)	406	407	273	239	236	236	232	239	232	249	286
09475	Hof (LK)	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
09476	Kronach (LK)	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
09477	Kulmbach (LK)	108	108	76	76	76	76	76	76	76	76	76
09478	Lichtenfels (LK)	125	125	81	76	70	70	73	72	79	91	105
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
09561	Ansbach (KS)	59	59	59	57	60	52	52	59	55	63	66
09562	Erlangen (KS)	242	243	155	116	115	108	108	109	107	120	129
09563	Fürth (KS)	239	240	199	187	184	174	177	175	169	175	180
09564	Nürnberg (KS)	413	414	239	233	221	214	213	233	232	266	304
09565	Schwabach (KS)	81	81	68	67	67	64	62	57	55	63	69
09571	Ansbach (LK)	661	663	484	423	419	430	437	433	431	463	509
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	493	494	445	362	358	358	346	352	324	347	380
09573	Fürth (LK)	235	235	207	216	207	194	172	176	143	157	177
09574	Nürnberger Land (LK)	506	507	423	349	350	331	339	340	304	340	372
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	400	401	295	250	253	264	269	264	253	270	298
09576	Roth (LK)	388	389	292	253	255	243	234	232	236	253	287
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	291	291	193	155	157	147	156	153	154	176	201
09661	Aschaffenburg (KS)	113	113	101	103	92	88	88	85	83	82	89
09662	Schweinfurt (KS)	49	49	23	22	22	22	22	22	22	25	29
09663	Würzburg (KS)	106	106	67	63	68	65	66	65	61	78	93
09671	Aschaffenburg (LK)	395	396	299	213	205	197	233	242	207	246	275
09672	Bad Kissingen (LK)	262	262	158	113	107	107	116	118	117	136	152
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	135	135	86	86	86	86	86	86	86	86	93
09674	Haßberge (LK)	191	191	138	122	121	120	117	121	126	139	154
09675	Kitzingen (LK)	312	312	241	211	210	205	211	209	193	217	239
09676	Miltenberg (LK)	263	264	160	141	128	128	129	129	137	146	182
09677	Main-Spessart (LK)	298	298	186	140	140	140	140	140	140	156	175
09678	Schweinfurt (LK)	297	298	230	196	193	193	188	206	168	206	230
09679	Würzburg (LK)	516	517	388	339	333	306	307	310	307	337	350
09761	Augsburg (KS)	305	305	258	281	278	270	269	271	268	282	300
09762	Kaufbeuren (KS)	116	116	88	91	82	81	80	76	76	75	83
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	97	97	73	80	80	72	68	65	65	71	72
09764	Memmingen (KS)	122	123	85	76	75	72	71	69	69	73	81
09771	Aichach-Friedberg (LK)	618	619	431	382	376	373	367	360	349	378	413
09772	Augsburg (LK)	991	994	808	718	718	689	689	674	653	690	735
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	476	477	295	243	237	234	236	234	222	237	248
09774	Günzburg (LK)	600	601	428	400	391	389	387	373	367	376	404
09775	Neu-Ulm (LK)	680	681	463	373	369	366	361	355	333	355	377
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	229	229	155	128	128	119	116	119	108	119	127
09777	Ostallgäu (LK)	642	644	510	470	450	424	425	420	392	409	417
09778	Unterallgäu (LK)	790	792	570	521	509	487	487	470	453	478	490
09779	Donau-Ries (LK)	531	532	351	305	297	290	283	286	280	294	319
09780	Oberallgäu (LK)	476	478	366	297	286	270	258	257	242	247	261

Fortsetzung Tabelle 11 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
38	41	40	43	46	47	48	47	48	48	Coburg (KS)	09463
31	35	36	39	38	40	43	43	44	43	Hof (KS)	09464
356	365	360	378	378	369	367	349	363	334	Bamberg (LK)	09471
180	175	188	199	205	199	198	197	210	198	Bayreuth (LK)	09472
123	134	132	153	153	146	154	143	159	146	Coburg (LK)	09473
288	296	301	299	311	302	297	295	289	278	Forchheim (LK)	09474
105	105	105	112	126	131	145	138	142	145	Hof (LK)	09475
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	Kronach (LK)	09476
76	76	79	95	90	84	87	87	102	84	Kulmbach (LK)	09477
114	124	133	134	133	134	141	133	130	121	Lichtenfels (LK)	09478
72	72	72	72	78	72	74	73	82	84	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
69	76	75	78	78	76	81	77	80	74	Ansbach (KS)	09561
134	139	151	157	160	161	162	170	170	166	Erlangen (KS)	09562
182	182	183	186	186	186	185	181	182	174	Fürth (KS)	09563
315	338	357	374	392	398	408	419	427	426	Nürnberg (KS)	09564
68	66	72	77	81	80	76	78	82	81	Schwabach (KS)	09565
535	536	557	557	574	566	554	545	544	534	Ansbach (LK)	09571
386	395	391	400	414	402	398	387	392	379	Erlangen-Höchstädt (LK)	09572
164	189	194	209	226	218	235	231	239	242	Fürth (LK)	09573
397	408	409	437	451	460	459	449	462	450	Nürnberger Land (LK)	09574
308	299	308	302	314	314	298	302	289	297	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
291	301	323	329	342	335	327	340	345	330	Roth (LK)	09576
210	212	224	232	239	230	232	224	233	226	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
91	96	98	96	98	99	98	95	93	91	Aschaffenburg (KS)	09661
31	34	36	41	43	41	42	41	46	41	Schweinfurt (KS)	09662
100	104	113	122	128	132	130	133	140	133	Würzburg (KS)	09663
319	329	328	337	347	357	358	337	350	320	Aschaffenburg (LK)	09671
175	178	198	193	192	194	187	197	191	173	Bad Kissingen (LK)	09672
101	112	120	124	124	116	117	115	126	110	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
155	169	175	181	177	163	165	158	165	142	Haßberge (LK)	09674
247	248	251	251	262	256	250	246	244	248	Kitzingen (LK)	09675
202	201	220	220	236	233	227	222	225	213	Miltenberg (LK)	09676
196	207	224	230	228	224	217	217	214	196	Main-Spessart (LK)	09677
243	265	253	278	272	266	275	249	267	235	Schweinfurt (LK)	09678
359	374	386	379	370	360	366	341	343	309	Würzburg (LK)	09679
301	312	324	332	337	344	346	351	357	353	Augsburg (KS)	09761
84	85	90	90	92	92	93	92	93	92	Kaufbeuren (KS)	09762
73	74	79	85	83	84	84	88	93	90	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
82	85	87	91	94	95	92	94	94	92	Memmingen (KS)	09764
417	427	430	449	465	458	453	441	456	446	Aichach-Friedberg (LK)	09771
745	760	772	792	820	822	810	808	820	812	Augsburg (LK)	09772
264	268	277	277	277	287	277	294	284	268	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
404	410	420	417	434	430	437	428	431	420	Günzburg (LK)	09774
381	395	405	420	432	425	431	435	444	433	Neu-Ulm (LK)	09775
129	142	144	155	157	159	166	164	180	173	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
435	451	451	462	461	467	479	468	480	459	Ostallgäu (LK)	09777
510	508	521	535	535	549	542	547	558	538	Unterallgäu (LK)	09778
325	334	348	356	364	359	363	360	376	347	Donau-Ries (LK)	09779
270	295	306	309	317	320	341	334	353	339	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 11 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	771	773	560	457	425	413	450	456	427	474	546
2	Würzburg	1.231	1.233	881	754	751	716	724	725	702	789	857
3	Main-Rhön	934	936	635	539	528	528	529	553	519	592	659
4	Oberfranken-West	1.390	1.392	997	876	884	872	869	880	855	954	1.056
5	Oberfranken-Ost	685	686	470	463	449	446	461	442	447	471	512
6	Oberpfalz-Nord	1.311	1.313	966	826	822	795	824	850	841	924	1.012
7	Nürnberg	2.597	2.602	2.029	1.782	1.757	1.686	1.650	1.675	1.571	1.722	1.896
8	Westmittelfranken	1.411	1.414	1.031	887	889	893	915	909	893	973	1.075
9	Augsburg	2.921	2.928	2.143	1.930	1.907	1.856	1.844	1.825	1.771	1.881	2.016
10	Ingolstadt	1.985	1.990	1.534	1.396	1.351	1.343	1.352	1.327	1.328	1.385	1.473
11	Regensburg	2.673	2.679	2.094	1.971	1.921	1.852	1.851	1.852	1.837	1.904	2.008
12	Donau-Wald	2.487	2.492	1.818	1.667	1.623	1.618	1.576	1.565	1.556	1.642	1.765
13	Landshut	1.912	1.916	1.574	1.458	1.437	1.408	1.380	1.375	1.355	1.403	1.476
14	München	4.792	4.803	4.302	3.939	3.687	3.593	3.443	3.382	3.207	3.291	3.545
15	Donau-Ilser	2.192	2.197	1.546	1.370	1.343	1.314	1.306	1.267	1.223	1.281	1.352
16	Allgäu	1.561	1.564	1.192	1.066	1.025	965	947	939	883	921	961
17	Oberland	1.419	1.422	1.085	930	914	882	839	840	766	834	904
18	Südostoberbayern	2.581	2.587	2.050	1.849	1.789	1.745	1.667	1.678	1.597	1.682	1.820
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	10.777	10.801	8.971	8.114	7.742	7.562	7.301	7.227	6.898	7.193	7.742
092	Niederbayern	4.940	4.951	3.841	3.549	3.477	3.435	3.360	3.346	3.313	3.455	3.674
093	Oberpfalz	3.443	3.450	2.611	2.372	2.325	2.239	2.270	2.296	2.277	2.418	2.587
094	Oberfranken	2.075	2.078	1.467	1.339	1.334	1.318	1.330	1.322	1.303	1.425	1.568
095	Mittelfranken	4.008	4.016	3.060	2.668	2.645	2.579	2.565	2.583	2.464	2.694	2.971
096	Unterfranken	2.936	2.942	2.076	1.750	1.704	1.656	1.703	1.734	1.648	1.854	2.061
097	Schwaben	6.674	6.689	4.882	4.366	4.276	4.134	4.097	4.030	3.877	4.083	4.328
	Land											
09	Bayern	34.853	34.928	26.907	24.159	23.503	22.923	22.626	22.538	21.779	23.122	24.933

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024; und empirica-Prognosen

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
										Raumordnungsregion	
612	626	647	654	680	689	683	654	668	624	Bayerischer Untermain	1
901	933	974	982	988	972	963	938	942	885	Würzburg	2
706	758	782	816	807	780	786	759	795	701	Main-Rhön	3
1.085	1.129	1.139	1.183	1.198	1.179	1.188	1.148	1.173	1.107	Oberfranken-West	4
524	519	547	581	611	600	620	614	657	628	Oberfranken-Ost	5
1.049	1.089	1.142	1.168	1.197	1.211	1.191	1.161	1.178	1.129	Oberpfalz-Nord	6
1.936	2.019	2.079	2.169	2.251	2.240	2.251	2.255	2.300	2.249	Nürnberg	7
1.122	1.123	1.164	1.170	1.205	1.186	1.165	1.148	1.146	1.131	Westmittelfranken	8
2.051	2.101	2.152	2.207	2.263	2.270	2.249	2.254	2.292	2.226	Augsburg	9
1.519	1.519	1.558	1.575	1.599	1.603	1.566	1.546	1.574	1.509	Ingolstadt	10
2.055	2.094	2.136	2.124	2.150	2.140	2.147	2.088	2.111	2.022	Regensburg	11
1.766	1.785	1.849	1.828	1.881	1.820	1.835	1.812	1.827	1.784	Donau-Wald	12
1.482	1.506	1.537	1.540	1.557	1.546	1.540	1.531	1.540	1.507	Landshut	13
3.589	3.680	3.791	3.883	4.045	4.127	4.182	4.246	4.411	4.363	München	14
1.379	1.397	1.432	1.463	1.495	1.499	1.502	1.504	1.528	1.483	Donau-Ilser	15
991	1.046	1.070	1.100	1.109	1.121	1.163	1.146	1.199	1.153	Allgäu	16
921	954	987	1.036	1.075	1.106	1.103	1.129	1.184	1.162	Oberland	17
1.819	1.884	1.920	1.960	2.046	2.050	2.070	2.060	2.138	2.141	Südostoberbayern	18
										Regierungsbezirk	
7.848	8.037	8.256	8.455	8.766	8.886	8.921	8.981	9.307	9.176	Oberbayern	091
3.680	3.734	3.829	3.812	3.888	3.815	3.826	3.777	3.810	3.707	Niederbayern	092
2.672	2.740	2.835	2.848	2.897	2.901	2.888	2.815	2.846	2.734	Oberpfalz	093
1.609	1.648	1.685	1.764	1.808	1.779	1.808	1.762	1.830	1.735	Oberfranken	094
3.058	3.142	3.243	3.339	3.457	3.427	3.416	3.403	3.446	3.379	Mittelfranken	095
2.219	2.317	2.403	2.452	2.475	2.440	2.431	2.350	2.405	2.210	Unterfranken	096
4.420	4.545	4.654	4.770	4.867	4.890	4.913	4.904	5.019	4.862	Schwaben	097
										Land	
25.506	26.162	26.904	27.440	28.158	28.139	28.203	27.993	28.661	27.803	Bayern	09

Tab. 12: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: Ersatzinvestitionen von jährlich 0,3 % des Bestands sowie eine konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	611	613	427	350	336	331	304	283	299	283	305
09162	München (KS)	3.113	3.116	7.363	7.066	6.360	5.969	5.656	5.243	4.944	4.784	4.992
09163	Rosenheim (KS)	180	180	152	155	143	145	125	126	121	118	136
09171	Altötting (LK)	171	171	118	95	77	63	68	64	72	72	75
09172	Berchtesgadener Land (LK)	318	318	189	178	159	151	128	146	143	145	164
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	380	381	268	272	250	237	234	217	217	212	229
09174	Dachau (LK)	346	347	250	266	257	251	237	220	229	226	237
09175	Ebersberg (LK)	330	331	285	269	246	228	218	219	212	207	215
09176	Eichstätt (LK)	95	95	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09177	Erding (LK)	254	254	183	145	115	127	107	112	102	105	114
09178	Freising (LK)	502	503	343	283	258	269	250	240	233	238	258
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	425	426	281	304	260	246	231	248	229	236	275
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	217	218	132	120	112	107	86	102	88	103	125
09181	Landsberg a. Lech (LK)	140	140	75	69	53	54	53	53	53	53	59
09182	Miesbach (LK)	251	251	215	175	159	154	143	148	133	141	148
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	168	168	129	117	100	88	89	84	90	85	89
09184	München (LK)	995	997	753	684	583	554	537	525	476	458	503
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	127	127	64	71	51	48	50	38	50	38	46
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	142	142	129	102	83	78	81	72	78	73	81
09187	Rosenheim (LK)	520	521	353	315	262	263	245	254	238	240	272
09188	Starnberg (LK)	240	240	201	182	149	141	134	129	110	107	135
09189	Traunstein (LK)	293	293	195	170	131	121	138	127	118	125	134
09190	Weilheim-Schongau (LK)	278	279	161	152	146	128	122	117	116	133	138
09261	Landshut (KS)	208	209	227	263	239	240	224	225	215	201	221
09262	Passau (KS)	288	289	186	167	166	164	162	158	145	143	160
09263	Straubing (KS)	144	144	78	75	66	58	64	66	66	68	75
09271	Deggendorf (LK)	126	126	58	56	56	56	56	56	56	56	56
09272	Freyung-Grafenau (LK)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
09273	Kelheim (LK)	158	159	104	103	75	76	76	61	66	52	64
09274	Landshut (LK)	153	153	101	87	55	53	59	42	49	41	43
09275	Passau (LK)	137	138	64	64	64	64	64	64	64	64	64
09276	Regen (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
09277	Rottal-Inn (LK)	74	74	44	36	36	36	36	36	36	36	36
09278	Straubing-Bogen (LK)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
09279	Dingolfing-Landau (LK)	126	126	63	50	30	27	27	27	27	27	27
09361	Amberg (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
09362	Regensburg (KS)	916	918	623	703	638	595	565	569	573	548	590
09363	Weiden i. d. Opf. (KS)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	54
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
09372	Cham (LK)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
09373	Neumarkt i. d. Opf. (LK)	109	109	49	48	45	45	45	45	45	45	45
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
09375	Regensburg (LK)	162	162	99	80	73	73	73	73	73	73	73
09376	Schwandorf (LK)	150	150	102	70	57	51	51	51	51	51	51
09377	Tirschenreuth (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
09461	Bamberg (KS)	433	434	137	91	91	114	103	106	114	118	148
09462	Bayreuth (KS)	191	191	85	85	85	90	90	85	91	91	115

Fortsetzung Tabelle 12 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)
314	319	323	343	342	348	340	346	368	329	Ingolstadt (KS)	09161
4.991	5.020	5.139	5.351	5.482	5.567	5.644	5.859	6.216	6.002	München (KS)	09162
129	135	155	156	169	166	168	182	189	179	Rosenheim (KS)	09163
80	87	97	103	103	105	114	112	120	116	Altötting (LK)	09171
153	169	181	184	202	202	195	202	222	218	Berchtesgadener Land (LK)	09172
241	243	249	250	261	270	262	267	281	274	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
242	229	239	241	246	253	241	244	257	241	Dachau (LK)	09174
218	230	215	224	222	219	226	218	237	221	Ebersberg (LK)	09175
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	Eichstätt (LK)	09176
115	121	128	128	131	127	132	135	147	126	Erding (LK)	09177
263	249	271	270	280	286	283	287	313	286	Freising (LK)	09178
266	280	283	300	324	320	320	332	355	347	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
126	136	146	156	170	181	173	193	203	200	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
56	66	78	72	76	75	80	90	89	82	Landsberg a. Lech (LK)	09181
161	165	173	178	182	190	191	200	218	207	Miesbach (LK)	09182
95	98	98	103	103	105	108	107	121	113	Mühlendorf a. Inn (LK)	09183
521	548	567	575	593	621	632	658	708	678	München (LK)	09184
49	40	53	46	51	56	49	56	65	53	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
86	81	88	87	91	93	92	87	102	86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
271	280	291	293	314	326	321	332	351	335	Rosenheim (LK)	09187
129	140	142	145	155	163	167	164	189	173	Starnberg (LK)	09188
159	165	163	177	184	191	202	199	223	214	Traunstein (LK)	09189
139	142	162	167	166	174	169	189	192	172	Weilheim-Schongau (LK)	09190
207	222	240	246	246	246	246	258	274	254	Landshut (KS)	09261
157	168	174	188	184	182	193	200	207	196	Passau (KS)	09262
83	90	93	105	108	113	115	121	129	120	Straubing (KS)	09263
56	56	56	56	56	56	56	60	67	66	Deggendorf (LK)	09271
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	Freyung-Grafenau (LK)	09272
65	62	62	66	72	72	78	70	85	74	Kelheim (LK)	09273
41	41	53	49	53	46	46	61	70	57	Landshut (LK)	09274
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	Passau (LK)	09275
29	29	29	29	29	29	29	29	29	31	Regen (LK)	09276
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	Rottal-Inn (LK)	09277
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	Straubing-Bogen (LK)	09278
27	27	27	27	27	27	27	27	41	31	Dingolfing-Landau (LK)	09279
42	46	50	64	67	81	81	78	85	75	Amberg (KS)	09361
611	647	687	687	728	743	768	784	808	779	Regensburg (KS)	09362
47	55	67	75	87	92	100	95	107	97	Weiden i. d. Opf. (KS)	09363
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	Amberg-Weizsbach (LK)	09371
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	Cham (LK)	09372
45	45	45	45	45	45	45	45	49	45	Neumarkt i. d. Opf. (LK)	09373
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
73	73	73	73	73	79	82	83	95	85	Regensburg (LK)	09375
51	51	54	64	65	69	70	82	94	82	Schwandorf (LK)	09376
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	Tirschenreuth (LK)	09377
154	170	189	205	217	231	237	241	252	239	Bamberg (KS)	09461
114	132	155	170	186	181	193	193	213	186	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tabelle 12 >

		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH										
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	77	77	42	42	42	42	42	42	42	42	42
09464	Hof (KS)	59	59	51	51	51	51	51	51	51	51	51
09471	Bamberg (LK)	55	55	52	52	52	52	52	52	52	52	52
09472	Bayreuth (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
09473	Coburg (LK)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
09474	Forchheim (LK)	94	94	48	48	48	48	48	48	48	48	48
09475	Hof (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
09476	Kronach (LK)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
09477	Kulmbach (LK)	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
09478	Lichtenfels (LK)	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
09561	Ansbach (KS)	36	36	36	41	38	36	36	38	40	41	44
09562	Erlangen (KS)	780	782	361	134	133	151	171	175	176	186	217
09563	Fürth (KS)	575	576	434	436	391	396	382	364	380	355	384
09564	Nürnberg (KS)	1.800	1.804	656	654	654	665	654	681	706	766	935
09565	Schwabach (KS)	30	30	40	39	30	34	30	30	35	30	37
09571	Ansbach (LK)	121	121	57	57	57	57	57	57	57	57	57
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	132	132	123	116	82	79	72	68	74	68	70
09573	Fürth (LK)	95	95	76	120	94	72	72	72	72	72	72
09574	Nürnberger Land (LK)	206	206	163	156	120	112	121	111	115	110	132
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	86	87	39	33	33	33	33	33	33	33	33
09576	Roth (LK)	51	51	47	47	47	47	47	47	47	47	47
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	73	73	39	39	39	39	39	39	39	39	39
09661	Aschaffenburg (KS)	175	175	140	123	113	96	120	110	99	106	109
09662	Schweinfurt (KS)	175	176	62	62	62	62	62	62	62	62	62
09663	Würzburg (KS)	268	268	165	165	165	165	179	186	191	201	266
09671	Aschaffenburg (LK)	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
09672	Bad Kissingen (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
09674	Haßberge (LK)	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
09675	Kitzingen (LK)	98	98	46	37	37	37	37	37	37	37	37
09676	Miltenberg (LK)	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
09677	Main-Spessart (LK)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
09678	Schweinfurt (LK)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
09679	Würzburg (LK)	118	118	72	72	72	72	72	72	72	72	72
09761	Augsburg (KS)	1.349	1.352	1.047	1.183	1.122	1.124	1.085	1.028	1.002	1.012	1.123
09762	Kaufbeuren (KS)	184	184	126	115	98	103	90	97	92	95	112
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	272	272	188	223	200	192	189	170	177	167	187
09764	Memmingen (KS)	161	162	88	81	65	69	63	64	71	63	87
09771	Aichach-Friedberg (LK)	201	201	100	100	75	81	82	62	72	68	85
09772	Augsburg (LK)	493	494	373	324	291	272	292	269	269	268	299
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	96	96	34	28	28	28	28	28	28	28	28
09774	Günzburg (LK)	203	203	113	115	86	80	74	66	73	59	65
09775	Neu-Ulm (LK)	540	541	318	231	215	209	208	196	192	193	204
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	244	245	145	120	105	106	96	102	95	98	116
09777	Ostallgäu (LK)	279	279	198	189	155	141	134	131	121	125	127
09778	Unterallgäu (LK)	270	270	153	137	105	96	93	83	77	82	78
09779	Donau-Ries (LK)	101	101	45	45	45	45	45	45	45	45	45
09780	Oberallgäu (LK)	473	474	330	260	222	224	198	192	195	190	216

Fortsetzung Tabelle 12 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
42	48	50	65	67	66	70	75	86	75	Coburg (KS)	09463
51	60	69	71	83	80	89	93	98	94	Hof (KS)	09464
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	Bamberg (LK)	09471
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	Bayreuth (LK)	09472
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	Coburg (LK)	09473
48	48	48	48	48	48	48	52	54	48	Forchheim (LK)	09474
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Hof (LK)	09475
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	Kronach (LK)	09476
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	Kulmbach (LK)	09477
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	Lichtenfels (LK)	09478
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
61	70	66	74	80	80	91	87	87	81	Ansbach (KS)	09561
254	267	310	328	332	347	353	389	388	362	Erlangen (KS)	09562
390	392	418	415	416	413	412	422	429	393	Fürth (KS)	09563
974	1.079	1.152	1.248	1.297	1.354	1.361	1.432	1.519	1.419	Nürnberg (KS)	09564
36	44	48	48	50	51	52	54	57	52	Schwabach (KS)	09565
57	57	57	57	57	57	57	60	58	57	Ansbach (LK)	09571
79	80	85	90	89	89	88	96	101	83	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
72	72	72	72	77	85	90	93	99	96	Fürth (LK)	09573
143	145	164	166	177	171	177	189	195	171	Nürnberger Land (LK)	09574
33	33	33	33	33	33	33	36	39	33	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
47	47	47	48	52	51	53	59	72	53	Roth (LK)	09576
39	39	39	39	43	39	45	48	48	53	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
126	143	133	154	152	161	173	157	172	156	Aschaffenburg (KS)	09661
62	62	85	84	93	97	101	113	117	102	Schweinfurt (KS)	09662
290	337	376	393	421	431	451	487	499	444	Würzburg (KS)	09663
71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	Aschaffenburg (LK)	09671
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	Bad Kissingen (LK)	09672
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	Haßberge (LK)	09674
37	37	37	37	37	43	43	48	53	45	Kitzingen (LK)	09675
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	Miltenberg (LK)	09676
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	Main-Spessart (LK)	09677
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	Schweinfurt (LK)	09678
72	72	72	72	72	72	73	77	79	72	Würzburg (LK)	09679
1.104	1.158	1.174	1.242	1.282	1.263	1.288	1.307	1.366	1.301	Augsburg (KS)	09761
109	124	124	139	138	131	148	136	151	140	Kaufbeuren (KS)	09762
195	200	222	237	226	231	238	252	261	238	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
81	90	97	103	108	106	105	119	118	111	Memmingen (KS)	09764
83	80	92	91	102	97	87	96	103	95	Aichach-Friedberg (LK)	09771
309	316	324	333	355	346	347	345	360	339	Augsburg (LK)	09772
28	28	28	28	28	28	28	31	30	28	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
65	66	77	73	80	82	81	91	94	88	Günzburg (LK)	09774
215	218	231	249	250	255	254	267	292	261	Neu-Ulm (LK)	09775
110	128	138	139	148	145	154	158	171	162	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
139	142	143	155	158	164	164	167	180	167	Ostallgäu (LK)	09777
89	85	89	101	96	104	106	113	117	108	Unterallgäu (LK)	09778
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	Donau-Ries (LK)	09779
222	246	267	271	285	284	312	309	340	313	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 12 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	300	300	265	248	239	222	245	236	224	231	235
2	Würzburg	528	528	326	318	318	318	332	340	344	354	419
3	Main-Rhön	319	319	205	205	205	205	205	205	205	205	205
4	Oberfranken-West	745	746	364	319	319	342	330	334	341	345	375
5	Oberfranken-Ost	411	411	296	296	296	301	301	297	303	303	327
6	Oberpfalz-Nord	332	332	283	252	239	233	233	233	233	233	242
7	Nürnberg	3.670	3.677	1.900	1.702	1.552	1.555	1.549	1.548	1.605	1.634	1.892
8	Westmittelfranken	316	316	171	171	168	165	165	168	169	171	174
9	Augsburg	2.239	2.244	1.599	1.680	1.562	1.551	1.532	1.433	1.416	1.421	1.580
10	Ingolstadt	974	976	656	559	506	493	471	429	464	430	468
11	Regensburg	1.384	1.387	913	973	869	828	798	787	795	756	811
12	Donau-Wald	767	768	458	432	422	413	416	415	402	402	426
13	Landshut	561	562	434	436	360	356	345	330	327	305	327
14	München	6.343	6.353	9.735	9.267	8.281	7.839	7.424	6.989	6.588	6.415	6.787
15	Donau-Ilser	1.174	1.176	672	564	471	454	438	408	412	397	433
16	Allgäu	1.451	1.454	987	908	781	766	708	693	680	675	757
17	Oberland	1.127	1.129	776	719	668	626	586	584	555	589	639
18	Südostoberbayern	1.649	1.653	1.137	1.030	870	832	795	801	783	785	870
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	10.093	10.111	12.304	11.575	10.325	9.791	9.275	8.803	8.389	8.219	8.765
092	Niederbayern	1.486	1.489	995	972	857	845	838	805	795	759	817
093	Oberpfalz	1.557	1.560	1.092	1.122	1.033	984	954	959	962	937	989
094	Oberfranken	1.156	1.158	661	615	615	643	632	630	644	648	702
095	Mittelfranken	3.986	3.993	2.071	1.873	1.719	1.720	1.714	1.716	1.774	1.805	2.066
096	Unterfranken	1.147	1.148	797	772	762	745	783	780	774	791	859
097	Schwaben	4.864	4.875	3.258	3.152	2.814	2.771	2.678	2.534	2.508	2.493	2.771
	Land											
09	Bayern	24.290	24.335	21.178	20.081	18.126	17.500	16.873	16.226	15.845	15.652	16.969

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2022; und empirica-Prognosen

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
										Raumordnungsregion	
251	268	258	279	278	286	298	282	298	282	Bayerischer Untermain	1
444	491	529	547	574	589	611	657	675	605	Würzburg	2
205	205	229	228	237	241	244	256	261	245	Main-Rhön	3
381	403	425	455	470	483	493	505	530	499	Oberfranken-West	4
325	353	384	402	430	421	442	446	471	440	Oberfranken-Ost	5
235	248	266	298	314	338	346	350	382	349	Oberpfalz-Nord	6
1.995	2.125	2.296	2.414	2.490	2.559	2.585	2.734	2.860	2.629	Nürnberg	7
191	199	196	203	214	210	226	231	232	224	Westmittelfranken	8
1.569	1.627	1.663	1.739	1.811	1.779	1.795	1.824	1.903	1.808	Augsburg	9
484	476	500	512	521	533	516	524	570	504	Ingolstadt	10
833	866	906	910	956	977	1.011	1.021	1.075	1.021	Regensburg	11
431	448	458	484	483	487	499	517	538	520	Donau-Wald	12
310	325	355	358	362	355	355	382	421	378	Landshut	13
6.800	6.882	7.063	7.305	7.508	7.631	7.726	7.989	8.511	8.155	München	14
450	460	493	525	533	547	547	591	622	568	Donau-Ilser	15
775	840	895	941	955	955	1.016	1.022	1.104	1.019	Allgäu	16
668	685	730	751	779	815	795	849	894	853	Oberland	17
887	933	984	1.016	1.075	1.096	1.108	1.135	1.227	1.175	Südostoberbayern	18
										Regierungsbezirk	
8.839	8.977	9.276	9.584	9.883	10.074	10.146	10.496	11.202	10.688	Oberbayern	091
806	835	875	909	916	914	932	969	1.043	971	Niederbayern	092
1.003	1.052	1.110	1.142	1.199	1.243	1.279	1.301	1.372	1.296	Oberpfalz	093
707	756	809	858	900	904	935	952	1.001	939	Oberfranken	094
2.186	2.324	2.492	2.618	2.704	2.769	2.812	2.965	3.092	2.853	Mittelfranken	095
900	964	1.016	1.053	1.089	1.116	1.153	1.196	1.233	1.133	Unterfranken	096
2.795	2.927	3.051	3.205	3.300	3.281	3.357	3.437	3.629	3.396	Schwaben	097
										Land	
17.235	17.835	18.628	19.368	19.989	20.302	20.613	21.315	22.573	21.276	Bayern	09

Tab. 13: Rechnerischer Nachholbedarf in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

*Anteil am aktuellen Wohnungsbestand

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Nachholbedarf				
		saldiert 2022		unsaldiert 2022		
		in Tsd.	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09161	Ingolstadt (KS)	1	2	1	0	2
09162	München (KS)	19	2	19	0	2
09163	Rosenheim (KS)	5	16	5	0	16
09171	Altötting (LK)	2	4	2	0	4
09172	Berchtesgadener Land (LK)	5	11	5	0	11
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5	9	5	0	9
09174	Dachau (LK)	-1	-2	0	-1	0
09175	Ebersberg (LK)	0	1	0	0	1
09176	Eichstätt (LK)	-3	-5	0	-3	0
09177	Erding (LK)	-2	-3	0	-2	0
09178	Freising (LK)	-0	0	0	-0	0
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	3	3	3	0	3
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	8	17	8	0	17
09181	Landsberg a. Lech (LK)	-0	0	0	-0	0
09182	Miesbach (LK)	6	12	6	0	12
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	-2	-3	0	-2	0
09184	München (LK)	4	3	4	0	3
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	-2	-4	0	-2	0
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	-3	-6	0	-3	0
09187	Rosenheim (LK)	4	3	4	0	3
09188	Starnberg (LK)	2	3	2	0	3
09189	Traunstein (LK)	4	4	4	0	4
09190	Weilheim-Schongau (LK)	5	8	5	0	8
09261	Landshut (KS)	5	15	5	0	15
09262	Passau (KS)	4	15	4	0	15
09263	Straubing (KS)	1	5	1	0	5
09271	Deggendorf (LK)	-1	-1	0	-1	0
09272	Freyung-Grafenau (LK)	0	0	0	0	0
09273	Kelheim (LK)	1	1	1	0	1
09274	Landshut (LK)	3	5	3	0	5
09275	Passau (LK)	-1	-1	0	-1	0
09276	Regen (LK)	1	3	1	0	3
09277	Rottal-Inn (LK)	3	5	3	0	5
09278	Straubing-Bogen (LK)	-3	-7	0	-3	0
09279	Dingolfing-Landau (LK)	2	4	2	0	4
09361	Amberg (KS)	1	6	1	0	6
09362	Regensburg (KS)	16	18	16	0	18
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	2	9	2	0	9
09371	Amberg-Weizbach (LK)	-2	-3	0	-2	0
09372	Cham (LK)	-1	-1	0	-1	0
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	-3	-4	0	-3	0

Fortsetzung Tabelle 13 >

Kennziffer		Nachholbedarf				
		saldiert 2022		unsaldiert 2022		
		in Tsd.	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	-3	-6	0	-3	0
09375	Regensburg (LK)	-1	-1	0	-1	0
09376	Schwandorf (LK)	-2	-3	0	-2	0
09377	Tirschenreuth (LK)	0	1	0	0	1
09461	Bamberg (KS)	6	14	6	0	14
09462	Bayreuth (KS)	2	5	2	0	5
09463	Coburg (KS)	3	11	3	0	11
09464	Hof (KS)	0	1	0	0	1
09471	Bamberg (LK)	-1	-2	0	-1	0
09472	Bayreuth (LK)	-4	-7	0	-4	0
09473	Coburg (LK)	1	1	1	0	1
09474	Forchheim (LK)	-1	-2	0	-1	0
09475	Hof (LK)	-2	-4	0	-2	0
09476	Kronach (LK)	1	3	1	0	3
09477	Kulmbach (LK)	-2	-5	0	-2	0
09478	Lichtenfels (LK)	0	1	0	0	1
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	-1	-3	0	-1	0
09561	Ansbach (KS)	3	13	3	0	13
09562	Erlangen (KS)	8	13	8	0	13
09563	Fürth (KS)	1	2	1	0	2
09564	Nürnberg (KS)	11	4	11	0	4
09565	Schwabach (KS)	1	3	1	0	3
09571	Ansbach (LK)	2	3	2	0	3
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	-1	-2	0	-1	0
09573	Fürth (LK)	2	4	2	0	4
09574	Nürnberger Land (LK)	4	4	4	0	4
09575	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	1	3	1	0	3
09576	Roth (LK)	2	3	2	0	3
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	2	4	2	0	4
09661	Aschaffenburg (KS)	1	3	1	0	3
09662	Schweinfurt (KS)	2	9	2	0	9
09663	Würzburg (KS)	10	15	10	0	15
09671	Aschaffenburg (LK)	-2	-2	0	-2	0
09672	Bad Kissingen (LK)	-1	-1	0	-1	0
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	-1	-4	0	-1	0
09674	Haßberge (LK)	-1	-4	0	-1	0
09675	Kitzingen (LK)	-2	-4	0	-2	0
09676	Miltenberg (LK)	-1	-2	0	-1	0
09677	Main-Spessart (LK)	-2	-4	0	-2	0
09678	Schweinfurt (LK)	-3	-5	0	-3	0
09679	Würzburg (LK)	-5	-6	0	-5	0
09761	Augsburg (KS)	17	12	17	0	12
09762	Kaufbeuren (KS)	2	7	2	0	7
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	4	12	4	0	12

Fortsetzung Tabelle 13 >

Kennziffer		Nachholbedarf				
		saldiert 2022		unsaldiert 2022		
		in Tsd.	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09764	Memmingen (KS)	2	12	2	0	12
09771	Aichach-Friedberg (LK)	-1	-1	0	-1	0
09772	Augsburg (LK)	2	2	2	0	2
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	1	2	1	0	2
09774	Günzburg (LK)	0	0	0	0	0
09775	Neu-Ulm (LK)	2	3	2	0	3
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	2	5	2	0	5
09777	Ostallgäu (LK)	-0	-0	0	-0	0
09778	Unterallgäu (LK)	-1	-1	0	-1	0
09779	Donau-Ries (LK)	-1	-1	0	-1	0
09780	Oberallgäu (LK)	5	6	5	0	6
Raumordnungsregion						
1	Bayerischer Untermain	-2	-1	1	-3	1
2	Würzburg	2	1	10	-9	4
3	Main-Rhön	-4	-2	2	-6	1
4	Oberfranken-West	8	3	10	-2	4
5	Oberfranken-Ost	-7	-3	2	-9	1
6	Oberpfalz-Nord	-2	-1	4	-6	2
7	Nürnberg	27	4	29	-1	4
8	Westmittelfranken	8	4	8	0	4
9	Augsburg	19	4	20	-1	5
10	Ingolstadt	-6	-3	1	-8	1
11	Regensburg	11	3	16	-5	5
12	Donau-Wald	2	1	7	-5	2
13	Landshut	13	6	13	0	6
14	München	24	2	28	-3	2
15	Donau-Ilser	4	2	5	-1	2
16	Allgäu	12	5	12	-0	5
17	Oberland	24	11	24	0	11
18	Südostoberbayern	19	5	20	-2	5
Regierungsbezirk						
091	Oberbayern	61	3	73	-13	3
092	Niederbayern	16	3	20	-5	4
093	Oberpfalz	9	2	20	-11	4
094	Oberfranken	1	0	12	-11	2
095	Mittelfranken	35	4	36	-1	4
096	Unterfranken	-5	-1	14	-18	2
097	Schwaben	36	4	38	-2	4
Land						
09	Bayern	153	2	213	-61	3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2024; und empirica-Prognosen

Tab. 14: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	823	823	569	462	449	462	436	420	436	431	464
09162	München (KS)	2.664	2.664	7.254	6.896	6.056	5.854	5.444	5.057	4.763	4.643	4.904
09163	Rosenheim (KS)	218	218	176	169	150	158	141	140	131	130	154
09171	Altötting (LK)	384	384	267	231	204	190	193	192	203	214	228
09172	Berchtesgadener Land (LK)	497	497	291	268	239	244	208	234	225	231	271
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	700	700	515	489	454	443	435	414	401	408	441
09174	Dachau (LK)	714	714	520	533	516	509	485	447	459	468	495
09175	Ebersberg (LK)	662	662	555	493	456	435	421	424	402	406	432
09176	Eichstätt (LK)	588	588	337	297	282	300	307	309	310	335	358
09177	Erding (LK)	644	644	470	385	331	368	335	353	324	339	371
09178	Freising (LK)	950	950	675	550	511	552	523	517	499	513	555
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	724	724	441	436	352	351	326	340	305	322	398
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	381	381	241	202	193	192	165	185	153	179	220
09181	Landsberg a. Lech (LK)	509	509	325	279	242	257	255	246	245	247	272
09182	Miesbach (LK)	514	514	428	343	305	312	292	297	266	282	305
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	463	463	366	319	309	298	293	296	295	311	327
09184	München (LK)	1.453	1.453	1.043	864	709	718	685	663	572	563	654
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	490	490	308	291	262	264	284	252	267	261	293
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	573	573	505	421	384	390	398	384	388	398	432
09187	Rosenheim (LK)	1.207	1.207	859	734	667	690	632	651	593	620	705
09188	Starnberg (LK)	494	494	398	328	269	255	242	228	183	186	233
09189	Traunstein (LK)	706	706	469	384	328	329	355	334	311	338	379
09190	Weilheim-Schongau (LK)	710	710	456	391	391	363	353	349	326	376	396
09261	Landshut (KS)	302	302	308	340	310	329	310	309	293	287	314
09262	Passau (KS)	360	360	224	185	187	191	190	186	171	175	200
09263	Straubing (KS)	201	201	105	95	83	90	97	104	105	110	121
09271	Deggendorf (LK)	474	474	294	268	273	274	266	272	271	283	296
09272	Freyung-Grafenau (LK)	252	252	128	110	112	134	131	133	122	137	157
09273	Kelheim (LK)	587	587	444	416	378	382	381	369	369	364	399
09274	Landshut (LK)	800	800	641	563	510	525	518	511	507	500	549
09275	Passau (LK)	826	826	569	491	493	499	495	492	478	513	541
09276	Regen (LK)	173	173	110	107	98	111	107	108	119	127	145
09277	Rottal-Inn (LK)	423	423	315	273	282	290	282	282	277	300	316
09278	Straubing-Bogen (LK)	413	413	304	289	266	279	276	261	271	278	307
09279	Dingolfing-Landau (LK)	517	517	325	287	263	251	259	250	258	277	277
09361	Amberg (KS)	60	60	58	58	59	61	60	62	65	68	74
09362	Regensburg (KS)	1.013	1.013	659	721	661	653	627	632	637	622	671
09363	Weiden i. d. Opf. (KS)	68	68	72	70	71	75	71	75	69	80	94
09371	Amberg-Weizbach (LK)	233	233	135	113	106	107	134	138	139	156	174
09372	Cham (LK)	423	423	305	280	270	258	273	279	284	293	311
09373	Neumarkt i. d. Opf. (LK)	609	609	390	378	360	353	359	347	352	372	388
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	180	180	109	74	77	89	91	102	101	119	147
09375	Regensburg (LK)	776	776	578	484	470	487	483	491	473	493	530
09376	Schwandorf (LK)	628	628	468	355	349	352	365	371	364	397	424
09377	Tirschenreuth (LK)	150	150	93	92	93	101	103	103	102	101	100
09461	Bamberg (KS)	507	507	168	106	120	170	168	172	176	186	220
09462	Bayreuth (KS)	255	255	107	106	96	111	115	104	109	110	144

Fortsetzung Tabelle 14 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)
478	490	500	525	526	533	523	528	551	502	Ingolstadt (KS)	09161
4.909	4.957	5.095	5.309	5.467	5.549	5.625	5.846	6.205	5.987	München (KS)	09162
149	158	180	181	197	197	199	213	221	211	Rosenheim (KS)	09163
241	258	279	288	291	301	310	304	317	310	Altötting (LK)	09171
252	277	298	302	337	336	328	339	366	367	Berchtesgadener Land (LK)	09172
459	471	476	490	511	525	517	519	549	539	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
508	483	504	512	524	541	518	525	551	523	Dachau (LK)	09174
438	468	450	472	481	477	496	484	514	493	Ebersberg (LK)	09175
370	374	387	397	391	393	380	376	382	351	Eichstätt (LK)	09176
372	393	390	402	413	404	414	401	433	398	Erding (LK)	09177
562	553	588	586	605	613	619	620	654	615	Freising (LK)	09178
394	417	438	469	517	525	531	554	598	590	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
220	237	251	268	296	311	301	329	345	348	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
280	288	319	312	319	331	328	348	352	332	Landsberg a. Lech (LK)	09181
327	332	348	362	372	394	394	410	441	423	Miesbach (LK)	09182
334	350	348	369	367	366	376	367	400	381	Mühlendorf a. Inn (LK)	09183
680	721	765	788	844	891	907	960	1.035	1.012	München (LK)	09184
310	293	318	308	327	331	311	319	330	318	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
449	440	452	457	475	476	469	449	482	448	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
685	710	731	739	800	805	807	823	857	848	Rosenheim (LK)	09187
227	255	264	279	303	320	339	337	385	366	Starnberg (LK)	09188
419	435	437	463	491	502	517	507	556	552	Traunstein (LK)	09189
397	409	446	467	472	484	478	507	525	488	Weilheim-Schongau (LK)	09190
298	316	338	350	350	350	349	358	378	357	Landshut (KS)	09261
198	210	220	236	236	234	244	251	261	250	Passau (KS)	09262
133	139	148	159	162	167	169	176	180	172	Straubing (KS)	09263
292	298	317	312	314	310	313	315	328	316	Deggendorf (LK)	09271
164	165	161	158	173	166	166	157	157	154	Freyung-Grafenau (LK)	09272
399	406	408	413	424	424	431	408	432	395	Kelheim (LK)	09273
527	553	569	554	578	545	563	568	580	552	Landshut (LK)	09274
543	549	557	564	563	549	559	545	551	527	Passau (LK)	09275
140	146	162	152	159	146	149	150	155	155	Regen (LK)	09276
329	330	340	344	349	354	347	351	347	344	Rottal-Inn (LK)	09277
304	302	315	305	330	308	306	308	305	305	Straubing-Bogen (LK)	09278
292	286	296	303	294	306	291	292	311	291	Dingolfing-Landau (LK)	09279
75	81	88	104	107	121	120	119	123	110	Amberg (KS)	09361
695	729	774	775	819	835	856	872	896	864	Regensburg (KS)	09362
85	96	106	121	134	139	147	139	155	144	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
199	205	219	217	229	237	226	224	220	212	Amberg-Weizbach (LK)	09371
331	345	347	340	343	345	353	331	346	319	Cham (LK)	09372
401	403	418	414	427	417	418	409	408	403	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
137	154	164	169	179	177	179	163	168	164	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
536	549	564	559	559	560	562	553	567	528	Regensburg (LK)	09375
432	440	453	477	479	484	480	487	508	474	Schwandorf (LK)	09376
113	114	126	125	127	135	129	126	132	122	Tirschenreuth (LK)	09377
230	247	267	284	296	313	317	320	330	314	Bamberg (KS)	09461
144	158	189	202	223	220	228	231	251	221	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tabelle 14 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	117	117	52	45	43	54	57	58	56	55	63
09464	Hof (KS)	89	89	61	56	54	74	75	75	74	75	79
09471	Bamberg (LK)	408	408	299	248	260	269	267	270	251	292	315
09472	Bayreuth (LK)	263	263	147	132	130	136	151	138	145	166	190
09473	Coburg (LK)	135	135	103	85	96	92	91	91	91	111	123
09474	Forchheim (LK)	420	420	243	211	209	218	218	226	219	236	271
09475	Hof (LK)	170	170	168	168	165	175	176	175	174	172	170
09476	Kronach (LK)	96	96	96	96	96	103	104	103	102	101	101
09477	Kulmbach (LK)	134	134	103	104	106	112	113	112	111	110	109
09478	Lichtenfels (LK)	137	137	94	89	84	91	94	94	100	111	125
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	136	136	134	130	128	137	138	137	136	134	132
09561	Ansbach (KS)	91	91	89	91	90	85	85	94	91	100	106
09562	Erlangen (KS)	887	887	399	133	145	196	229	238	235	256	292
09563	Fürth (KS)	705	705	531	510	467	480	473	454	465	446	479
09564	Nürnberg (KS)	1.989	1.989	694	655	589	744	753	796	818	905	1.102
09565	Schwabach (KS)	84	84	83	79	71	72	67	61	64	68	81
09571	Ansbach (LK)	640	640	403	344	345	372	383	380	378	409	454
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	487	487	433	347	316	324	309	313	292	309	343
09573	Fürth (LK)	236	236	192	250	222	191	173	180	151	168	190
09574	Nürnberger Land (LK)	589	589	464	383	348	330	347	338	307	337	389
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	420	420	274	223	227	249	256	252	241	258	286
09576	Roth (LK)	353	353	249	211	214	211	204	201	205	221	254
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	297	297	168	134	138	143	155	152	154	175	199
09661	Aschaffenburg (KS)	253	253	211	193	177	168	192	179	166	172	182
09662	Schweinfurt (KS)	216	216	73	75	81	95	99	98	96	98	100
09663	Würzburg (KS)	287	287	148	133	140	150	167	172	172	198	274
09671	Aschaffenburg (LK)	367	367	269	188	184	194	233	242	208	246	274
09672	Bad Kissingen (LK)	276	276	174	130	127	139	151	153	153	170	186
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	143	143	96	96	96	107	108	108	107	107	113
09674	Haßberge (LK)	171	171	117	100	99	106	103	107	111	125	139
09675	Kitzingen (LK)	335	335	214	178	177	183	192	191	176	199	221
09676	Miltenberg (LK)	267	267	165	147	135	146	149	149	157	164	199
09677	Main-Spessart (LK)	284	284	172	128	131	143	146	146	145	160	178
09678	Schweinfurt (LK)	279	279	214	180	179	186	182	198	162	200	225
09679	Würzburg (LK)	498	498	327	280	280	269	274	279	276	305	317
09761	Augsburg (KS)	1.431	1.431	1.091	1.217	1.144	1.170	1.132	1.075	1.051	1.075	1.201
09762	Kaufbeuren (KS)	241	241	158	151	128	136	125	128	123	126	149
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	320	320	214	249	224	216	211	189	196	192	213
09764	Memmingen (KS)	238	238	130	115	101	112	109	108	115	111	142
09771	Aichach-Friedberg (LK)	679	679	400	347	315	327	328	302	300	325	376
09772	Augsburg (LK)	1.209	1.209	910	780	751	722	749	714	695	731	805
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	478	478	242	186	184	188	198	197	185	201	212
09774	Günzburg (LK)	678	678	429	397	363	365	363	343	344	340	373
09775	Neu-Ulm (LK)	1.022	1.022	594	418	407	424	431	416	392	414	447
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	427	427	261	210	196	199	191	200	182	195	221
09777	Ostallgäu (LK)	804	804	601	551	503	477	477	471	434	456	466
09778	Unterallgäu (LK)	918	918	600	534	496	478	484	458	438	467	476
09779	Donau-Ries (LK)	549	549	319	278	275	286	286	290	284	297	322
09780	Oberallgäu (LK)	844	844	598	460	416	417	387	382	370	370	410

Fortsetzung Tabelle 14 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
65	74	75	92	96	96	101	104	117	104	Coburg (KS)	09463
78	90	99	104	115	113	125	128	133	129	Hof (KS)	09464
321	330	325	343	344	335	334	317	332	304	Bamberg (LK)	09471
198	192	205	215	221	215	214	214	226	215	Bayreuth (LK)	09472
127	137	136	157	156	149	157	147	163	151	Coburg (LK)	09473
274	281	286	284	296	287	283	285	282	265	Forchheim (LK)	09474
169	167	166	172	186	189	203	195	199	201	Hof (LK)	09475
100	99	98	97	97	96	96	96	96	95	Kronach (LK)	09476
108	107	110	125	120	113	117	116	131	113	Kulmbach (LK)	09477
133	143	151	152	151	152	158	150	148	138	Lichtenfels (LK)	09478
130	129	128	127	132	125	128	126	134	136	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
125	140	135	145	151	149	164	157	159	146	Ansbach (KS)	09561
332	347	399	420	426	439	444	487	485	454	Erlangen (KS)	09562
487	489	514	514	515	512	511	517	524	481	Fürth (KS)	09563
1.143	1.261	1.344	1.448	1.507	1.562	1.572	1.647	1.733	1.630	Nürnberg (KS)	09564
79	84	95	99	105	104	101	105	112	106	Schwabach (KS)	09565
478	478	499	500	516	509	498	492	490	481	Ansbach (LK)	09571
358	368	370	384	397	386	382	380	389	360	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
179	204	208	223	243	241	260	259	271	270	Fürth (LK)	09573
424	436	456	485	510	513	518	520	540	503	Nürnberger Land (LK)	09574
294	285	294	290	302	302	287	295	285	287	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
258	268	289	296	313	306	300	319	338	304	Roth (LK)	09576
207	208	220	228	237	225	233	229	238	236	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
199	220	212	230	230	239	249	230	243	226	Aschaffenburg (KS)	09661
101	102	126	129	139	140	144	153	162	142	Schweinfurt (KS)	09662
302	349	393	417	448	458	475	511	529	467	Würzburg (KS)	09663
317	326	324	333	342	353	354	334	347	318	Aschaffenburg (LK)	09671
209	211	229	224	223	225	218	228	223	205	Bad Kissingen (LK)	09672
120	131	138	142	142	134	135	133	144	129	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
139	153	159	165	162	148	150	144	151	128	Haßberge (LK)	09674
229	230	233	233	244	243	238	241	243	239	Kitzingen (LK)	09675
219	216	235	235	250	247	241	236	239	227	Miltenberg (LK)	09676
198	208	225	230	228	225	218	218	215	198	Main-Spessart (LK)	09677
238	259	248	273	268	262	272	247	265	234	Schweinfurt (LK)	09678
325	340	353	346	338	329	338	318	323	283	Würzburg (LK)	09679
1.182	1.244	1.270	1.342	1.383	1.369	1.392	1.413	1.475	1.406	Augsburg (KS)	09761
147	163	168	183	183	177	194	182	196	185	Kaufbeuren (KS)	09762
221	227	253	272	260	265	272	289	302	276	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
137	148	156	166	173	172	168	183	183	174	Memmingen (KS)	09764
378	385	399	416	443	432	418	416	438	421	Aichach-Friedberg (LK)	09771
824	846	866	896	945	940	930	927	953	927	Augsburg (LK)	09772
227	231	240	240	240	250	241	260	250	233	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
374	381	401	394	418	418	424	425	431	415	Günzburg (LK)	09774
461	477	499	533	544	542	546	564	596	555	Neu-Ulm (LK)	09775
216	246	257	268	278	277	292	293	321	305	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
495	513	515	538	540	551	564	557	582	549	Ostallgäu (LK)	09777
507	502	518	544	540	562	558	571	586	558	Unterallgäu (LK)	09778
327	335	349	356	363	357	361	357	373	344	Donau-Ries (LK)	09779
425	472	503	510	531	533	581	571	620	579	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 14 >

		Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt										
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	886	886	645	528	496	509	574	571	531	583	655
2	Würzburg	1.405	1.405	861	719	729	745	779	788	769	862	991
3	Main-Rhön	1.085	1.085	674	580	583	633	642	665	630	700	763
4	Oberfranken-West	1.820	1.820	1.055	880	907	997	1.000	1.014	994	1.093	1.218
5	Oberfranken-Ost	1.048	1.048	721	696	679	743	768	741	749	767	824
6	Oberpfalz-Nord	1.318	1.318	935	762	754	785	824	851	840	920	1.013
7	Nürnberg	5.330	5.330	3.045	2.570	2.371	2.549	2.553	2.581	2.537	2.711	3.129
8	Westmittelfranken	1.447	1.447	934	791	799	849	880	878	864	942	1.044
9	Augsburg	4.346	4.346	2.962	2.808	2.668	2.695	2.693	2.579	2.515	2.629	2.916
10	Ingolstadt	2.474	2.474	1.718	1.470	1.377	1.417	1.425	1.364	1.401	1.424	1.547
11	Regensburg	3.408	3.408	2.376	2.279	2.138	2.133	2.123	2.117	2.115	2.144	2.298
12	Donau-Wald	2.701	2.701	1.734	1.545	1.512	1.580	1.563	1.556	1.538	1.623	1.768
13	Landshut	2.042	2.042	1.589	1.464	1.365	1.395	1.369	1.353	1.335	1.363	1.456
14	München	8.814	8.814	11.681	10.764	9.442	9.298	8.717	8.276	7.752	7.687	8.313
15	Donau-Iller	2.856	2.856	1.753	1.465	1.367	1.378	1.386	1.326	1.288	1.332	1.438
16	Allgäu	2.635	2.635	1.832	1.621	1.467	1.444	1.391	1.371	1.306	1.339	1.458
17	Oberland	2.305	2.305	1.640	1.425	1.342	1.310	1.244	1.245	1.146	1.246	1.361
18	Südostoberbayern	3.474	3.474	2.427	2.105	1.898	1.908	1.823	1.848	1.757	1.845	2.065
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	17.068	17.068	17.467	15.765	14.059	13.932	13.208	12.733	12.055	12.202	13.286
092	Niederbayern	5.330	5.330	3.767	3.425	3.255	3.357	3.313	3.277	3.242	3.351	3.623
093	Oberpfalz	4.140	4.140	2.867	2.626	2.515	2.536	2.566	2.599	2.586	2.699	2.913
094	Oberfranken	2.868	2.868	1.776	1.576	1.586	1.740	1.768	1.755	1.744	1.860	2.042
095	Mittelfranken	6.777	6.777	3.979	3.361	3.170	3.399	3.433	3.459	3.402	3.654	4.173
096	Unterfranken	3.376	3.376	2.181	1.827	1.807	1.886	1.995	2.023	1.930	2.145	2.409
097	Schwaben	9.837	9.837	6.547	5.894	5.502	5.517	5.470	5.275	5.109	5.300	5.812
	Land											
09	Bayern	49.397	49.397	38.582	34.475	31.894	32.367	31.753	31.121	30.068	31.209	34.258

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024; und empirica-Prognosen

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
										Raumordnungsregion	
734	762	772	798	822	838	844	800	829	771	Bayerischer Untermain	1
1.054	1.128	1.204	1.226	1.258	1.256	1.268	1.288	1.311	1.187	Würzburg	2
807	857	901	933	932	910	919	905	945	838	Main-Rhön	3
1.249	1.310	1.337	1.409	1.436	1.429	1.446	1.419	1.467	1.372	Oberfranken-West	4
827	844	897	945	998	976	1.014	1.010	1.076	1.015	Oberfranken-Ost	5
1.040	1.088	1.157	1.212	1.256	1.293	1.282	1.257	1.305	1.226	Oberpfalz-Nord	6
3.259	3.457	3.674	3.869	4.015	4.063	4.090	4.231	4.391	4.109	Nürnberg	7
1.104	1.112	1.148	1.162	1.207	1.186	1.182	1.172	1.171	1.151	Westmittelfranken	8
2.938	3.041	3.124	3.250	3.374	3.349	3.342	3.374	3.488	3.331	Augsburg	9
1.605	1.597	1.658	1.686	1.718	1.734	1.684	1.673	1.745	1.619	Ingolstadt	10
2.363	2.432	2.511	2.502	2.571	2.581	2.621	2.573	2.649	2.509	Regensburg	11
1.773	1.809	1.879	1.886	1.936	1.880	1.907	1.902	1.937	1.880	Donau-Wald	12
1.446	1.485	1.544	1.550	1.572	1.555	1.551	1.569	1.617	1.544	Landshut	13
8.370	8.536	8.813	9.128	9.471	9.651	9.777	10.075	10.727	10.314	München	14
1.480	1.508	1.575	1.636	1.676	1.694	1.696	1.742	1.796	1.701	Donau-Ilser	15
1.504	1.620	1.696	1.770	1.792	1.803	1.902	1.892	2.021	1.894	Allgäu	16
1.402	1.449	1.521	1.588	1.651	1.714	1.690	1.766	1.860	1.798	Oberland	17
2.079	2.188	2.273	2.343	2.484	2.507	2.537	2.552	2.717	2.669	Südostoberbayern	18
										Regierungsbezirk	
13.457	13.771	14.265	14.745	15.324	15.606	15.687	16.065	17.049	16.400	Oberbayern	091
3.618	3.699	3.831	3.849	3.931	3.859	3.888	3.879	3.986	3.819	Niederbayern	092
3.003	3.114	3.260	3.301	3.404	3.450	3.472	3.421	3.522	3.340	Oberpfalz	093
2.076	2.154	2.234	2.354	2.434	2.405	2.461	2.429	2.542	2.387	Oberfranken	094
4.363	4.569	4.822	5.031	5.222	5.249	5.272	5.403	5.563	5.259	Mittelfranken	095
2.595	2.747	2.876	2.957	3.012	3.004	3.031	2.993	3.084	2.796	Unterfranken	096
5.922	6.170	6.395	6.656	6.842	6.845	6.941	7.009	7.305	6.926	Schwaben	097
										Land	
35.034	36.224	37.683	38.894	40.169	40.418	40.751	41.199	43.051	40.927	Bayern	09

Tab. 15: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	326	326	257	231	231	243	242	248	247	258	270
09162	München (KS)	1.286	1.286	1.655	1.615	1.506	1.647	1.572	1.594	1.595	1.634	1.692
09163	Rosenheim (KS)	94	94	79	70	65	69	71	70	65	68	74
09171	Altötting (LK)	260	260	197	184	175	171	169	171	174	185	197
09172	Berchtesgadener Land (LK)	245	245	167	155	146	156	141	149	142	147	168
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	383	383	309	280	269	268	262	259	245	258	274
09174	Dachau (LK)	443	443	344	344	338	335	325	305	306	319	336
09175	Ebersberg (LK)	403	403	341	296	283	277	272	274	259	268	286
09176	Eichstätt (LK)	513	513	318	279	264	279	284	285	286	311	334
09177	Erding (LK)	448	448	345	298	274	295	281	295	274	287	309
09178	Freising (LK)	542	542	426	362	347	371	360	362	351	360	383
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	423	423	285	259	221	228	217	214	198	208	245
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	212	212	157	130	129	132	124	130	111	123	142
09181	Landsberg a. Lech (LK)	404	404	284	244	221	233	231	221	220	222	240
09182	Miesbach (LK)	308	308	258	213	192	201	192	191	175	184	200
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	340	340	283	248	255	251	245	253	244	265	277
09184	München (LK)	698	698	529	424	372	396	377	367	325	334	380
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	391	391	271	247	238	240	256	236	239	244	269
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	468	468	412	354	336	344	348	342	339	355	381
09187	Rosenheim (LK)	803	803	623	538	523	538	496	505	462	487	540
09188	Starnberg (LK)	323	323	265	215	189	180	173	163	137	142	162
09189	Traunstein (LK)	489	489	350	291	273	277	285	276	261	281	313
09190	Weilheim-Schongau (LK)	482	482	343	287	293	280	274	275	254	286	301
09261	Landshut (KS)	155	155	142	141	136	149	147	145	139	146	153
09262	Passau (KS)	125	125	90	73	75	79	80	79	77	83	91
09263	Straubing (KS)	97	97	68	62	59	69	71	75	76	79	84
09271	Deggendorf (LK)	385	385	270	247	249	247	238	243	242	254	267
09272	Freyung-Grafenau (LK)	239	239	114	96	97	118	113	115	105	120	140
09273	Kelheim (LK)	462	462	373	346	337	337	335	337	332	341	364
09274	Landshut (LK)	673	673	565	501	479	494	479	488	476	477	524
09275	Passau (LK)	722	722	536	457	459	460	454	450	435	470	498
09276	Regen (LK)	157	157	93	92	82	94	89	90	101	108	127
09277	Rottal-Inn (LK)	369	369	291	257	266	269	261	261	256	278	294
09278	Straubing-Bogen (LK)	402	402	293	277	253	265	261	245	255	261	291
09279	Dingolfing-Landau (LK)	413	413	283	258	254	240	247	237	245	264	264
09361	Amberg (KS)	49	49	46	46	47	47	46	49	51	55	61
09362	Regensburg (KS)	280	280	218	207	210	234	238	239	241	252	259
09363	Weiden i. d. Opf. (KS)	54	54	56	55	56	59	55	59	53	64	69
09371	Amberg-Weizsach (LK)	215	215	117	96	87	86	112	115	117	133	152
09372	Cham (LK)	395	395	277	251	241	225	239	245	250	258	276
09373	Neumarkt i. d. Opf. (LK)	533	533	373	362	347	337	341	328	333	353	369
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	163	163	91	55	57	67	68	79	78	96	124
09375	Regensburg (LK)	661	661	526	453	445	456	450	458	439	459	496
09376	Schwandorf (LK)	509	509	397	315	321	326	338	343	336	369	396
09377	Tirschenreuth (LK)	126	126	70	69	70	76	78	77	76	76	75
09461	Bamberg (KS)	148	148	105	89	100	120	128	128	125	132	137
09462	Bayreuth (KS)	127	127	84	85	76	83	87	81	80	80	91

Fortsetzung Tabelle 15 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
275	283	289	294	297	299	297	296	298	288	Ingolstadt (KS)	09161
1.702	1.726	1.753	1.764	1.802	1.811	1.820	1.839	1.856	1.862	München (KS)	09162
75	79	81	81	85	88	89	89	90	90	Rosenheim (KS)	09163
205	215	226	229	232	239	239	235	240	237	Altötting (LK)	09171
160	169	179	180	197	197	195	199	208	213	Berchtesgadener Land (LK)	09172
280	291	291	304	313	320	320	317	334	331	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
344	332	343	349	356	367	355	359	371	361	Dachau (LK)	09174
289	308	305	317	329	328	340	336	348	343	Ebersberg (LK)	09175
346	351	363	373	366	369	355	351	357	325	Eichstätt (LK)	09176
310	325	315	326	334	329	334	318	338	323	Erding (LK)	09177
385	391	404	403	413	415	424	421	430	418	Freising (LK)	09178
251	261	278	294	318	331	337	349	370	371	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
141	149	153	160	175	180	177	186	193	200	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
253	250	269	268	271	284	276	286	290	278	Landsberg a. Lech (LK)	09181
209	211	220	229	236	249	249	257	270	263	Miesbach (LK)	09182
277	291	289	305	303	300	307	298	318	306	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
390	405	432	448	486	507	514	542	570	577	München (LK)	09184
282	275	287	283	297	296	284	284	286	285	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
393	388	394	400	413	413	406	391	408	390	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
521	538	548	554	594	587	594	598	615	622	Rosenheim (LK)	09187
161	179	187	199	213	222	238	240	263	259	Starnberg (LK)	09188
329	339	342	355	376	379	384	378	402	408	Traunstein (LK)	09189
301	311	328	345	351	355	353	364	378	361	Weilheim-Schongau (LK)	09190
152	156	160	166	168	167	167	164	169	168	Landshut (KS)	09261
92	93	97	99	104	104	104	104	107	108	Passau (KS)	09262
88	88	94	93	92	93	94	94	92	91	Straubing (KS)	09263
263	268	288	282	285	281	284	281	288	276	Deggendorf (LK)	09271
146	148	143	141	155	149	148	139	138	136	Freyung-Grafenau (LK)	09272
363	372	374	374	380	379	380	364	373	348	Kelheim (LK)	09273
504	529	533	521	540	514	532	521	523	508	Landshut (LK)	09274
499	505	513	519	518	503	514	499	504	480	Passau (LK)	09275
121	128	144	134	140	127	130	131	137	134	Regen (LK)	09276
307	308	318	322	327	331	324	328	324	320	Rottal-Inn (LK)	09277
287	285	297	287	312	290	287	289	286	285	Straubing-Bogen (LK)	09278
278	272	282	288	279	290	276	276	281	270	Dingolfing-Landau (LK)	09279
62	63	67	69	70	70	69	70	67	65	Amberg (KS)	09361
265	264	271	274	278	281	280	281	283	281	Regensburg (KS)	09362
67	70	69	75	77	76	77	73	78	77	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
177	183	198	195	207	215	204	201	197	189	Amberg-Weizbach (LK)	09371
297	311	312	305	308	310	318	295	311	283	Cham (LK)	09372
381	383	398	394	406	396	397	386	381	380	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
114	131	141	146	156	154	156	139	145	141	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
502	514	528	524	523	518	517	506	506	478	Regensburg (LK)	09375
404	411	422	435	436	436	431	426	434	412	Schwandorf (LK)	09376
88	89	101	101	102	111	105	102	108	97	Tirschenreuth (LK)	09377
140	142	144	145	146	150	149	147	147	145	Bamberg (KS)	09461
93	89	97	96	102	104	101	104	104	102	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tabelle 15 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	71	71	41	35	32	40	43	44	42	41	50
09464	Hof (KS)	65	65	46	42	41	55	57	56	56	56	61
09471	Bamberg (LK)	380	380	274	223	235	241	238	241	222	263	286
09472	Bayreuth (LK)	234	234	117	102	99	103	118	104	112	133	157
09473	Coburg (LK)	113	113	82	64	74	69	68	69	68	89	100
09474	Forchheim (LK)	353	353	222	189	187	193	192	200	193	210	246
09475	Hof (LK)	128	128	126	126	124	131	132	131	130	129	128
09476	Kronach (LK)	72	72	72	72	72	77	78	77	77	76	75
09477	Kulmbach (LK)	109	109	77	78	79	84	85	84	84	83	82
09478	Lichtenfels (LK)	117	117	73	68	63	68	72	71	77	89	102
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	102	102	100	97	96	102	103	103	102	100	99
09561	Ansbach (KS)	76	76	74	71	73	70	70	76	72	80	82
09562	Erlangen (KS)	226	226	154	115	125	149	158	162	159	170	177
09563	Fürth (KS)	257	257	222	203	204	209	215	214	209	215	220
09564	Nürnberg (KS)	692	692	538	508	456	563	577	594	591	620	652
09565	Schwabach (KS)	76	76	64	62	63	59	58	52	51	59	65
09571	Ansbach (LK)	550	550	375	315	315	338	348	344	342	373	418
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	402	402	356	276	277	285	275	283	255	279	311
09573	Fürth (LK)	192	192	167	180	175	166	147	153	123	139	160
09574	Nürnberger Land (LK)	443	443	361	287	287	275	283	284	249	284	314
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	349	349	249	203	207	226	232	228	217	234	261
09576	Roth (LK)	327	327	228	190	192	187	179	176	181	197	230
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	246	246	151	116	119	121	132	129	130	152	176
09661	Aschaffenburg (KS)	136	136	128	128	120	125	125	123	121	120	126
09662	Schweinfurt (KS)	83	83	55	56	60	71	74	73	72	74	77
09663	Würzburg (KS)	152	152	115	103	109	116	119	116	112	128	141
09671	Aschaffenburg (LK)	330	330	232	150	145	151	189	198	163	202	230
09672	Bad Kissingen (LK)	246	246	143	99	95	105	115	118	117	135	151
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	120	120	72	72	72	80	81	81	81	80	86
09674	Haßberge (LK)	153	153	99	82	82	87	84	88	92	105	120
09675	Kitzingen (LK)	262	262	192	164	163	165	174	173	158	181	202
09676	Miltenberg (LK)	234	234	132	113	101	109	112	112	120	128	163
09677	Main-Spessart (LK)	253	253	141	96	98	108	109	109	109	124	142
09678	Schweinfurt (LK)	253	253	187	153	152	157	152	169	133	171	195
09679	Würzburg (LK)	426	426	300	253	251	236	240	244	241	270	283
09761	Augsburg (KS)	388	388	352	351	343	361	362	365	366	382	399
09762	Kaufbeuren (KS)	98	98	73	76	70	72	73	70	70	68	76
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	112	112	90	92	90	89	86	83	84	90	91
09764	Memmingen (KS)	110	110	75	67	68	73	75	73	73	77	84
09771	Aichach-Friedberg (LK)	520	520	340	288	280	285	284	276	265	294	328
09772	Augsburg (LK)	828	828	648	565	568	553	559	546	526	563	607
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	401	401	225	175	172	174	182	180	168	184	195
09774	Günzburg (LK)	511	511	349	317	310	315	318	305	300	308	336
09775	Neu-Ulm (LK)	581	581	372	284	286	303	307	304	284	305	327
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	230	230	162	136	136	135	136	140	129	139	147
09777	Ostallgäu (LK)	573	573	447	406	391	376	382	378	351	368	376
09778	Unterallgäu (LK)	688	688	482	432	424	411	419	403	387	412	424
09779	Donau-Ries (LK)	468	468	292	250	245	252	250	254	247	261	285
09780	Oberallgäu (LK)	461	461	358	289	282	277	271	272	257	263	276

Fortsetzung Tabelle 15 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
52	55	53	56	58	59	60	59	60	59	Coburg (KS)	09463
60	64	64	67	66	68	70	70	70	70	Hof (KS)	09464
291	301	295	313	313	305	303	286	300	272	Bamberg (LK)	09471
165	159	172	182	188	182	181	181	193	181	Bayreuth (LK)	09472
104	115	113	134	134	126	135	125	140	128	Coburg (LK)	09473
248	255	260	257	270	260	256	254	249	237	Forchheim (LK)	09474
127	125	125	131	144	148	162	155	158	161	Hof (LK)	09475
75	74	73	73	73	72	72	72	72	72	Kronach (LK)	09476
81	80	83	99	94	87	90	89	105	87	Kulmbach (LK)	09477
111	120	129	130	129	130	136	128	126	116	Lichtenfels (LK)	09478
98	97	96	95	101	94	96	95	103	105	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
85	92	90	93	93	91	95	91	94	88	Ansbach (KS)	09561
180	183	192	198	199	199	199	206	206	202	Erlangen (KS)	09562
222	223	223	227	227	228	227	224	225	218	Fürth (KS)	09563
656	673	686	697	711	712	719	725	729	727	Nürnberg (KS)	09564
64	62	68	72	76	75	71	72	76	76	Schwabach (KS)	09565
442	442	463	463	479	472	460	451	451	442	Ansbach (LK)	09571
316	326	321	331	344	333	330	319	324	312	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
149	174	178	193	208	199	214	209	216	218	Fürth (LK)	09573
338	349	350	376	390	400	399	388	402	390	Nürnberger Land (LK)	09574
270	261	270	265	277	276	261	266	253	261	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
233	243	265	270	284	277	269	282	288	272	Roth (LK)	09576
184	185	197	205	211	202	204	196	205	199	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
127	132	133	131	133	133	132	129	127	125	Aschaffenburg (KS)	09661
78	80	81	85	86	83	84	82	86	82	Schweinfurt (KS)	09662
145	147	154	161	165	168	165	167	173	167	Würzburg (KS)	09663
273	282	280	289	298	308	310	289	302	273	Aschaffenburg (LK)	09671
173	176	194	189	188	190	183	193	188	170	Bad Kissingen (LK)	09672
94	105	112	116	115	108	109	107	118	102	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
120	134	140	146	142	128	130	124	131	108	Haßberge (LK)	09674
210	211	214	214	224	218	213	210	208	212	Kitzingen (LK)	09675
182	180	199	199	214	211	205	200	203	191	Miltenberg (LK)	09676
162	173	190	195	193	189	182	182	179	161	Main-Spessart (LK)	09677
208	229	218	243	237	231	241	215	234	202	Schweinfurt (LK)	09678
291	306	318	311	303	293	300	276	279	245	Würzburg (LK)	09679
401	411	422	430	433	441	441	447	451	450	Augsburg (KS)	09761
77	78	83	83	85	85	86	85	86	86	Kaufbeuren (KS)	09762
92	92	97	102	101	101	102	105	110	108	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
85	87	89	93	96	96	94	95	95	94	Memmingen (KS)	09764
331	341	343	362	378	371	367	355	370	361	Aichach-Friedberg (LK)	09771
616	631	643	663	691	695	683	682	694	687	Augsburg (LK)	09772
210	214	223	223	223	232	223	239	230	214	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
336	342	352	348	365	362	369	360	363	353	Günzburg (LK)	09774
331	344	353	368	379	372	378	382	391	380	Neu-Ulm (LK)	09775
148	160	162	172	174	176	182	180	195	188	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
393	408	409	420	418	424	436	427	438	418	Ostallgäu (LK)	09777
444	442	455	468	469	482	476	481	492	472	Unterallgäu (LK)	09778
290	299	313	320	326	321	325	321	336	308	Donau-Ries (LK)	09779
285	309	320	322	330	334	354	347	365	352	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 15 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	700	700	492	391	366	385	426	433	404	449	519
2	Würzburg	1.093	1.093	748	616	622	625	642	643	620	703	768
3	Main-Rhön	855	855	557	462	462	499	506	529	494	565	629
4	Oberfranken-West	1.255	1.255	868	741	763	809	820	830	804	899	996
5	Oberfranken-Ost	765	765	552	531	515	559	581	560	562	581	617
6	Oberpfalz-Nord	1.115	1.115	777	636	639	659	696	722	712	792	876
7	Nürnberg	2.614	2.614	2.090	1.821	1.778	1.892	1.891	1.919	1.817	1.963	2.128
8	Westmittelfranken	1.221	1.221	848	705	714	754	782	776	761	838	937
9	Augsburg	2.606	2.606	1.857	1.629	1.608	1.625	1.636	1.620	1.572	1.683	1.813
10	Ingolstadt	1.698	1.698	1.258	1.110	1.069	1.106	1.130	1.110	1.112	1.169	1.253
11	Regensburg	2.332	2.332	1.767	1.619	1.579	1.589	1.604	1.607	1.596	1.663	1.764
12	Donau-Wald	2.126	2.126	1.464	1.304	1.275	1.331	1.305	1.298	1.291	1.376	1.497
13	Landshut	1.611	1.611	1.282	1.157	1.135	1.153	1.134	1.132	1.115	1.164	1.235
14	München	4.971	4.971	4.473	4.057	3.752	3.961	3.808	3.795	3.665	3.773	4.034
15	Donau-Iller	1.890	1.890	1.278	1.100	1.089	1.102	1.119	1.085	1.043	1.101	1.171
16	Allgäu	1.474	1.474	1.130	999	970	949	948	943	890	928	966
17	Oberland	1.384	1.384	1.066	910	883	881	852	855	784	851	917
18	Südostoberbayern	2.231	2.231	1.699	1.488	1.437	1.462	1.407	1.424	1.348	1.434	1.569
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	10.285	10.285	8.496	7.565	7.140	7.410	7.197	7.183	6.909	7.226	7.774
092	Niederbayern	4.200	4.200	3.119	2.807	2.747	2.820	2.774	2.767	2.738	2.881	3.096
093	Oberpfalz	2.985	2.985	2.171	1.909	1.881	1.912	1.965	1.992	1.975	2.114	2.277
094	Oberfranken	2.020	2.020	1.420	1.272	1.278	1.368	1.401	1.390	1.366	1.480	1.613
095	Mittelfranken	3.835	3.835	2.939	2.526	2.492	2.646	2.673	2.695	2.579	2.802	3.065
096	Unterfranken	2.647	2.647	1.797	1.469	1.450	1.509	1.574	1.604	1.518	1.717	1.915
097	Schwaben	5.970	5.970	4.265	3.728	3.666	3.676	3.702	3.648	3.506	3.712	3.950
	Land											
09	Bayern	31.942	31.942	24.207	21.277	20.653	21.342	21.285	21.279	20.592	21.933	23.690

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024, und empirica-Prognosen

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
										Raumordnungsregion	
582	594	613	619	645	653	646	618	632	589	Bayerischer Untermain	1
808	836	875	881	885	869	860	834	839	785	Würzburg	2
673	724	745	778	768	741	747	720	756	664	Main-Rhön	3
1.021	1.061	1.068	1.109	1.122	1.102	1.111	1.071	1.094	1.029	Oberfranken-West	4
623	614	637	669	695	683	701	693	735	706	Oberfranken-Ost	5
911	947	998	1.021	1.049	1.062	1.042	1.013	1.029	982	Oberpfalz-Nord	6
2.159	2.232	2.283	2.365	2.440	2.423	2.428	2.426	2.465	2.415	Nürnberg	7
981	980	1.019	1.025	1.060	1.041	1.021	1.005	1.003	989	Westmittelfranken	8
1.848	1.895	1.945	1.997	2.052	2.060	2.039	2.044	2.081	2.019	Augsburg	9
1.296	1.296	1.333	1.349	1.373	1.377	1.342	1.322	1.349	1.287	Ingolstadt	10
1.808	1.844	1.884	1.871	1.895	1.884	1.891	1.833	1.855	1.770	Regensburg	11
1.497	1.515	1.576	1.556	1.607	1.546	1.561	1.538	1.552	1.511	Donau-Wald	12
1.241	1.265	1.293	1.296	1.314	1.303	1.298	1.289	1.298	1.266	Landshut	13
4.085	4.177	4.284	4.369	4.522	4.594	4.638	4.689	4.837	4.791	München	14
1.197	1.215	1.248	1.278	1.309	1.313	1.316	1.318	1.341	1.299	Donau-Ilser	15
995	1.048	1.070	1.099	1.108	1.120	1.160	1.144	1.194	1.152	Allgäu	16
932	962	991	1.038	1.075	1.103	1.100	1.124	1.175	1.154	Oberland	17
1.567	1.631	1.665	1.704	1.787	1.790	1.809	1.798	1.872	1.876	Südostoberbayern	18
										Regierungsbezirk	
7.880	8.065	8.274	8.461	8.757	8.863	8.888	8.933	9.233	9.109	Oberbayern	091
3.101	3.152	3.244	3.226	3.300	3.229	3.239	3.191	3.223	3.125	Niederbayern	092
2.355	2.419	2.508	2.518	2.564	2.567	2.553	2.481	2.511	2.404	Oberpfalz	093
1.644	1.675	1.705	1.778	1.817	1.785	1.811	1.764	1.828	1.735	Oberfranken	094
3.140	3.212	3.302	3.390	3.500	3.464	3.448	3.430	3.468	3.404	Mittelfranken	095
2.063	2.154	2.233	2.278	2.298	2.262	2.253	2.172	2.227	2.038	Unterfranken	096
4.039	4.158	4.263	4.375	4.469	4.493	4.515	4.507	4.616	4.470	Schwaben	097
										Land	
24.222	24.835	25.529	26.025	26.705	26.663	26.708	26.478	27.106	26.285	Bayern	09

Tab. 16: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
09161	Ingolstadt (KS)	497	497	312	231	218	219	193	173	189	173	194
09162	München (KS)	1.378	1.378	5.599	5.281	4.550	4.207	3.872	3.463	3.168	3.009	3.213
09163	Rosenheim (KS)	124	124	96	99	85	90	70	71	66	63	81
09171	Altötting (LK)	123	123	70	47	29	19	24	20	29	29	31
09172	Berchtesgadener Land (LK)	252	252	124	113	93	88	67	85	82	84	103
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	317	317	206	209	185	175	172	155	156	150	167
09174	Dachau (LK)	270	270	176	189	178	173	160	143	152	149	160
09175	Ebersberg (LK)	259	259	214	197	173	158	149	150	143	138	146
09176	Eichstätt (LK)	75	75	19	18	18	21	24	24	24	24	24
09177	Erding (LK)	196	196	125	88	57	73	54	59	49	52	61
09178	Freising (LK)	408	408	249	188	164	181	164	154	148	153	172
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	301	301	157	176	131	123	109	126	107	114	153
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	170	170	85	72	64	60	41	56	42	56	78
09181	Landsberg a. Lech (LK)	105	105	41	35	20	24	25	25	25	25	31
09182	Miesbach (LK)	206	206	170	130	113	110	100	106	91	99	105
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	123	123	83	70	54	47	49	44	51	45	49
09184	München (LK)	755	755	514	440	337	321	307	296	247	229	273
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	99	99	38	44	25	24	27	16	28	16	24
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	105	105	93	67	48	46	50	42	49	43	51
09187	Rosenheim (LK)	404	404	236	196	144	152	136	146	131	133	165
09188	Starnberg (LK)	171	171	133	113	79	76	70	65	47	44	71
09189	Traunstein (LK)	217	217	119	93	55	51	70	59	50	57	66
09190	Weilheim-Schongau (LK)	228	228	113	104	98	83	79	74	72	90	94
09261	Landshut (KS)	147	147	166	199	174	180	163	164	155	141	160
09262	Passau (KS)	235	235	134	112	112	113	111	107	95	93	109
09263	Straubing (KS)	103	103	37	33	24	21	27	29	29	31	37
09271	Deggendorf (LK)	90	90	24	21	24	28	29	29	29	29	29
09272	Freyung-Grafenau (LK)	14	14	14	14	15	17	17	17	17	17	17
09273	Kelheim (LK)	125	125	71	70	41	45	46	31	36	23	35
09274	Landshut (LK)	127	127	75	63	31	31	39	23	31	23	25
09275	Passau (LK)	104	104	33	33	34	39	41	42	43	43	43
09276	Regen (LK)	17	17	16	16	16	18	18	18	18	18	18
09277	Rottal-Inn (LK)	53	53	24	16	16	20	21	22	22	22	22
09278	Straubing-Bogen (LK)	12	12	12	12	13	15	15	16	16	17	17
09279	Dingolfing-Landau (LK)	104	104	41	29	9	11	12	13	13	13	14
09361	Amberg (KS)	11	11	12	12	12	14	14	14	14	13	13
09362	Regensburg (KS)	733	733	441	514	450	419	389	393	396	370	411
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	15	15	16	15	15	17	16	16	16	16	25
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	18	18	18	18	18	21	22	22	22	22	22
09372	Cham (LK)	28	28	29	28	29	33	34	34	34	34	34
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	76	76	17	16	13	17	18	18	19	19	19
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	17	17	18	18	19	22	23	23	23	23	23
09375	Regensburg (LK)	115	115	51	32	26	31	33	33	34	34	34
09376	Schwandorf (LK)	119	119	71	40	28	26	27	28	28	28	28
09377	Tirschenreuth (LK)	23	23	23	23	23	25	26	26	25	25	25
09461	Bamberg (KS)	359	359	64	17	20	50	40	44	51	54	84
09462	Bayreuth (KS)	128	128	23	21	21	27	28	23	30	29	53

Fortsetzung Tabelle 16 >

Annahme: konstante Leerstandsquote

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
202	207	211	231	229	234	226	232	253	214	Ingolstadt (KS)	09161
3.208	3.231	3.342	3.544	3.665	3.739	3.805	4.007	4.349	4.124	München (KS)	09162
73	79	99	100	112	109	110	124	131	121	Rosenheim (KS)	09163
36	43	53	59	59	62	71	69	77	72	Altötting (LK)	09171
92	108	119	122	140	139	132	139	158	154	Berchtesgadener Land (LK)	09172
179	180	185	186	197	206	197	202	215	208	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
164	151	161	163	168	174	163	166	179	162	Dachau (LK)	09174
149	160	146	154	152	149	156	147	166	150	Ebersberg (LK)	09175
24	24	24	24	24	25	25	25	26	26	Eichstätt (LK)	09176
62	68	75	76	79	75	80	83	95	75	Erding (LK)	09177
176	162	184	182	192	198	195	199	224	197	Freising (LK)	09178
143	156	159	175	199	194	194	205	227	219	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
79	88	98	108	121	131	123	143	152	149	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
27	38	50	44	47	47	52	62	62	54	Landsberg a. Lech (LK)	09181
118	121	128	134	137	145	145	154	171	160	Miesbach (LK)	09182
56	59	59	64	64	66	69	69	82	75	Mühlendorf a. Inn (LK)	09183
291	316	334	341	357	384	393	418	465	435	München (LK)	09184
27	18	31	25	30	35	28	35	44	33	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
56	52	58	57	62	64	63	58	73	59	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
164	173	183	185	206	218	213	224	242	226	Rosenheim (LK)	09187
65	76	78	80	90	98	101	98	122	106	Starnberg (LK)	09188
90	96	94	108	115	123	132	130	154	144	Traunstein (LK)	09189
96	98	118	122	121	129	125	144	147	127	Weilheim-Schongau (LK)	09190
146	160	178	184	183	183	182	194	209	189	Landshut (KS)	09261
106	117	123	136	132	130	140	147	153	142	Passau (KS)	09262
45	51	54	67	69	74	76	82	89	81	Straubing (KS)	09263
29	29	29	29	29	29	29	33	40	40	Deggendorf (LK)	09271
17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	Freyung-Grafenau (LK)	09272
37	33	34	38	44	45	51	44	58	47	Kelheim (LK)	09273
23	24	36	33	38	31	32	47	57	44	Landshut (LK)	09274
43	44	44	45	45	45	46	46	47	47	Passau (LK)	09275
18	18	18	18	18	18	19	19	19	21	Regen (LK)	09276
22	22	22	22	22	23	23	23	23	24	Rottal-Inn (LK)	09277
17	17	17	18	18	18	19	19	19	20	Straubing-Bogen (LK)	09278
14	14	14	14	15	15	15	16	30	21	Dingolfing-Landau (LK)	09279
13	18	21	35	38	51	51	48	56	45	Amberg (KS)	09361
430	465	503	502	540	554	577	591	613	583	Regensburg (KS)	09362
18	26	38	46	57	63	70	65	76	67	Weiden i. d. Opf. (KS)	09363
22	22	22	22	22	22	22	22	23	23	Amberg-Weizbach (LK)	09371
34	34	34	34	35	35	35	35	35	36	Cham (LK)	09372
20	20	20	21	21	21	22	22	27	23	Neumarkt i. d. Opf. (LK)	09373
23	23	23	23	23	23	23	23	23	24	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
35	35	35	36	36	42	45	48	60	50	Regensburg (LK)	09375
28	29	32	41	43	48	119	61	73	61	Schwandorf (LK)	09376
25	25	24	24	24	24	24	24	24	24	Tirschenreuth (LK)	09377
90	105	124	139	150	163	168	172	183	169	Bamberg (KS)	09461
51	70	91	107	122	116	127	127	147	119	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tabelle 16 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	46	46	11	10	11	13	14	14	14	14	14
09464	Hof (KS)	24	24	15	13	14	18	19	19	19	18	18
09471	Bamberg (LK)	28	28	25	25	25	28	29	29	29	29	29
09472	Bayreuth (LK)	29	29	30	30	30	33	33	33	33	33	33
09473	Coburg (LK)	22	22	22	21	21	23	23	23	23	23	23
09474	Forchheim (LK)	66	66	21	22	22	25	26	26	26	26	26
09475	Hof (LK)	43	43	42	42	41	44	44	44	43	43	43
09476	Kronach (LK)	24	24	24	24	24	26	26	26	26	25	25
09477	Kulmbach (LK)	26	26	26	26	26	28	28	28	28	28	27
09478	Lichtenfels (LK)	20	20	21	21	21	23	23	23	23	23	22
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	34	34	33	32	32	34	34	34	34	33	33
09561	Ansbach (KS)	15	15	14	19	16	15	15	18	19	20	23
09562	Erlangen (KS)	661	661	245	18	20	48	71	76	76	86	116
09563	Fürth (KS)	449	449	309	307	262	272	258	240	256	231	259
09564	Nürnberg (KS)	1.297	1.297	156	146	133	181	176	202	227	284	450
09565	Schwabach (KS)	8	8	19	17	9	12	9	9	14	9	16
09571	Ansbach (LK)	90	90	28	29	30	34	36	36	36	36	36
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	86	86	77	72	39	40	34	30	37	31	32
09573	Fürth (LK)	44	44	25	71	47	25	26	27	28	29	29
09574	Nürnberger Land (LK)	146	146	103	97	61	55	64	54	58	53	75
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	72	72	26	20	20	23	24	24	24	24	24
09576	Roth (LK)	26	26	21	22	22	24	25	25	25	25	24
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	50	50	17	18	19	23	23	24	24	24	23
09661	Aschaffenburg (KS)	117	117	83	65	57	43	67	57	46	53	56
09662	Schweinfurt (KS)	133	133	18	19	20	24	25	24	24	24	23
09663	Würzburg (KS)	136	136	33	30	31	34	48	56	60	69	133
09671	Aschaffenburg (LK)	37	37	37	38	39	44	44	45	45	45	44
09672	Bad Kissingen (LK)	30	30	31	31	32	35	35	36	36	35	35
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	24	24	24	24	24	27	27	27	27	27	27
09674	Haßberge (LK)	18	18	18	17	18	19	20	20	19	19	19
09675	Kitzingen (LK)	74	74	22	14	15	17	18	18	19	19	19
09676	Miltenberg (LK)	33	33	33	33	34	36	37	37	37	37	36
09677	Main-Spessart (LK)	32	32	32	32	33	36	36	36	36	36	36
09678	Schweinfurt (LK)	26	26	27	27	28	29	29	29	30	30	30
09679	Würzburg (LK)	72	72	27	27	29	33	34	34	35	35	35
09761	Augsburg (KS)	1.043	1.043	739	866	801	810	770	710	685	693	802
09762	Kaufbeuren (KS)	143	143	85	75	58	64	52	59	54	57	73
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	208	208	125	158	134	127	125	106	113	102	122
09764	Memmingen (KS)	128	128	55	48	33	39	34	35	42	34	58
09771	Aichach-Friedberg (LK)	159	159	60	59	34	43	45	26	35	32	49
09772	Augsburg (LK)	381	381	262	215	183	169	190	169	169	168	198
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	77	77	17	11	12	14	16	16	17	17	17
09774	Günzburg (LK)	167	167	80	81	53	49	45	38	45	31	37
09775	Neu-Ulm (LK)	441	441	221	134	121	121	123	112	108	109	120
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	197	197	99	74	59	63	55	61	53	56	74
09777	Ostallgäu (LK)	232	232	154	145	112	101	96	93	83	88	90
09778	Unterallgäu (LK)	230	230	118	102	72	66	65	56	50	56	52
09779	Donau-Ries (LK)	80	80	27	28	29	34	36	36	36	36	36
09780	Oberallgäu (LK)	382	382	240	171	134	139	116	110	113	108	134

Fortsetzung Tabelle 16 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH										Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
13	20	22	36	38	37	41	45	57	45	Coburg (KS)	09463
18	26	35	37	49	46	55	58	63	59	Hof (KS)	09464
29	29	30	30	30	30	31	31	31	32	Bamberg (LK)	09471
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	Bayreuth (LK)	09472
22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	Coburg (LK)	09473
26	26	26	26	26	27	27	31	33	28	Forchheim (LK)	09474
42	42	42	41	41	41	41	41	41	41	Hof (LK)	09475
25	25	24	24	24	24	24	24	24	24	Kronach (LK)	09476
27	27	27	26	26	26	26	26	26	26	Kulmbach (LK)	09477
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	Lichtenfels (LK)	09478
33	32	32	32	31	31	31	31	31	31	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
40	49	45	52	59	58	69	65	65	58	Ansbach (KS)	09561
152	164	206	223	226	240	246	281	279	252	Erlangen (KS)	09562
265	266	291	287	288	285	284	293	300	263	Fürth (KS)	09563
487	588	657	751	796	850	853	922	1.004	903	Nürnberg (KS)	09564
15	22	27	27	29	29	30	32	35	30	Schwabach (KS)	09565
36	36	36	36	37	37	38	40	69	39	Ansbach (LK)	09571
42	42	48	53	52	53	52	60	65	48	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
30	30	30	30	35	42	46	49	55	52	Fürth (LK)	09573
86	88	106	109	119	113	119	131	138	113	Nürnberger Land (LK)	09574
24	24	25	25	25	25	26	29	33	26	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
24	24	24	25	30	29	31	37	51	32	Roth (LK)	09576
23	23	23	23	27	23	29	32	32	38	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
72	88	78	99	97	106	117	101	116	100	Aschaffenburg (KS)	09661
23	23	45	44	53	57	60	72	76	60	Schweinfurt (KS)	09662
157	202	239	256	282	291	310	345	355	300	Würzburg (KS)	09663
44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	Aschaffenburg (LK)	09671
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	Bad Kissingen (LK)	09672
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	Haßberge (LK)	09674
19	19	19	19	19	25	25	31	35	28	Kitzingen (LK)	09675
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	Miltenberg (LK)	09676
36	36	35	35	36	36	36	36	36	36	Main-Spessart (LK)	09677
30	30	30	30	31	31	31	32	32	32	Schweinfurt (LK)	09678
35	35	35	35	36	36	37	42	45	38	Würzburg (LK)	09679
782	833	848	912	949	929	951	967	1.023	956	Augsburg (KS)	09761
70	85	85	100	98	92	108	96	110	99	Kaufbeuren (KS)	09762
130	134	156	170	159	163	170	184	192	168	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
52	61	67	73	78	76	74	89	87	80	Memmingen (KS)	09764
47	44	55	55	65	61	51	61	68	60	Aichach-Friedberg (LK)	09771
208	215	223	233	254	245	247	245	259	240	Augsburg (LK)	09772
17	17	17	17	18	18	18	21	20	19	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
38	39	50	46	53	56	55	65	68	62	Günzburg (LK)	09774
130	133	146	164	165	170	168	181	205	175	Neu-Ulm (LK)	09775
68	86	95	96	104	102	110	114	126	117	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
102	105	106	118	122	127	127	130	144	131	Ostallgäu (LK)	09777
63	60	64	76	71	79	82	89	94	85	Unterallgäu (LK)	09778
36	36	36	36	36	36	36	36	36	37	Donau-Ries (LK)	09779
140	163	184	187	201	199	227	224	255	227	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tabelle 16 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH												
Kennziffer		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	187	187	153	137	130	123	148	138	127	134	137
2	Würzburg	312	312	113	104	107	120	137	145	149	159	223
3	Main-Rhön	230	230	117	118	121	134	136	136	136	135	134
4	Oberfranken-West	566	566	187	139	144	187	181	184	191	194	223
5	Oberfranken-Ost	283	283	169	165	164	184	187	182	187	185	207
6	Oberpfalz-Nord	203	203	157	126	116	125	128	128	128	128	137
7	Nürnberg	2.716	2.716	955	749	593	657	662	662	720	748	1.001
8	Westmittelfranken	226	226	85	86	85	95	98	101	103	104	107
9	Augsburg	1.740	1.740	1.105	1.179	1.060	1.070	1.057	958	942	946	1.102
10	Ingolstadt	776	776	461	360	309	311	294	254	289	256	293
11	Regensburg	1.076	1.076	609	660	559	544	520	509	519	481	534
12	Donau-Wald	575	575	270	242	237	249	258	258	246	247	270
13	Landshut	431	431	307	307	230	242	235	221	220	199	221
14	München	3.843	3.843	7.208	6.707	5.690	5.337	4.910	4.481	4.087	3.914	4.279
15	Donau-Ilser	966	966	474	365	278	276	268	240	245	230	267
16	Allgäu	1.162	1.162	703	622	498	495	443	428	416	411	492
17	Oberland	921	921	573	515	460	428	392	390	361	395	444
18	Südostoberbayern	1.243	1.243	728	618	461	446	416	424	408	411	496
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	6.783	6.783	8.971	8.200	6.919	9.522	6.012	5.550	5.146	4.976	5.512
092	Niederbayern	1.130	1.130	648	618	508	537	540	510	503	470	527
093	Oberpfalz	1.155	1.155	695	716	634	624	601	607	611	586	636
094	Oberfranken	849	849	356	304	308	372	368	365	378	379	430
095	Mittelfranken	2.942	2.942	1.040	835	678	753	760	764	823	852	1.108
096	Unterfranken	729	729	384	358	358	377	421	419	412	428	494
097	Schwaben	3.867	3.867	2.282	2.166	1.836	1.841	1.768	1.627	1.603	1.587	1.862
	Land											
09	Bayern	17.455	17.455	14.375	13.198	11.241	11.026	10.469	9.841	9.477	9.277	10.568

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2024; und empirica-Prognosen

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH										Kennziffer	
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
										Raumordnungsregion	
152	168	158	179	177	186	197	182	197	182	Bayerischer Untermain	1
246	292	329	346	373	387	408	454	472	402	Würzburg	2
134	133	156	155	164	169	172	185	189	174	Main-Rhön	3
228	249	270	300	314	326	336	349	373	342	Oberfranken-West	4
204	230	259	276	303	294	314	317	341	310	Oberfranken-Ost	5
129	141	159	191	207	231	240	244	276	244	Oberpfalz-Nord	6
1.100	1.225	1.391	1.504	1.576	1.640	1.662	1.806	1.927	1.693	Nürnberg	7
123	132	128	137	147	144	161	167	168	162	Westmittelfranken	8
1.090	1.145	1.179	1.253	1.323	1.289	1.303	1.330	1.407	1.311	Augsburg	9
309	301	324	337	345	358	342	351	396	332	Ingolstadt	10
555	588	627	631	676	697	730	740	794	740	Regensburg	11
276	294	303	330	329	333	346	364	385	368	Donau-Wald	12
205	220	250	254	258	252	252	280	319	278	Landshut	13
4.286	4.360	4.529	4.759	4.949	5.058	5.139	5.386	5.889	5.522	München	14
283	294	326	358	367	381	380	424	455	402	Donau-Ilser	15
509	572	626	671	684	683	742	748	827	743	Allgäu	16
471	487	530	550	576	611	590	642	685	644	Oberland	17
512	558	608	639	697	717	728	754	845	793	Südostoberbayern	18
										Regierungsbezirk	
5.577	5.705	5.991	6.284	6.567	6.743	6.799	7.133	7.815	7.291	Oberbayern	091
517	547	587	622	631	630	649	687	762	693	Niederbayern	092
648	696	752	783	839	883	919	940	1.011	936	Oberpfalz	093
432	479	529	576	617	620	650	666	714	652	Oberfranken	094
1.223	1.357	1.520	1.641	1.723	1.785	1.823	1.973	2.095	1.855	Mittelfranken	095
532	593	643	680	714	742	778	820	858	758	Unterfranken	096
1.882	2.011	2.131	2.282	2.373	2.352	2.425	2.502	2.689	2.456	Schwaben	097
										Land	
10.812	11.389	12.155	12.869	13.463	13.754	14.043	14.721	15.945	14.642	Bayern	09



4 Anhang und Literatur

4

Anhang und Literatur

4.1	Annahmen zur Bevölkerungsprognose	221
4.2	Raumordnungsregionen	222
4.3	Glossar und Abkürzungsverzeichnis	224
4.4	Literatur	224
	Bildnachweis	226
	Impressum	227

4 Anhang und Literatur

4.1 Annahmen zur Bevölkerungsprognose

Methodik	Deterministisches Komponentenmodell
Vorausrechnungseinheiten	Landkreise und kreisfreie Städte Bayerns
Berücksichtigte Altersjahrgänge	100
Ausgangsdaten/Berechnungshorizont	Bevölkerungsstand 31.12.2022 Prognose bis 2042
Einwohnerbegriff	Nur Einwohner mit Hauptwohnsitz
Fertilität	Bis 2032 Entwicklung der kreis- und altersspezifischen Geburtenraten (15- bis 49-jährige Frauen) ab jeweiligem Ist-Wert 2022 auf die Mittelwerte der Vor-Corona-Jahre 2016-20, danach konstant.
Mortalität	Bis 2025 Anpassung an die kreis-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten auf Basis der tatsächlichen Sterbefälle in den Jahren 2015 bis 2019 von den derzeit Coronabedingt erhöhten Ist-Werten. Langfristiger Anstieg der Lebenserwartung analog 15. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2070 von destatis für die Bundesländer.
Binnenwanderung	Analyse der tatsächlichen kreis-, alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsströme (differenziert nach Geschlecht und Alter) über die Kreisgrenzen der Jahre 2014 bis 2021 (ohne 2015, 2016 und 2022 wegen der verzerrenden Bewegungen Schutzsuchender). Bis 2025 mit, danach ohne den verstärkenden Effekt der Coronapandemie.
Außenwanderung	Analyse zweier Außenwanderungstypen: Wanderung restliches Bundesgebiet außerhalb Bayerns, Wanderungen Ausland; jeweils Berechnung und Gewichtung von Zuzugs- und Fortzugsraten je Gebiet, Einzelaltersjahr und Geschlecht. Bis 2032 abflachende Zu-/Wegzüge, danach konstante. Im Ergebnis ab 2025 konstanter Außenwanderungssaldo.

4.2 Raumordnungsregionen

Abb. 48: Regionen des Freistaats Bayern

Gebietsstand 31. Dezember 2022



- blaue Linien – Grenzen der Regionen
- weiße Linien – Grenze einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

Region	Kreisfreie Stadt (KS)/Landkreis (LK)
1 Bayerischer Untermain	KS Aschaffenburg, LK Aschaffenburg, LK Miltenberg
2 Würzburg	KS Würzburg, LK Kitzingen, LK Main-Spessart, LK Würzburg
3 Main-Rhön	KS Schweinfurt, LK Bad Kissingen, LK Rhön-Grabfeld, LK Haßberge, LK Schweinfurt
4 Oberfranken-West	KS Bamberg, KS Coburg, LK Bamberg, LK Coburg, LK Forchheim, LK Kronach, LK Lichtenfels
5 Oberfranken-Ost	KS Bayreuth, KS Hof, LK Bayreuth, LK Hof, LK Kulmbach, LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge, vom LK Tirschenreuth die Gemeinde Waldershof
6 Oberpfalz-Nord	KS Amberg, KS Weiden i. d. OPf., LK Amberg-Weizsach, LK Neustadt a. d. Waldnaab, LK Schwandorf, LK Tirschenreuth (ohne die Gemeinde Waldershof)
7 Nürnberg	KS Erlangen, KS Fürth, KS Nürnberg, KS Schwabach, LK Erlangen-Höchstadt, LK Fürth, LK Nürnberger Land, LK Roth
8 Westmittelfranken	KS Ansbach, LK Ansbach, LK Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, LK Weißenburg-Gunzenhausen
9 Augsburg	KS Augsburg, LK Aichach-Friedberg, LK Augsburg, LK Dillingen a. d. Donau, LK Donau-Ries
10 Ingolstadt	KS Ingolstadt, LK Eichstätt, LK Neuburg-Schrobenhausen, LK Pfaffenhofen a. d. Ilm
11 Regensburg	KS Regensburg, LK Cham, LK Neumarkt i. d. OPf., LK Regensburg, LK Kelheim (ohne die der Region Landshut angehörigen Gemeinden)
12 Donau-Wald	KS Passau, KS Straubing, LK Deggendorf, LK Freyung-Grafenau, LK Passau, LK Regen, LK Straubing-Bogen
12 Donau-Wald	KS Landshut, LK Landshut, LK Rottal-Inn, LK Dingolfing-Landau, vom LK Kelheim die Gemeinden Aiglshausen, Attenhofen, Mainburg, Elsendorf, Volkenschwand
14 München	KS München, LK Dachau, LK Ebersberg, LK Erding, LK Freising, LK Fürstenfeldbruck, LK Landsberg a. Lech, LK München, LK Starnberg
15 Donau-Ilser	KS Memmingen, LK Günzburg, LK Neu-Ulm, LK Unterallgäu
16 Allgäu	KS Kaufbeuren, KS Kempten (Allgäu), LK Lindau (Bodensee), LK Ostallgäu, LK Oberallgäu
17 Oberland	LK Bad Tölz-Wolfratshausen, LK Garmisch-Partenkirchen, LK Miesbach, LK Weilheim-Schongau
18 Südostoberbayern	KS Rosenheim, LK Altötting, LK Berchtesgadener Land, LK Mühldorf a. Inn, LK Rosenheim, LK Traunstein

4.3 Glossar und Abkürzungsverzeichnis

Anzahl Wohnungsnachfrager	Anzahl Haushalte abzgl. Anzahl Untermieter zzgl. Anzahl Zweitwohnungen
CEL	CBRE-empirica-Leerstandsindex
EZFH	Ein-/Zweifamilienhäuser
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Hedonische Preise	korrigiert um Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand)
KS	kreisfreie Stadt
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhäuser
Peak-Jahr	Jahr mit maximaler Wohnungsnachfrage
QZNF	Qualifizierte Zusatznachfrage
ROR	Raumordnungsregion
WE	Wohneinheit

4.4 Literatur

- Abraham, T., Braun, R. und Rachowka, A. (2022), Denkpapier „Jung kauft alt“, empirica-Studie im Auftrag des Verbandes der privaten Bausparkassen, Berlin (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2020160_Jungkauftalt_final_DL.pdf).
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2022 bis 2042 – Zusammenfassung von ;Methodik, Modellannahmen und Ergebnissen, Bayern in Zahl, 02/2024, S. 19-39.
- Braun, R. (2007), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2025 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2007 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2009), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2027 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2009 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2011), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2029 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2011 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2014), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2032 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2014 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2016), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2034 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2016 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! – Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica-Paper Nr. 219, Berlin 2014 (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi219rb.pdf>).

- Braun, R. (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, empirica-Studie im Auftrag der LBS West, Münster (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf).
- Braun, R. (2019), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2037 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2019 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2022), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2040 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2022 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2020), Metastudie „Sickereffekte“ – Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien, empirica-Studie im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes e. V., Berlin (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf).
- Braun, R. (2022), Wohneigentum in Deutschland – Teil 1-4: Verbreitung, Freiräume, Vermögensvorsprung und Konsumwelten, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Wohneigentum_EVS_2022_Teil-1-bis-4-Bericht.pdf).
- Braun, R. (2023), Wohneigentum in Deutschland – Teil 5: Heizsysteme von Selbstnutzern und Finanzierungspotenziale für energetische Sanierung, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Wohneigentum_EVS_2023_Teil-5-Bericht.pdf).
- Braun, R. und Grade, J. (2024), Wohnungsmarktprognose 2024: Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045, empirica-Paper Nr. 272 (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/emp272rbjag.pdf).
- Braun, R., Heising, P. und Schwede, P. (2014), Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, hrsg. von BBSR, Bonn (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/Wohnungsleerstaende.html>).
- Braun, R. und Schlatterer, M. (2023), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023, Zeitreihe 2009–2022, Ergebnisse und Methodik (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2023-v.pdf).
- Braun, R., Schwede, P. und Rachowka, A. (2020), Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen, hrsg. von BBSR, Bonn (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand.html>).
- Braun, R. und Simons, H. (2006), Vergleich der Wohnungsmarktprognosen von empirica und BBR, empirica-Paper Nr. 142 (<http://www.empirica-institut.de/kufa/emp142rbhs.pdf>).
- labo_wmb_KOMPLETT_2017-12-07_cn.indb 208 07.12.2017 14:56:00 Wohnungsmarkt Bayern 2016/2017 | Wohnungsprognose 209
- empirica (2022), empirica-Immobilienpreisindex I/2024 (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q12024.pdf).
- Faller, B., Helbach, C., Vater, A. und Braun, R. (2010), Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten, empirica-Studie in: Möller, J., Hohmann, E. und Huschka, D., Der weiße Fleck – zur Konzeption und Machbarkeit regionaler Preisindizes, IAB-Bibliothek 324, Nürnberg.

- Henger, R. et al. (2019), Modellversuch Flächenzertifikatehandel - Realitätsnahes Planspiel zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten für eine begrenzte Anzahl ausgewählter Kommunen, Studie im Auftrag des Umweltbundesamtes, Dessau-Roßlau (https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02_texte_116-2019_modellversuch-flaechenzertifikatehandel.pdf).
- Krings-Heckemeier, M. T., Braun, R., Schmidt, M. und Schwedt, A. (2006), Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin.
- Simons, H. und Weiden, L. (2015), Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin (<http://web.gdw.de/service/publikationen/schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw>).
- Simons, H., Weiden, L., Braun, R., Thomschke, L., McGownd, E. und Hamm, H. (2017), Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt, empirica-Studie im Auftrag der KfW, Frankfurt (<https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Studien-und-Materialien/Herausforderungen-und-Perspektiven-f%C3%BCr-den-deutschen-Wohnungsmarkt.pdf>).

Bildnachweis

IGEWO-Siedlung, Augsburg-Haunstetten Bauherr: IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München Planer: Götze Hadlich + Popp Streib Architekten, München Foto: Götze Hadlich + Popp Streib Architekten, München	Titelseite
Gero Bergmann, Mitglied des Vorstandes der BayernLB, Foto: BayernLB	Seite 5
Christian Bernreiter, MdL, Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Foto: © StMB/Atelier Krammer	Seite 6
Albert Füracker, MdL, Staatsminister der Finanzen und für Heimat Foto: StMFH	Seite 7
IGEWO-Siedlung, Augsburg-Haunstetten Bauherr: IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München Planer: Götze Hadlich + Popp Streib Architekten, München Foto: 317 Stadt- und Freiraumplanung, Landsberg a. Lech	Seite 63
Bildagentur Adobe Stock	Seite 137
Bildagentur Adobe Stock	Seite 219

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Brienner Straße 16, 80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
bayernlabo.de

Redaktion:

Barbara Schatz

Telefon +49 89 2171-28164

Leonhard Maximilian Schmid

Telefon +49 89 2171-28181

Telefax +49 89 2171-600560

Gestaltung und Herstellung:

Inhouse produziert mit firesys

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werks außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

München, Juli 2024

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 16
80333 München
bayernlabo.de

