

Wohnungsmarkt Bayern 2026

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren,
Wohnungsprognose bis 2044

**# HEIMAT
FÖRDERER**



2026

Wohnungsmarkt Bayern

Auf einen Blick

Die BayernLabo ...

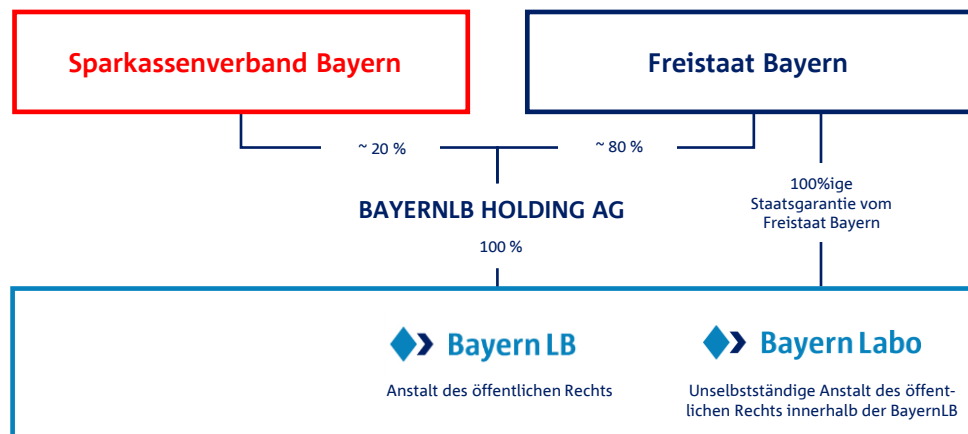
... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

... 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	26
1.3 Baulandpreise	55
1.4 Wohnungsleerstand	63
2 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2044	80
2.1 Bevölkerungsvorausberechnung	80
2.2 Haushaltsprognose	94
2.3 Wohnungsprognose	103
2.4 Fazit: Kosten- und Zinsanstieg erfordern weiterhin einen politischen Kraftakt	142
2.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	151
3 Tabellenteil	158
4 Anhang und Literatur	249

Grußworte



Gero Bergmann

Liebe Leserinnen und Leser,

der bayerische Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Der neue Wohnungsmarktbericht zeigt, wie stark steigende Mieten, hohe Immobilien- und Baulandpreise viele Menschen in Bayern belasten und wie unterschiedlich die Situation in den einzelnen Regionen ist. Zugleich wird sichtbar, wo der Handlungsdruck besonders groß ist und wo das Wohnungsangebot mit der Nachfrage nicht Schritt hält.

Mit dem Zensus 2022 wurden die Einwohnerzahlen deutlich nach unten korrigiert. Eine demografische Schrumpfung wird für Bayern bis 2044 dennoch nicht erwartet. Vor diesem Hintergrund fällt die Wohnungsprognose zwar niedriger aus als im Vorgängerbericht, der Bedarf an Wohnungen bleibt jedoch erheblich. Bis 2044 werden in Bayern rund 849.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Hinzu kommt ein bereits aufgelaufener Nachholbedarf von 128.000 Wohnungen.

Gleichzeitig steigt der Bedarf an energieeffizientem und altersgerechtem Wohnraum. Die Zahl der 75-Jährigen und Älteren nimmt bis 2044 gegenüber heute um gut 45 Prozent zu; dann zählen auch die jüngsten Babyboomer zu dieser Altersgruppe. Parallel dazu altert der Wohnungsbestand, sodass sowohl bauliche Modernisierung als auch energetische Sanierung erforderlich sind. Im Fazit des Wohnungsmarktberichts wird deutlich, dass der daraus entstehende Anpassungs- und Investitionsdruck im Wohnungsbestand langfristig hoch bleiben wird – selbst wenn der Nachfragedruck ohne unerwartet starke zusätzliche Zuwanderung auf den Wohnungsmärkten allmählich nachlassen dürfte.

Darüber hinaus greift das Fazit wichtige, aktuell diskutierte Fragen für den bayerischen Wohnungsmarkt auf, wie etwa: „Fehlen in den Städten wirklich die kleinen Wohnungen?“ oder „Verursachen die Babyboomer einen Leerstandsschub?“. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Ihr

Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank



Christian Bernreiter

Liebe Leserinnen und Leser,

für die Bayerische Staatsregierung hat die Verbesserung der Wohnraumversorgung hohe Priorität. Um unsere Wohnungspolitik passgenau auszurichten, setzen wir auf verlässliche Daten. Der Wohnungsmarktbericht der BayernLabo zur Lage und Entwicklung auf den bayerischen Wohnungsmärkten ist dafür eine wichtige Grundlage.

Mehr Wohnungsbau ist das wirksamste Mittel gegen steigende Mieten und Kaufpreise. Die Bayerische Staatsregierung investiert daher Rekordsummen in die Wohnraumförderung: seit 2023 über 1 Milliarde Euro pro Jahr, in den Jahren 2026 und 2027 insgesamt 3,6 Milliarden Euro, inklusive 1 Milliarde aus dem Sondervermögen. Gleichzeitig haben wir die Förderbestimmungen deutlich vereinfacht – mit weniger Vorgaben und zusätzlichen Förderanreizen etwa für barrierefreie Wohnungen.

Entscheidend ist aber, dass der frei finanzierte Wohnungsbau wieder an Dynamik gewinnt. Bayern setzt sich beim Bund für verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten, Steuerentlastungen und eine Vereinfachung der KfW-Programme ein. Mit den Modernisierungsgesetzen haben wir deutliche Erleichterungen in der Bayerischen Bauordnung umgesetzt, etwa verfahrensfreie Dachgeschossausbauten und vereinfachte Aufstockungen zu Wohnzwecken. Zudem treiben wir die Digitalisierung beim Bauen voran: Der Digitale Bauantrag steht in den meisten unteren Bauaufsichtsbehörden zur Verfügung und die bayerischen Gemeinden können die Plattform „DiPlanung“ für digitale Bauleitplanverfahren nutzen.

Ich danke der Bayern Labo für ihre fachliche Expertise und den Wohnungsmarktbericht, mit dem sie seit über 20 Jahren einen Beitrag zur Bewertung der bayerischen Wohnungsmärkte leistet. Gemeinsam schaffen wir gute Rahmenbedingungen, damit noch mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Bernreiter', written in a cursive style.

Christian Bernreiter, MdL
Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Albert Füracker

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt bleibt ein zentrales Thema für Bayern – nicht nur aus ökonomischer, sondern v. a. aus sozialer Sicht. Aus diesem Grund verfolgt die Staatsregierung mit Nachdruck das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dabei leistet die BayernLabo als staatliche Förderbank unverzichtbare und wertvolle Arbeit. Sie unterstützt private Bauherren, Kommunen und Zweckverbände bei der Realisierung von Wohnraum und stellt mit modernen Online-Services einen einfachen Zugang zu Finanzierungs- und Beratungsangeboten bereit.

Die Vielzahl an Vorschriften und Anforderungen stellen eine wesentliche Hürde bei der Umsetzung von Bauprojekten dar. Deshalb setzt sich die Bayerische Staatsregierung aktiv dafür ein, kostentreibende Vorschriften und Bürokratie im Baubereich zu reduzieren – sowohl auf Landes- als auch auf Bundes- und Europaebene. Ziel ist es, Bauherren bewusst bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

Darüber hinaus bleibt auch das finanzielle Engagement des Freistaats Bayern in der Wohnraumförderung auf hohem Niveau. Trotz herausfordernder gesamtwirtschaftlicher Bedingungen konnte im Doppelhaushalt 2026/2027 die „Wohnungsbaumilliarde“ weiter verstetigt werden. Diese wird um eine zusätzliche Milliarde aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität des Bundes für ein neues Programm zur gezielten Förderung des kommunalen Wohnungsbaus ergänzt.

Der vorliegende Bericht liefert ebenso wertvolle wie detaillierte Informationen zur aktuellen Lage und zu den kommenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Ich danke der BayernLabo, den Kommunen und Bauunternehmen für ihr Engagement und wünsche eine aufschlussreiche Lektüre.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Albert Füracker". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Albert Füracker, MdL
Staatsminister der Finanzen und für Heimat

A modern, multi-story residential building with a mix of grey vertical-slat siding and white horizontal panels. The building features multiple levels of balconies with glass railings and some with wooden slat screens. Large windows are visible, some with white roller shutters. The ground floor has large glass doors and windows, with bright green vertical panels flanking the entrance. A sign in the window reads 'treff Tür an Tür'. In front of the building is a paved courtyard area with a small playground slide on the left, a circular concrete platform in the center, and a grassy area with young trees supported by wooden stakes. The sky is blue with some clouds.

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	Normierte Mietbelastung	21
1.2	Immobilienpreise	26
1.2.1	Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung	26
1.2.2	Ausblick: künftige Kaufpreise	37
1.2.3	Eigenheimerschwinglichkeit	40
1.2.4	Herausforderungen beim Eigentumserwerb	44
1.3	Baulandpreise	55
1.3.1	Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung	55
1.3.2	Ausblick: künftige Baulandpreise	61
1.4	Wohnungsleerstand	63
1.4.1	Totaler Leerstand (Fortschreibung bis zum Jahr 2024)	63
1.4.2	Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen	72
1.4.3	Ausblick: Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2044	76

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 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.

Wohnungen werden jedoch auch ohne Inserat an Ortsansässige und andere „Insider“ vermietet. Es ist nicht unplausibel, dass diese Wohnungen tendenziell preiswerter vermietet werden. Insofern zeigen inserierte Mieten nur diejenigen Wohnungen auf, die einem ortsfremden „Outsider“ zur Verfügung stehen. Aktuell gibt es Bemühungen seitens des Bundes, die wohnungspolitisch relevanten Grundlagen zu Mietdaten zu verbessern.¹

Anders bei Kaufpreisen: Hier zeigen statistische Vergleiche signifikante Abweichungen zwischen inserierten und vertraglich vereinbarten Kaufpreisen.² Zwar stammen diese Schätzungen aus der Zeit vor dem Jahr 2010 – damals waren die Kaufmärkte noch weit entspannter als heute. Aber auch aktuell gibt es Anzeichen dafür, dass Käufer die inserierten Preise zum Teil durch Verhandlung unterbieten. Das gilt zum einen für Objekte mit schlechter energetischer Ausstattung und zum anderen für Fälle, 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 v. a. 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.

¹ Vgl. BBSR-Forschungsprojekt „Verbesserung der wohnungspolitisch relevanten Grundlagen zu Mietdaten“ unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2025/mietdaten/01-start.html>.

² Vgl. Faller et al. 2010

Basis der Preisanalyse liefert die Marktdatenbank der VALUE-Marktdaten, ein Unternehmen der Value AG (vormals: empirica systeme gmbh).³ Die Value AG garantiert eine fortlaufende, manuelle 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.

► **Sehr hoher Qualitätsstandard der Datenbank**

1.1.2 Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung

Bundesweit hatte die Mietpreisentwicklung Ende des Jahres 2005 eine Talsohle erreicht. Seither haben sich die Angebotsmieten landesweit nahezu verdoppelt (Neuvermietung: im Bestand +99 Prozent, im Neubau +98 Prozent). Lediglich in der Coronazeit zeigte sich eine kleine Abschwächung des Mietanstiegs. Allerdings darf nicht unerwähnt bleiben, dass die Verbraucherpreise im selben Zeitraum sogar um 151 Prozent und die Haushaltsnettoeinkommen um 162 Prozent gestiegen sind.⁴ Die Neuvertragsmieten sind also über die letzten 20 Jahre langsamer gestiegen als das allgemeine Preisniveau (inflationbereinigt „nur“ um rund 30 Prozent) und sie sind langsamer gestiegen als die Durchschnittseinkommen (die Mietbelastung ist also gefallen).

Bayernweit wurden im vierten Quartal 2025 Mietwohnungen (MW) im Bestand durchschnittlich für 12,59 Euro/m² und Neubauwohnungen für 15,45 Euro/m² inseriert. Nach der Phase stark steigender Angebotsmieten in den Jahren 2016 bis 2018 um jährlich rund 5,0 Prozent (Neubau: 4,0 Prozent) sind die Mietforderungen zwischen den Jahren 2018 und 2020 um etwa 3,6 Prozent jährlich angestiegen (Neubau: 2,9 Prozent), danach bis Ende 2025 jedoch mit 5,5 Prozent wieder etwas schneller (Neubau: 5,5 Prozent). Insgesamt lagen die Angebotsmieten im Neubau zuletzt 46 Prozent (real: 13 Prozent) und im Bestand 49 Prozent (real: 15 Prozent) höher als 2016.

► **Landesweit im 4. Quartal 12,59 EUR/m² im Bestand und 15,45 EUR/m² für neue MW in Bayern**

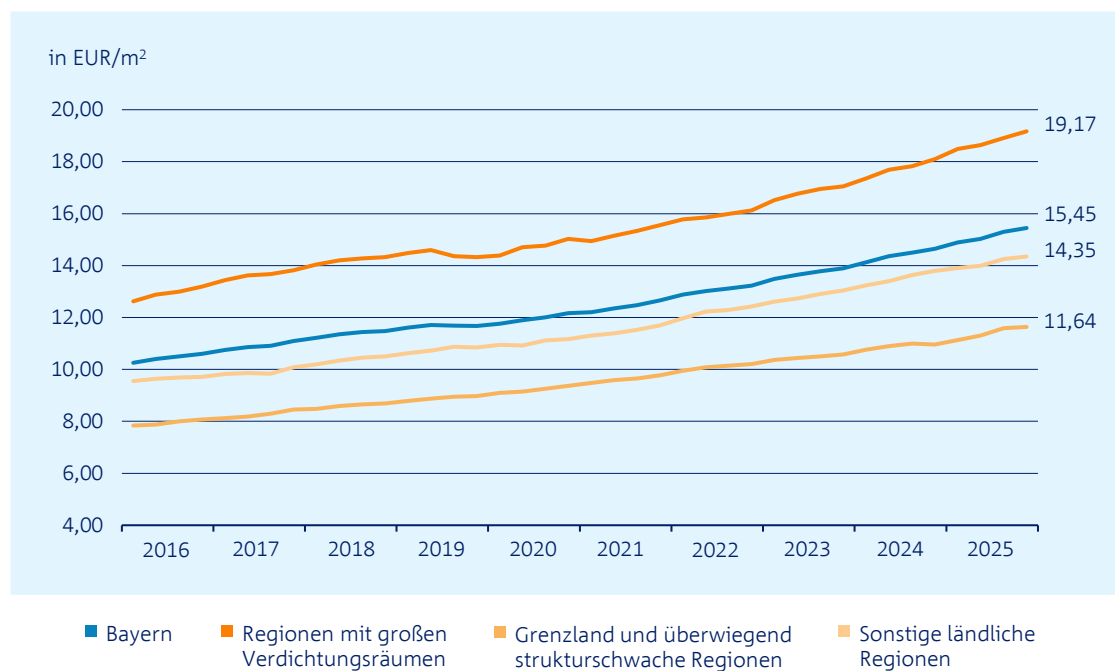
Alle drei Regionstypen Bayerns – Regionen mit großen Verdichtungsräumen, Grenzland/überwiegend strukturschwache sowie sonstige ländliche Regionen – zeigen ähnliche Verläufe, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. So sind die Mietforderungen in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen zwar weit höher als in den anderen Regionen, aber seit dem Jahr 2016 im Bestand etwas weniger gestiegen (+47 Prozent im Bestand, +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 (+51 Prozent im Bestand, +48 Prozent im Neubau), das Grenzland bzw. überwiegend strukturschwache Regionen bewegten sich auf ähnlichem Niveau (+51 Prozent im Bestand, +44 Prozent im Neubau), s. Abb. 1 a und Abb. 1 b.

³ Datensatzbeschreibung vgl. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf.

⁴ Bundesweite Werte laut destatis für Verbraucherpreisindex und Nettoeinkommen (Umrechnung auf Einkommen pro Haushalt erfolgt durch empirica regio).

Abb. 1 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2016 nach Regionstypen – im Neubau (Quartalswerte)

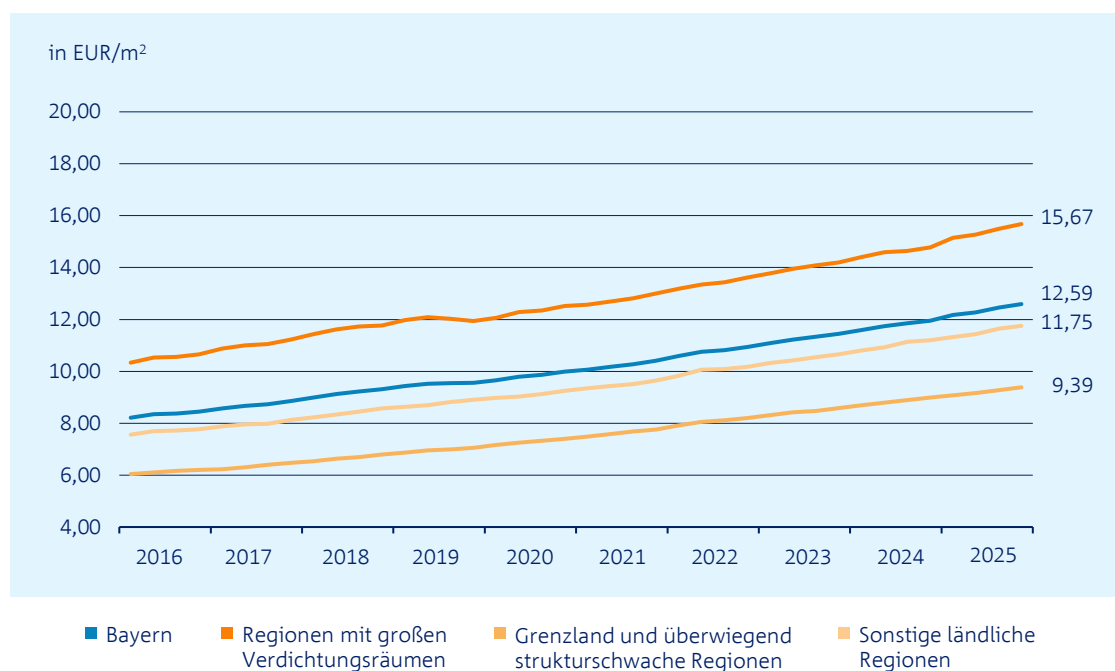
Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten drei Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Abb. 1 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2016 nach Regionstypen – im Bestand (Quartalswerte)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

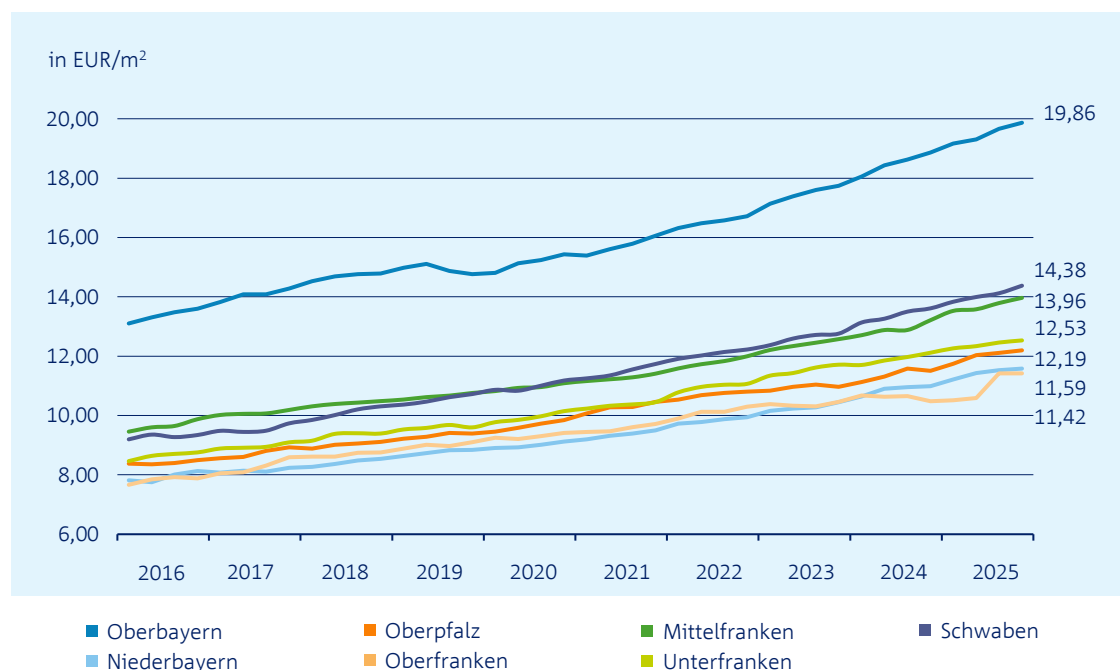
© empirica

Die regionalen Niveauunterschiede der Mietpreise werden bei der Unterscheidung nach Regierungsbezirken deutlicher sichtbar als bei den Regionstypen. Hier hält sich der Vorsprung Oberbayerns, auf das etwa die Hälfte aller Regionen mit großen Verdichtungsräumen entfällt, gegenüber den meisten anderen Bezirken auf konstantem Niveau: Das Mietpreisniveau, das mit großem Abstand das höchste im Lande ist, stieg seit 2016 um durchschnittliche 48 Prozent im Bestand (Neubau 46 Prozent). Die Bezirke Schwaben und Mittelfranken folgen erst mit 5 bis 6 Euro Abstand, zumindest Schwaben zeigt jedoch mehr Dynamik (+55 Prozent im Bestand, +54 Prozent im Neubau). Erhebliche Mietanstiege seit dem Jahr 2016 weisen auch Niederbayern (+50 Prozent im Bestand, +43 Prozent im Neubau), Unterfranken (+50/+43) und Oberfranken (+53/+45) auf; Mittelfranken (+44/+41) und Oberpfalz (+50/+44) 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 7 Euro günstiger sind als Oberbayern – im Neubau sogar eher 8 Euro (s. Abb. 2 a und 2 b).

► Oberbayerns
Ausnahme-
stellung auf
stabilem Niveau

Abb. 2 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2016 nach Regierungsbezirken – im Neubau (Quartalswerte)

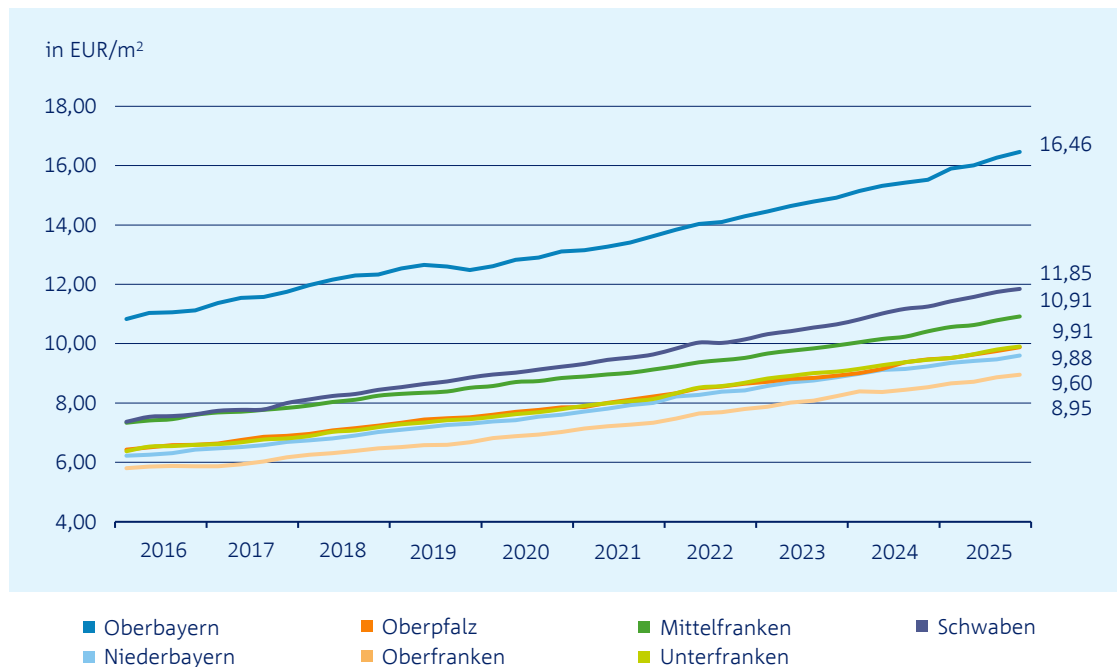
Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten drei Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Abb. 2 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2016 nach Regierungsbezirken – im Bestand (Quartalswerte)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Auf Kreisebene (s. Abb. 3 a und 3 b) werden – wie seit sehr langer Zeit – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (knapp 25 Euro/m² im Neubau und rund 21 Euro/m² im Bestand). Danach folgen mit etwas Abstand die Landkreise München (22 bzw. 19 Euro/m²) und Starnberg (22 bzw. 18 Euro/m²) sowie Fürstenfeldbruck (20 bzw. 17 Euro/m²), Dachau (20 bzw. 16 Euro/m²), Miesbach (19 bzw. 16 Euro/m²) und Ebersberg (19 bzw. 16 Euro/m²). Die teuerste kreisfreie Stadt nach München ist wieder Rosenheim (17 bzw. 14 Euro/m²). In insgesamt sieben Kreisen liegen die Neubaumieten oberhalb der Schwelle von 18 Euro/m² und in acht Kreisen bei Bestandswohnungen über 14 Euro/m². Die niedrigsten Mieten bei Bestandswohnungen sowie im Neubau werden im Landkreis Hof gefordert (7,08 Euro/m², Neubau: 9,27 Euro/m²).

► **Rosenheim**
nach München
teuerste
kreisfreie Stadt

Abb. 3 a: Angebotsmieten 2025 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Neubau – in EUR/m²

Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise); Neubau = die letzten drei 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 2025 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 sechs und Bestandswohnungen in 42 Kreisen durchschnittlich für weniger als 10 Euro/m² inseriert. Durchschnittlich mehr als 12 Euro/m² für Neubauwohnungen werden in 58 Kreisen, für Bestandswohnungen in 21 Kreisen verlangt.

Im Jahr 2025 lag jede neunte (Ende 2023: vergleichbarer Anteil) inserierte Mietwohnung in einem Neubau (d. h. in den letzten drei Baujahrgängen erbaut). Angesichts der verkrusteten Mietwohnungsmärkte nehmen Neubauwohnungen in der Preisuntersuchung damit trotz noch hoher Fertigstellungszahlen einen kleineren Raum ein (s. Tab. 1) – verglichen mit früheren Untersuchungen. Nur jedes siebte Inserat betraf Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (15 Prozent), die zweithäufigste Baualtersklasse sind Wohnungen der 1990er-Jahre (11 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 63 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 etwas weniger als früher – stammt aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (32 Prozent; 2015: 33 Prozent), gefolgt von Mittelfranken (14 Prozent; 2015: 16 Prozent). Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern (11 Prozent; 2015: 7 Prozent) und Oberfranken (9 Prozent; 2015: 8 Prozent) anteilig etwas mehr Mietwohnungsinserate 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 und im Sommer auch wärmeren Schwarmstädten, andere sind als Folge der Preissteigerungen gezwungen, ins immer weiter entfernte Umland auszuweichen.

► Wohnungs-
größen und
Baualters-
verteilung

Tab. 1: Angebotsmieten in Bayern im Jahr 2025 (Jahresmittelwerte)

Achtung: Hier Jahreswerte, daher nicht vergleichbar mit Quartalswerten aus Abb. 1 a und b! Neubau = die letzten drei Baujahrgänge; 2020er = Baujahrgänge ab 2020 ohne Neubau *Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern	Regierungsbezirke						
	Insgesamt	Ober-bayern	Nieder-bayern	Ober-pfalz	Ober-franken	Mittel-franken	Unter-franken	Schwaben
Mieten* in Euro/m² (60 – 80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	12,70	16,59	9,71	9,99	9,02	11,05	9,98	11,92
Im Neubau	15,17	19,50	11,44	12,02	10,99	13,71	12,40	14,08
Im Bestand	12,37	16,16	9,46	9,70	8,80	10,72	9,72	11,65
vor 1950	12,33	16,52	9,21	9,35	8,74	10,58	9,54	11,38
1950er	11,75	15,33	9,13	9,02	8,18	10,02	9,06	11,48
1960er	11,86	15,51	9,03	9,11	8,40	10,16	9,45	11,32
1970er	11,90	15,62	8,94	9,24	8,37	10,27	9,17	11,39
1980er	11,88	15,57	9,01	9,04	8,48	10,34	9,26	11,27
1990er	12,08	15,72	9,15	9,32	8,92	10,66	9,45	11,35
2000er	12,64	16,46	9,37	9,98	9,22	11,30	9,93	11,73
2010er	13,41	17,23	9,98	10,82	9,87	12,14	10,95	12,33
2020er	13,90	17,99	10,36	11,04	10,29	12,54	11,30	12,91
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	74	74	74	72	75	72	77	75
Im Neubau	77	78	80	71	76	73	83	79
Im Bestand	73	73	73	72	75	71	77	74
vor 1950	81	85	74	79	83	75	83	81
1950er	63	62	67	61	68	61	65	62
1960er	68	65	77	73	72	67	74	69
1970er	72	69	73	77	76	71	78	74
1980er	73	73	68	76	77	74	74	75
1990er	68	69	68	68	65	66	73	68
2000er	79	78	75	72	83	81	83	83
2010er	77	79	74	69	74	76	80	79
2020er	76	75	76	72	77	73	78	78
Fallzahlen								
Insgesamt	172.567	54.369	19.810	16.241	15.608	24.085	20.272	22.182
Im Neubau	20.198	7.033	2.471	2.055	1.601	2.626	1.969	2.444
Im Bestand	152.369	47.336	17.339	14.186	14.007	21.460	18.303	19.738
vor 1950	25.564	6.563	2.984	2.451	2.879	4.141	3.164	3.382
1950er	14.597	3.727	1.513	1.383	1.432	2.529	2.025	1.989
1960er	17.565	5.881	1.629	1.528	1.538	2.770	1.992	2.228
1970er	18.275	6.443	1.939	1.512	1.495	2.421	2.149	2.317
1980er	15.180	4.828	1.843	1.367	1.317	1.996	1.863	1.967
1990er	18.734	5.891	2.244	1.688	1.710	2.476	2.225	2.501
2000er	13.109	4.290	1.579	1.311	1.191	1.557	1.552	1.630
2010er	16.882	6.024	1.999	1.628	1.290	2.027	1.839	2.076
2020er	12.464	3.689	1.610	1.322	1.155	1.545	1.493	1.651

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

1.1.3 Ausblick: künftige Mietpreise

Mit der vorliegenden Neubauprognoze (s. Kapitel 2.3 „Wohnungsprognose“) kann allein die künftige Nachfrageseite gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist wegen der eingebrochenen Neubautätigkeit noch schwieriger als sonst zu fassen. Die Entwicklung der Mietpreise wird nicht nur vom Ausmaß der Zuwanderung⁵ und von daraus entstehender Wohnungsknappheit beeinflusst, sondern zusätzlich durch zunehmende Bau- und Finanzierungskosten, die weiterhin hemmend auf den Wohnungsbau wirken. 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 v. a. 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 zwar mittlerweile auf diese zunehmende Knappheit reagiert, allerdings nicht (überall) in angemessenem Ausmaß. Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sind bayernweit von gut 11.000 im Jahr 2009 auf rund 24.000 im Jahr 2025 gestiegen – im Jahr 2023 waren es allerdings noch knapp 34.000. Laut empirica-Prognose wäre im Zeitraum 2027 bis 2031 ein Neubaubedarf von rund 16.000 Geschosswohnungen jährlich erforderlich (zuzüglich eines Nachholbedarfs von rund 128.000 WE aus früheren Jahren), um weitere Mietanstiege aus Knappheitsgründen zu verhindern.⁶ Erst wenn darüber hinaus auch der Nachholbedarf befriedigt wäre, gäbe es auch die Chance auf fallende Mieten. Allerdings ist unklar, wann der Neubau wieder an Fahrt gewinnt; das gilt auch für den Neubau von Eigenheimen, was ebenfalls die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt verschärfen wird. Denn ohne neue Eigenheime werden auch weniger Mietwohnungen im Bestand freigezogen. Zudem ist keinesfalls sichergestellt, dass die neu gebauten Wohnungen auch am richtigen Ort entstehen. Denn zunehmend werden neue Wohnungen nicht dort gebaut, wo die Knappheit am größten ist, sondern wo ausreichend und bezahlbares Bauland zur Verfügung steht. Damit sind die Aussichten für einen abflachenden Mietpreisanstieg bayernweit schlecht. Hinzu kommen regionale Nuancen:

- Die Nachfrage nach Geschosswohnungen in Oberbayern wird im Zeitraum 2027 bis 2031 um weitere gut 1,1 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau an Geschosswohnungen in den letzten fünf Jahren trotz zurückliegenden Booms weniger stark gestiegen. In der Folge wäre selbst bei unveränderten Baukosten und gleichbleibendem Neubauniveau mit weiteren, spürbaren Anstiegen der Mieten für die Zukunft zu rechnen. Die Kosten werden aber weiter zulegen und die Neubautätigkeit wird geringer ausfallen.

⁵ Die Zuwanderung nach Bayern hatte mit Beginn des Ukrainekriegs im Jahr 2022 ein Maximum erreicht, seit 2023 sind die Zahlen allerdings stark rückläufig.

⁶ Im vorherigen Bericht lag der **Neubaubedarf** noch deutlich höher, das liegt an der veränderten Bevölkerungsprognose (s. Abb. 21), demnach wird nunmehr in den kommenden Jahren weniger Zuwanderung erwartet, als es vor zwei Jahren noch der Fall war. Diese abweichende Bevölkerungsprognose ändert natürlich nichts an der bestehenden Knappheit, die durch den **Nachholbedarf** charakterisiert wird.

- In Schwaben wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren um 1,0 Prozent zulegen. Zuletzt ist das Neubauangebot insgesamt in den letzten fünf Jahren hier um 0,9 Prozent gewachsen. Dies dürfte selbst bei gleichbleibendem Neubauniveau eine nicht nachlassende Preisdynamik zur Folge haben.
- In Mittelfranken und in der Oberpfalz wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren stagnieren (+0,1 Prozent bzw. –0,2 Prozent). Entsprechend sind hier künftig weniger ausgeprägte Mietpreiszuwächse zu erwarten – gleichwohl existieren regional noch Nachholbedarfe aus früheren Jahren. V. a. bei qualitativ höherwertigen Angeboten dürften die Preise daher weiter ansteigen.
- In Niederbayern wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren ebenfalls stagnieren (+0,2 Prozent). Allerdings ist hier der Neubau insgesamt (Eigenheime plus Geschosswohnungen) zuletzt noch etwas 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 Ober- und Unterfranken wird die Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern künftig klar sinken. Da auch hier wegen des relativ preiswerten Baulands 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 und steigender Herstellungskosten beschleunigen.

Oberbayern:	Mit Abstand höchstes Niveau; der zuletzt unterdurchschnittliche Anstieg dürfte sich fortsetzen, da die Menschen zunehmend mit Suburbanisierung reagieren. Daher eher überdurchschnittlicher Anstieg im Umland der Schwarmstädte
Schwaben:	Niveau weiterhin leicht unter Durchschnitt, in den Zuzugsregionen (v. a. Suburbanisierung aus Oberbayern) weiterhin überdurchschnittlicher Anstieg
Mittelfranken, Niederbayern, Oberpfalz:	Unterdurchschnittliches Niveau (Mittelfranken nur leicht unterdurchschnittlich), weiterhin eher leicht unterdurchschnittlicher Anstieg (v. a. in Mittelfranken)
Unterfranken, Oberfranken:	Niveau unterdurchschnittlich (v. a. in Oberfranken), Anstieg leicht überdurchschnittlich, v. a. in höherwertigeren Beständen

1.1.4 Normierte Mietbelastung

Durch die Verknüpfung von Mieten und Einkommen lässt sich die Kennziffer Mietbelastung errechnen. Dargestellt ist der Anteil der inserierten Nettokaltmieten für eine 80-m²-Wohnung (ohne Nebenkosten) am durchschnittlichen regionalen Haushaltsnettoeinkommen. Dies ist eine rein statistische, also **normierte Kennziffer** zum Vergleich von Regionen und verschiedenen Jahren. Die tatsächlichen empirischen Mietbelastungen können davon nach unten oder oben abweichen, insbesondere wenn Haushalte mit über-/unterdurchschnittlichen Einkommen größere oder zentralere Wohnungen nachfragen sollten. Abweichungen ergeben sich aber auch, weil Bestandsmieten aus älteren Verträgen in aller Regel sehr viel günstiger ausfallen als die Neuvertragsmieten aktuell inserierter Wohnungen (vgl. nachfolgenden Kasten).

Normierte Mietbelastung versus effektive Mietbelastung

Es gibt verschiedene Arten, Mietbelastungen zu berechnen. In **Sozialberichten**⁷ werden typischerweise empirische Belastungen aus dem Mikrozensus oder der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe analysiert. Diese Werte zeigen einen Querschnitt der tatsächlichen Belastungen über alle Mieterhaushalte. Diese **effektive Mietbelastung** liegt in Bayern derzeit bei 27 Prozent.⁸ Allerdings hängt diese Belastung sehr stark von der Verteilung verschiedener Größen ab, insbesondere der Wohnungsgrößen und der Altersverteilung von Mietverträgen. In einer **Wohnungsmarktanalyse** steht dagegen die aktuelle Marktlage im Vordergrund. Deswegen wird – anders als in Sozialberichten – in diesem Abschnitt diejenige Mietbelastung ausgewertet, die sich bei angenommener Neuанmietung einer Wohnung ergibt. Diese **normierte Mietbelastung** liegt bei 17 Prozent. Das geringere Belastungsniveau resultiert insbesondere daraus, dass die Mehrheit der Haushalte ein Einkommen bezieht, das unterhalb des Durchschnittseinkommens liegt, und daraus, dass im vorliegenden Bericht keine kalten Nebenkosten berücksichtigt werden.

Analog zu den Auswertungen in den vorherigen Abschnitten werden hier deswegen **inserierte Neuvertragsmieten anstelle von Bestandsmieten** untersucht. Zur besseren Vergleichbarkeit wird darüber hinaus die mittlere Quadratmetermiete auf eine Wohnfläche von 80 m² normiert. Basis der Berechnung sind dann die Jahresmittelwerte der inserierten Mieten sowie die aus der regionalen VGR⁹ abgeleiteten Haushaltseinkommen.

Beide Informationen, Mieten wie Einkommen, stammen aus der empirica-Marktdatenbank. Wie im vorigen Bericht wird damit hinsichtlich der Mieten auf die Datensätze der VALUE-Marktdaten abgestellt. Im Hinblick auf die Einkommen wurde jedoch die Datenquelle ausgetauscht und nicht mehr auf die GfK-Kaufkraftdaten zurückgegriffen. Damit sind die Darstellungen der Mietbelastung im aktuellen Wohnungsmarktbericht nicht mit denen des letzten Wohnungsmarktberichts vergleichbar. Es werden im Folgenden jedoch Zeitvergleiche mit konsistenten Datensätzen durchgeführt.

⁷ Vgl. z. B. Bayerisches Landesamt für Statistik (2022).

⁸ Vgl. ebd. Darstellung 4.26, S. 212.

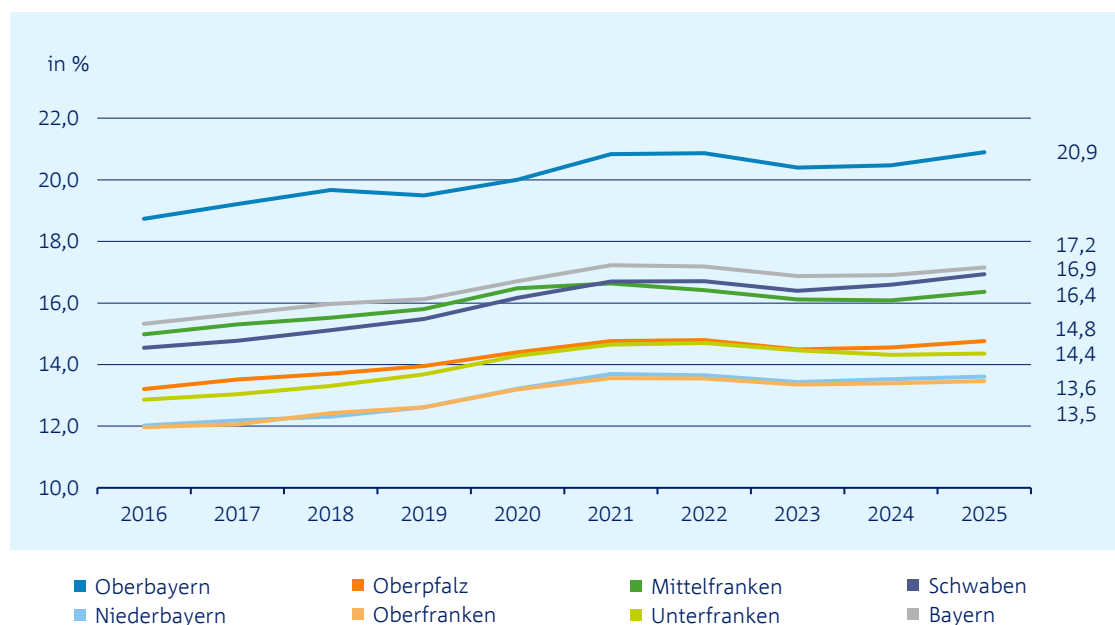
⁹ VGR = Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung.

Die normierte Mietbelastung bei einer neu angemieteten 80-m²-Wohnung für einen Haushalt in Bayern lag im Jahr 2025 bei 17,2 Prozent des Durchschnittseinkommens. Im Zeitraum 2016 bis 2025 stieg sie von 15,3 Prozent um 1,9 Punkte (s. Abb. 4 a). Dabei konzentrierten sich die Zuwächse v. a. auf die erste Hälfte des Zeitraums. In der zweiten Hälfte milderten (inflationsbedingte) Einkommenszuwächse und (coronabedingt) eine geringere Knappheit infolge rückläufiger Außenzuwanderung den Anstieg.

► **Normierte Mietbelastung:** landesweit 17,2 % des Nettoeinkommens

Ein Blick auf die Entwicklung in den Regierungsbezirken zeigt zunächst, dass allein in Oberbayern die Mietbelastung für eine neu bezogene Wohnung über dem bayerischen Durchschnitt liegt. Diese statistische Besonderheit ist insbesondere auf die hohe Fallzahl und damit den großen Anteil Oberbayerns am Gesamtmarkt zurückzuführen. Hinzu kommen überdurchschnittlich starke Ausschläge nach oben bei der normierten Mietbelastung in den Kreisen Oberbayerns. Die Anstiege verlaufen zwischen 2016 und 2025 grundsätzlich in allen Regierungsbezirken strukturell ähnlich.

Abb. 4 a: Mietbelastung in Bayern 2016 – 2025 nach Regierungsbezirken in Prozent des Nettoeinkommens



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

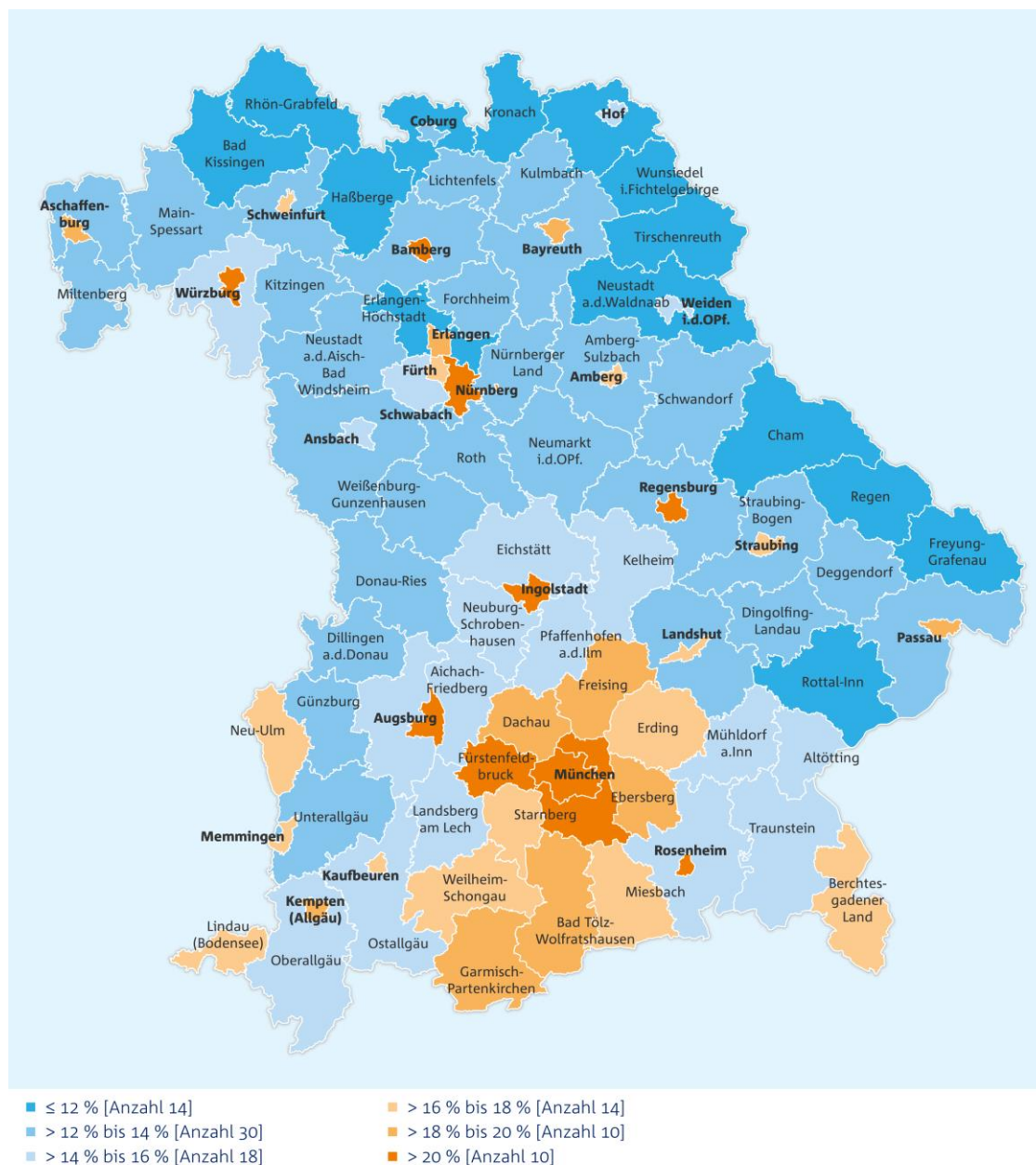
Betrachtet man die Mietbelastung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, zeigen sich die Folgen der Suburbanisierung ins weite Umland v. a. um München sehr klar. In insgesamt 20 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte liegt die Mietbelastung über 18 Prozent, 12 Kreise davon befanden sich im oberbayerischen und schwäbischen Raum. Die höchste Belastung von 26,9 Prozent des Durchschnittseinkommens ergibt sich für die Mieter in der Landeshauptstadt. Ebenfalls sehr hohe Einkommensbelastungen (je über 21 Prozent) resultierten für Haushalte in den Hochschulstädten Augsburg, Regensburg, Rosenheim, Würzburg und Nürnberg (s. Abb.4 b).

► **Sehr hohe Mietbelastungen in der LH München und in 5 Hochschulstädten**

In vielen Regionen Bayerns lag die Mietbelastung allerdings unter dem Landesdurchschnitt von 17,2 Prozent des Durchschnittseinkommens. Diese konzentrieren sich vorwiegend in den fränkischen und niederbayerischen Gebieten und in der Oberpfalz. Entsprechend gibt es auch eine sehr große Anzahl von insgesamt 79 Landkreisen und kreisfreien Städten mit unterdurchschnittlicher Belastung. Die geringste normierte Mietbelastung ergibt sich für die Haushalte in den Landkreisen Rhön-Grabfeld (8,8 Prozent), Wunsiedel i. Fichtelgebirge (9,2 Prozent) und Tirschenreuth (10,5 Prozent) (s. Abb.4 b).

In rund der Hälfte der Kreise stieg die Belastung im Zeitraum von 2016 bis 2025 überdurchschnittlich um mehr als 2 Prozentpunkte (s. Abb. 4 c). Darunter befinden sich sechs Kreise (die Landkreise Altötting und Augsburg sowie die kreisfreien Städte Amberg, Kaufbeuren, Memmingen und Rosenheim) mit einer gestiegenen Belastung von sogar mehr als 3 Prozentpunkten. Nur gering fiel der Anstieg der Mietbelastung in 16 weiteren Kreisen aus. Einzig in drei Landkreisen mit ohnehin schon eher geringer Mietbelastung sank diese bei einer angenommenen Neuanmietung sogar (Erlangen-Höchstädt, Eichstätt, Rhön-Grabfeld).

Abb. 4 b: Mietbelastung 2025 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: empirica-Marktdatenbank und -Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

■ ≤ -1 Punkte [Anzahl 2]
■ > -1 bis 0 Punkte [Anzahl 1]
■ > 0 bis +1 Punkte [Anzahl 16]
■ > +1 bis +2 Punkte [Anzahl 35]
■ > +2 bis +3 Punkte [Anzahl 36]
■ > +3 Punkte [Anzahl 6]

© empirica

1.2 Immobilienpreise

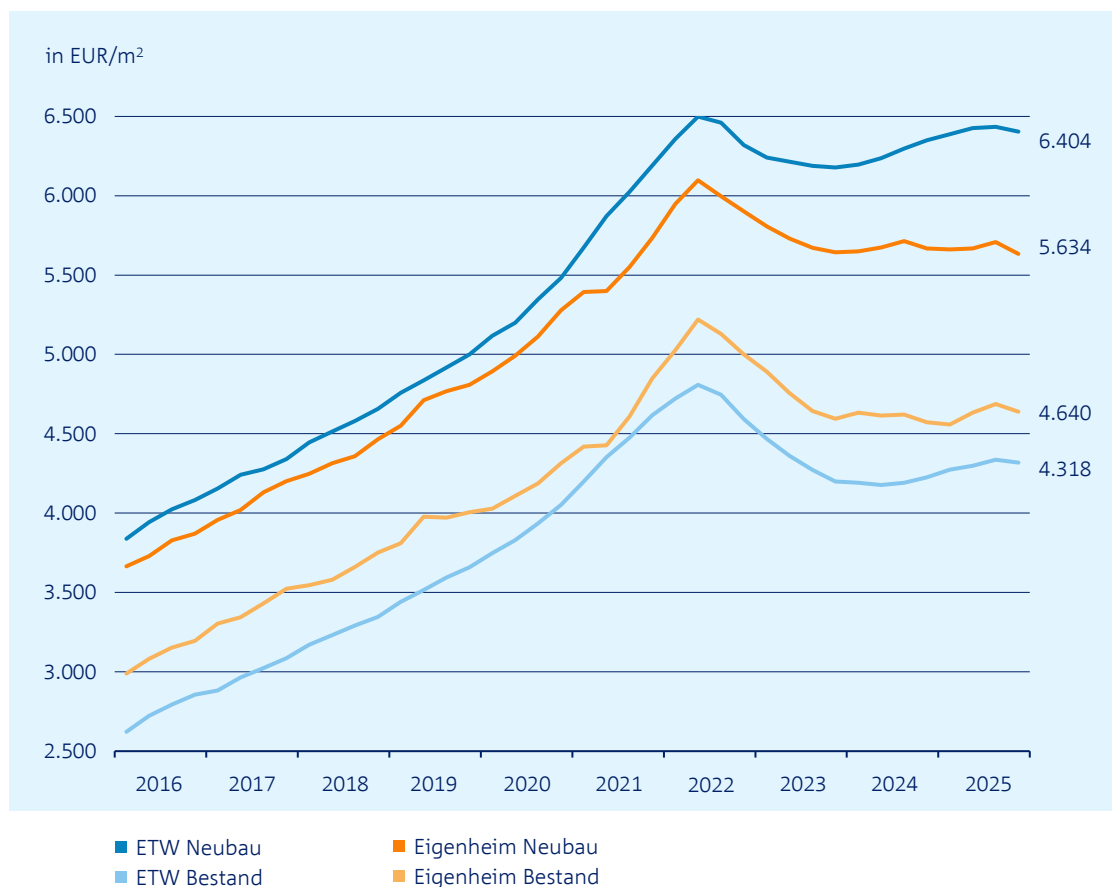
1.2.1 Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit betrachtet sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime seit Ende der Nullerjahre viele Jahre gestiegen. Dies hat mit dem abrupten Zinsanstieg in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 ein Ende gefunden. Eigenheime im Bestand wurden seither rund 11 Prozent, ETW rund 10 Prozent preiswerter und haben damit wieder das Niveau von etwa Anfang/Mitte 2021 erreicht. Neue Eigenheime haben dagegen nur 8 Prozent und neue ETW nur 1 Prozent verloren. Im Unterschied zu Bestandsimmobilien reagiert der Neubau nicht mit einem Rückgang der Preise auf einen Zinsanstieg, sondern mit einem Rückgang der Bautätigkeit.

► **Kaufpreisrückgang im Bestand von ETW und Eigenheimen seit 2022 um 10 % bzw. 11 %**

Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2016 in Bayern – insgesamt (Quartalswerte)

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

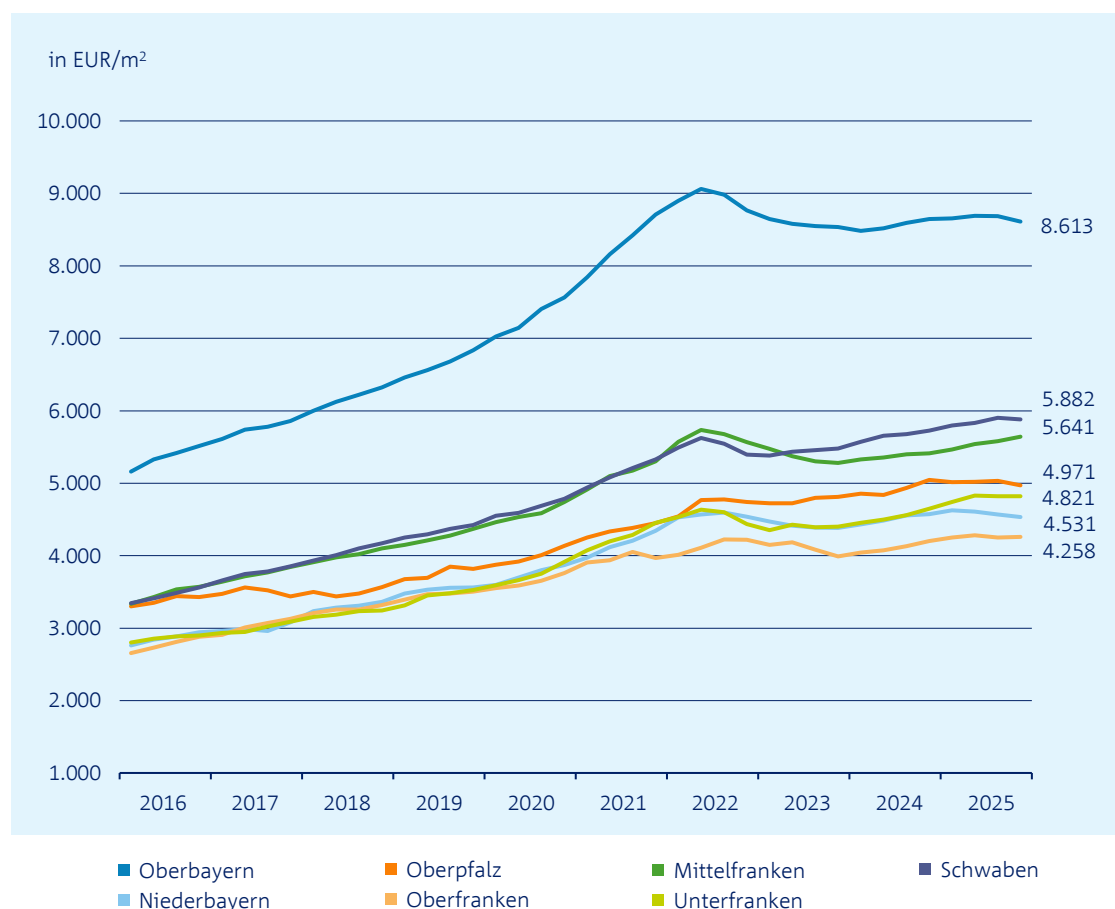
Alle Regierungsbezirke zeigen grundsätzlich dieses Muster, wobei in einigen Bezirken die Preise zumindest der neuen Objekte kaum gefallen sind oder sich sogar bereits wieder vollständig erholt haben. Die weitaus höchsten Preisrückgänge im Bestand gibt es für Eigentumswohnungen (ETW) in Oberbayern (–12 Prozent) sowie Mittelfranken (–10 Prozent). Aber auch bestehende Eigenheime sind in Mittelfranken (–17 Prozent) sowie in Oberbayern (–12 Prozent) und Oberpfalz (–15 Prozent) um mehr als 10 Prozent gefallen. Die regionalen Preisrelationen haben sich dadurch jedoch kaum verschoben.

► **Höchster Kaufpreisrückgang bei Bestands-ETW in Oberbayern**

Das Preisniveau in Oberbayern ist weiterhin erheblich höher als in allen anderen Regierungsbezirken (6.100 bis 8.600 Euro/m²). Selbst die ebenfalls eher teuren Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit etwa 3.000 Euro Abstand (3.500 bis 5.900 Euro/m²). Am preiswertesten ist weiterhin der Bezirk Oberfranken (2.500 bis 4.300 Euro/m²), danach folgen auf etwas höherem Niveau die Bezirke Niederbayern, die Oberpfalz und Unterfranken (3.000 bis 5.000 Euro/m²).

Abb. 6 a: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2016 nach Regierungsbezirken – ETW Neubau (Quartalswerte)

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

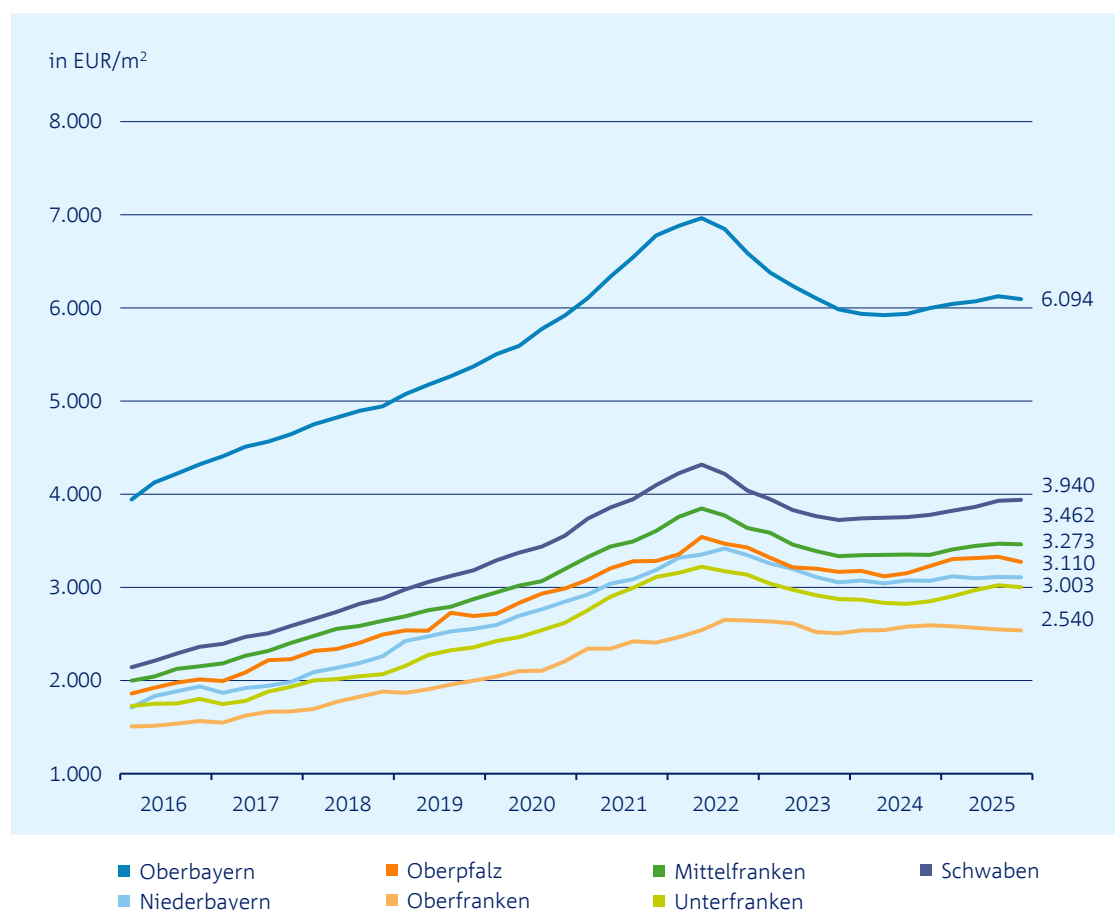


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 b: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2016 nach Regierungsbezirken – ETW im Bestand (Quartalswerte)

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

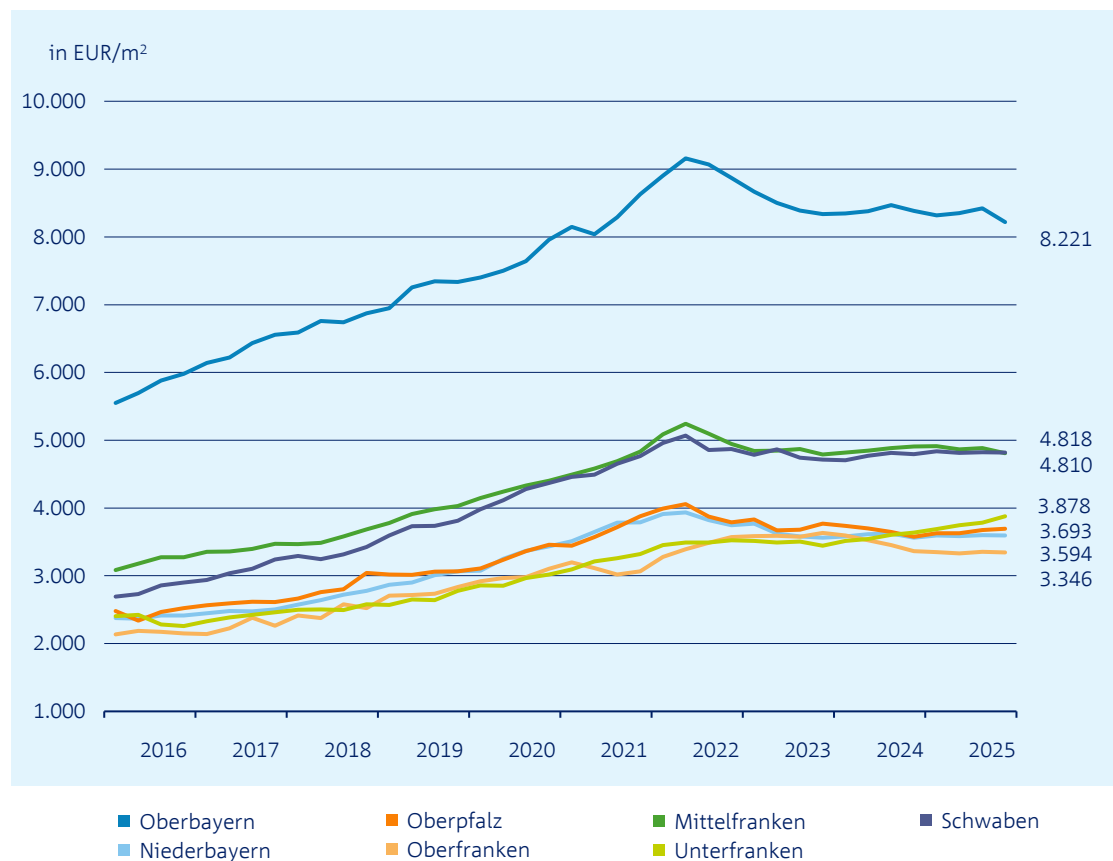


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 c: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2016 nach Regierungsbezirken – Eigenheim Neubau (Quartalswerte)

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

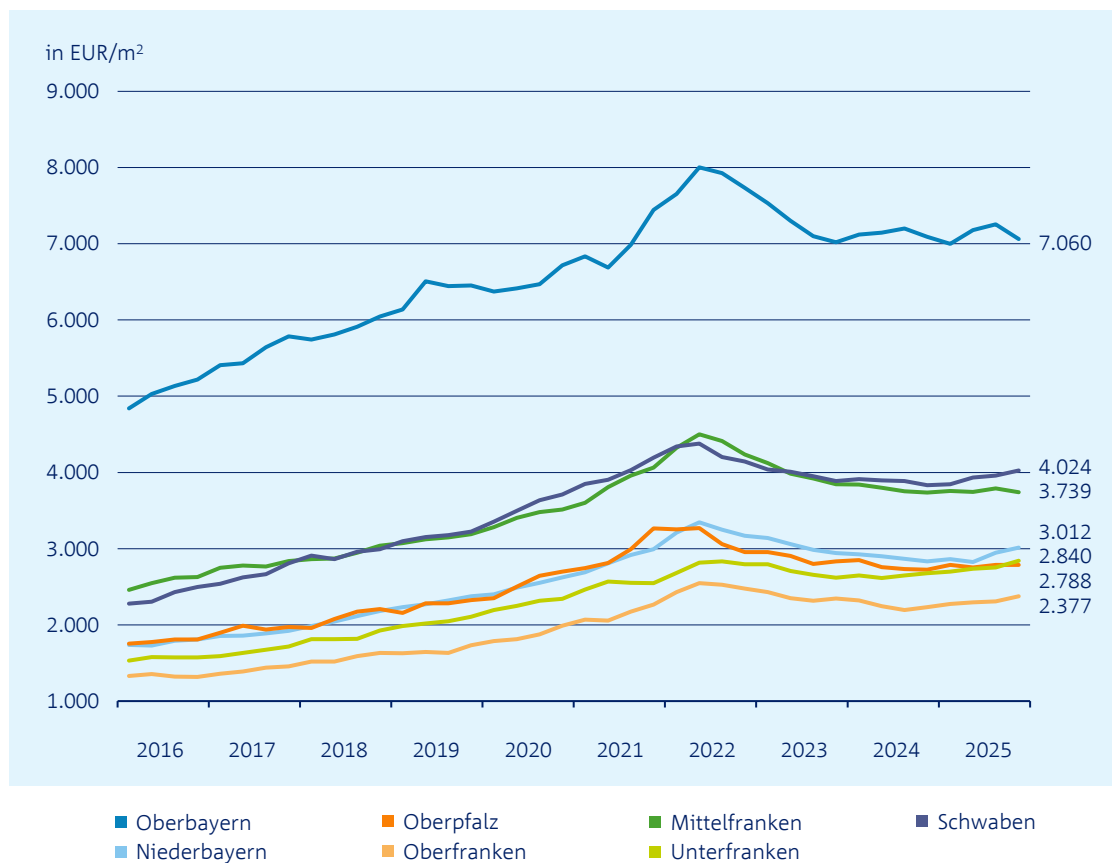


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 d: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2016 nach Regierungsbezirken – Eigenheime im Bestand (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 9.600 Euro/m² in der Stadt sowie 8.600 Euro/m² im Landkreis München verlangt. Preise oberhalb der 6.500-Euro-Grenze sind darüber hinaus in den Landkreisen Starnberg (8.600 Euro/m²), Miesbach (7.900 Euro/m²) und Ebersberg (7.200 Euro/m²) üblich. In fünf Kreisen davon liegen die Preise immer noch über 5.500 Euro/m², in weiteren zwölf Kreisen zwischen 4.500 und 5.500 Euro/m². Darüber hinaus liegen die Preise in über der Hälfte der bayerischen Kreise (52 von 96) unter 3.500 Euro/m². Am preiswertesten ist es in Kronach und Hof mit 1.300 bzw. 1.400 Euro/m² (s. Abb. 7 a).

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

Die inserierten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) im Bestand 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 (8.100 Euro/m²), gefolgt von den drei Landkreisen München (6.600 Euro/m²), Starnberg (6.200 Euro/m²) und Miesbach (6.100 Euro/m²). In weiteren sieben Kreisen Oberbayerns 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 35 Kreisen schwanken je nach Region zwischen 3.000 und 4.000 Euro/m², in weiteren 27 Kreisen zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m². Nur in den Landkreisen Hof, Wunsiedel i. Fichtelgebirge und Freyung-Grafenau sowie in der Stadt Hof kann man eine typische ETW noch für weniger als 2.000 Euro/m² bekommen (s. Abb. 7 b).

► **ETW kosten mehrheitlich weniger als 4.500 EUR/m²**

Abb. 7 a: Angebotspreise 2025 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

Abb. 7 b: Angebotspreise 2025 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 2025 lag gerade einmal noch jede vierte bis fünfte (22 Prozent) inserierte Eigentumswohnung (ETW) in einem Neubau (d.h. in den letzten drei Baujahrgängen errichtet; s. Tab. 2), vor zwei Jahren lag deren Anteil bei 20 Prozent. Demgegenüber betraf gerade einmal jedes zwölfte bzw. siebte Inserat Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (4 Prozent) bzw. aus den 1950er-Jahren (14 Prozent). Mit mittleren 83 m² sind neu gebaute ETW – wie auch schon die Mietwohnungen im vorherigen Abschnitt – am größten, aber ebenfalls kleiner als in früheren Jahren. Die kleinsten Wohnungen (zwischen 71 m² und 75 m²) wurden zwischen den 1950er- und 1990er-Jahren errichtet. Der Großteil der Inserate stammt aus den Regierungsbezirken Oberbayern (46 Prozent) und Schwaben (15 Prozent) bzw. Mittelfranken (15 Prozent), am seltensten sind die Regierungsbezirke Oberpfalz (7 Prozent) sowie Unterfranken (5 Prozent) und Oberfranken (5 Prozent) vertreten.

► Wohnungs-
größen und
Baualters-
verteilung
(ETW)

Jedes siebte (= 15 Prozent) inserierte Eigenheim befand sich im Jahr 2025 in einem Neubau (d.h. in den letzten drei Baujahrgängen) (s. Tab. 3). Dagegen stammten etwa je 13 bis 15 Prozent aus den Baualtersklassen vor 1950, aus den 1960ern und 1970ern. Anders als bei Mietwohnungen oder ETW sind neu gebaute Eigenheime mit landesweit mittleren 152 m² – verglichen mit 174 m² bei Bestandsimmobilien – nicht überdurchschnittlich groß. Der Grund könnte darin zu finden sein, dass regionale Rationierungen der Bauflächen oder die hohen Herstellungskosten bzw. Verkaufspreise dazu führen, dass Neubauten dennoch kleiner ausfallen. In den meisten Regionen bieten daher eher Häuser der 1980er-Jahre (184 m²) im Durchschnitt die größten Flächen, während die 1950er-Baujahrgänge am wenigsten Platz bieten (151 m²). Auch die regionale Verteilung der inserierten Eigenheime unterscheidet sich erheblich von Mietwohnungen und ETW. Die Masse stammt zwar wieder aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (31 Prozent), der Abstand zu den anderen Bezirken ist jedoch kleiner: Schwaben und Mittelfranken folgen mit 14 bzw. 13 Prozent und selbst auf die Oberpfalz entfallen noch 8 Prozent aller Inserate. Eigenheime stehen – anders als Miet- oder Eigentumswohnungen – vorwiegend in den Suburbanisierungs- bzw. ländlichen und/oder schrumpfenden Regionen.

► Wohnungs-
größen und
Baualters-
verteilung
(Eigenheime)

Tab. 2: Angebotspreise ETW in Bayern im Jahr 2025 (Jahresmittelwerte)

Achtung: Hier Jahreswerte, daher nicht vergleichbar mit Quartalswerten aus Abb. 5!

Neubau = die letzten drei Baujahrgänge; 2020er = Baujahrgänge ab 2020 ohne Neubau

* Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern			Regierungsbezirke				
	insgesamt	Ober-bayern	Nieder-bayern	Ober-pfalz	Ober-franken	Mittel-franken	Unter-franken	Schwaben
ETW* in EUR/m² (60 – 80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	4.775	6.678	3.496	3.788	2.829	3.871	3.329	4.285
Im Neubau	6.412	8.662	4.584	5.009	4.261	5.558	4.803	5.853
Im Bestand	4.306	6.083	3.110	3.305	2.560	3.446	2.976	3.889
vor 1950	4.294	6.773	2.876	3.194	2.309	3.142	2.664	3.614
1950er	4.111	6.119	2.699	2.824	2.236	3.220	2.803	3.503
1960er	3.826	5.389	2.735	2.856	2.140	3.091	2.699	3.573
1970er	3.851	5.366	2.822	2.935	2.225	3.194	2.662	3.583
1980er	4.042	5.694	2.976	2.827	2.370	3.337	2.852	3.697
1990er	4.217	5.889	3.027	3.156	2.570	3.475	2.939	3.894
2000er	4.683	6.507	3.419	3.614	2.932	4.034	3.323	4.315
2010er	5.170	7.250	3.875	4.585	3.372	4.533	3.972	4.885
2020er	4.838	7.584	4.170	4.836	3.975	4.917	4.396	5.086
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	79	80	75	74	80	78	87	78
Im Neubau	83	85	83	76	84	81	88	82
Im Bestand	78	78	73	73	79	78	86	78
vor 1950	93	102	100	78	94	85	102	88
1950er	73	72	79	70	72	71	87	71
1960er	72	69	79	78	77	73	83	73
1970er	73	72	69	77	77	76	81	74
1980er	75	74	64	72	77	79	83	78
1990er	71	73	67	67	72	69	80	72
2000er	87	87	76	76	89	96	90	91
2010er	86	87	80	73	79	85	98	88
2020er	92	94	81	76	100	97	100	91
Fallzahlen								
Insgesamt	84.565	38.607	6.553	5.600	4.064	12.900	4.371	12.471
Im Neubau	18.808	8.907	1.714	1.588	644	2.597	844	2.515
Im Bestand	65.757	29.700	4.839	4.012	3.420	10.304	3.527	9.956
vor 1950	6.612	2.541	319	433	446	1.600	318	956
1950er	4.222	1.478	189	307	255	937	260	797
1960er	9.638	4.759	369	494	444	1.639	469	1.465
1970er	13.046	6.384	958	611	615	1.739	622	2.118
1980er	8.128	3.672	761	485	425	1.078	494	1.214
1990er	11.745	4.267	1.285	860	714	1.917	796	1.907
2000er	4.333	2.484	295	269	165	463	190	468
2010er	5.873	3.106	488	392	240	658	277	713
2020er	2.159	1.010	178	162	116	275	100	319

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Tab. 3: Angebotspreise Eigenheime in Bayern im Jahr 2025 (Jahresmittelwerte)

Achtung: Hier Jahreswerte, daher nicht vergleichbar mit Quartalswerten aus Abb. 5!

Neubau = die letzten drei Baujahrgänge; 2020er = Baujahrgänge ab 2020 ohne Neubau

* Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

	Bayern			Regierungsbezirke				
	insgesamt	Ober-bayern	Nieder-bayern	Ober-pfalz	Ober-franken	Mittel-franken	Unter-franken	Schwaben
EZFH* in Euro/m² (100 – 150 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	4.781	7.378	2.979	2.895	2.408	3.919	2.851	4.058
Im Neubau	5.668	8.328	3.593	3.656	3.346	4.868	3.774	4.823
Im Bestand	4.630	7.122	2.912	2.780	2.313	3.759	2.757	3.940
vor 1950	4.422	7.379	2.534	2.345	1.903	3.332	2.188	3.346
1950er	4.409	6.957	2.569	2.543	2.010	3.537	2.654	3.635
1960er	4.397	6.815	2.584	2.535	2.162	3.631	2.631	3.744
1970er	4.355	6.522	2.708	2.692	2.307	3.671	2.781	3.796
1980er	4.559	6.774	2.957	2.629	2.556	3.833	2.948	4.047
1990er	4.833	7.037	3.160	3.087	2.855	4.121	3.196	4.274
2000er	5.450	7.931	3.616	3.461	3.194	4.610	3.593	4.870
2010er	5.818	8.333	4.013	3.822	3.754	4.946	4.033	5.106
2020er	5.578	8.335	3.749	4.263	3.480	5.282	3.884	4.948
Mittlere Wohnflächen in m² (Median alle Inserate)								
Insgesamt	171	175	177	167	170	164	173	167
Im Neubau	152	157	148	144	141	143	154	150
Im Bestand	174	180	180	171	173	168	175	169
vor 1950	179	205	193	167	173	174	165	178
1950er	151	153	155	149	161	147	154	140
1960er	160	161	163	161	164	157	168	152
1970er	179	178	181	185	178	177	183	174
1980er	184	183	192	188	188	172	194	181
1990er	180	181	185	178	181	179	183	171
2000er	181	180	183	173	195	168	199	181
2010er	182	194	180	168	169	168	172	180
2020er	179	186	192	173	155	165	183	177
Fallzahlen								
Insgesamt	61.569	18.791	7.580	5.142	6.502	8.272	6.579	8.704
Im Neubau	8.974	3.991	748	674	595	1.195	610	1.162
Im Bestand	52.595	14.800	6.832	4.468	5.907	7.077	5.969	7.542
vor 1950	9.324	1.813	1.095	835	1.711	1.293	1.370	1.207
1950er	5.361	1.289	697	522	654	704	686	810
1960er	8.160	2.174	925	663	914	1.306	956	1.223
1970er	8.856	2.613	1.163	666	932	1.343	906	1.234
1980er	5.825	1.883	798	476	487	751	590	841
1990er	5.132	1.551	778	467	457	577	561	742
2000er	4.218	1.583	537	373	310	449	372	595
2010er	4.041	1.403	598	309	291	482	347	612
2020er	1.675	489	240	158	155	171	181	282

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

1.2.2 Ausblick: künftige Kaufpreise

Die künftige Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen hängt zum einen von der Lage und zunehmend auch von der energetischen Qualität der angebotenen Objekte ab. Zum anderen bestimmen die Entwicklung der Einkommen und somit die qualitativen Ansprüche der Nachfragenden das Preisniveau. Daneben spielen die demografischen Effekte sowie die Entwicklung von Zinsen und Baukosten eine dominante Rolle.

► 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 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. Künftig könnte auch die zunehmende Diskussion um eine verschärfte Mietpreisregulierung die Preise dämpfen. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund der laufenden Diskussion um Vergesellschaftung in Berlin.

► Zinsanstieg brachte Trendwende bei Kaufpreisen

Während die Preise bestehender Immobilien v. a. 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. Als Folge der gestiegenen Finanzierungskosten sind die Neubauzahlen 2024 und 2025 deutlich zurückgegangen, der Wohnraum bleibt also knapp.

► **Einbrechende
Neubauzahlen
können erneute
Trendwende
verursachen**

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 zurückschraubte. Neue Knappheiten (Bauland, Personal, Material) wirkten in die entgegengesetzte Richtung, denn sie würgen den Neubau ab und verknappen so das Angebot. Im Ergebnis folgen die Preise – wie prognostiziert – einer „Seitwärtsbewegung“. 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 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. 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 15.000 im Jahr 2025 gesunken. Laut empirica-Prognose wäre derzeit jedoch ein Volumen von rund 22.000 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 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 0,7 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 (2,6 bzw. 2,5 Prozent), sogar etwas mehr als in Oberbayern. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren hier ebenfalls nur um 0,7 Prozent gewachsen. Daher sind 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 2,1 bzw. 1,6 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.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau bei zuletzt durchschnittlichem Preistrückgang, aber künftig Preisanstieg, wenn auch eher unterdurchschnittlich
Schwaben, Mittelfranken:	Eher unterdurchschnittliche Preise bei eher überdurchschnittlichem Preistrückgang (v. a. in Mittelfranken), künftig weiterhin eher deutlich steigende Preise für Eigenheime, v. a. in Schwaben durch die kräftig anwachsende Suburbanisierung der Region München
Niederbayern, Oberpfalz:	Unterdurchschnittliche Preise bei durchschnittlichem Preistrückgang, künftig weiterhin eher deutlich steigende Preise für Eigenheime, v. a. in Niederbayern durch Suburbanisierung aus der Region München, die immer größere Kreise zieht
Oberfranken, Unterfranken:	Niedrigstes Preisniveau, bei unterdurchschnittlichem Preistrückgang (v. a. in Unterfranken), künftig stabile, v. a. im ländlichen Raum Oberfrankens teils fallende Preise

1.2.3 Eigenheimerschwinglichkeit

Analog zur Mietbelastung (s. Kapitel 1.1.4) kann durch Gegenüberstellung der durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen mit den Eigenheimpreisen eines jeden Landkreises eine normierte Kennziffer für die Eigenheimerschwinglichkeit der Haushalte berechnet werden.

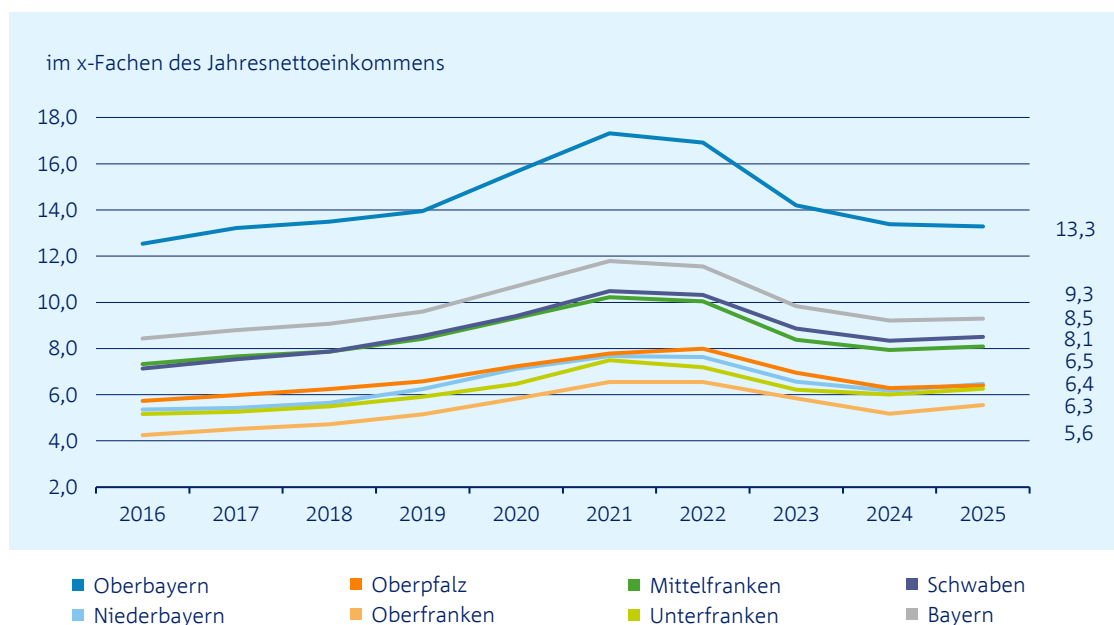
In Bayern musste ein Haushalt im Jahr 2025 im Durchschnitt das 9,3-Fache seines Jahreseinkommens für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben.

Im Betrachtungszeitraum entwickelte sich die Erschwinglichkeit im bayerischen Durchschnitt vom 8,4-Fachen (2016) auf das 9,3-Fache (2025). Nach den zwischenzeitlich höheren Werten in den Jahren 2021 und 2022 (11,8- bzw. 11,6-Faches) sank die Erschwinglichkeit wieder auf ein ähnliches Niveau wie 2016/2017 (siehe Abb. 8 a).

Vergleichbar zur Mietbelastung liegt auch bei der Eigenheimerschwinglichkeit allein Oberbayern über dem bayerischen Durchschnitt. Dies ist insbesondere auf die hohe Fallzahl und damit den großen Anteil Oberbayerns am Gesamtmarkt zurückzuführen. Hinzu kommen überdurchschnittlich starke Ausschläge nach oben in den Kreisen Oberbayerns. Am günstigsten ist die Eigenheimerschwinglichkeit in Ober- und Unterfranken. Die Entwicklungen verlaufen – ähnlich wie bei der Mietbelastung – zwischen 2016 und 2025 grundsätzlich in allen Regierungsbezirken strukturell sehr ähnlich.

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

Abb. 8 a: Entwicklung der Eigenheimerschwinglichkeit in Bayern 2016 – 2025 nach Regierungsbezirken



Quelle: empirica-Marktdatenbank und -Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Wie Abb. 8 b zeigt, gab es deutliche regionale Unterschiede. Die Spanne reicht vom 2,6-Fachen bis zum 17,4-Fachen des Jahreseinkommens, wobei hier Neubauten und Bestandsobjekte zusammen betrachtet werden. Am nächsten am Landesdurchschnitt lag die Stadt Aschaffenburg mit einer Eigenheimerschwinglichkeit des ebenfalls 9,3-Fachen.

Von den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 29 Standorten die Eigenheimerschwinglichkeit über dem Durchschnitt von 9,3. Der Traum vom Eigenheim ist v. a. in Oberbayern eine kostenintensive Angelegenheit. Im Durchschnitt muss hier mit dem 13,3-Fachen des Einkommens deutlich mehr als im Bayerndurchschnitt aufgewendet werden. Schwaben und Mittelfranken folgen im Ranking mit großem Abstand mit dem 8,5- bzw. 8,1-Fachen. Die teuersten Standorte waren hinter der Stadt München (17,4-Faches) die Landkreise Garmisch-Partenkirchen (16,1-Faches), Miesbach (14,7-Faches) sowie Bad Tölz-Wolfratshausen (14,1-Faches).

In 67 der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Eigenheimerschwinglichkeit unter dem Landesdurchschnitt. Die günstigsten Standorte – bezogen auf die Erschwinglichkeit – befanden sich im Norden Bayerns. Am wenigsten lang muss in Oberfranken gespart werden. „Schon“ mit dem 5,6-Fachen des Jahreseinkommens kann das eigene Zuhause erworben werden. Am erschwinglichsten waren die Eigenheime in Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2,6-Faches) und Kronach (2,7-Faches).

In neun Kreisen, darunter v. a. in den Landkreisen rund um die Landeshauptstadt München, sank die Erschwinglichkeit zwischen 2016 und 2025. In fünf Kreisen, davon vier am Alpenrand, stieg die Erschwinglichkeit am stärksten, nämlich um mehr als 2 Prozentpunkte: Traunstein, Bad Tölz-Wolfratshausen, Würzburg, Kempten (Allgäu), Lindau (Bodensee). In 50 weiteren Landkreisen und kreisfreien Städten liegt die Veränderung der Kennziffer zwischen dem 1- und 2-fachen Einkommen (siehe Abb. 8 c).

Abb. 8 b: Eigenheimerschwinglichkeit 2025 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: empirica-Marktdatenbank und -Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

Abb. 8 c: Veränderung der Eigenheimerschwinglichkeit 2016 – 2025 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: empirica-Marktdatenbank und -Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© empirica

1.2.4 Herausforderungen beim Eigentumserwerb

Beim Eigentumserwerb gibt es regelmäßig zwei Herausforderungen. Zum einen muss der Erwerber über ausreichend Eigenkapital verfügen, um die Anforderungen für einen Immobilienkredit zu erfüllen. Geschäftsbanken verlangen hier in der Regel eine Quote von rund 20 Prozent des Kaufpreises, darüber hinaus müssen aber auch die Erwerbsnebenkosten durch Eigenkapital finanziert werden. Dazu zählen obligatorisch die Grunderwerbsteuer (3,5 Prozent in Bayern) sowie Notar- und Grundbuchkosten (rund 1,5 Prozent), in vielen Fällen kommen noch Maklerkosten hinzu.¹⁰ Zum anderen muss ein Erwerber aber auch über ausreichend Einkommen verfügen, um die monatliche Annuität aus Zins- und Tilgungsleistungen stemmen zu können.

Diese beiden Herausforderungen wurden durch die Rahmenbedingungen der letzten Jahre nicht kleiner. So sind seit etwa dem Jahr 2010 die Wohnungspreise aufgrund steigender Herstellungskosten und niedriger Fertigstellungszahlen kräftig gestiegen. Im Zeitraum 2015 bis 2022 erleichterte die Niedrigzinsphase zwar die Bedienung der Annuität für höhere Bauschulden, gleichzeitig erschwerte sie aber auch das Ansparen und trieb die Preise weiter nach oben. Der Zinsanstieg Anfang des Jahres 2022 machte es für Erwerber ein weiteres Mal schwieriger. Zwar fielen dadurch die Preise etwas ab und mit ihnen der Eigenkapitalbedarf, aber im Vergleich zum vorherigen Anstieg nur recht moderat. Und die höheren Zinsen wiederum führten zu höheren Annuitäten, die wiederum die Anforderungen an das laufende Einkommen erhöhten.

So konnten im Jahr 2010 noch mehr als 9 Prozent aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten in Bayern aus eigener Kraft die Eigenkapitalschwelle überwinden (s. Säulen in Abb. 9). D. h. sie hatten ein Vermögen angespart, das mindestens so hoch war wie die Erwerbsnebenkosten plus 20 Prozent vom regionalen Kaufpreis.¹¹ Bis zur Zinswende 2022 stiegen die Kaufpreise allerdings schneller als die Einkommen bzw. die daraus möglichen Ersparnisse, sodass immer weniger junge Mieterhaushalte den Sprung über die regionaltypische Eigenkapitalschwelle schafften. Entsprechend hat sich die Quote bis auf unter 5 Prozent im Jahr 2022 nahezu halbiert. Infolge des leichten Preiserückgangs bei eher wieder gefallen Zinsen stieg die Quote seither bis zum aktuellen Rand auf knapp 6 Prozent leicht an. Ohne weitere Zuschüsse von Verwandten oder einer Förderbank schafft damit aber auch nur noch jeder 17. junge Mieterhaushalt in Bayern den Sprung über die Eigenkapitalhürde in die eigenen vier Wände. Im Jahr 2010 gelang dies noch jedem elften.

Weitaus weniger restriktiv wirkt die Einkommensschwelle. Hier wurde angenommen, dass die Belastung durch Zins und Tilgung maximal 35 Prozent des Einkommens betragen soll (vgl. Linie in Abb. 9). Über viele Jahre hinweg hätte rein rechnerisch nahezu die Hälfte der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte in Bayern diese Hürde überwunden. Die zu finanzierenden Preise und Nebenkosten sind zwar gestiegen, aber weniger schnell als die Zinssätze gesunken sind (und die Einkommen gewachsen sind). Erst der Zinssprung im Jahr 2022 drückte diese Quote unter die

¹⁰ Vgl. Braun et al. (2025).

¹¹ Es gibt keine fixe Mindestanforderung an das Eigenkapital, deswegen wird hier nur beispielhaft ein nicht untypischer Wert von 20 Prozent betrachtet (vgl. „Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2025“ unter https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2025/09/Spotlight-Wohneigentumsfinanzierung_online_de.pdf, dort schwankt der Fremdmittelanteil im Zeitraum 2009 bis 2025 zwischen 75 und 83 Prozent). Strukturell sieht der Kurvenverlauf jedoch ähnlich aus, wenn man eine andere plausible Quote unterstellt.

30-Prozent-Marke auf zwischenzeitlich nur noch 25 Prozent. Der leichte Zinsrückgang in Kombination mit kleineren Preisrückgängen ließ diese Quote bis 2025 wieder auf 29 Prozent anwachsen. Das ist immerhin fast wieder jeder dritte junge Mieterhaushalt in Bayern. Durch zinsgünstige Förderdarlehen kann diese Quote in der Praxis etwas höher ausfallen.

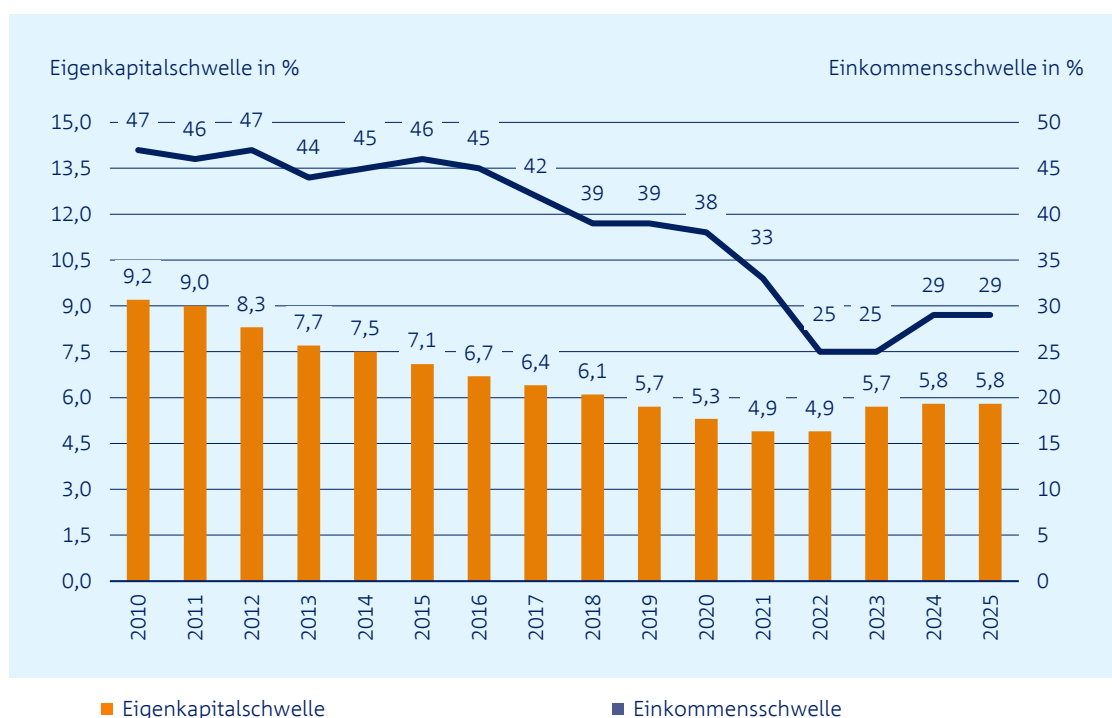
Abb. 9: Herausforderungen beim Eigentumserwerb in Bayern 2010 – 2025

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

Definition Eigenkapitalschwelle: Ersparnis > 20 % vom Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten

Definition Einkommensschwelle: Zins und Tilgung < 35 % des Einkommens (Tilgungssatz jeweils so, dass nach 30 Jahren schuldenfrei)

Lesebeispiel: 2025 konnten 29 % der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte in Bayern die Einkommenshürde überwinden. Dagegen konnten nur 5,8 % der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte die Eigenkapitalhürde überwinden.



Quelle: empirica-Studie „LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

© empirica

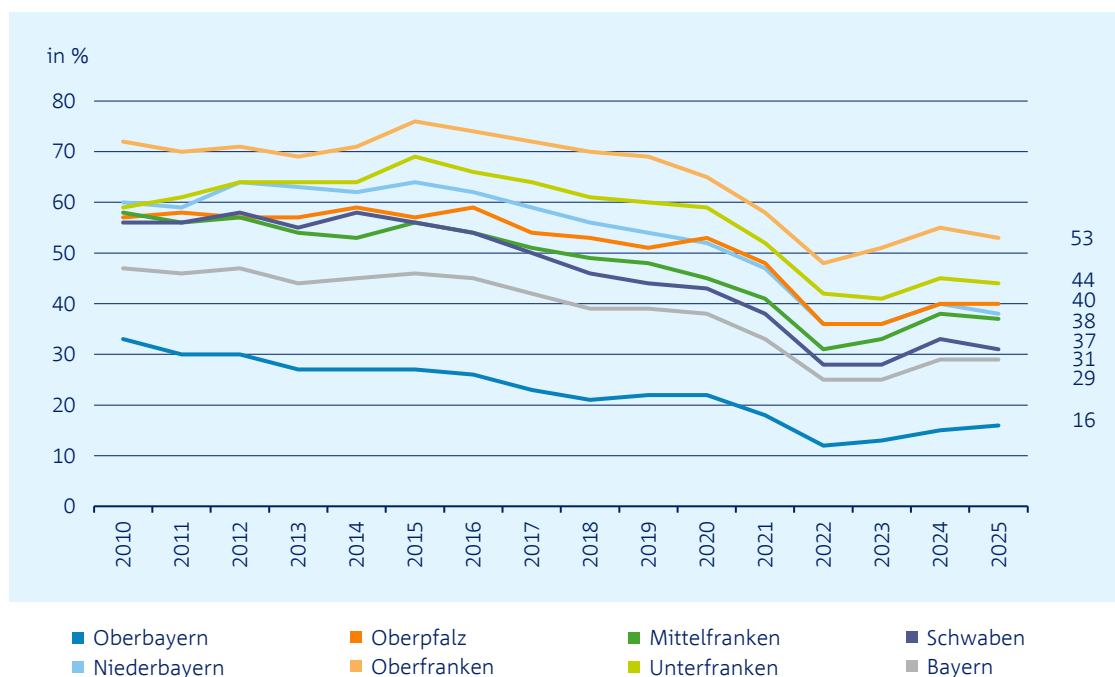
Auf Ebene der Regierungsbezirke zeigen sich strukturell dieselben zeitlichen Entwicklungen wie in Bayern insgesamt. Das ist nicht überraschend, da die Zinsentwicklung – und mit ihr die zinsgetriebene Preisentwicklung – landesweit gleichartig wirkte. Dennoch gibt es unterschiedliche Niveaus, die sich aus den regionalen Abweichungen beim Einkommen und insbesondere bei den Immobilienpreisen ergeben (s. Kapitel 1.2.1). So sind die Herausforderungen zum Eigentumserwerb in Oberbayern im gesamten Zeitraum weit überdurchschnittlich groß. In allen anderen Regierungsbezirken sind die Hürden dagegen weniger ausgeprägt als im Landesdurchschnitt. Am niedrigsten fallen die Anforderungen in Oberfranken aus. Dort überspringen auch im Jahr 2025 noch 8,3 Prozent der jungen Mieterhaushalte die Eigenkapitalschwelle, während dies in Oberbayern nur 4,6 Prozent gelingt (s. Abb. 10 b). Und die Einkommensschwelle überwinden dort mit 53 Prozent mehr als die Hälfte der jungen Haushalte, in Oberbayern aber nur etwa jeder sechste (16 Prozent; s. Abb. 10 a).

Abb. 10 a: Herausforderungen beim Eigentumserwerb in den Regierungsbezirken - Einkommensschwellen

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

Definition Einkommensschwelle: Zins und Tilgung < 35 % des Einkommens (Tilgungssatz jeweils so, dass nach 30 Jahren schuldenfrei)

Lesebeispiel: 2025 konnten 29 % der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte in Bayern die Einkommenshürde überwinden.



Quelle: empirica-Studie „LBS/empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

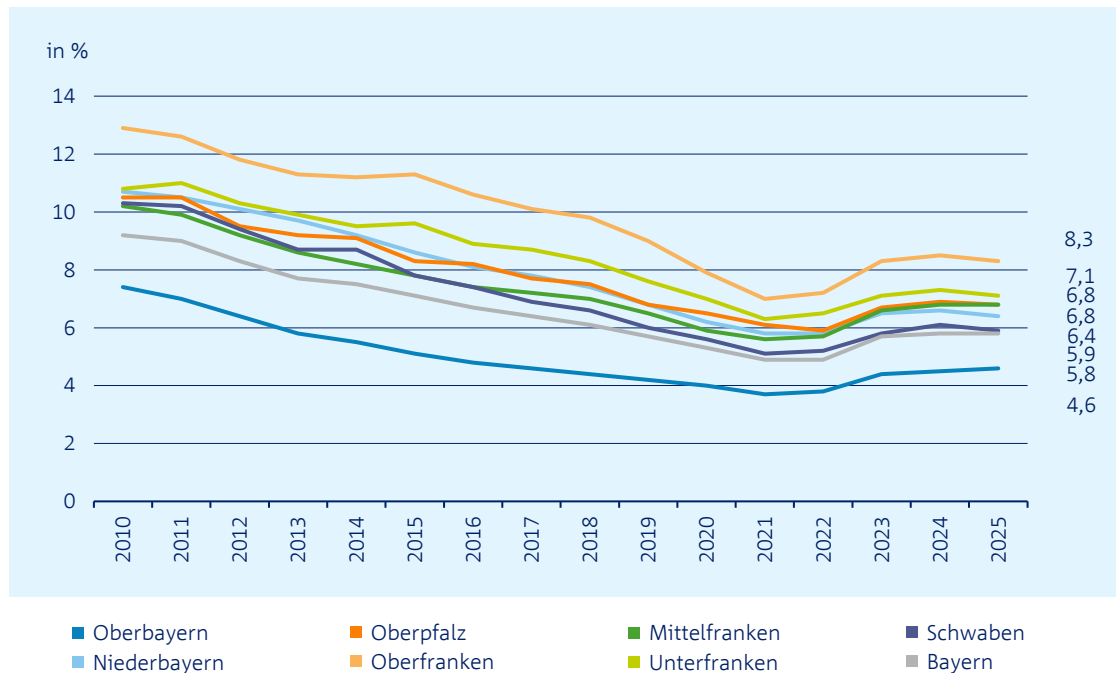
© empirica

Abb. 10 b: Herausforderungen beim Eigentumserwerb in den Regierungsbezirken - Eigenkapitalschwellen

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

Definition Eigenkapitalschwelle: Ersparnis > 20 % vom Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten

Lesebeispiel: 2025 konnten nur 5,8 % der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte in Bayern die Eigenkapitalhürde überwinden.



Quelle: empirica-Studie „LBS/empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

© empirica

Auf der Kreisebene wird die Einkommensschwelle in den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen (7 Prozent der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte), Starnberg und Miesbach (je 8 Prozent) am seltensten überwunden (s. Abb. 11 a). Auch in Bad Tölz-Wolfratshausen sowie im Landkreis München liegt die Quote nur um die 10 Prozent. In 25 der 96 bayerischen Kreise gelingt es dagegen rechnerisch mehr als der Hälfte aller jungen Mieterhaushalte, die Einkommensschwelle zu überspringen. Am höchsten liegt diese Quote in Wunsiedel i. Fichtelgebirge (91 Prozent) sowie in den Landkreisen Kronach (89 Prozent), Hof und Rhön-Grabfeld (je 86 Prozent).

Die Herausforderungen beim Einkommen haben sich regional in den letzten zehn Jahren sehr unterschiedlich entwickelt (s. Abb. 11 b). Verbesserungen gab es in keinem der 96 Kreise. Die größten Verschlechterungen sind in der kreisfreien Stadt Straubing (–33 Punkte) und in den Landkreisen Unterallgäu (–33 Punkte) und Günzburg (–32 Punkte) zu beobachten. Die geringsten Verschlechterungen ergeben sich zum einen in abgelegeneren Regionen, in denen die Herausforderungen schon seit längerer Zeit eher gering und mithin die Quoten hoch sind; dazu zählt etwa Wunsiedel i. Fichtelgebirge (–1 Punkt). Zum anderen zählen dazu aber auch Regionen, in denen die Quoten schon länger sehr gering sind und daher kaum noch deutlich fallen konnten; dazu zählen etwa die Landkreise Starnberg (–5 Punkte), München (–3 Punkte) und Miesbach (–5 Punkte).

Die Eigenkapitalhürde ist tendenziell dort die größere Herausforderung, wo auch die Einkommenshürde schwieriger zu überwinden ist. So gelingt es in den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen (3,1 Prozent), Starnberg und Miesbach (je 3,3 Prozent) nur wenigen jungen Mieterhaushalten, ausreichend Eigenkapital für den Erwerb einer regionaltypischen Immobilie aufzubringen (s. Abb. 12 a). Das sind dieselben drei Kreise, in denen auch die Einkommensschwelle am seltensten überwunden wird. In immerhin sechs der 96 bayerischen Kreise gelingt dies jedoch mehr als jedem zehnten jungen Mieterhaushalt. Wie bei der Einkommensschwelle steht auch hier Wunsiedel i. Fichtelgebirge mit 13 Prozent ganz oben. Danach folgen die Landkreise Kronach (13 Prozent), Rhön-Grabfeld und Hof (je 12 Prozent) und schließlich der Landkreis Tirschenreuth sowie die kreisfreie Stadt Hof (je 11 Prozent).

Ähnlich wie beim Einkommen haben sich auch die Herausforderungen beim Eigenkapital in den letzten zehn Jahren v. a. dort am stärksten verschlechtert, wo größere Verschlechterungen überhaupt noch möglich waren – also dort, wo zuvor eher noch viele Haushalte den Erwerb stemmen konnten. Deswegen steht hier der Landkreis Hof an der Spitze (–6 Punkte), gefolgt von den Landkreisen Kronach (–5 Punkte) sowie den Kreisen Haßberge, Rhön-Grabfeld, Tirschenreuth und Kulmbach (je rund –4 Punkte). Anders als beim Einkommen gibt es beim Eigenkapital aber auch positive Entwicklungen. So sind in acht Kreisen die Quoten bei der Überwindung der Eigenkapitalchwelle seit 2016 gestiegen. Diese Liste wird angeführt von den kreisfreien Städten Fürth, Landshut, Ingolstadt, München, Schweinfurt und Regensburg sowie ergänzt durch die beiden Landkreise Miesbach und München. In allen genannten Kreisen beträgt die Verbesserung allerdings weniger als 1 Prozentpunkt.

Abb. 11 a: Einkommensschwelle für 2025 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

Definition Einkommensschwelle: Zins und Tilgung < 35 % des Einkommens (Tilgungssatz jeweils so, dass nach 30 Jahren schuldenfrei)

Lesebeispiel: 2025 konnten 29 % der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte in Bayern die Einkommenshürde überwinden



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

Quelle: empirica-Studie „LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

© empirica

Abb. 11 b: Veränderung der Einkommensschwellen 2016 – 2025 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

Definition Einkommensschwelle: Zins und Tilgung < 35 % des Einkommens (Tilgungssatz jeweils so, dass nach 30 Jahren schuldenfrei)



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

Quelle: empirica-Studie „LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

© empirica

Abb. 12 a: Eigenkapitalschwellen für 2025 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

Definition Eigenkapitalschwelle: Ersparnis > 20 % vom Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten

Lesebeispiel: 2025 konnten nur 5,8 % der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte in Bayern die Eigenkapitalhürde überwinden.



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

Quelle: empirica-Studie „LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

© empirica

Abb. 12 b: Veränderung der Eigenkapitalschwellen 2016 – 2025 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

Definition Eigenkapitalschwelle: Ersparnis > 20 % vom Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten



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

Quelle: empirica-Studie „LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

© empirica

Exkurs: Langfristige Vorteile für Selbstnutzer

Die Herausforderungen beim Erwerb der eigenen vier Wände waren schon immer recht hoch und sind zuletzt auch noch ganz erheblich angestiegen. Konkret müssen potenzielle Erwerber mehrfachen Konsumverzicht hinnehmen: Vor dem Erwerb wird das geforderte Eigenkapital angespart, nach dem Erwerb belasten meist hohe Raten für Zins und Tilgung von Baukrediten das Konsumbudget. Deswegen stellen sich viele junge Menschen die Frage, ob sich diese Einschränkungen überhaupt auszahlen.

Bei Mietern steigen die Wohnkosten, bei Eigennutzern fallen sie

Tatsächlich zeigen empirische Auswertungen (s. Braun (2022)), dass neue und daher hoch verschuldete Selbstnutzer zunächst mehr als jeden dritten Euro (37 Prozent; s. linke Säule in Abb. 13 a) und selbst der Durchschnitt der unter 40-jährigen Selbstnutzer mit 29 Prozent noch mehr als in Alter und Einkommen vergleichbare Mieter für das Wohnen ausgeben (26 Prozent; s. Linien in Abb. 13 a). Allerdings verbessert sich die finanzielle Lage im Zeitablauf signifikant. Schon in der späten Familienphase (40 bis 54 Jahre) gleicht die Wohnkostenbelastung der Eigentümer derjenigen von Mietern, am Vorabend des Ruhestands liegt sie schon mehr als 5 Prozentpunkte darunter. Im Ruhestand schließlich wird das Konsumbudget des Selbstnutzers nur noch um weniger als ein gutes Fünftel durch Wohnkosten geschmälert (18 Prozent). Schuldenfreie Selbstnutzer geben im Ruhestand sogar nur noch jeden siebten Euro für das Wohnen aus (14 Prozent; s. rechte Säule in Abb. 13 a). Beim Mieter bleibt die Belastung dagegen ein Leben lang hoch. Trotz der geringeren Wohnkostenbelastung genießen die Eigentümer zudem meist auch mehr Wohnqualität (größere Fläche, bessere Ausstattung, bessere Lage) und müssen sich auf jeden Fall keine Sorgen um Verdrängung oder Mietererhöhungen machen. So gesehen werden die Strapazen des Eigentumserwerbs aus der Anfangsphase durch eine bessere Altersabsicherung meist mehr als entschädigt.

Selbstnutzer haben vielfach höheres Vermögen angespart

Betrachtet man neben den Wohnkosten auch das Vermögen von Mietern und Eigentümern, dann werden die langfristigen Vorteile der eigenen vier Wände noch deutlicher. Denn am Vorabend ihres Ruhestandes, auch das zeigt die Empirie, haben Selbstnutzer erheblich mehr Vermögen zur Verfügung als im Einkommen vergleichbare Mieterhaushalte. Beim Geldvermögen sind die Unterschiede noch vergleichsweise gering (s. Abbildung 13 b). Man kann unterstellen, dass der Vorsprung der Selbstnutzer hier vor allem als Rücklage für kommende Instandhaltung oder Sanierung erforderlich ist. Aber immerhin: Selbst nach Abzug aller noch ausstehender Kredite bliebe dem Eigentümer im Durchschnitt immer noch ein Geldvermögen übrig, das nicht viel kleiner als beim Mieter ausfiele.

Viel beeindruckender ist aber der Vorsprung beim Gesamtvermögen. Dieses liegt – nach Abzug aller ausstehenden Bau- und Konsumentenkredite – mit knapp 194 Tsd. Euro fünfmal höher als die durchschnittlich 39 Tsd. Euro bei Mieterhaushalten. Das ist ein gewaltiger Unterschied. Er resultiert daraus, dass die Menschen eben in der Masse nicht eine Entscheidung zwischen dem Ansparen von Geldvermögen oder dem Ansparen von Immobilien treffen. Vielmehr dürfte es so sein, dass die Tilgung der Baukredite wie eine zuzätzliche „Sparbüchse“ wirkt. Sie verhindert, dass Ersparnisse allzu häufig den mehr oder weniger spontanen Konsumwünschen wie

Urlaub, Auto oder Restaurantbesuchen zum Opfer fallen. Und im Ergebnis schlagen bei den Selbstnutzern - bei gleichen Einkommen wie Mietern - im Ruhestand nicht nur geringere Wohnkosten zu Buche, sondern auch eine erheblich bessere materielle Altersvorsorge.

Abb. 13 a: Einkommensbelastung durch Wohnkosten in Deutschland 2018

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2.000 – 3.000 Euro/Monat

Wohnkosten: Bruttowarmmiete beim Mieter bzw. Zins/Tilgung plus kalte und warme Nebenkosten beim Selbstnutzer

Mieter: ohne mietfrei Wohnende; neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60 %

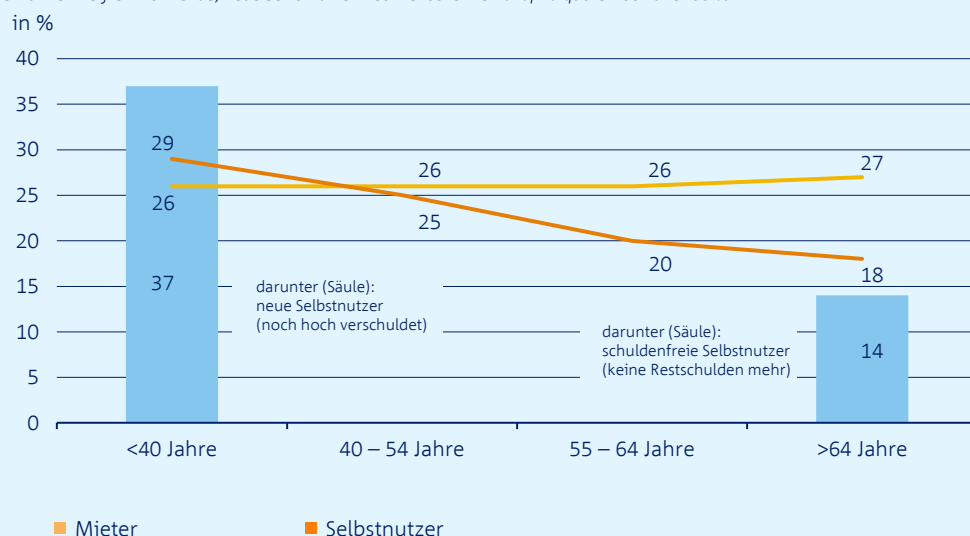
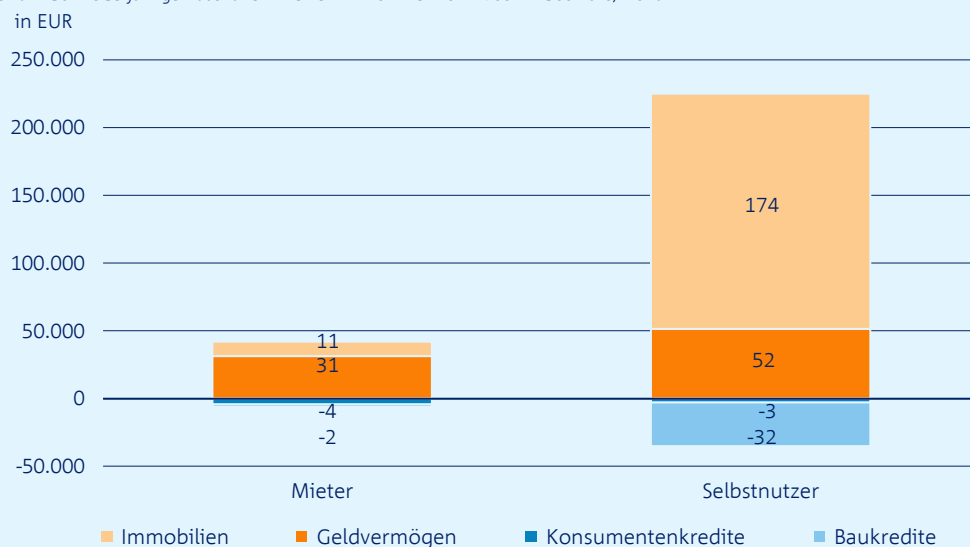


Abb. 13 b: Gesamtvermögen am Vorabend des Ruhestandes in Deutschland 2018

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit einem Einkommen von 1.700 – 2.300 Euro/Monat



Hinweis: Die Summe der Einzelwerte kann aufgrund von Rundungen von der Gesamtsumme abweichen.

Quelle: empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

© empirica

1.3 Baulandpreise

1.3.1 Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit stiegen die inserierten Baulandpreise in Bayern bis zur Zinswende Anfang 2022 kräftig an. Von diesem Höhepunkt sind sie bis zum Jahresende 2025 um 26 Prozent gesunken. Im Ergebnis sind die Preise innerhalb von knapp vier Jahren landesdurchschnittlich von gut 1.050 Euro/m² um etwa 200 Euro/m² auf nunmehr 830 Euro/m² gesunken – aber auch das entspricht immer noch dem Wert von Anfang 2021.

► Verdopplung 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 v. a. unterschiedliche Lagen und damit die Grundstückspreise. Denn die reinen Baukosten unterscheiden sich regional kaum.

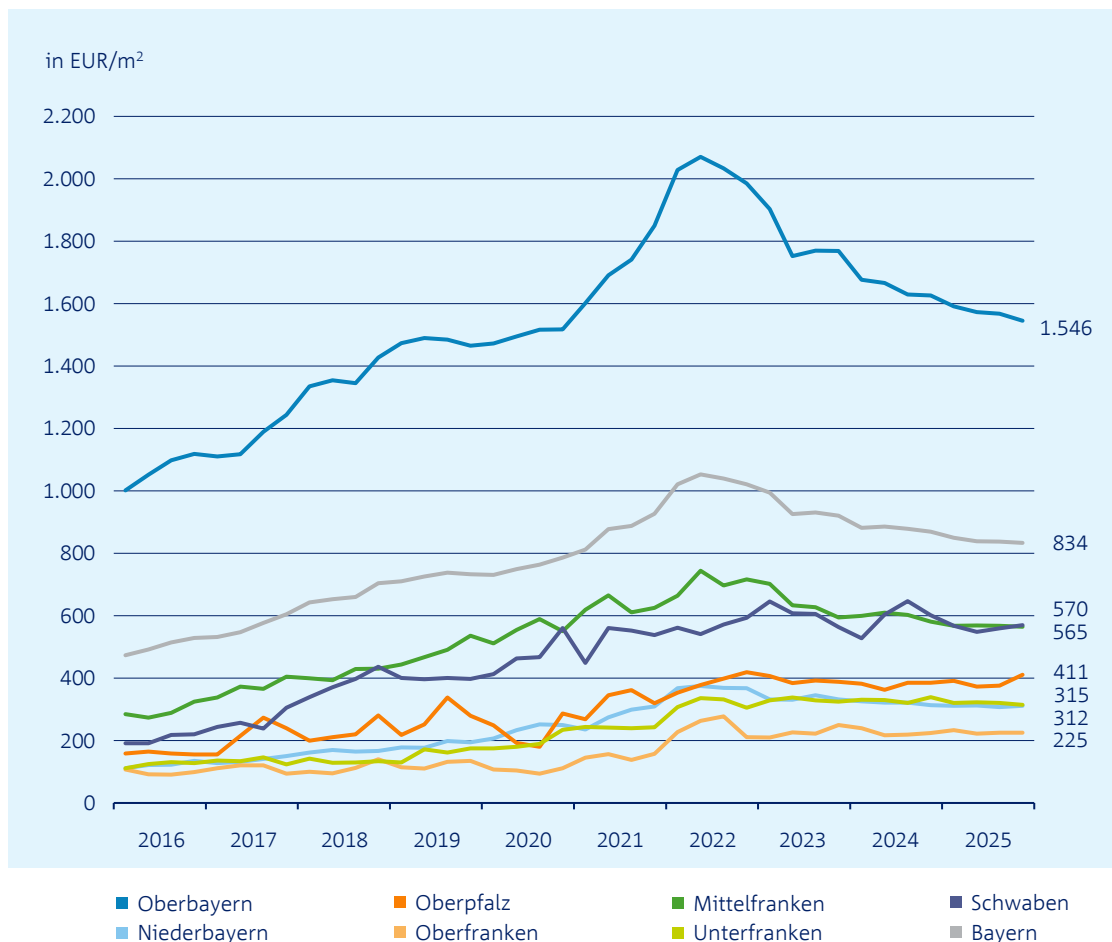
Wenig überraschend ist Bauland daher im Regierungsbezirk Oberbayern mit 1.550 Euro/m² fast doppelt so teuer wie im Landesdurchschnitt (830 Euro/m²), knapp siebenmal so teuer wie in Oberfranken (rund 230 Euro/m²) und fast fünfmal so teuer wie in Unterfranken (um 320 Euro/m²). Mittelfranken und Schwaben liegen mit Werten um 560 bis 570 Euro/m² schon klar unter dem Landesdurchschnitt. Niedrigere Preise werden in Niederbayern und der Oberpfalz verlangt (rund 310 bis 410 Euro/m²).

► Landesdurchschnitt für Bauland rd. 830 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 Baulandangebots in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben (s. Abb. 14). Eine hedonische Bereinigung ist bei Baulandpreisen – anders als bei Mieten oder Kaufpreisen – nicht möglich. Denn anders als Wohnungen oder Gebäude haben Grundstücke keine objektiv erkennbaren und statistisch erfassten preisbestimmenden Eigenschaften wie Baujahr oder Bauzustand, anhand derer man eine Qualitätsbereinigung durchführen könnte.¹²

¹² Hilfreich wären Informationen über die Mikrolage (z. B. Bodenbeschaffenheit), doch die liegen leider nicht vor.

Abb. 14: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2016 nach Regierungsbezirken



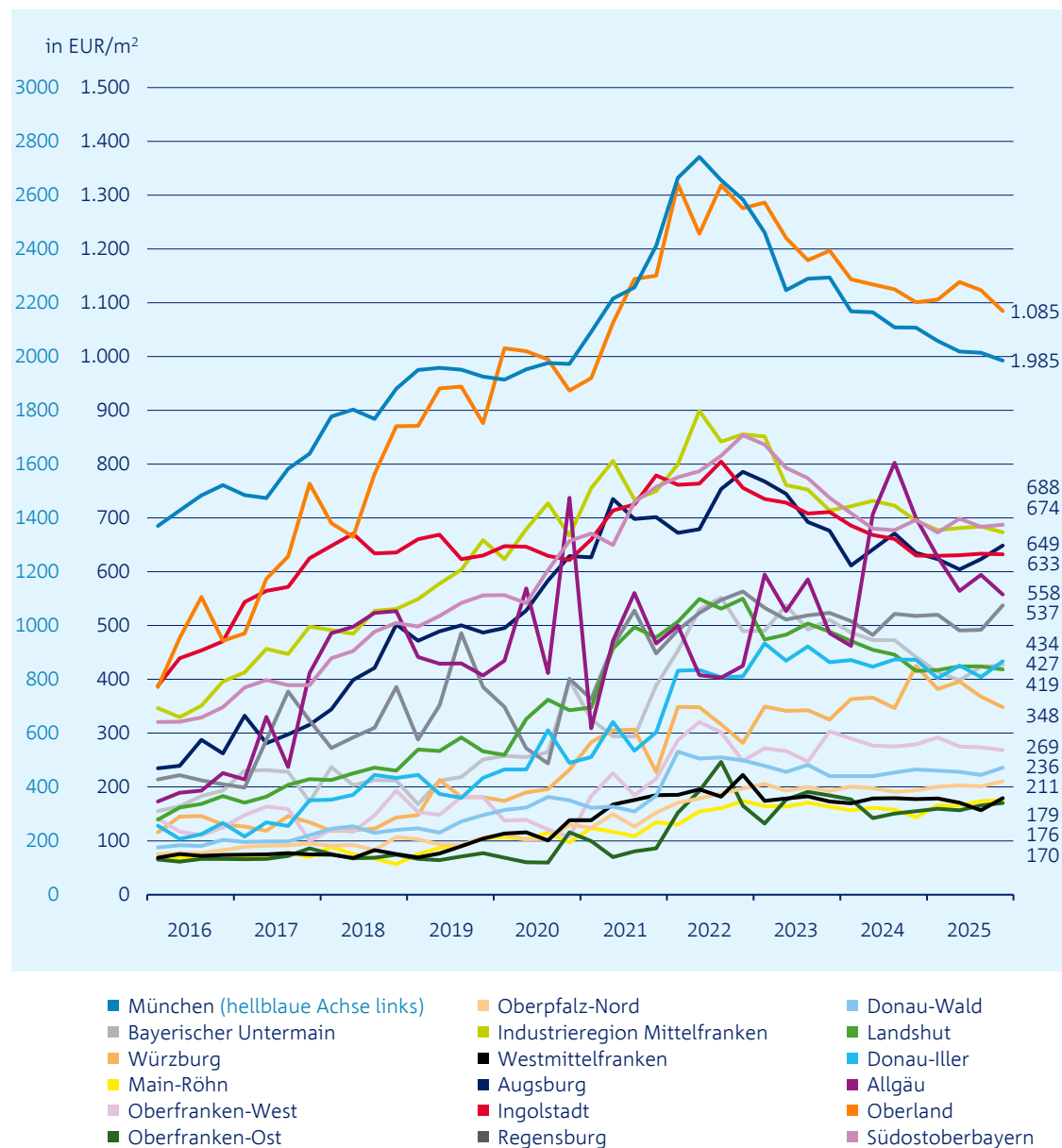
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE-Marktdaten)

© 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 14 der 18 Regionen gesunken. Nur in Main-Rhön, Oberpfalz-Nord, Donau-Iller und Allgäu kam es zu leichten Anstiegen. Der größte Rückgang ist von niedrigem Niveau aus in Oberfranken-Ost zu beobachten (–31 Prozent), gefolgt von München von hohem Niveau (–28 Prozent) und Mittelfranken von mittlerem Niveau (–25 Prozent). Die geringsten Verluste gab es in Würzburg (± 0 Prozent), Regensburg (–5 Prozent) und in Donau-Wald von niedrigem Niveau (–11 Prozent) (s. Abb. 15).

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

Abb. 15: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2016 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 2025 in 60 der 96 Kreise gesunken (ohne Abbildung). Hohe Preistrückgänge von mehr als 30 Prozent waren in den kreisfreien Städten Fürth, Nürnberg, Passau und Bamberg sowie in den Landkreisen Aschaffenburg, Landshut, Straubing-Bogen, Günzburg und Amberg-Weizsach zu beobachten. In 36 Kreisen stiegen die Preise, darunter in neun Kreisen um mehr als 20 Prozent. Dazu zählen die eher strukturschwachen Landkreise Neustadt a. d. Waldnaab, Tirschenreuth und Wunsiedel i. Fichtelgebirge. Allerdings sind Baulandangebote sehr heterogen, die Preisniveaus sehr unterschiedlich und die prozentualen Veränderungen daher v. a. über kurze Zeitspannen schlecht vergleichbar.

Eindeutiger ist die langfristige Entwicklung. Demnach sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2016 und 2025 – trotz des Einbruchs nach 2022 nirgendwo gesunken. In 25 Kreisen haben sie sich weniger als verdoppelt, in 51 Kreisen mehr als verdoppelt, in 16 mehr als verdreifacht und in vier mehr als vervierfacht. Zu Letzteren zählen die Kreise Donau-Ries (+351 Prozent), Dillingen a. d. Donau (+315 Prozent), Miesbach (+315 Prozent) und Forchheim (+313 Prozent). Die kreisfreie Stadt mit dem höchsten Preiszuwachs ist Bayreuth (+319 Prozent), gefolgt von Memmingen (+202 Prozent) und Amberg (+194 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. Abb. 16 b).

Betrachtet man das aktuelle Niveau anstelle der Steigerungsraten, dann ist Bauland in der Stadt München (2.554 Euro/m²; s. Abb. 16 a) und im Landkreis München (1.958 Euro/m²) am teuersten. Baulandpreise von mehr als 1.000 Euro/m² finden sich in acht weiteren Kreisen, dazu zählen auch die kreisfreien Städte Regensburg (1.178 Euro/m²) und Rosenheim (1.038 Euro/m²). Die teuersten Landkreise nach München sind Miesbach (1.561 Euro/m²) und Starnberg (1.468 Euro/m²).

► Preisspanne bei
Bauland von
40 EUR/m² bis
2.550 EUR/m²

Die preiswertesten Baugrundstücke bekommt man dagegen in den Landkreisen Kronach (37 Euro/m²) und Hof (66 Euro/m²). In weiteren vier Kreisen liegt der Preis bei unter 100 Euro/m². Die preiswerteste kreisfreie Stadt ist Hof mit 114 Euro/m². Insgesamt liegt der Preis in 27 Kreisen unter 250 Euro/m² und in weiteren 29 Kreisen unter 500 Euro/m².

Abb. 16 a: Angebotspreise für Bauland 2025 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. 16 b: Veränderung der Angebotspreise für Bauland 2025 zu 2016 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 v. a. (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, stehen 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 (Kraftstoffpreise) 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 für Bauland 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 wäre. Dieser Zielkonflikt kann durch Vorgaben an die Baudichte, Entsiegelung an anderer Stelle oder durch den Handel mit Flächenzertifikaten geschmälert werden.¹³

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 seltener gehandelt 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 1,5 bzw. 1,8 Prozent zulegen. Ohne eine signifikante und v. a. nachhaltige Ausweitung des Baulandangebots muss auch bei normal hohen Zinsen künftig mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen gerechnet werden.
- Auch in Niederbayern wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren um rund 1,5 Prozent zulegen. Zuletzt sind die hier gemessenen Baulandpreise leicht gesunken – wenn

¹³ Vgl. Henger (2019).

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 Preiserückgang dürfte sich in der Industrieregion Mittelfranken als Erstes wieder umdrehen.
- In Oberfranken (–0,5 Prozent) und Unterfranken (±0,0 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 v. a. 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 künftig wieder zu (über-)durchschnittlicher Preissteigerung

Schwaben, Niederbayern:

Mittleres bis niedriges Preisniveau, steigende Zuwanderung aus Oberbayern treibt die Preise, sodass weiterhin überdurchschnittliche Steigerungen zu erwarten sind

Mittelfranken, Oberpfalz:

Überwiegend eher niedriges Preisniveau, leicht steigende Nachfrage, v. a. 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 registergestützte Vollerhebung aller Wohnungen, wobei alle Eigentümer bzw. Verwalter von Häusern und Wohnungen postalisch befragt werden.

Die aktuellen Daten des Zensus zum Leerstand stammen aus dem Jahr 2022, davor wurden die Daten zuletzt 2011 erhoben. Zur Veranschaulichung der Entwicklung wurden diese Zahlen im Rahmen der vorliegenden Studie für die zurückliegenden Jahre seit 2016 geschätzt und bis zum Jahr 2024 fortgeschrieben. Die Methodik und die Ergebnisse werden in Kapitel 1.4.1 „Totaler Leerstand“ vorgestellt.

Der Zensus 2022 erfasst auch, ob leer stehende Wohnungen überhaupt noch aktiv am Markt angeboten werden oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat. Es sind jedoch keine Zeitreihen für vergangene Jahre verfügbar. Deswegen hat empirica auf Basis von Bewirtschaftungsdaten für ca. 915.000 Wohneinheiten des Immobiliendienstleisters¹⁴ CBRE eine Zeitreihe für den marktaktiven Leerstand berechnet (CBRE-empirica-Leerstandsindex; CEL). Der marktaktive Leerstand umfasst ausschließlich das Teilsegment 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).¹⁵ Diese Daten stehen als Zeitreihe für die Jahre bis 2024 zur Verfügung. Sie werden in Kapitel 1.4.2 „Marktaktiver Leerstand“ analysiert.

1.4.1 Totaler Leerstand (Fortschreibung bis zum Jahr 2024)

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 Wohnungen¹⁶, 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. Die bisherige Fortschreibung aus älteren Berichten, die allein auf dem Zensus 2011 basierte, wurde damit komplett revidiert.

¹⁴ Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy.

¹⁵ Vgl. Braun und Schlatterer (2025).

¹⁶ 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

Die Berechnung der **totalen Leerstände** stützt sich auf den Zensus 2011 und den Zensus 2022. Da der Zensus 2022 im Frühjahr erhoben wurde und deswegen die Zuwanderung aus der Ukraine überwiegend noch nicht erfassen konnte, werden die 2022er Zensusleerstände als 2021er Jahresendwerte interpretiert. Die Werte zwischen 2011 und 2022 werden interpoliert, die Werte ab 2022 extrapoliert. Die Inter- und Extrapolationen erfolgten dabei nicht linear als Dreisatz. Vielmehr wurde zur Inter- und Extrapolierung ein umfangreiches Schätzmodell entwickelt, das sich u. a. auf die regionale qualitative und quantitative Zusatznachfrage sowie die regionale Veränderung der Wohnungsbestände stützt.

Der **marktaktive Leerstand** umfasst nur leer stehende Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (innerhalb von sechs Monaten). Grundlage für den marktaktiven Leerstand im Mehrfamilienhausbestand bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (mehrere Hunderttausend Wohneinheiten). In die Berechnungen fließen umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes ein, u. a. zur regionalen Veränderung der Wohnungsbestände, Haushalte, Wohneigentumsquoten und Mieten.

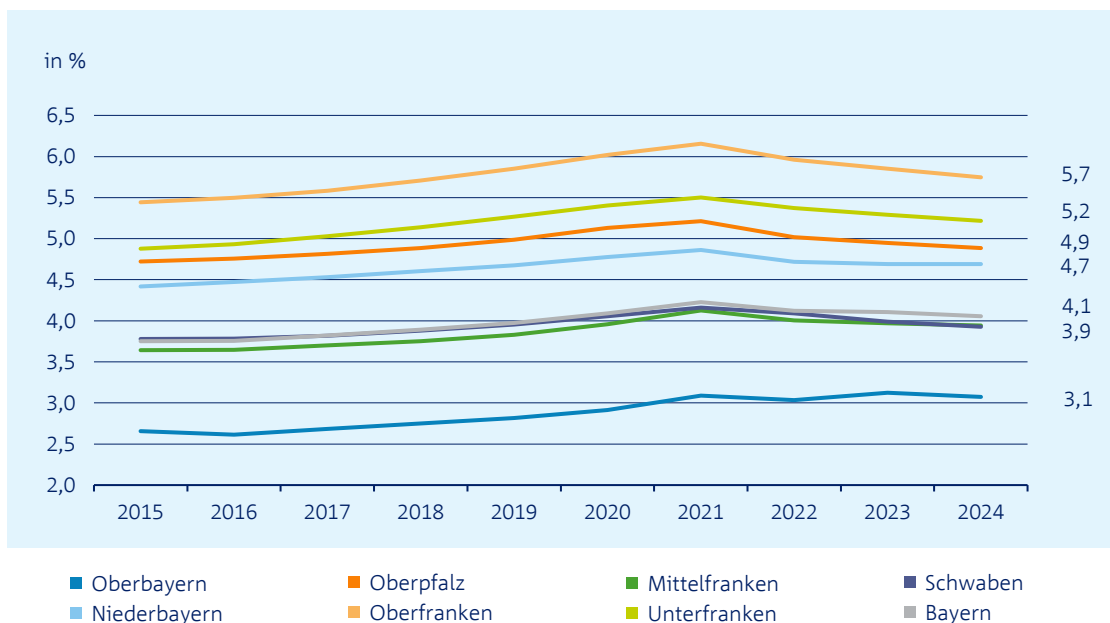
Die dargestellten Zeitreihen zum totalen und marktaktiven Leerstand beziehen sich jeweils auf Wohngebäude, in denen mindestens die Hälfte der Wohnfläche zu Wohnzwecken genutzt wird. Sogenannte Nichtwohngebäude sind nicht Bestandteil der Leerstandsberechnungen.

Die Fortschreibungen ergeben eine landesweite Leerstandsquote von 4,1 Prozent Ende des Jahres 2024 – das sind rund 265.000 Wohnungen (s. Abb. 17 a). Zwischenzeitlich lag die Quote im Jahr 2021 bereits bei 4,2 Prozent, doch der steigende Trend wurde durch die hohe Zuwanderung infolge des Kriegs in der Ukraine vorerst unterbrochen.

Nicht unerwartet verteilen sich die Leerstände ganz unterschiedlich auf die einzelnen Regierungsbezirke. Während die Leerstände in Oberbayern am niedrigsten sind (3,1 Prozent), liegen sie in Mittelfranken und Schwaben (je 3,9 Prozent) noch unter dem Landesdurchschnitt. Mehr Leerstände sind dagegen in Niederbayern zu finden (4,7 Prozent). Am höchsten liegen die Quoten in Oberfranken (5,7 Prozent) und Unterfranken (5,2 Prozent).

► **Landesweite
Leerstandsquote
4,1 % 2024
bei langfristig
steigender
Tendenz**

Abb. 17 a: Totale Leerstandsquote in Bayern 2015 – 2024 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote insgesamt



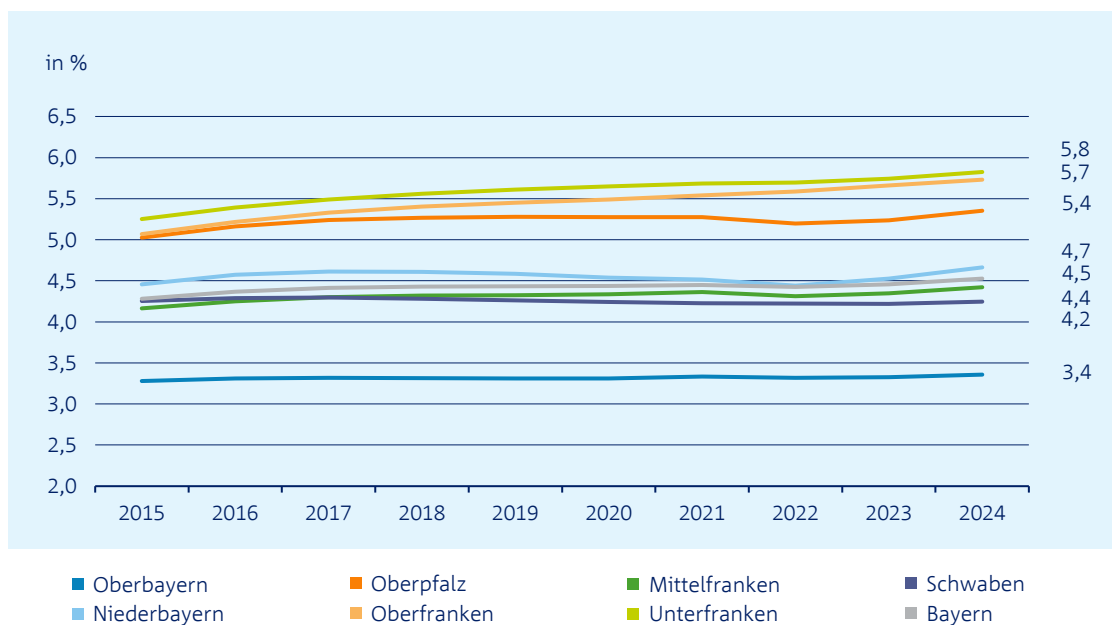
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011 und 2022)

© empirica

Auf Kreisebene sind die höchsten Leerstandsquoten in den Landkreisen Wunsiedel i. Fichtelgebirge (8,6 Prozent), Hof (7,8 Prozent) sowie Regen und Cham (je 6,9 Prozent; s. Abb. 18 a) zu finden. Weitere zwölf Kreise weisen eine Quote von 6 Prozent und mehr auf. Weit unterdurchschnittliche Leerstandsquoten haben dagegen die kreisfreien Städte Rosenheim (1,5 Prozent), Kempten (Allgäu) (2,2 Prozent) sowie Regensburg (2,3 Prozent), weitere neun Kreise weisen eine Quote von 3 Prozent und weniger auf. Hof hat unter allen kreisfreien Städten die höchste Quote (6,2 Prozent), gefolgt von Passau (5,3 Prozent).

► Leerstandsquoten zwischen 1,5 und 8,6 %

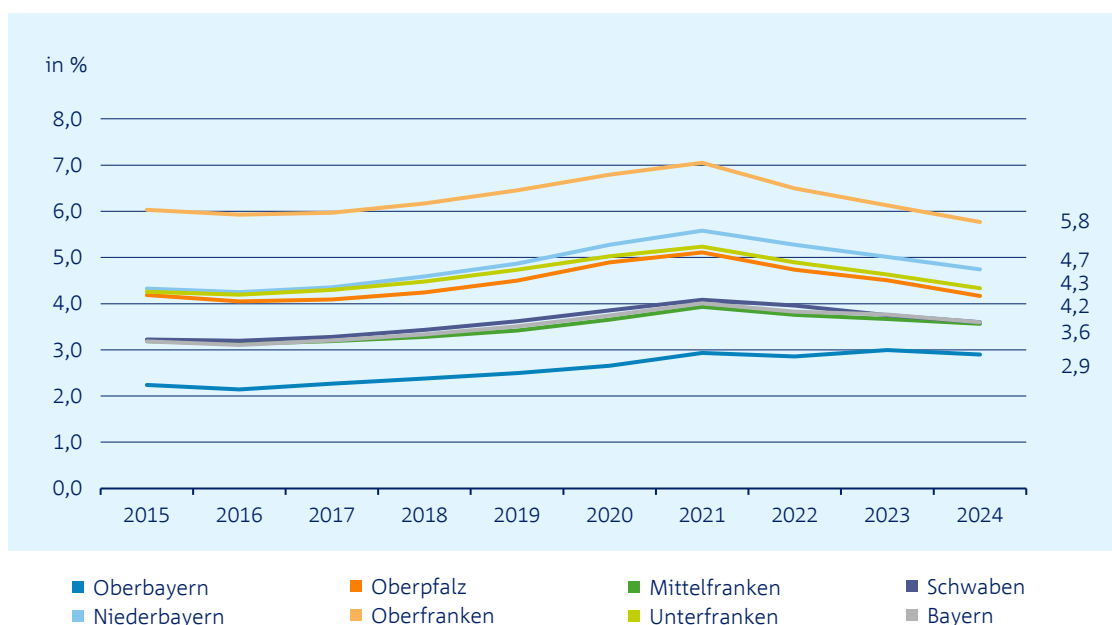
Abb. 17 b: Totale Leerstandsquote in Bayern 2015 – 2024 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote EZFH



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011 und 2022)

© empirica

Abb. 17 c: Totale Leerstandsquote in Bayern 2015 – 2024 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote MFH



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011 und 2022)

© empirica

Differenziert man den Leerstand nach Eigenheimen und Geschosswohnungen, dann fällt auf, dass die Trendwende steigender Quoten v. a. durch Geschosswohnungen verursacht wird. Während der Leerstand von Eigenheimen allenfalls in Ober- und Unterfranken einen langfristig steigenden Trend aufweist, zeigten die Geschosswohnungsleerstände ab dem Jahr 2016 klar nach oben. Lediglich der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Fluchtbewegung sorgten ab 2022 bei Geschosswohnungen in Richtung sinkender Leerstandsquoten (s. Abb. 17 b und 17 c).

Auf der Kreisebene findet man im Jahr 2024 die höchsten Quoten leer stehender Eigenheime in den kreisfreien Städten Weiden i. d. OPf. (5,4 Prozent; s. Abb. 18 b) und Coburg (5,3 Prozent) sowie in den Landkreisen Hof (6,9 Prozent), Regen (6,7 Prozent) und Wunsiedel i. Fichtelgebirge (7,3 Prozent). In weiteren 26 Kreisen, v. a. im Norden und Osten des Landes, lagen die Quoten bei 5 Prozent und mehr. Die geringsten Quoten mit unter 3 Prozent befanden sich in den größeren kreisfreien Städten sowie den Kreisen rund um die Landeshauptstadt.

Leer stehende Geschosswohnungen findet man v. a. in den Landkreisen Wunsiedel i. Fichtelgebirge und Hof (10 Prozent; s. Abb. 18 c), Freyung-Grafenau (9 Prozent) sowie Cham und Regen (8 Prozent). Hof (7 Prozent) ist die kreisfreie Stadt mit der höchsten Quote, gefolgt von Passau (5 Prozent) – alle anderen kreisfreien Städte liegen unterhalb der 5-Prozent-Schwelle. Rechnerisch ermittelte Leerstandsquoten von unter 3 Prozent im Jahr 2024 haben 16 Kreise, darunter die kreisfreien Städte München, Rosenheim, Kempten und Würzburg und Regensburg sowie die Landkreise München, Dachau, Ebersberg, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Leerstandsquoten stiegen bis 2024 in der Regel dort schneller an, wo sie im Jahr 2015 bereits höher lagen (s. Abb. 18 d). Eine Ausnahme von dieser „Regel“ ist z. B. die Stadt Hof: Dort gibt es einen Rückgang um 1,8 Prozentpunkte, obwohl die Quote im Jahr 2015 bei überdurchschnittlichen 8,0 Prozent lag. Abgesehen davon stieg die Leerstandsquote am stärksten in den kreisfreien Städten Ingolstadt und Erlangen sowie den Landkreisen Aschaffenburg und Bamberg mit Anstiegen von jeweils über 0,75 Punkten. Sinkende Leerstandsquoten sind dagegen noch in 23 Kreisen zu finden, neben der Stadt Hof am deutlichsten in den kreisfreien Städten Rosenheim und Kaufbeuren (je –0,8 Punkte)

Legend:

- ≤ 3 % [Anzahl 12]
- > 3 bis 4 % [Anzahl 28]
- > 4 bis 5 % [Anzahl 26]
- > 5 bis 6 % [Anzahl 14]
- > 6 bis 7 % [Anzahl 14]
- > 7 % [Anzahl 2]

Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2022)

Wohnungsmarkt Bayern 2026 | **Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren**

Abb. 18 b: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohnbauwerken in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2024 – 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 2022)

© empirica

Abb. 18 c: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2024 – 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 2022)

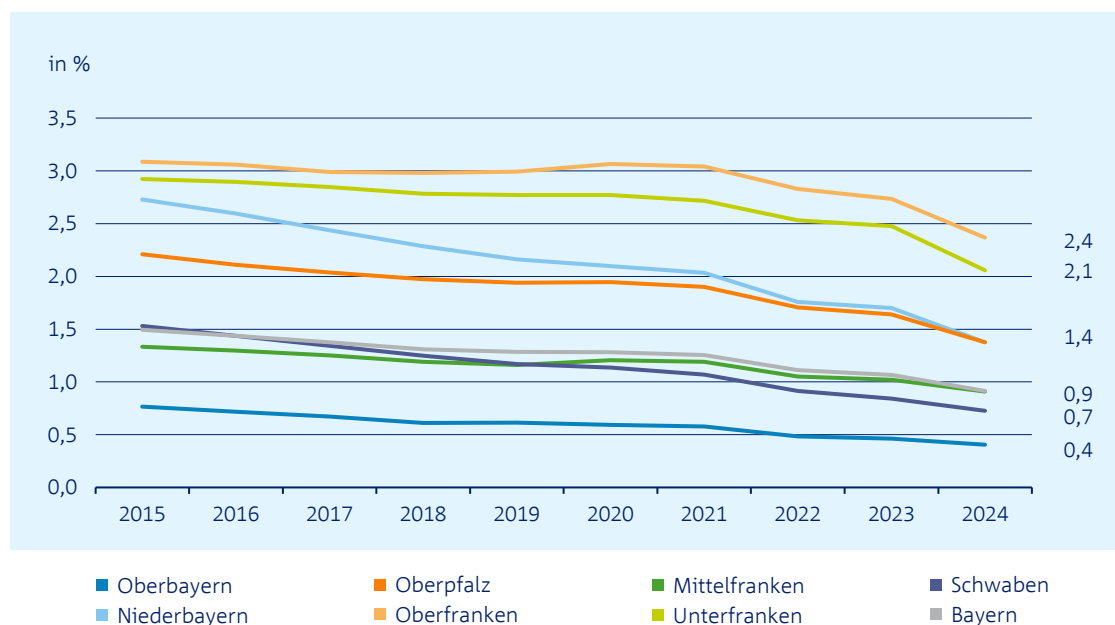
© empirica

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 2024 rund 30.000 marktaktiv leer stehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Das ergibt eine Quote von 0,9 Prozent und damit Rang 3 im Bundeslandranking nach Hamburg und Berlin (jeweils 0,3 Prozent) sowie vor Baden-Württemberg (1,0 Prozent) und Hessen (1,2 Prozent). Bundesweit lag die marktaktive Quote bei 2,2 Prozent der erfassten Geschosswohnungen. Damit stehen in Bayern prozentual nicht einmal halb so viele Geschosswohnungen marktaktiv leer wie in Deutschland insgesamt. Im Zeitraum von 2015 bis 2024 ist die bayerische Quote von 1,5 Prozent auf 0,9 Prozent in etwa im Gleichschritt mit der bundesdeutschen Quote gesunken (von 2,9 Prozent auf 2,2 Prozent; s. Abb. 19).

► CBRE-empirica-Leerstandsindex 2024 in MFH
0,9 %

Abb. 19: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2015 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 2015 war v. a. in Niederbayern von hohem Niveau aus sehr ausgeprägt (–1,4 Prozentpunkte), auch in Unterfranken sank die Rate – ausgehend von hohem Niveau – deutlich (–0,9 Punkte). Die Raten Oberbayerns und Mittelfrankens sanken – wenn auch unterdurchschnittlich stark – um jeweils weitere 0,4 Punkte auf 0,4 Prozent bzw. 0,9 Prozent. Ähnlich stark gesunken (–0,7 bzw. –0,8 Punkte), aber von unterschiedlichem Niveau, sind die Raten für die Regierungsbezirke Oberfranken (hohes Niveau), Oberpfalz (mittleres Niveau) und Schwaben (niedriges Niveau).

Auch der totale Leerstand (vgl. vorherigen Abschnitt) weist in Oberbayern, Schwaben und Mittelfranken Leerstandsquoten unter dem Landesdurchschnitt auf und 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 tendenziell an (unterbrochen durch die Zuwanderung aus der Ukraine), von diesen Leerständen sind aber anteilig immer weniger als marktaktiv einzuordnen. Der einfach zu aktivierende Leerstand sinkt also.

Unter den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten bilden weiterhin die Landkreise Wunsiedel i. Fichtelgebirge (5,3 Prozent marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen), Hof (4,7 Prozent), Kronach und Tirschenreuth (je 4,6 Prozent) sowie Rhön-Grabfeld (4,3 Prozent) die Schlusslichter. Innerhalb der kreisfreien Städte haben Hof (3,4 Prozent) und Coburg (2,8 Prozent) die höchsten Leerstandsquoten; alle anderen Kreise liegen unter 4,0 Prozent (s. Abb. 20 a).

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

► **Markttaktive
Leerstandsquote
in KS 0,5 % und
in LK 1,4 %**

Bayernweit ist der markttaktive Leerstand von Geschosswohnungen im Zeitraum von 2015 bis 2024 um 0,6 Prozentpunkte gesunken. In 16 Landkreisen und kreisfreien Städten sank die Quote jedoch nur geringfügig um bis zu 0,25 Prozentpunkte (s. Abb. 20 b), darunter in den Landkreisen Wunsiedel i. Fichtelgebirge und Hof sowie in den kreisfreien Städten München und Nürnberg. Die größten Rückgänge gab es in 14 Kreisen um mehr als 1,25 Punkte, darunter im Landkreis Passau (–2,3 Punkte) sowie den Städten Kaufbeuren (–2,4 Punkte) und Hof (–2,0 Punkte).

Der niedrige und vielerorts sinkende markttaktive Leerstand in Bayern (2024: 0,9 Prozent, Veränderung seit 2015: –0,6 Prozentpunkte) steht nur scheinbar im Widerspruch zum höheren und tendenziell steigenden totalen Leerstand (2024: 4,1 Prozent, Veränderung seit 2015: +0,3 Punkte). Vielmehr zeigt sich in dieser Vergangenheitsbetrachtung eine Normalisierung hin zu einem ausgeglicheneren Wohnungsmarkt: Der totale Leerstand erreicht in Oberbayern 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 markttaktive Leerstand sinkt dagegen bei steigendem totalen Leerstand. Mit dem derzeitigen Einbruch bei den Fertigstellungen und damit zunehmender Knappheit dürfte diese Phase nun aber doch noch nicht eingeleitet sein. Vielmehr ist zu erwarten, dass markttaktiver und totaler Leerstand erst mal wieder im Gleichklang sinken werden.

Abb. 20 a: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Stand 2024

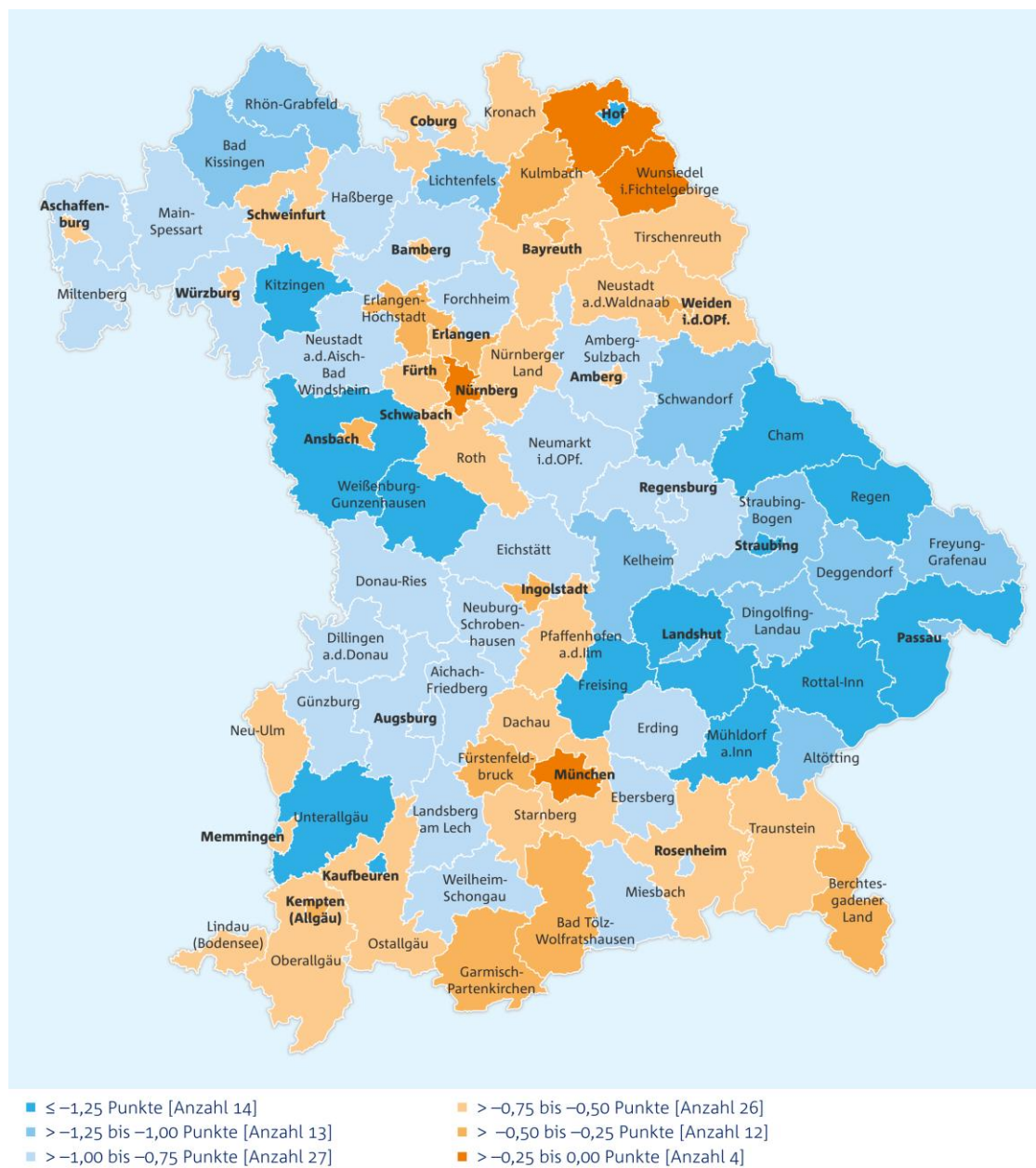


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

Abb. 20 b: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2024 zu 2015



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 2044

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 21 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. in drei der 18 Raumordnungsregionen) im Jahr 2025 gegenüber 2024 die Zahl der Wohnungsnachfragenden. Und bis zum Jahr 2044 wird diese Quote sogar auf zwölf Landkreise und kreisfreie Städte sinken (bzw. auf zwei Regionen). Deswegen dürfte 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 Zusatznachfrage¹⁷ unvermeidbar sein wird (s. dazu Kapitel 2.3 „Wohnungsprognose“). Wichtig ist zu betonen, dass die Entwicklung des Leerstands 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 Überangebots 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 2024 bis 2044 gegenübergestellt. Die Nachfrageentwicklung ergibt sich aus der empirica-Nachfrageprognose. Für die Angebotsentwicklung kann exemplarisch unterstellt werden, dass Neubau in Höhe der Neubausnachfrage gemäß empirica-Prognose stattfindet und keine Wohnungen abgerissen oder zweckentfremdet werden.¹⁸ Regional ergäben sich dann ganz unterschiedliche Tendenzen:

- Oberbayern kann bis zum Jahr 2044 mit einem hohem 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 2044 ebenfalls spürbar steigen. Im Ergebnis wird v. a. 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 2044 nicht sinken und die Zahl der Wohnungsnachfragenden sogar steigen. Deswegen wird v. a. in großen Teilen Mittelfrankens sowie in urbaneren Regionen der Oberpfalz der Leerstand keine überdurchschnittlichen Niveaus erreichen.

¹⁷ Mengenmäßig nicht erforderlicher Neubau, der aber wegen mangelnder Qualitäten im Bestand dennoch nachgefragt wird.

¹⁸ Selbst wenn Neubau exakt in Höhe der Neubaunachfrage stattfindet, kann der Leerstand steigen. Das ist z. B. der Fall, wenn der quantitative Zusatzbedarf nur kurzfristig steigt, aber langfristig sinkt. Das kann aber auch der Fall sein, wenn der Neubau nur qualitativ erforderlich ist (und nicht durch Abrissneubau realisiert wird), die quantitative Zusatznachfrage aber stagniert oder sinkt.

- 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, in Oberfranken wird sie eher stagnieren. Die Leerstände würden deswegen wie bereits heute weiterhin ein überdurchschnittliches Niveau einnehmen, in Oberfranken und dem östlichen Unterfranken auch überdurchschnittliche Zuwächse.

Fazit für den totalen Leerstand in den Regierungsbezirken Bayerns bis 2044

Landesweit sind leicht steigende Leerstandsquoten zu erwarten, die jedoch regional sehr heterogen ausfallen (Basis 2022: 4,1 Prozent).

Oberbayern:	Aktuell niedrigstes Niveau (knapp über 3 Prozent), bis 2044 allenfalls geringer Anstieg, eher aber im Sinne einer Tendenz zu einem „gesunden“ Fluktuationsleerstand
Schwaben, Mittelfranken:	Unterdurchschnittliches Niveau (knapp unter 4 Prozent), eher geringer Anstieg, v. a. in Schwaben
Niederbayern, Oberpfalz:	V. a. in der Oberpfalz überdurchschnittliches Niveau (knapp unter 5 Prozent), deutlicher Nachfragezuwachs v. a. im westlichen Niederbayern, sonst verbreitet eher leicht steigende Leerstände
Unterfranken, Oberfranken:	Überdurchschnittliches Niveau (über 5 Prozent), Bevölkerung und zum Teil (in Oberfranken) auch Nachfrage rückläufig, fühlbarer Anstieg der Leerstände, v. a. in Oberfranken

An aerial photograph of a modern residential complex. The buildings are multi-story and feature facades in various colors including green, blue, red, and orange. Many of the buildings have green roofs. The complex is situated in an urban environment with trees and a railway line visible in the background.

2 Ausblick:

Wohnungsprognose
der empirica ag

2

Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2044

2.1	Bevölkerungsvorausberechnung	80
2.1.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2044	80
2.1.2	Veränderungen in der Altersstruktur	83
2.2	Haushaltsprognose	94
2.2.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2044	94
2.2.2	Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur	99
2.3	Wohnungsprognose	103
2.3.1	Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen	103
2.3.2	Prognose des Neubaubedarfs	114
2.3.3	Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf	128
2.4	Fazit: Kosten- und Zinsanstieg erfordern weiterhin einen politischen Kraftakt	142
2.4.1	Fehlen in den Städten wirklich die kleinen Wohnungen?	148
2.4.2	Rührt die Knappheit in den Städten allein vom zu geringen Neubau?	148
2.4.3	Werden "auf dem Land" zu viele Wohnungen gebaut?	149
2.4.4	Verursachen die Babyboomer einen Leerstandsschub?	150
2.5	Methode der qualitativen Zusatznachfrage	151
2.5.1	Was ist ein Regressionsmodell?	152
2.5.2	Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?	153
2.5.3	Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?	154
2.5.4	Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage	155

2 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2044

2.1 Bevölkerungsvorausberechnung

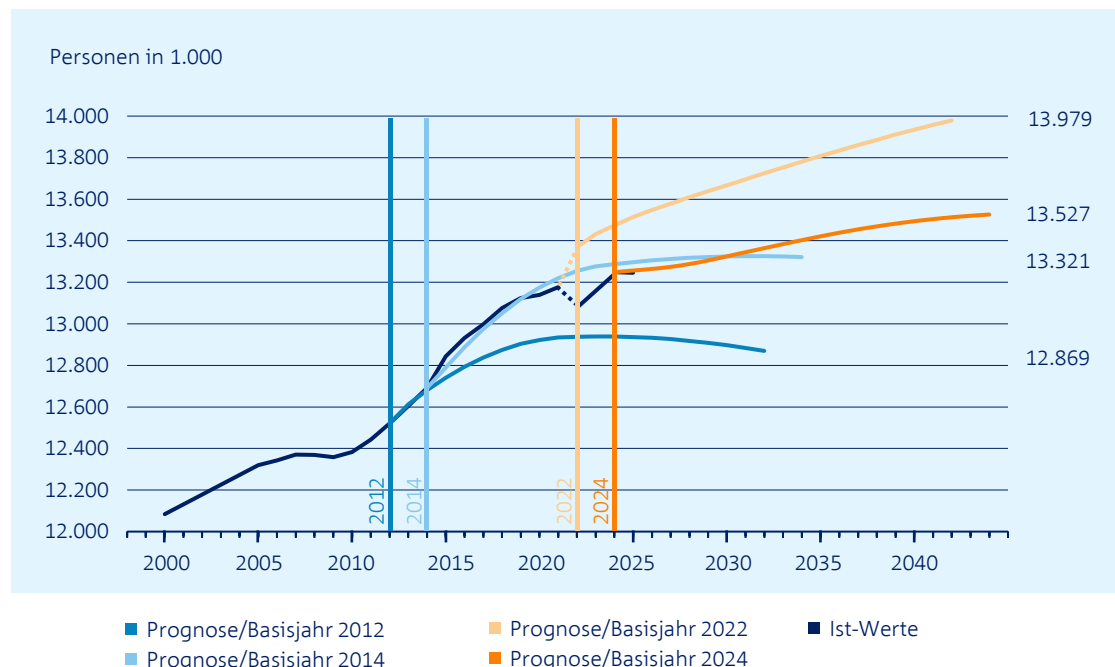
2.1.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2044

Zum Ende des Jahres 2024 zählte der Freistaat Bayern 13,2 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 zählt insbesondere eine leicht fallende, aber weiterhin recht hohe Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem restlichen Bundesgebiet – bis zum Jahr 2044 weiter deutlich an, wobei das Wachstum in den kommenden drei Jahren wanderungsbedingt deutlich, aber anschließend nur noch leicht abflacht. Im Prognosezeitraum werden rund 278.000 oder 2,1 Prozent mehr Menschen im Freistaat leben als im Prognosebasisjahr 2024 (s. Abb. 21). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2024 bis 2027 nur sehr leicht anwachsen (durchschnittlich +0,06 Prozent bzw. +9.000 p. a.), in den Jahren 2027 bis 2040 steigt die Wachstumsrate auf 0,13 Prozent jährlich (durchschnittlich +17.000 p. a.) und flacht dann bis 2044 wieder etwas ab. Eine Schrumpfung der Einwohnerzahl ist dagegen auf Basis der aktuellen Prognose auch auf lange Sicht nicht zu erwarten.

► Anstieg der Einwohnerzahl auf lange Sicht

Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2000 – 2044

Prognosebasisjahre = 2012, 2014, 2022 bzw. 2024; nur alleiniger oder Hauptwohnsitz



Vom Jahresende 2021 auf 2022 stieg die Einwohnerzahl wegen der Zuwanderung aus der Ukraine steil an (vgl. gestrichelte Linie bei „Prognosebasisjahr 2022“). Gleichzeitig erfolgte im Jahr 2022 auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022 eine kräftige Korrektur der Einwohnerzahlen nach unten (vgl. gestrichelte Linie bei „Ist-Werte“). Beide Effekte zusammen erklären, warum die neue Prognose trotz der hohen Zuwanderung niedrigere Werte aufweist als die alte Prognose (vgl. Linie „Prognosebasisjahr 2024“). Weitere Erläuterungen finden sich im Kasten „Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen“. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026 © empirica

Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

Mit der neuesten Vorausberechnung auf Basis des Jahres 2024 musste der zwei Jahre zuvor prognostizierte Wert für das Jahr 2024 um rund 226.000 Menschen ganz erheblich nach unten angepasst werden. Dies sollte jedoch nicht als Trend fortgeschrieben werden. Vielmehr war dies Folge der Korrekturen, die auf Basis der neuen Zählung im Rahmen des Zensus 2022 vorgenommen werden mussten. Je nach weiterer Entwicklung der Außenwanderung können sich jedoch auch künftig wieder Sprünge ergeben. Da weniger Einwohner auch künftig weniger Kinder bekommen, wurde z. B. für das Prognosejahr 2040 auch der im Jahr 2022 prognostizierte Wert entsprechend um 440.000 Menschen herabgesetzt.

Trotz der veränderten Basis wird die Einwohnerzahl Bayerns – im Unterschied zu vielen anderen bundesdeutschen Regionen – auch langfristig erheblich zulegen.¹⁹ Denn die Netto-Zuwanderung ist auch weiterhin höher als der sogenannte Sterbeüberschuss (natürlicher Saldo). Zu beachten ist, dass eine hohe Zuwanderung nach Bayern nicht nur eine höhere Einwohnerzahl, sondern auch einen größeren Anteil an Familien sowie 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 in der neuesten Prognose aber dennoch an, bis zum Jahr 2044 auf 46,0 Jahre. Damit liegt es 1,7 Jahre höher als im Jahr 2024, dem Basisjahr dieser Prognose.

Regional zeigen sich ganz erhebliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung bis 2044. Die Zuwächse konzentrieren sich v. a. auf die Kreise der Raumordnungsregionen Donau-Iller (+7,1 Prozent) und Landshut (+5,5 Prozent). Die Region München liegt hier mit +3,2 Prozent nur noch auf Platz 8. Dies liegt jedoch weniger an einer verloren gegangenen Attraktivität als vielmehr an den dort bestehenden Knappheiten am Wohnungsmarkt.²⁰ Relevante Zugewinne von mehr als 4 Prozent können auch die Regionen Ingolstadt (+5,1 Prozent), Augsburg (+4,7 Prozent) und Allgäu (+4,1 Prozent) erwarten. Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (–4,6 Prozent), Main-Rhön (–2,8 Prozent) und Oberfranken-West (–2,3 Prozent) Bevölkerungsverluste von rund 2,0 Prozent und mehr erwartet. Insgesamt wird aber nur für fünf der 18 bayerischen Raumordnungsregionen ein Bevölkerungsverlust prognostiziert. Vor zwei Jahren gab es entsprechende Vorhersagen für vier Regionen.

Ähnlich ist die Quote auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (s. Abb. 22): Hier werden 40 Prozent oder 38 der 96 Kreise Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen – in der vorhergehenden Prognose waren es nur 25 Prozent (Basisjahr 2022). Dennoch gibt es auch andere Entwicklungen: Die höchsten Zuwachsraten werden für die Landkreise Unterallgäu (+8,6 Prozent), Kaufbeuren (+8,0 Prozent), Memmingen (+7,5 Prozent), Augsburg (+6,7 Prozent) sowie Landshut, Mühldorf a. Inn und Neu-Ulm (je +6,5 Prozent) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen die im Nordosten Bayerns gelegenen Landkreise

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

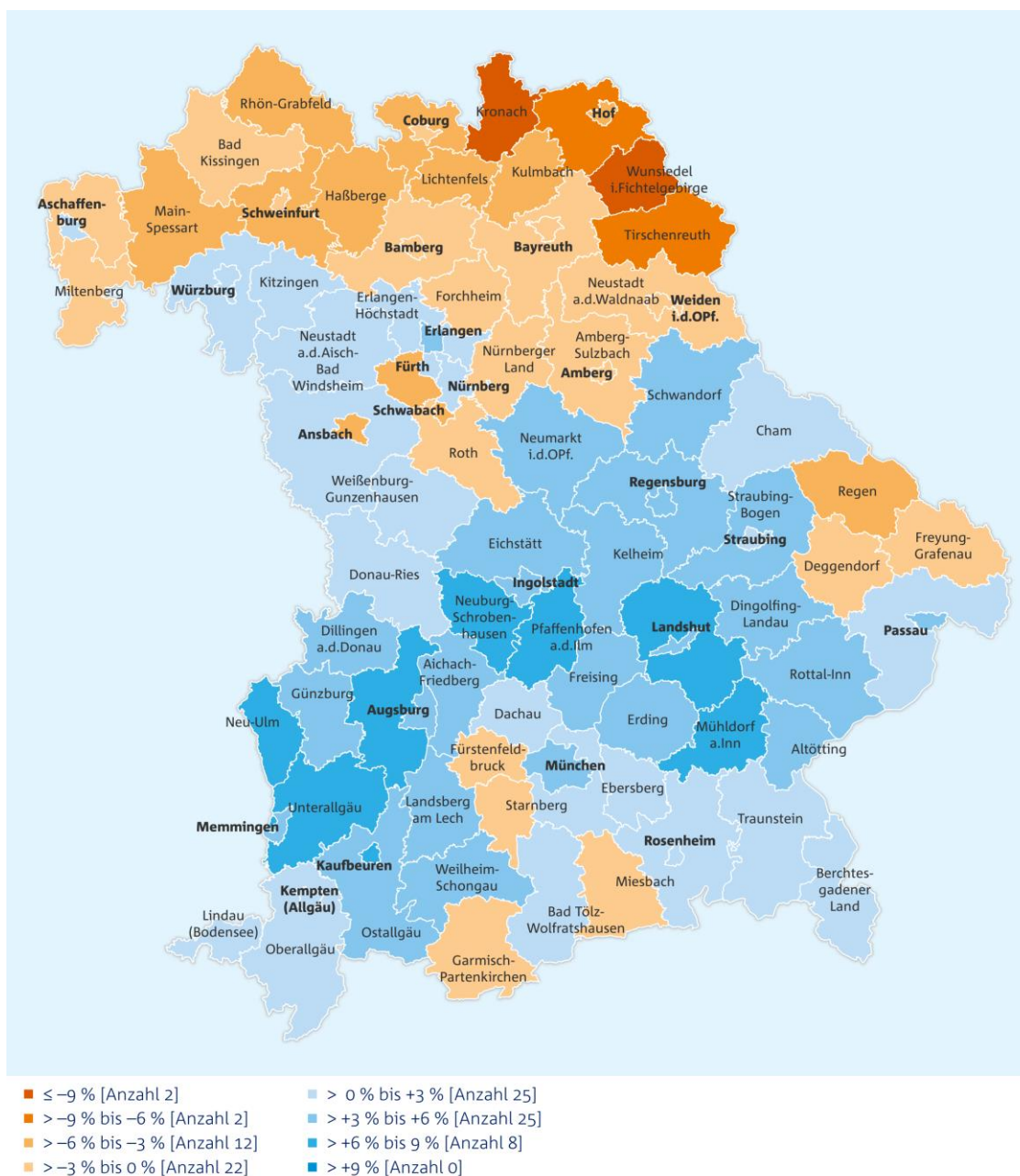
¹⁹ Der Einwohnerzuwachs ist zwar geringer als in den vergangenen zwanzig Jahren (+7,8 Prozent), aber auch da lag Bayern gegenüber dem Bundesdurchschnitt (+3,2 Prozent) schon weit vorne. Bis zum Jahr 2044 wird bundesweit die Bevölkerung in etwa stagnieren, in Bayern aber immerhin um 2,1 Prozent zulegen. Unter allen Bundesländern werden damit bis 2044 nur die beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg stärker wachsen als Bayern.

²⁰ Vgl. dazu empirica-Studie „Keine neue Landlust in Deutschland“ im Auftrag der BBSR unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/studie-keine-neue-landlust.html>.

Wunsiedel i. Fichtelgebirge (–8,7 Prozent), Kronach (–8,5 Prozent), Hof (–6,2 Prozent) und Tirschenreuth (–5,7 Prozent) um mehr als 5 Prozent, allerdings kein Kreis mehr zweistellig wie in früheren Prognosen.

Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2024 zu 2024 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2024



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

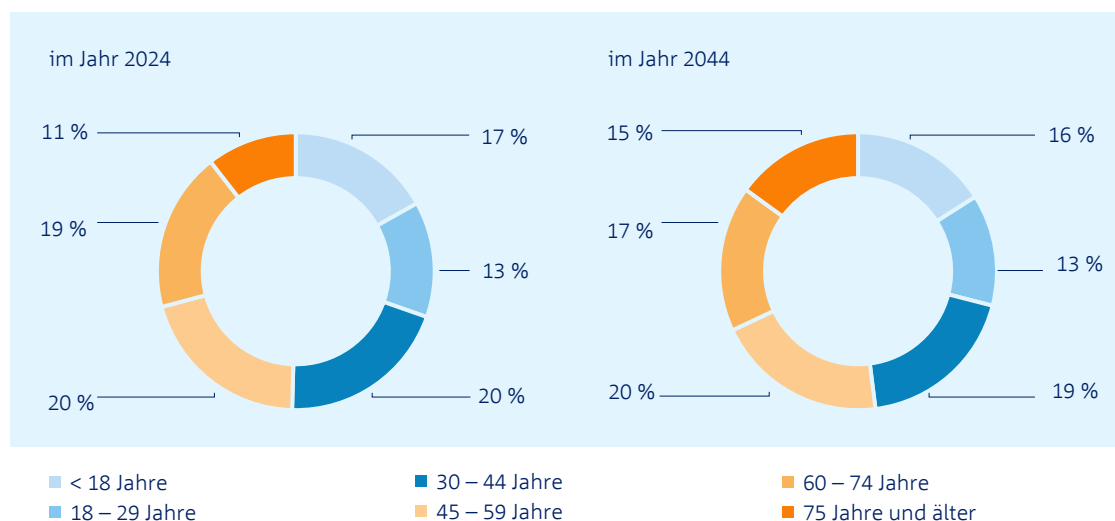
2.1.2 Veränderungen in der Altersstruktur

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung – v. a. 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 19 Prozent auf 17 Prozent im Jahr 2044 absinken, der Anteil der 75-Jährigen und Älteren dagegen von 11 Prozent auf 15 Prozent zulegen; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner (s. Abb. 23). Insgesamt wird die Quote der unter 75-Jährigen sinken (von 89 Prozent auf 85 Prozent) und die der über 74-Jährigen steigen (von 11 Prozent auf 15 Prozent). In früheren Prognosen ist der Anteil der 60- bis 74-Jährigen auch noch leicht gestiegen, doch bis 2044 sind nunmehr auch diese jüngsten Babyboomer schon älter als 74 Jahre.

► Nur noch Anteil der 75-Jährigen und Älteren steigt

Abb. 23: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern

Prognosebasisjahr = 2024; Summe = 100 %



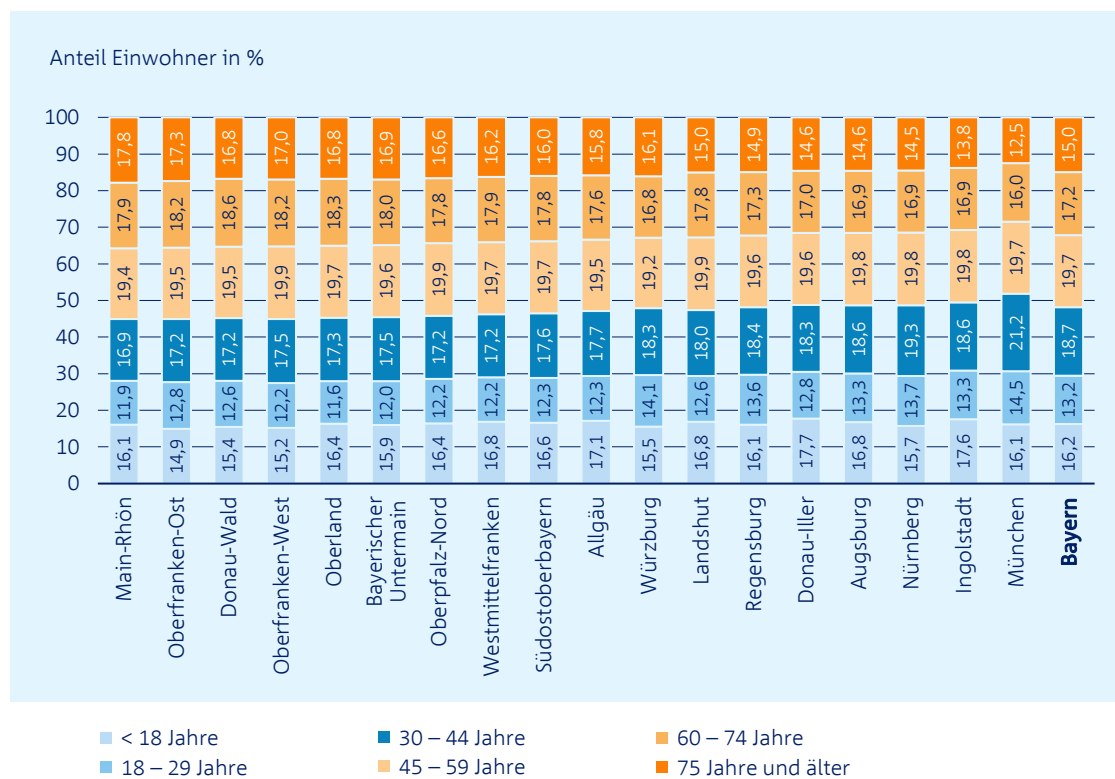
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© 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 2044 die Regionen Main-Rhön (17,8 Prozent) und Oberfranken-Ost aufweisen (17,3 Prozent; s. Abb. 24). Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten unter 30-Jährigen werden bis 2044 in den Wachstumsregionen München (12,5 Prozent bzw. 30,6 Prozent) und Ingolstadt (13,8 Prozent bzw. 30,9 Prozent) zu finden sein. Im Vergleich zur Prognose von vor zwei Jahren, die langfristig zu höheren 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: Oberpfalz-Nord rückt in der Alterung zwei Ränge nach hinten (altert jetzt relativ weniger) und Oberland rückt in der Alterung zwei Ränge nach vorn (altert jetzt relativ stärker).

Abb. 24: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns 2044

Prognosebasisjahr = 2024, sortiert nach Anteil der 60-Jährigen und Älteren



Hinweis: Abweichungen bei Summen sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

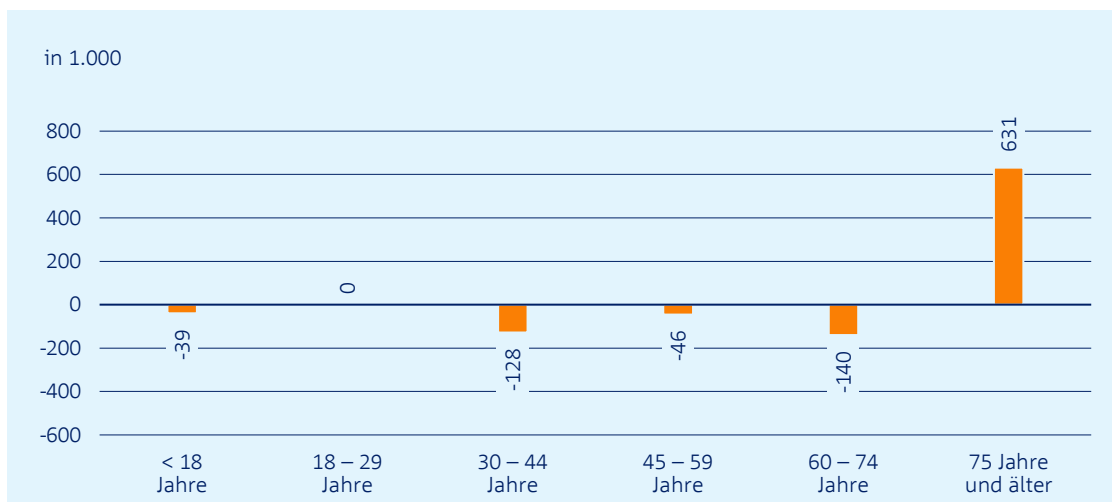
Über alle Raumordnungsregionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum von 2024 bis 2044 um rund 278.000 Menschen anwachsen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 174.000 bei den 30- bis unter 60-Jährigen ein Anstieg von 631.000 bei den über 74-Jährigen und ein Rückgang von 39.000 bei den unter 30-jährigen Einwohnern gegenüber (s. Abb. 25 a).

► Bis 2044 rd.
631.000 mehr
75-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 kontinuierlich bis 2044 an. Umgekehrt erreicht im Jahr 2030 bzw. 2031 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 den 30- bis unter 45-Jährigen (Eltern) mit einem Maximum um das Jahr 2031 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. 25 a: Veränderung der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern 2044 zu 2024 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2024

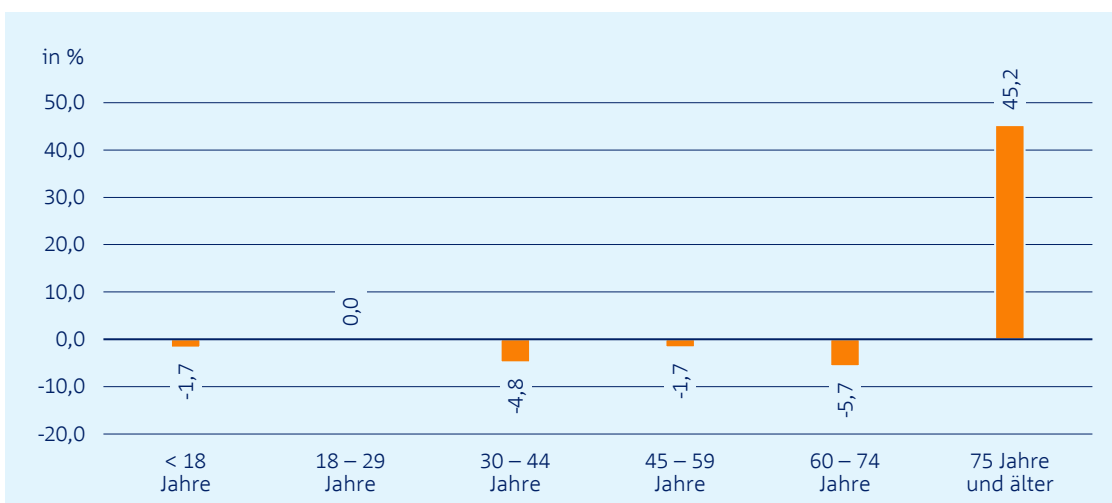


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

Abb. 25 b: Veränderung der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern 2044 zu 2024 – prozentuale Veränderung

Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

Die Einwohnergruppe der unter 30-jährigen Einwohner, die als junge Haushalts- und Familiengründer über viele Jahre hinweg eine zentrale Zielgruppe der Wohnungssuchenden stellten, wird künftig immer unbedeutender. In den kommenden Jahren wird stattdessen eine andere 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, nun nach leichten Zuwächsen in der vorherigen Prognose 2022 bis 2042 weiter abnimmt, 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 in Wohnortnähe mehr bezahlbare altengerechte Angebote auf den Markt kommen bzw. wenn diese Altersgruppe stärker als bisher von Altersarmut betroffen sein sollte. Das ist aber v. a. auf entspannten Wohnungsmärkten möglich. Denn auf engen Märkten sind die Monatsmieten von Neuverträgen selbst für kleinere Wohnungen zunehmend 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.

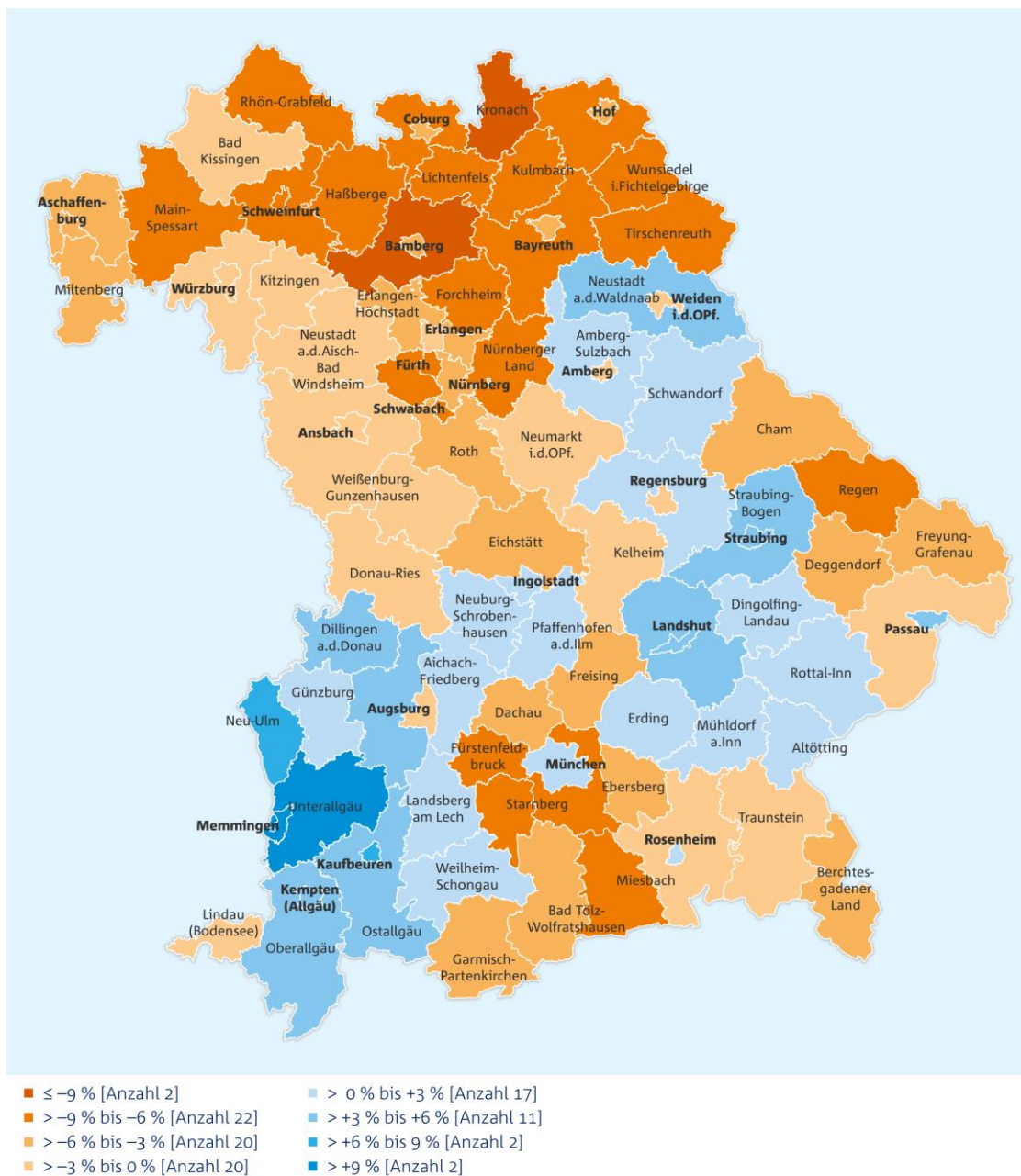
► **Die Altersgruppe der über 74-Jährigen dominiert künftig**

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 2044 in 32 Landkreisen und kreisfreien Städten steigen (v. a. in Unterallgäu und Memmingen) (s. Abb. 26 a), die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner wird in 33 Kreisen nicht sinken. Bevölkerungszuwachs bei den 18- bis 29-jährigen Einwohnern gibt es v. a. in den Kreisen der mittlerweile sehr großflächigen Suburbanisierungsregionen und damit um Augsburg und Ingolstadt und Landshut sowie in der Region Donau-Iller (s. Abb. 26 b).

► **Mehr Minderjährige in 32 Kreisen, v. a. in Unterallgäu und Memmingen**

Abb. 26 a: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen 2044 zu 2024 in Prozent – unter 18 Jahre

Prognosebasisjahr = 2024



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

Prognosebasisjahr = 2024



Abb. 27 a: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2044 zu 2024 in Prozent – 30 bis 44 Jahre

Prognosebasisjahr = 2024



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© 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 2044 gibt es bayernweit rund 128.000 Menschen weniger in diesem Alter, ein deutlicher Anstieg der Verluste gegenüber der Prognose 2022 bis 2042. In nur fünf Kreisen, allesamt Stadtkreise, wird deren Zahl weiter steigen, wenn auch nur leicht: München, Passau, Erlangen, Memmingen und Würzburg. Weit überdurchschnittliche, zweistellige Rückgänge werden dagegen im Norden Bayerns erwartet für die Landkreise Bamberg (–13,7 Prozent), Haßberge (–13,2 Prozent), Tirschenreuth (–12,7 Prozent) und Regen (–12,6 Prozent; s. Abb. 27 a).

► **Fast ausschließlich Rückgang der 30- bis 44-Jährigen**

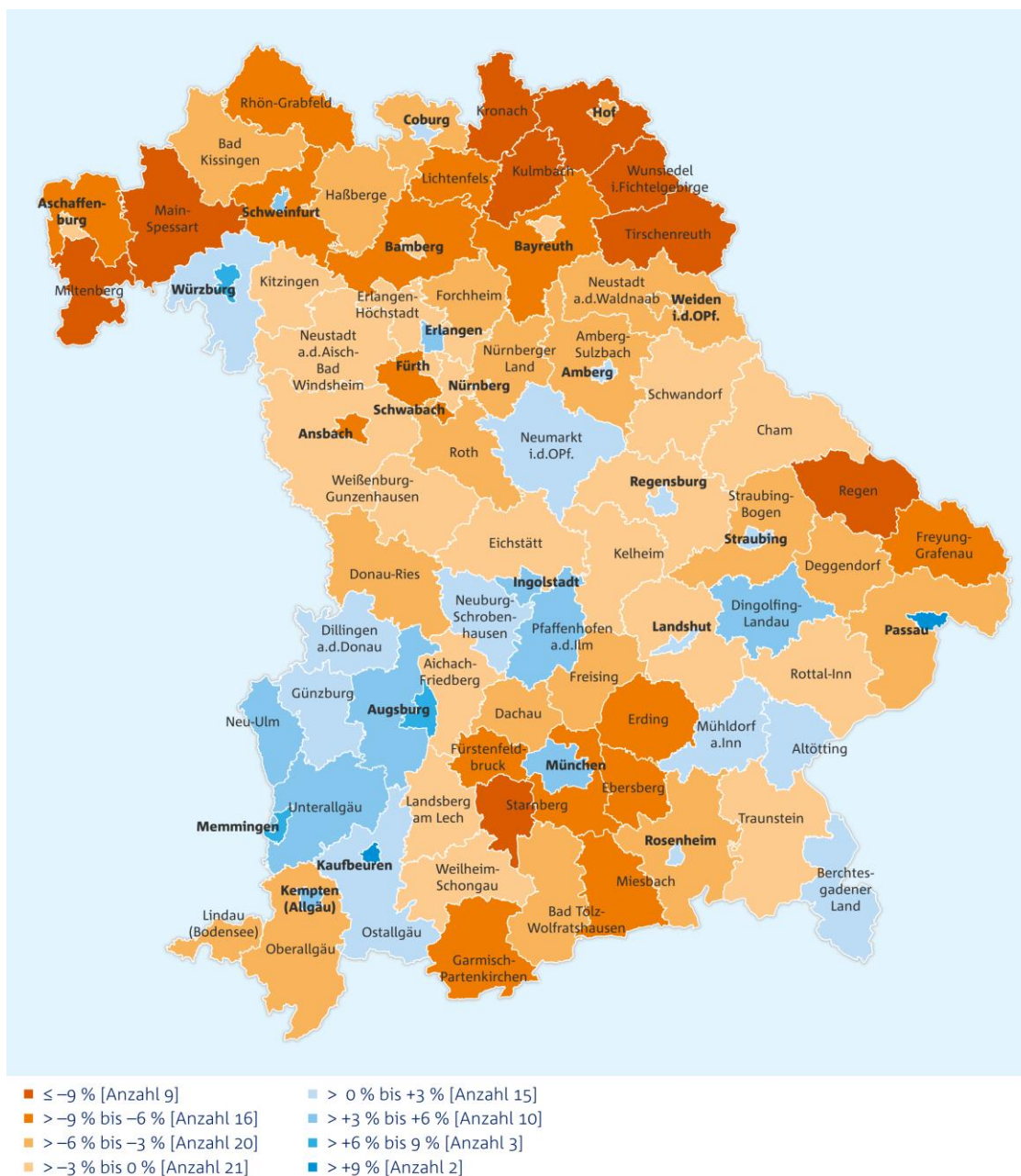
Auch die Zahl der 45- bis 59-Jährigen wird verbreitet absinken: Bis zum Jahr 2044 beläuft sich der Rückgang auf 46.000 Menschen. Diese Altersklasse wird bis dahin nur noch in 30 bayerischen Kreisen anwachsen – allen voran in Kreisen der Regionen Donau-Iller und Allgäu. Die Landkreise Kronach (–17,0 Prozent), Wunsiedel i. Fichtelgebirge (–12,7 Prozent), Kulmbach (–11,6 Prozent) und Hof (–11,6 Prozent) werden dagegen jeweils mehr als rund ein Zehntel aus dieser Altersgruppe verlieren (s. Abb. 27 b).

Einen starken Rückgang erwarten die Statistiker für die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen (–140.000), gemessen an ihrer heutigen Zahl ergibt dies ein Minus von 5,7 Prozent. Dennoch weisen 14 Kreise weiterhin einen positiven Trend auf, allen voran die Kreise im Raum München. Die regionale Bandbreite reicht hier von –25,5 Prozent in Wunsiedel i. Fichtelgebirge bis zu +12,7 Prozent in der Stadt München (s. Abb. 28 a).

► **Keine Zuwächse mehr bei den 60- bis 74-Jährigen**

Abb. 27 b: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2014 zu 2024 in Prozent – 45 bis 59 Jahre

Prognosebasisjahr = 2024



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

Abb. 28 a: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2044 zu 2024 in Prozent – 60 bis 74 Jahre

Prognosebasisjahr = 2024



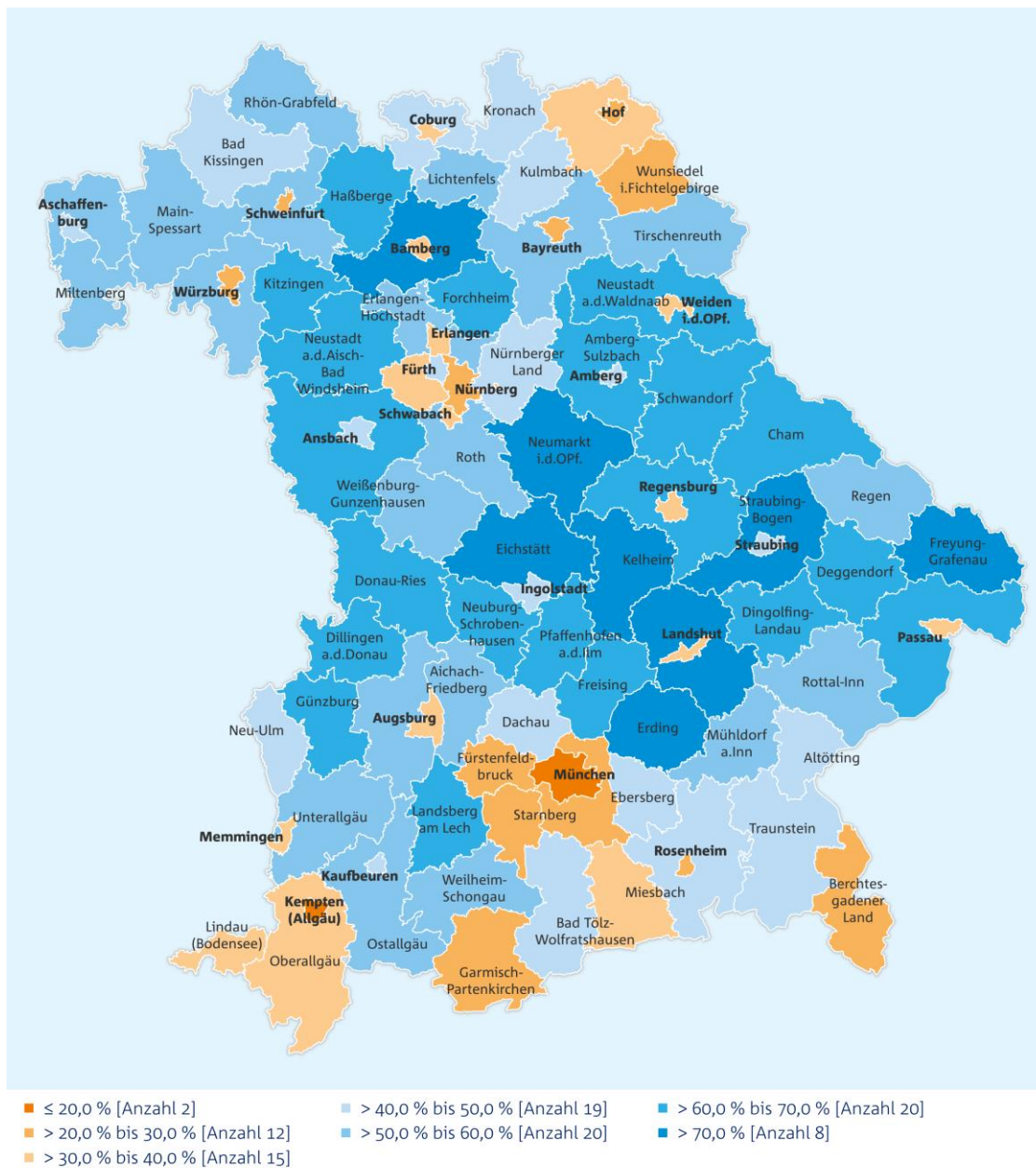
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

Abb. 28 b: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2044 zu 2024 in Prozent – 75 Jahre und älter

Prognosebasisjahr = 2024



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026

© empirica

Sehr große Veränderungen hat die Altersklasse der 75-Jährigen und Älteren zu erwarten, deswegen kommt ihr eine überragende Bedeutung für den Wohnungsmarkt zu (insbesondere altersgerechte Wohnungen und Pflegeimmobilien). 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.²¹ 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 +45,2 Prozent bis 2044. 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 2044 eine sehr große Bandbreite: von +17,7 Prozent in der Stadt München bis zu +78,7 Prozent im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. In den kreisfreien Städten steigt die Zahl der Senioren meist verhältnismäßig weniger stark an. Den höchsten Zuwachs gegenüber dem Jahr 2022 unter allen bayerischen kreisfreien Städten hat Fürth zu erwarten (+49,3 Prozent), gefolgt von Aschaffenburg (+47,6 Prozent) und Kaufbeuren (+45,1 Prozent).

► **Seniorenanteil steigt in allen Kreisen deutlich**

2.2 Haushaltsprognose

2.2.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2044

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. Der spätere Auszug aus dem Elternhaus belegt 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 v. a. 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 durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, kann die Zahl der Haushalte schneller steigen als die Einwohnerzahl bzw. kann die Zahl der Haushalte trotz sinkender Einwohnerzahl steigen.

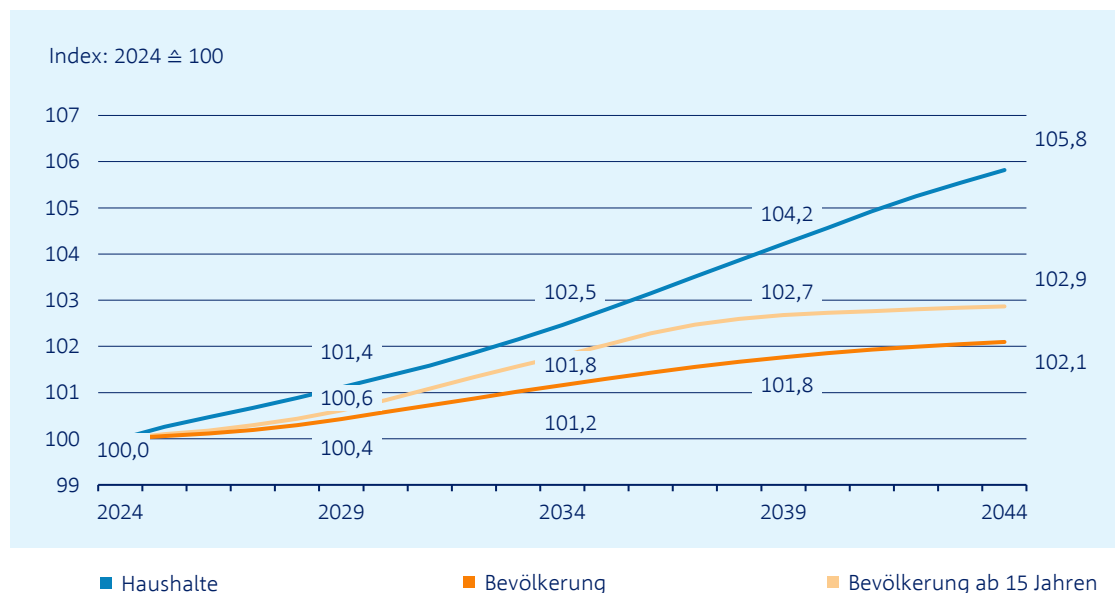
²¹ Vgl. Braun (2022) und Braun (2026a).

Im Zeitraum von 2024 bis 2044 wächst die Bevölkerung Bayerns weiter, der Zuwachs beträgt über den gesamten Zeitraum 2,1 Prozent. Trotz gebremster Haushaltsverkleinerung legt die Zahl der Haushalte mit 5,8 Prozent stärker zu – zunächst mit konstanter, nach dem Jahr 2030 jedoch mit zunehmender Geschwindigkeit (s. Abb. 29). Das entspricht einem Zuwachs von rund 377.000 Haushalten gegenüber dem Jahr 2024, der sich v. a. auf die Jahre bis 2025 und ab 2031 konzentriert (überwiegend 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 v. a. gegenläufige Effekte auf die Entwicklung der Zahl der Haushalte.

► Anstieg der Zahl der Haushalte um rd. 6 %

Abb. 29: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 2024 – 2044

Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Im Ergebnis werden sich die 13,53 Millionen bayerischen Einwohner des Jahres 2044 auf knapp 6,9 Millionen Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 1,97 Personen gegenüber 2,04 Personen im Jahr 2024 und 2,3 Personen im Jahr 1990 gesunken sein.²²

²² 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 nur einmal gezählt. Stattdessen werden im empirica-Modell bei der Wohnungsnachfrage Zweitwohnsitze berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2.3.1.1).

Landesweit steigt die Zahl der Haushalte bis zum Prognosehorizont im Jahr 2044 an. Dies gilt auf der regionalen Ebene zwar auch für die überwiegende Mehrheit aller Gebiete, doch es gibt Ausnahmen: In 13 von 96 Kreisen, zwei von 18 Raumordnungsregionen, aber in keinem der sieben Regierungsbezirke erreicht die Zahl der Haushalte bereits vor dem Jahr 2044 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken-Ost und Main-Rhön ist diese Schwelle bereits im Jahr 2024 erreicht, drei Landkreise (Regen, Coburg, Bad Kissingen) erreichen ihr Maximum 2042 bzw. 2043 (s. Tabellenteil).

► **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. Abb. 30). Neben der ungleichen Bevölkerungsentwicklung (s. Abb. 22) 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 als bei der Bevölkerungsprognose – nur für zwei Raumordnungsregionen eine negative Entwicklung für die Zahl der Haushalte prognostiziert. Verluste gibt es demnach bis zum Jahr 2044 in Oberfranken-Ost (–1,4 Prozent) und Main-Rhön (–0,2 Prozent; s. Abb. 31 a und b).

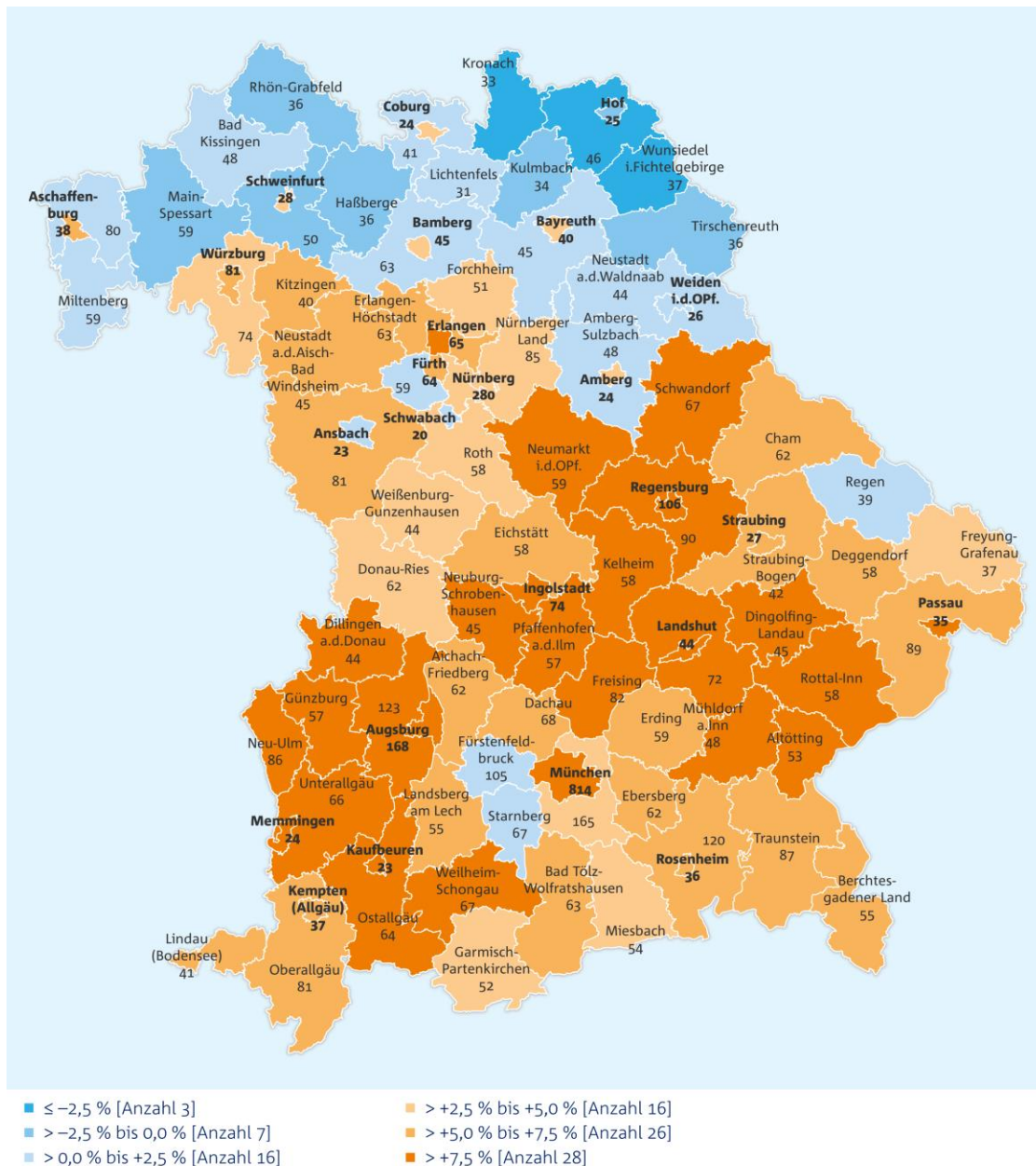
Betroffen von rückläufigen Haushaltszahlen sind insbesondere 10 Landkreise (LK) im nördlichen Bayern, an vorderer Stelle Wunsiedel i. Fichtelgebirge (–6 Prozent), Kronach (–5 Prozent), Hof (–3 Prozent), Main-Spessart, Tirschenreuth und Schweinfurt (je –2 Prozent). Die höchsten Haushaltszuwächse werden dagegen für die Regionen Donau-Iller (+10 Prozent) sowie Augsburg, Regensburg und Landshut (je +9 Prozent) prognostiziert. München folgt auf Rang 7 vor Südoberbayern (je +7 Prozent). Zu den Spitzenreitern auf der Kreisebene mit einem Zuwachs von mehr als 10 Prozent gehören die Stadt Kaufbeuren (+12 Prozent), der Landkreis Augsburg (+10 Prozent) sowie weitere zwölf Kreise mit +10 Prozent. Die Stadt München folgt mit +9 Prozent (s. Abb. 30).

► **„Nur“ in 10 Kreisen Rückgang der Haushaltszahlen**

► **Höchste Haushaltszuwächse in der Stadt Kaufbeuren und im LK Augsburg**

Abb. 30: Entwicklung der Zahl der Haushalte – Veränderung 2014 zu 2024 in Prozent und absolute Zahl der Haushalte in 1.000 im Jahr 2024

Prognosebasisjahr = 2024; absolute Zahlenwerte in der Karte = Zahl der Haushalte im Jahr 2024



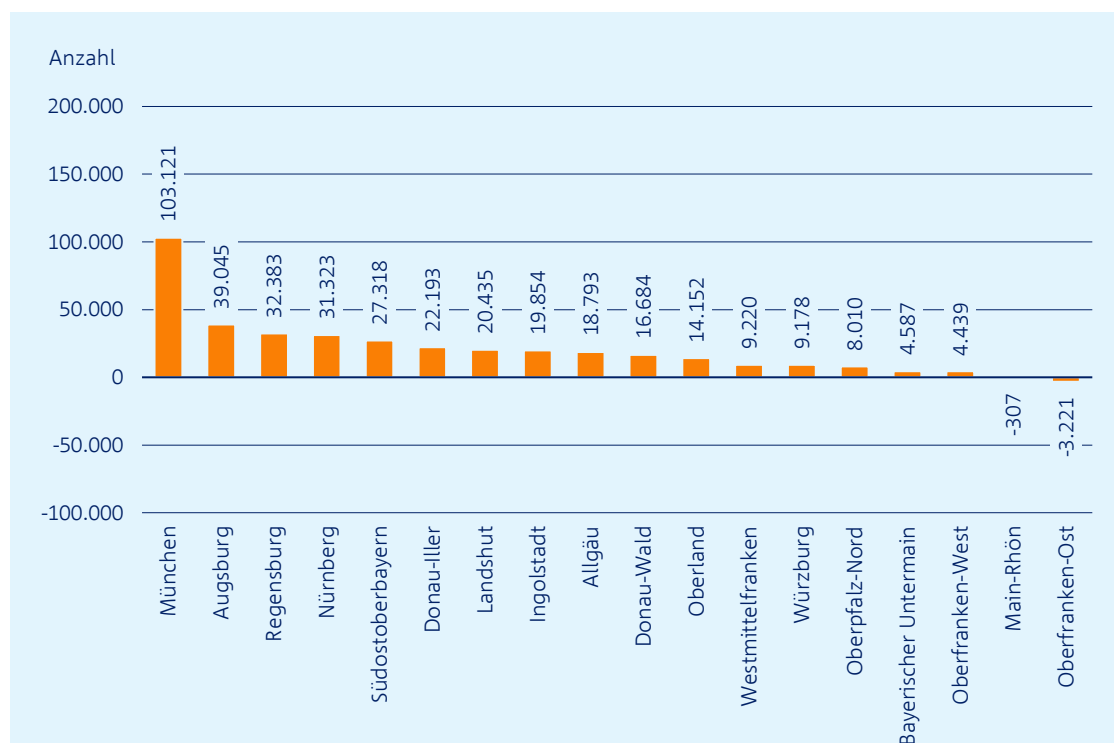
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 31 a: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 zu 2044 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

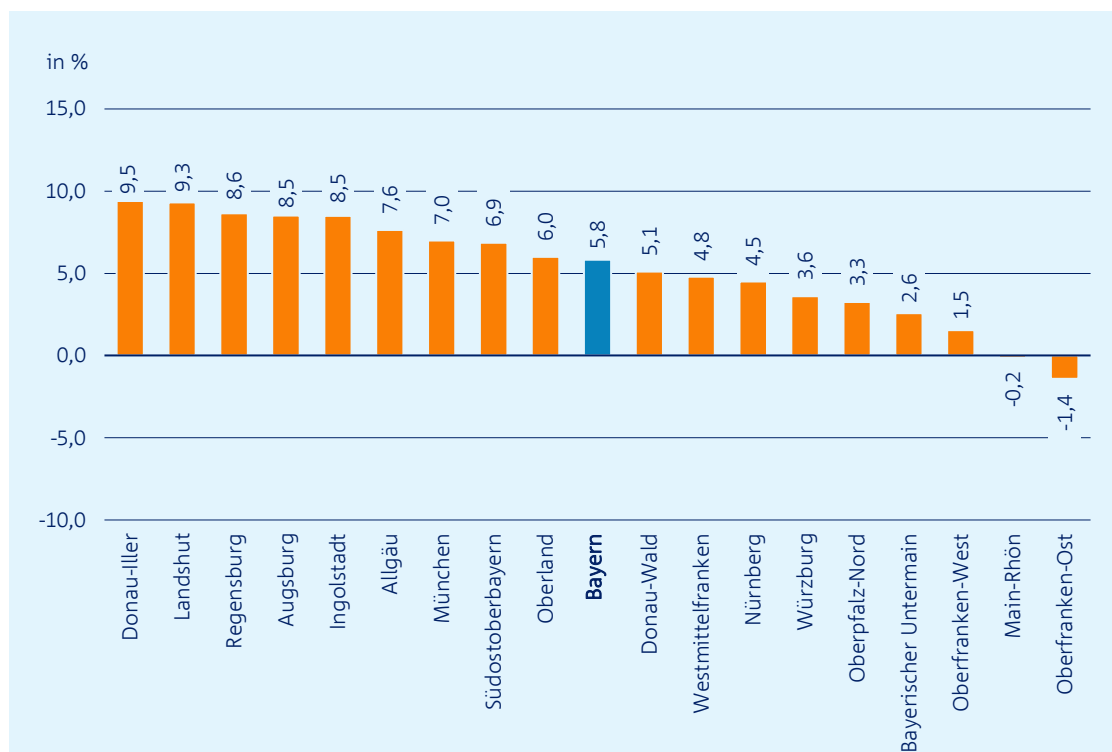
© empirica

In der Raumordnungsregion München leben schon heute knapp 1,5 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 694.000 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 100.000 zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2044 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs von rund 7 Prozent gegenüber dem Jahr 2024 (s. Abb. 31 a und b). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, v. a. Oberfranken-Ost und Main-Rhön sogar mit – wenn auch nur leichten – Rückgängen. Die Rangfolge der prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheidet sich ganz erheblich von den absoluten Zuwächsen. Zwar werden in 16 der 18 bayerischen Raumordnungsregionen bis zum Jahr 2044 mehr Haushalte als im Jahr 2024 leben (+1,5 Prozent bis +9,5 Prozent), aber die höchsten relativen Zuwächse haben Donau-Iller, Landshut und Regensburg, während bei den absoluten Zuwächsen München, Augsburg, Regensburg und Nürnberg vorne liegen.

► **103.000 mehr Haushalte in der Region München bis 2044, aber mit +9,5 % liegt die Region Donau-Iller beim prozentualen Zuwachs vorne**

Abb. 31 b: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 zu 2024 – prozentuale Veränderung

Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

2.2.2 Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

Im Jahr 2024 lebten in einem bayerischen Haushalt im Mittel 2,04 Personen.²³ Bis zum Jahr 2029 wird dieser Wert auf 2,03 Personen und bis 2044 sogar auf 1,97 Personen schrumpfen. Mittlere Haushaltsgrößen unter einer Schwelle von 2,0 Personen pro Haushalt werden bis zum Jahr 2044 v. a. in den kreisfreien Städten oder einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen zu finden sein (s. Abb. 32). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,3 Personen wird es v. a. in den Umlandkreisen der kreisfreien Städte als Folge der Suburbanisierung von Familien geben. Die im Durchschnitt größten Haushalte werden dann im Landkreis Mühldorf a. Inn (2,44 Personen) zu finden sein. In weiteren 15 Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt ebenfalls noch mehr als 2,2 Personen.

► **Durchschnittliche Haushaltsgröße 1,97 Personen im Jahr 2044**

²³ Vgl. Fußnote 14.

Abb. 32: Durchschnittliche Haushaltsgröße – Dreijahresmittel 2042 – 2044 in Personen

Prognosebasisjahr = 2024



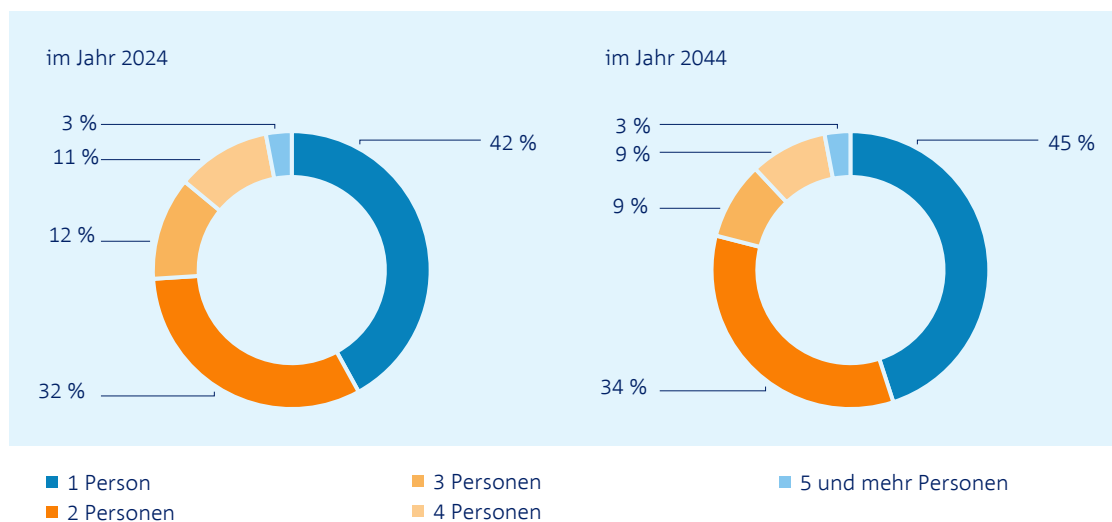
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 33: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern 2024 und 2044

Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

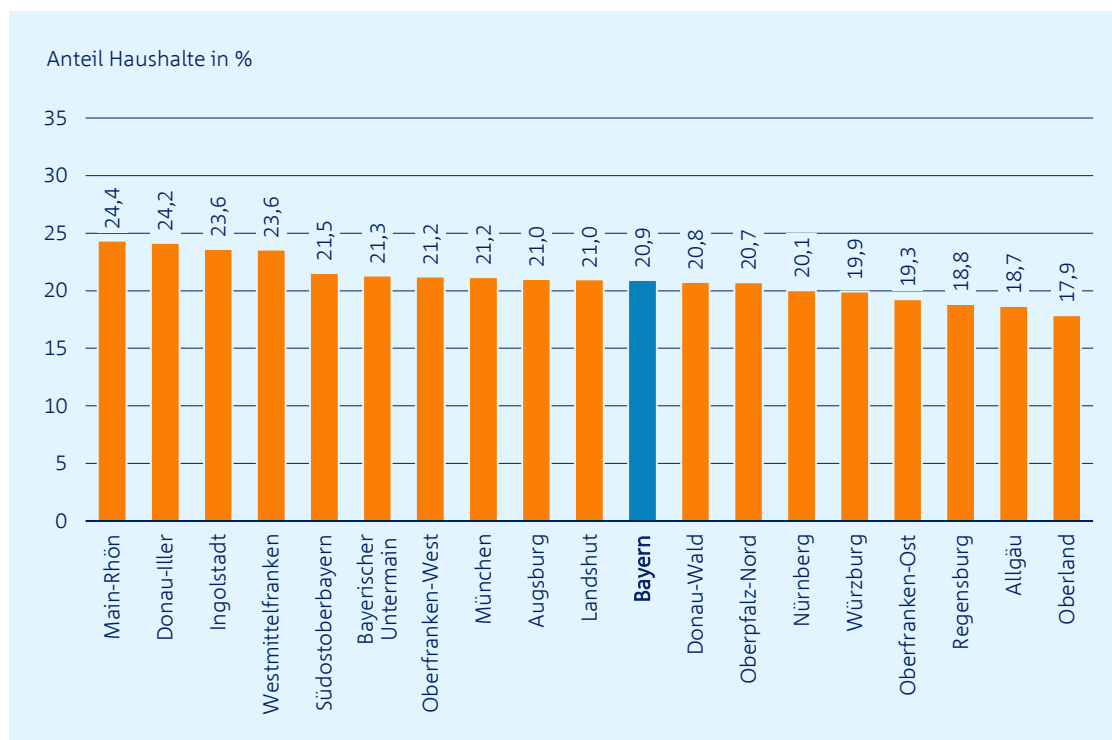
© empirica

Wenn die mittlere Haushaltsgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (s. Abb. 33). So lebten im Jahr 2024 noch in gut jedem vierten Haushalt (26 Prozent) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2044 aber nur noch in gut jedem fünften Haushalt (21 Prozent). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte steigt nur leicht. Einen größeren Zuwachs erleben stattdessen die Alleinlebenden: Ihr Anteil steigt von heute 42 Prozent auf 45 Prozent klar an. In fast jedem zweiten Haushalt lebt dann nur noch eine Person.

► **Anstieg des Anteils Alleinlebender auf 45 %**

Abb. 34: Anteil der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2044

Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Die höchsten Quoten an Drei-und-mehr-Personen-Haushalten werden im Jahr 2044 die Regionen Main-Rhön, Donau-Iller, Ingolstadt und Westmittelfranken 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, Regensburg und Würzburg) wegen der Zuwanderung von Jüngeren zu finden sein. Die ebenfalls urbanen Regionen München oder Augsburg liegen weiterhin im Mittelfeld.

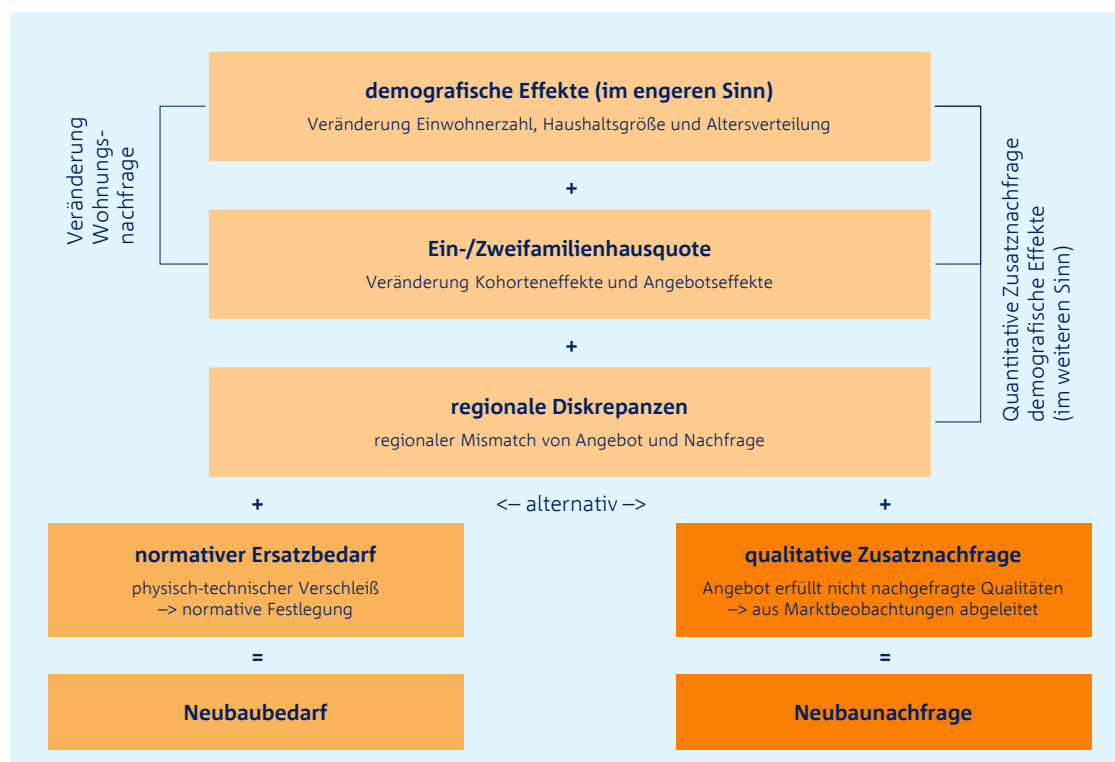
► In den Regionen Main-Rhön und Donau-Iller leben anteilig die meisten Familienhaushalte

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 2024 bis 2044 in Bayern rund 423.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 20.000 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 849.000 Wohnungen (rund 40.000 Wohnungen p.a.). Neben dem Neubaubedarf hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter **Nachholbedarf** in einer ungefähren Größenordnung von rund 128.000 Wohnungen aufgestaut.

Abb. 35: 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 652.000 Wohnungen (rund 31.000 Wohnungen p. a.). Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote von nur 0,16 Prozent p. a. ableiten.

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abb. 35, die Annahmen zu diesen Effekten werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert, die Einflüsse auf das Gesamtergebnis in den Abb. 36 bis 38 dargestellt. Details zum Nachholbedarf enthält Kapitel 2.3.2.4.

Während die Wohnungsnachfrage landesweit bis zum Prognosehorizont im Jahr 2044 ansteigt, gilt dies auf der regionalen Ebene nicht für alle Gebiete: In 13 von 96 Kreisen und zwei von 18 Raumordnungsregionen, aber in keinem der sieben Regierungsbezirke erreicht die Wohnungsnachfrage bereits vor dem Jahr 2044 ihr Maximum (Peak-Jahr). In den Landkreisen Regen (2042) und Bad Kissingen (2043) beispielsweise ist diese Schwelle bereits vor dem Jahr 2044 erreicht (s. Tabellenteil). Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage im Zeitraum von 2024 bis 2044 beschreibt also nicht notwendigerweise einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil wird für elf Kreise sogar ein Absinken ab 2024 erwartet.

► **Kaum 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 2024, das Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2024 fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2022 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“).²⁴ 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 v. a. kleinere Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine Einfamilienhaus-freundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben als Großstädte. V. a. 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 regionalen 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 Baualtersklassen 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 Baualtersklassen, 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).

²⁴ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern.

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude v. a. 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 Schrumpfsregionen²⁵ 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.²⁶ 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 2044

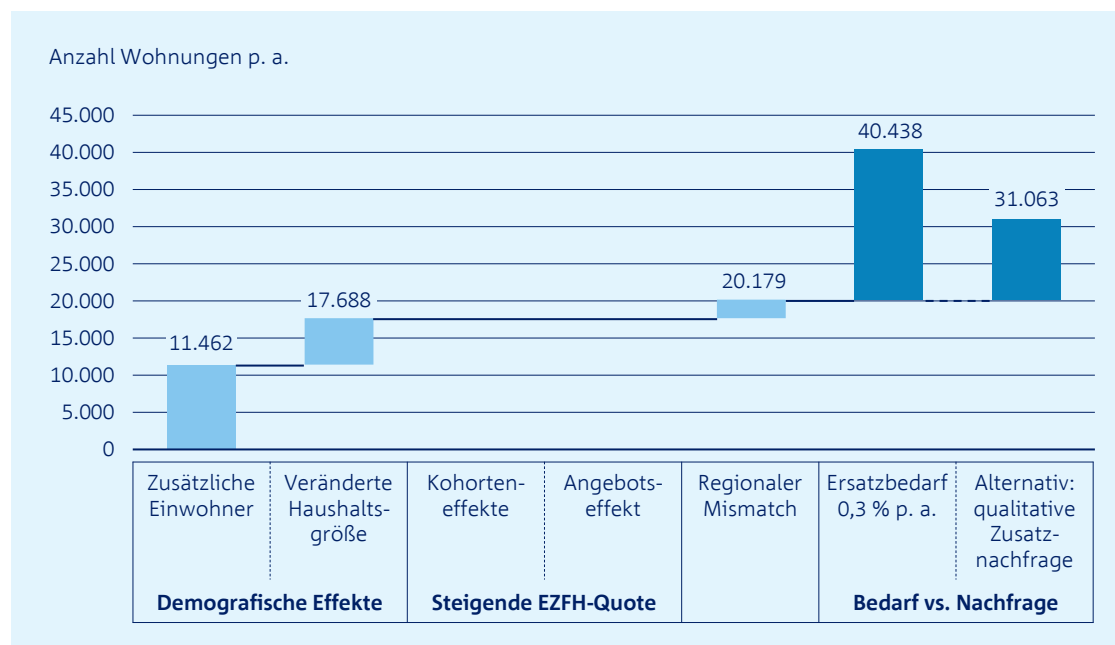
Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich aus einer demografisch bedingten Zusatznachfrage (mehr und ältere Einwohner, kleinere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage (Binnenwanderung) sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage zusammen. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus in Bayern bis 2044 jährlich rund 11.000 zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Abb. 36).

²⁵ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

²⁶ 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. 36: Zusammensetzung der Wohnungsprognosen für Bayern 2024 – 2044

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %
Prognosebasisjahr = 2024



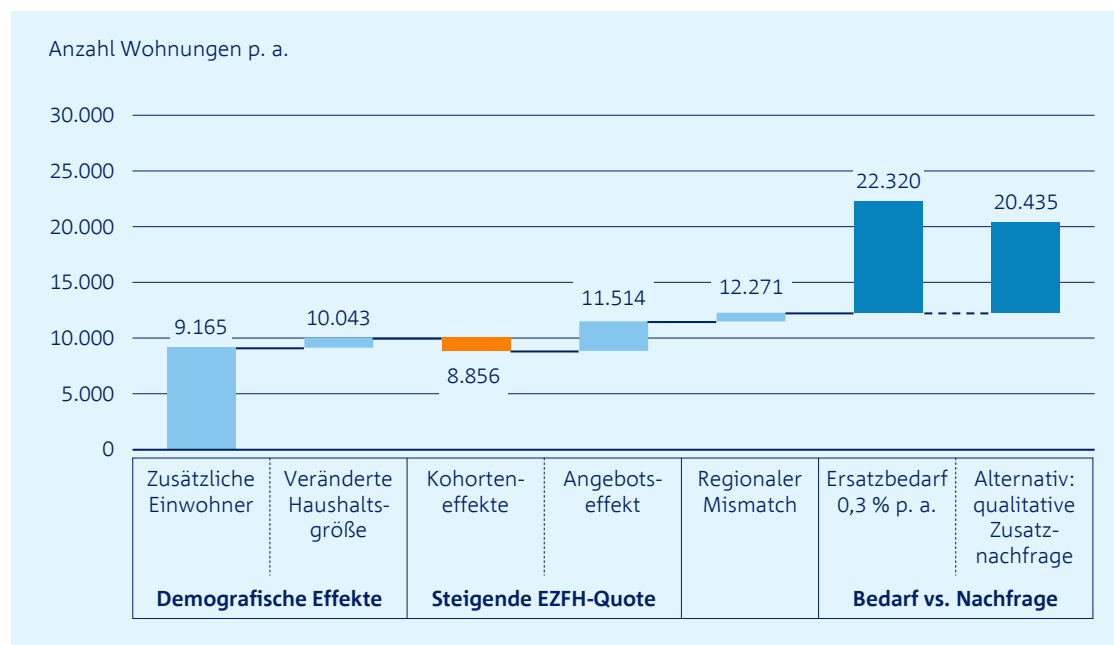
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026, eigene Berechnungen

© 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 18.000 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. Gut 2.000 zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen steigt damit auf etwa 20.000 jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 Prozent des Gesamtbestands, dann werden jedes Jahr weitere gut 20.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern demnach jährlich rund 40.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose anstelle eines normativen Ersatzbedarfs alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage bezieht, müssen in Bayern jährlich nur etwa 31.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote liegt demnach eher bei 0,16 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. 37 : Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2024 – 2044

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %
Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

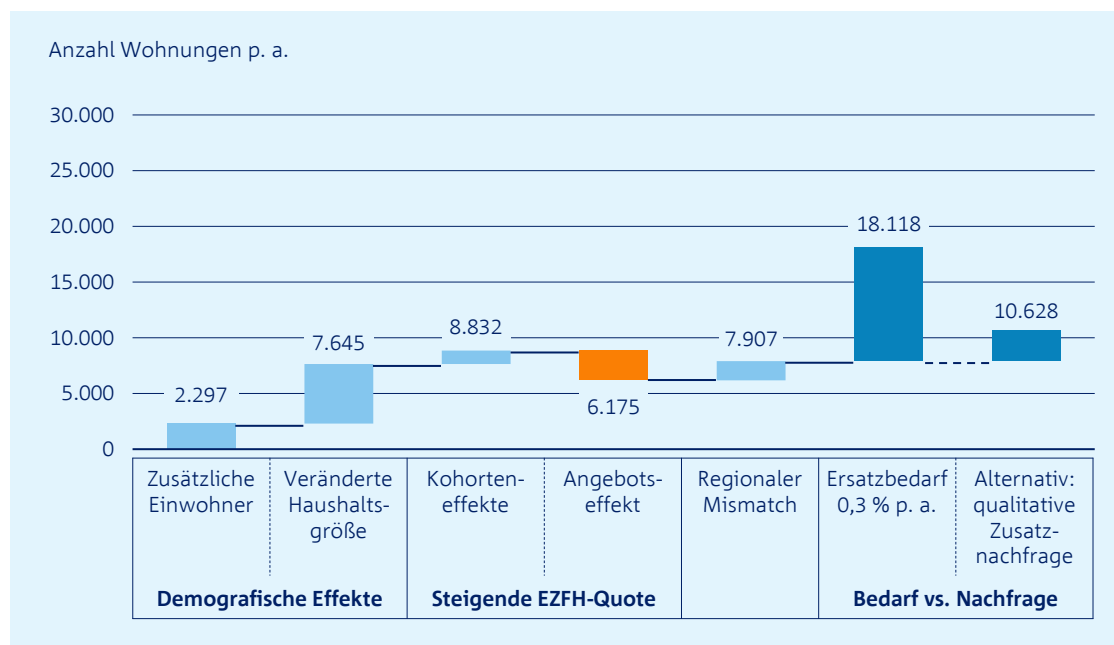
© empirica

Etwas 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. Abb. 37). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2044 eine jährliche Zusatznachfrage von mehr als 9.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil der Zuwachs an Familienhaushalten nur gering ist, fällt der Haushaltsgrößeneffekt kaum ins Gewicht (+900 Einheiten p. a.). Mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten durch nachrückende Generationen von Rentnerhaushalten, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, ist nicht mehr zu rechnen, im Gegenteil (–1.200 Einheiten p. a.). Allerdings steigt die Quote, weil viele ländliche oder suburbane Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik betreiben (+2.700 Einheiten p. a.). Somit steigt die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf insgesamt etwa 11.500 Wohnungen jährlich.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist eher gering (+750 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 rund 22.000 Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch steigende Einwohnerzahlen (41 Prozent) und Ersatzbedarf (45 Prozent). Der regionale Mismatch trägt nur 3 Prozent zum Zusatzbedarf bei. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit rund 20.000 EZFH-Wohnungen unwesentlich geringer aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach mit 0,24 Prozent nur leicht unter 0,3 Prozent p. a.

Abb. 38: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2024 – 2044

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 %
Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Etwas weniger als die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl für Bayern bis 2044 eine jährliche Zusatznachfrage von nur rund 2.000 Geschosswohnungen (s. Abb. 38). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen zusammen in einem Haushalt leben, wird die demografisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen zusätzlich angeregt. Sie liegt ceteris paribus letztendlich bei fast 8.000 Einheiten. Hintergrund: Kleinere und ältere 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 rund 6.000 Einheiten.

Da v. a. Menschen aus ländlichen Regionen in die bayerischen Metropolregionen ziehen und in urbanen Zentren eher auf dem Geschoss gewohnt wird, ist der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern etwas größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen steigt die jährliche Zusatznachfrage unter Berücksichtigung der Binnenwanderung auf nahezu 8.000 Einheiten. Dieser Bedarf wird in etwa verdoppelt, wenn jährlich 0,3 Prozent des Geschosswohnungsbestands ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt über 18.000 Geschosswohnungen jährlich (Obergrenze). Mehr als die Hälfte davon wird jedoch durch den angenommenen Ersatzbedarf verursacht (56 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. Dann ist jährlich nur noch ein Neubau von knapp 11.000

anstelle der über 18.000 Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach eher bei unter 0,08 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 2044 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** (v. a. 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 sich die Ein-/Zweifamilienhaushaltsnachfrage weniger schnell verändert als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spielen in der vorliegenden, auf 2044 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 unbekannten 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.²⁷ 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 Schrumpfungsregionen²⁸ 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 v. a. 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 v. a. 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, private Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es lange Zeit nur verschwindend wenige Beispiele

²⁷ Vgl. Simons und Weiden (2015) und Simons et al. (2017).

²⁸ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gab. Insofern zeigen die Prognosen v. a. 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 (sog. 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 lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen verteilt.²⁹

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.³⁰ 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 frei werdenden Geschosswohnungen werden dann im Zuge von Sickereffekten von zuziehenden Haushalten belegt.³¹ 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 eher gibt es einen regionalen Mismatch, also eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage innerhalb einer Teilregion infolge von Binnenwanderung. Der Mismatch wäre maximal, wenn

²⁹ 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.

³⁰ Annahme: konstanter Leerstand.

³¹ Vgl. Metastudie „Sickereffekte“ von Braun (2020).

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. der 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. Abb. 36 bis 38) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht mehr vorgenommen. Sämtliche Werte der folgenden Darstellungen unterstellen einen konstanten Leerstand, sodass 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 2024 – 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 (2026) 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 (2026) auf eigenen Bevölkerungsprognosen von empirica.

Insgesamt werden in den Jahren 2024 bis 2044 in Bayern rund 849.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das entspricht einem Zuwachs von 13 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2024 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von etwa 40.000 Wohnungen. Gemessen an der mittleren Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2020 bis 2024 von etwa 62.000 oder gemessen am Jahr 2025 mit rund 47.000 Einheiten wurde der Durchschnittsbedarf im Neubau mittlerweile schon mehr als erreicht. Auch der kurzfristige Bedarf im Zeitraum von 2025 bis 2029 mit rund 37.000 Einheiten wäre durch das aktuelle Niveau der Fertigstellungen gedeckt. Allerdings gilt dies nur im Landesdurchschnitt und nicht für jeden einzelnen Kreis. Vielmehr ist zu beobachten, dass v. a. in ländlichen Kreisen – zumindest gemessen am hier berechneten Bedarf – „zu viel“ und in urbanen Regionen „zu wenig“ gebaut wird.³² Darüber hinaus gibt es einen Nachholbedarf, der regional sehr unterschiedlich ausfällt.

► **Neubaubedarf**
insg. 849.000
Wohnungen
bis 2044 bzw.
40.000 p. a.

Tab. 4: Jährlicher Neubaubedarf bis 2044

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					Jährliche Fertigstellungen			
	2024	2025-29	2030-34	2035-39	2040-44	2024-44	1995-99	2020-24	2025
EZFH	22.597	21.712	22.481	24.236	20.795	22.320	38.027	22.210	14.943
MFH	16.735	15.613	16.928	19.419	20.789	18.118	38.343	31.108	24.261
Summe*	39.331	37.326	39.409	43.655	41.584	40.438	85.754	61.704	47.359

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen © empirica

Der künftige Bedarf verteilt sich nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre, sondern konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Jahre zwischen 2035 und 2044 mit einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 42.000 und 44.000 (s. Tab. 4). Das liegt an den mittelfristig schneller ansteigenden Haushaltszahlen (s. Abb. 21).

► **Höchste Bedarfe**
von rd. 44.000
Wohnungen im
Zeitraum von
2035 bis 2039

Regionale Unterschiede

Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren von 2024 bis 2044 werden dort insgesamt gut 207.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – das sind knapp 10.000 Wohnungen jährlich.

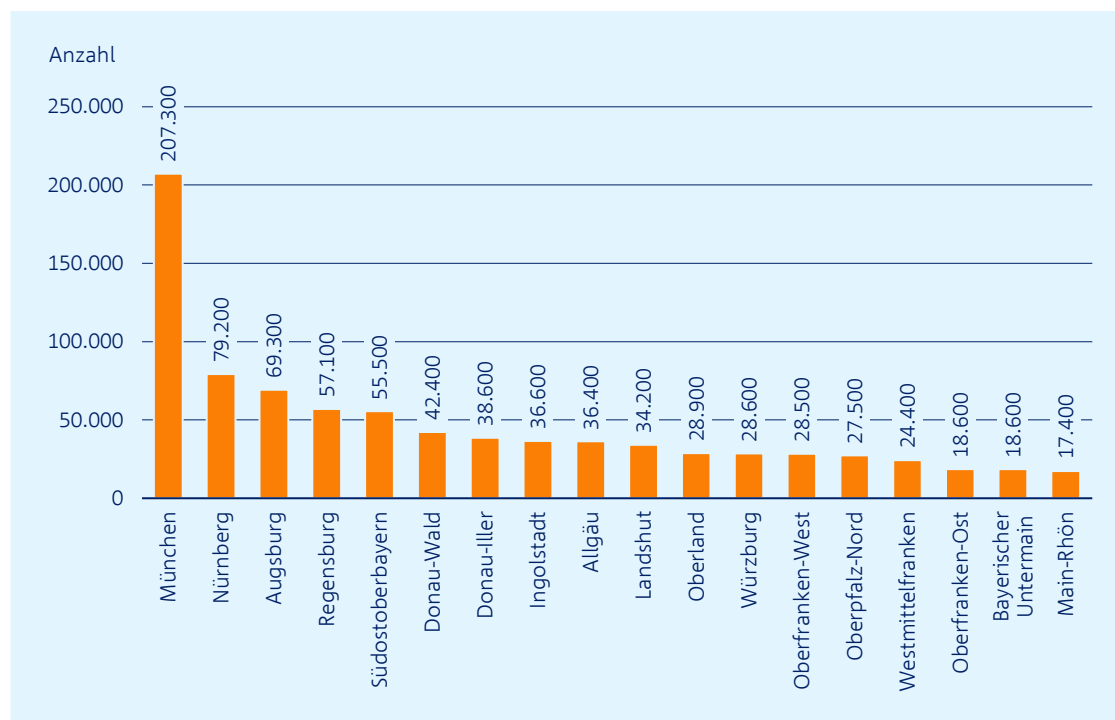
► **Bedarf für Re-**
gion München:
durchschnittlich
10.000 Wohnun-
gen p. a.

³² Der Neubau auf dem Land ist zwiespältig: Rein quantitativ wird er zwar nicht benötigt, steht allerdings auch nicht leer. Er reflektiert damit eher eine qualitative Zusatznachfrage. Leer stehen dort stattdessen weniger attraktive Bestandswohnungen.

Abb. 39 a: Wohnungsneubaubedarf 2024 – 2044 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2024

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2026; eigene Berechnungen

© empirica

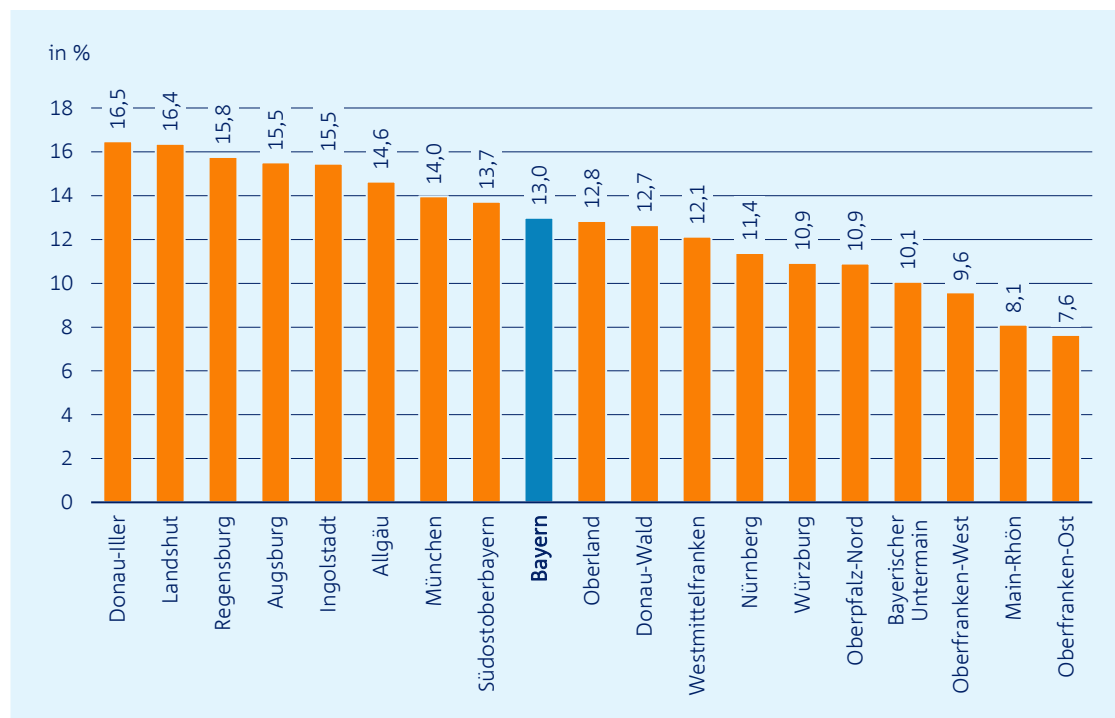
Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2044 nur in den Regionen Nürnberg, Augsburg, Regensburg und Südostoberbayern bei mehr als 55.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau (s. Abb. 39 a).

Die Differenzen fallen geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region Donau-Iller mit einem Neubaubedarf von 16,5 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2024 weit vor der Region München (14,0) auf Rang 7. Die Region Nürnberg liegt noch weiter hinten (11,4), während die Regionen Regensburg (15,8) sowie Ingolstadt und Augsburg (je 15,5) erneut auf den Rängen vor München zu finden sind. Die geringsten Bedarfe ergeben sich – wie schon seit vielen Jahren – mit je etwa acht Neubauten pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost und Main-Rhön, gefolgt von Oberfranken-West (9,6; s. Abb. 39 b).

Abb. 39 b: Wohnungsneubaubedarf 2024 – 2044 – in Prozent des Bestands von Ende 2024

Prognosebasisjahr = 2024

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

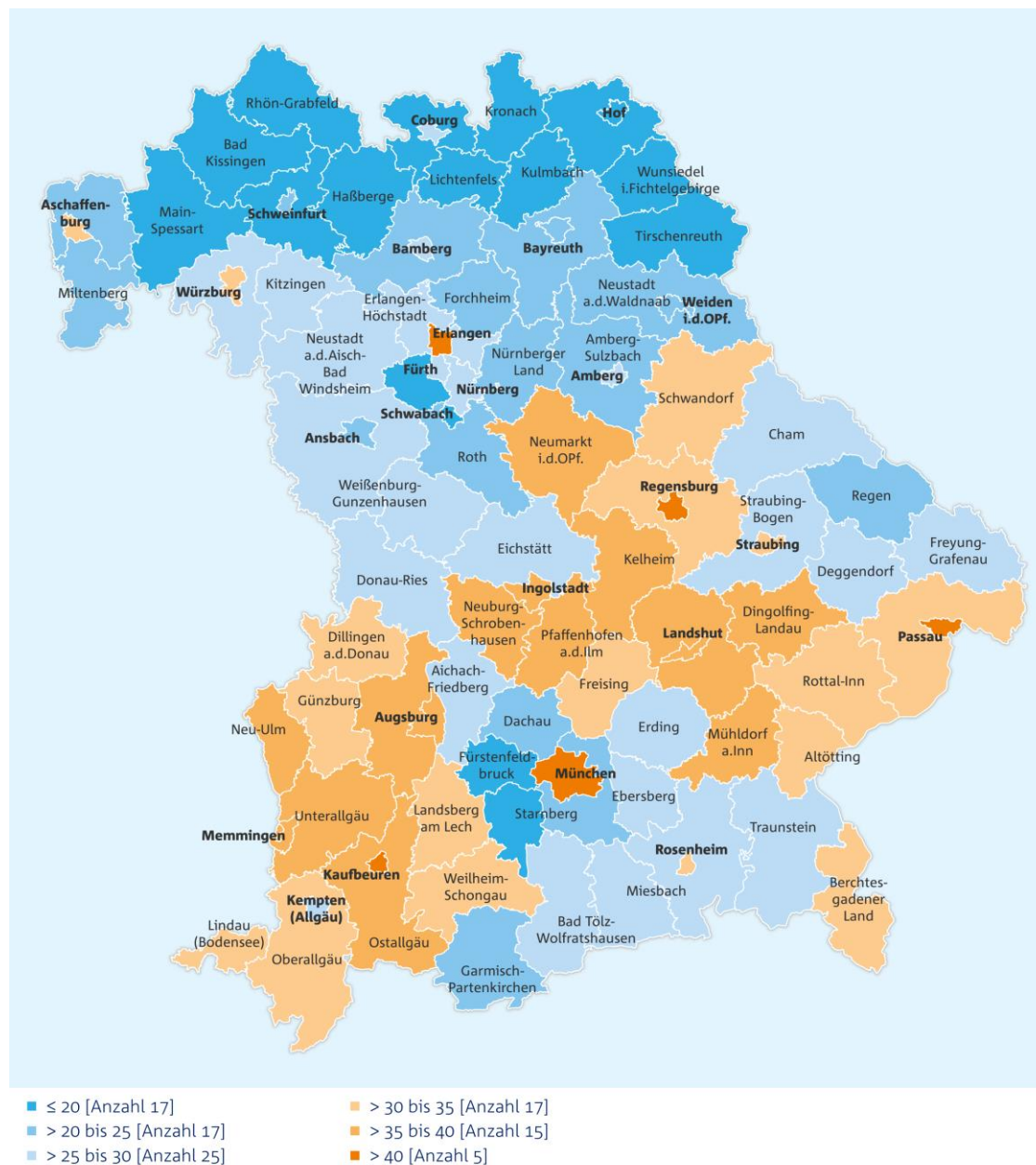
Bayernweit müssen bis zum Jahr 2044 jährlich 31 Wohnungen pro 10.000 Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten Regensburg (48 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), Kaufbeuren und Passau (je 46) sowie München und Erlangen (je 41). Der geringste Neubaubedarf besteht in den Landkreisen Kronach (15) und Hof (16) sowie weiteren zwölf Landkreisen mit jeweils weniger als 20 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Die drei kreisfreien Städte mit den geringsten Bedarfen sind erneut Hof (20), gefolgt von Ansbach (22) und Weiden i. d. OPf. (24; s. Abb. 40).

► **Bedarfsspanne zwischen 15 und 56 Wohnungen pro 10.000 Einwohner**

Abb. 40: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; 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.³³

Von den prognostizierten rund 849.000 Wohnungen, die in den Jahren 2024 bis 2044 in Bayern zusätzlich gebraucht werden, entfällt mit 469.000 Wohnungen mehr als die Hälfte auf die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH). Das entspricht einem Zuwachs von 15 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2024 bzw. einem jährlichen Bedarf von rund 22.000 Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2020 bis 2024 von gut 22.000 bzw. von etwa 15.000 Wohnungen im Jahr 2025 liegt dieser Bedarf klar über dem aktuellen Niveau der Bautätigkeit.

► **Neubaubedarf in EZFH 469.000 Wohnungen bis 2044 bzw. rd. 22.000 p. a.**

Der künftige Bedarf verteilt sich wiederum nicht ganz gleichmäßig auf die kommenden Jahre, sondern konzentriert sich leicht auf das Ende der 2030er-Jahre (s. Tab. 4). So liegt der aktuelle Bedarf im Zeitraum von 2035 bis 2039 bei gut 24.000 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 2024 bis 2044 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von fast 64.000 zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und damit deutlich weniger als in der letzten Prognose. Pro Jahr werden somit gut 3.000 Eigenheime benötigt, davon allein knapp 800 Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt. Tatsächlich wurden im Zeitraum von 2021 bis 2025 in der Stadt München knapp 600 Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern jährlich erstellt. Die Realisierung steht und fällt jedoch jeweils mit 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 2044 nur in den Regionen Augsburg und Regensburg bei mehr als 35.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weniger Neubau in Ein-/Zweifamilienhäusern (s. Abb. 41 a).

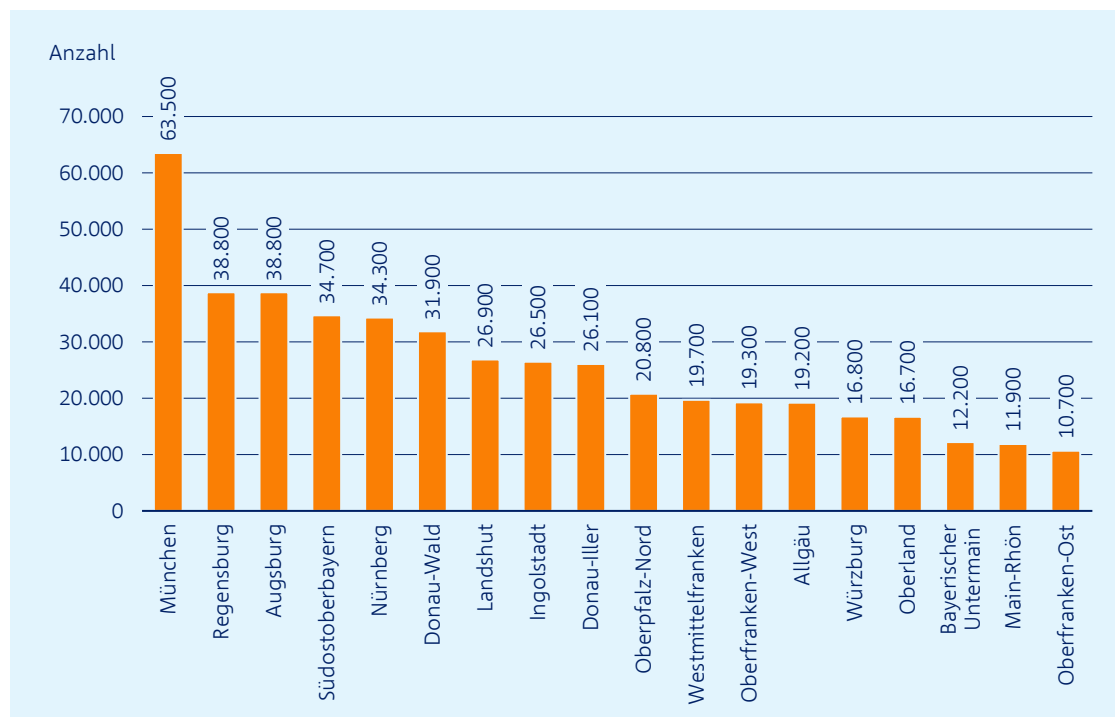
³³ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird.

Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden jedoch nicht in München (Platz 9), sondern v. a. 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 mehr als 18 Prozent ansteigen. In Oberfranken-Ost, Main-Rhön, Oberfranken-West und Bayerischer Untermain dagegen reicht ein Zuwachs von etwa 8 bis 11 Prozent des derzeitigen Bestands aus, um bis zum Jahr 2044 den Zusatzbedarf befriedigen zu können (s. Abb. 41 b).

Abb. 41 a: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2024 – 2044 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2024

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



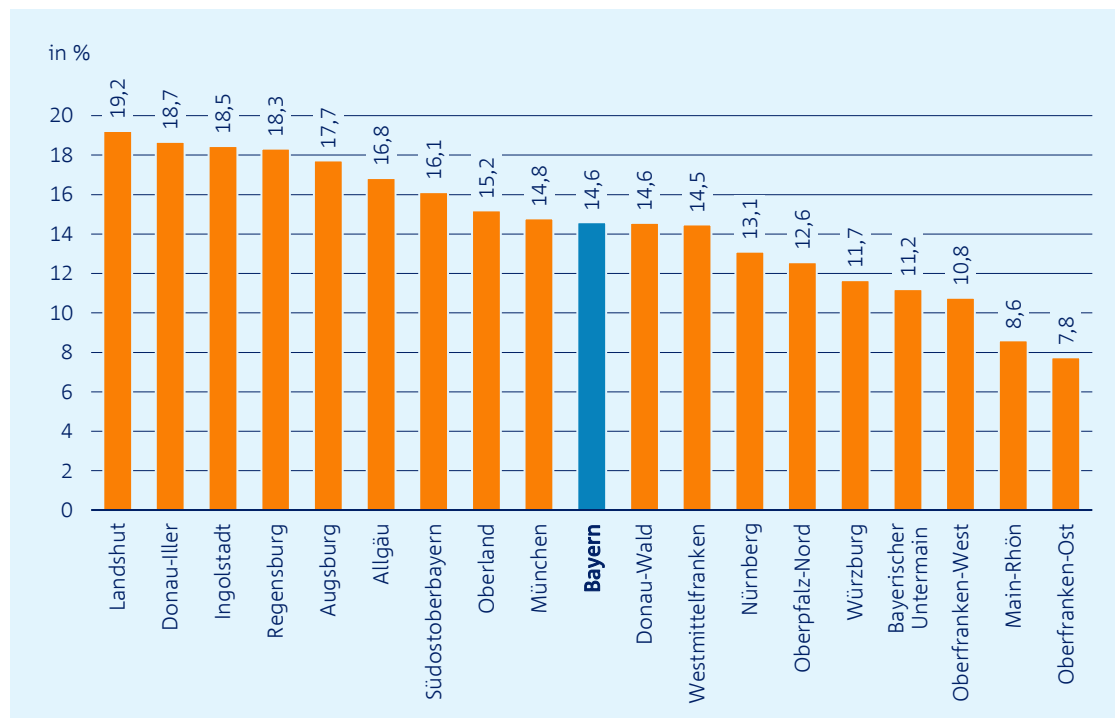
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 41 b: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2024 – 2044 – in Prozent des Bestands von Ende 2024

Prognosebasisjahr = 2024

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Landshut und Dingolfing-Landau (je 32 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 17 Wohnungen pro 10.000 Einwohner erforderlich. Der geringste Neubaubedarf besteht in den kreisfreien Städten, allen voran München (5), Hof und Nürnberg (je 6) sowie Schweinfurt und Bayreuth (je 7). Wunsiedel i. Fichtelgebirge ist der Landkreis mit dem geringsten Bedarf (10), während die Landkreise Nürnberger Land, Bad Tölz-Wolfratshausen, Ebersberg und Bayreuth mit rund 17 Wohnungen pro 10.000 Einwohner genau den Landesdurchschnitt repräsentieren (s. Abb. 42).

Abb. 42: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

2.3.2.3 Bedarf in Mehrfamilienhäusern

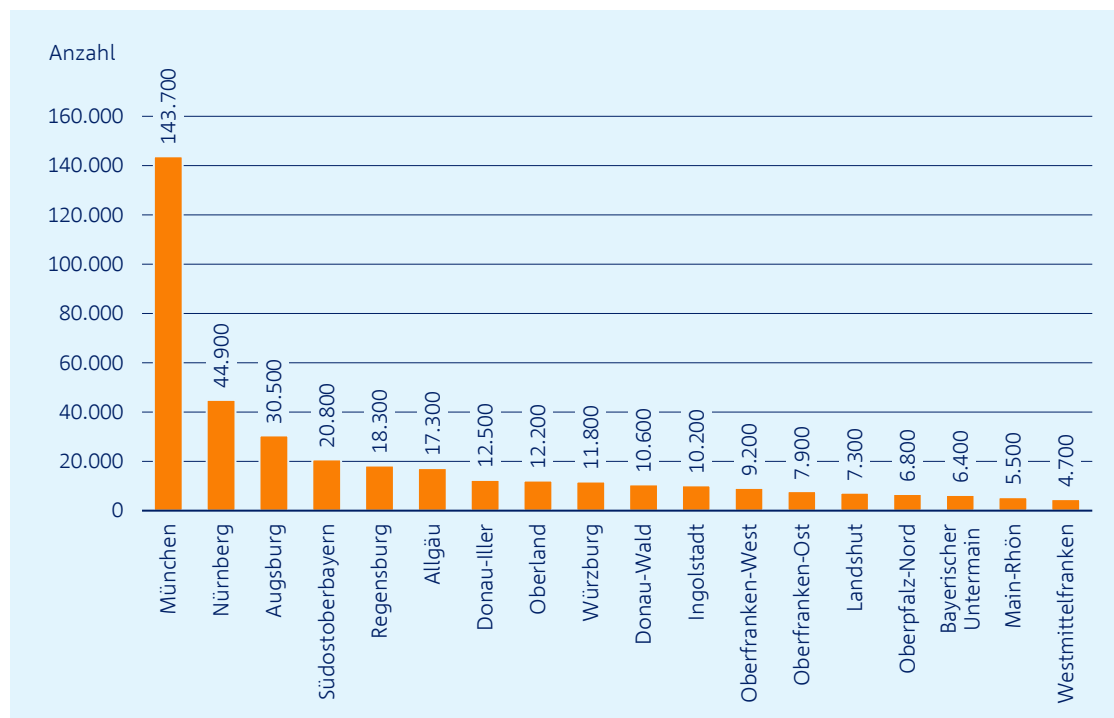
Von den prognostizierten 849.000 Wohnungen, die in den Jahren 2024 bis 2044 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfallen weniger als die Hälfte oder rund 380.000 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) – das entspricht einem Zuwachs von 11 Prozent des Bestands Ende des Jahres 2024 oder rund 18.000 Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2020 bis 2024 von gut 31.000 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 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 weiter steigenden Baukosten ist dessen Realisierung aber fraglich. So sind die Fertigstellungen von Geschosswohnungen bereits im Jahr 2025 auf rund 24.000 eingebrochen.

► **Neubaubedarf in MFH 380.000 Wohnungen bis 2044 bzw. 19.000 p. a.**

Abb. 43 a: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2024 – 2044 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2024

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Regionale Unterschiede

Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren zwischen 2024 und 2044 werden dort insgesamt knapp 144.000 zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) gebraucht – das sind gut 10.000 Einheiten weniger als in der letzten Prognose, aber immer noch rund 7.000 Wohnungen jährlich, davon allein mehr als 5.000 in der Landeshauptstadt München.

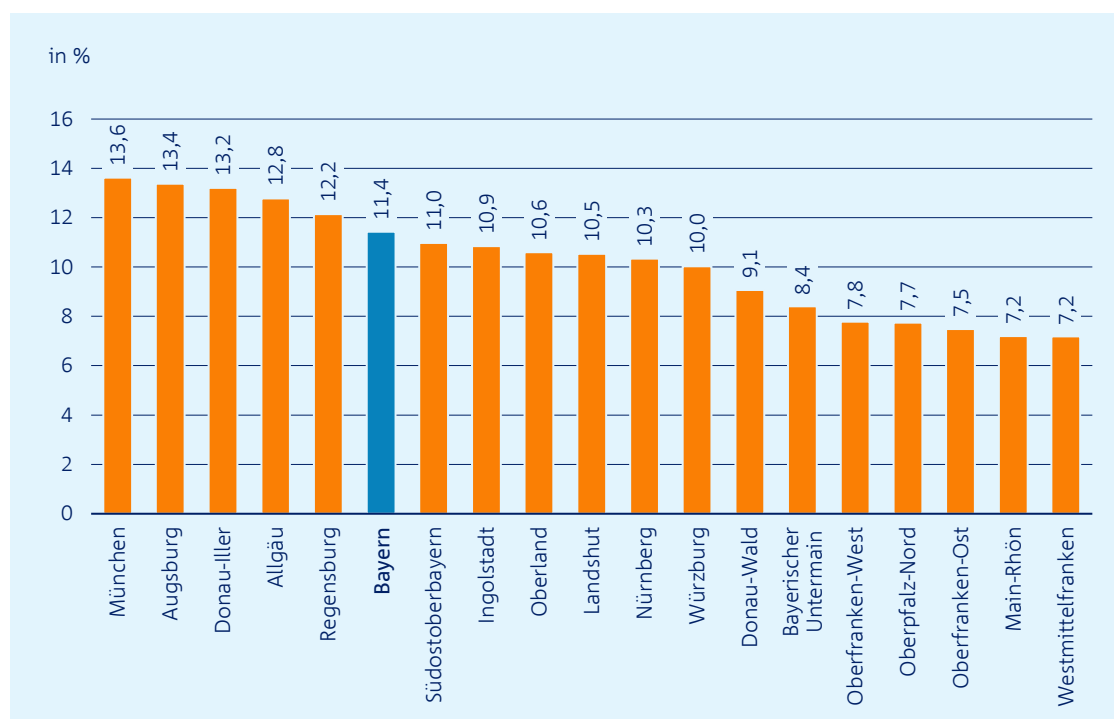
► **Stadt München:**
jährlicher
Neubaubedarf
von mehr als
5.000 Wohnun-
gen in MFH

Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2024 liegt der Neubaubedarf v. a. in den Regionen München, Augsburg, Donau-Iller und Allgäu klar über dem Landesdurchschnitt von 11,4 Wohnungen pro 100 im Bestand. In sieben der insgesamt 18 Regionen werden weniger als 10 Wohnungen pro 100 im Bestand zusätzlich benötigt. Dazu zählen u. a. die eher strukturschwächeren Regionen Westmittelfranken, Main-Rhön, Oberfranken-Ost, Oberpfalz-Nord, Oberfranken-West, Bayerischer Untermain und Donau-Wald (s. Abb. 43 b). Anders als in der Region München sind diese Bedarfe jedoch höher als in der letzten und vorletzten Prognose.

Abb. 43 b: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2024 – 2044 – in Prozent des Bestands von Ende 2024

Prognosebasisjahr = 2024

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 44: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; 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 weiter angeführt von der kreisfreien Stadt Regensburg (38) (s. Abb. 44). Auf Rang 3 hinter München folgen die kreisfreien Städte Augsburg (31) und Passau (30). Der geringste Neubaubedarf wird für die Landkreise Straubing-Bogen und Eichstätt mit rund 2 bzw. 3 Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner prognostiziert; weitere 20 Landkreise benötigen rund 4 neue Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 14 Wohnungen. Der Bedarf im Landkreis Garmisch-Partenkirchen sowie in der kreisfreien Stadt Hof entspricht genau diesem Mittelwert.

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

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 unbekannten 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 ein Nachholbedarf aufgestaut, der in den kommenden Jahren – neben dem künftigen Neubaubedarf – befriedigt werden muss. Das derzeitige Defizit beläuft sich grob geschätzt auf rund 128.000 Wohnungen (immerhin weniger als in der letzten Prognose vor zwei Jahren, damals waren es noch 213.000).³⁴

► **Akuter Nachholbedarf von 128.000 Wohnungen**

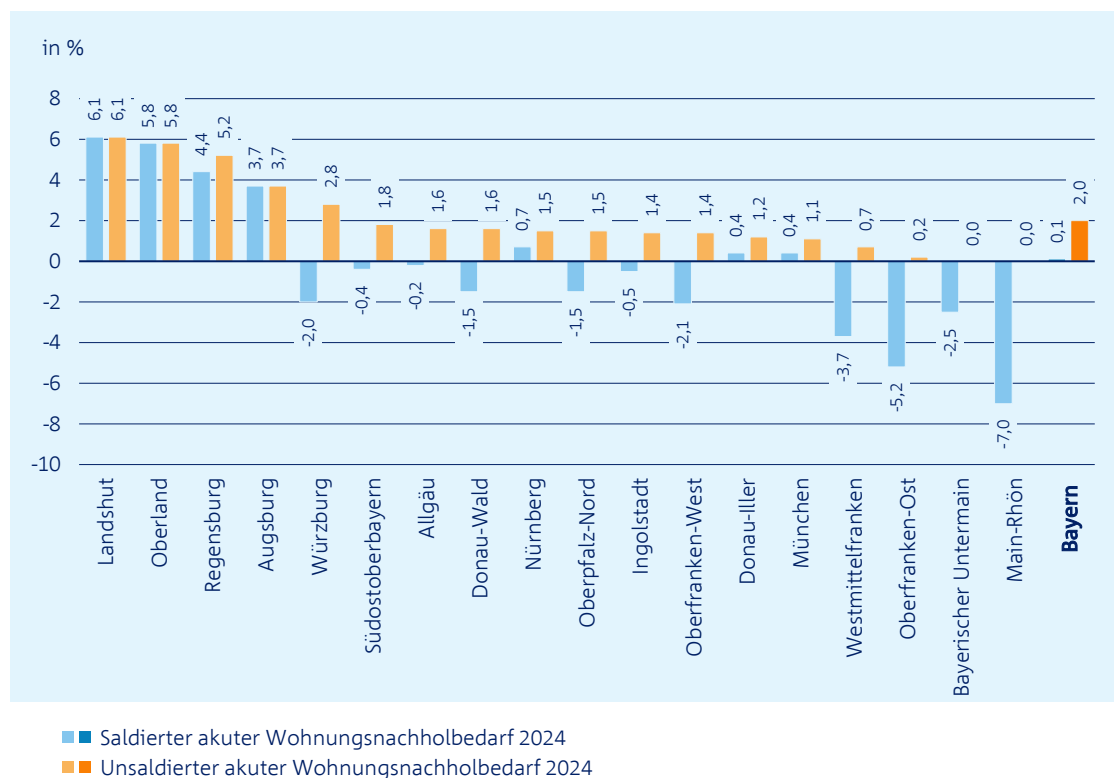
Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt nur bei 0,1 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestands zu liegen (s. blaue Säulen in Abb. 45). Allerdings gibt es regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite. Deswegen darf man die positiven 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 2,0 Prozent des Bestands.³⁵ Sogar in den Regionen Westmittelfranken oder Oberfranken-Ost gibt es demnach einen kleinen Nachholbedarf, obwohl dort regionsweit erhebliche Überschüsse bestehen (negative Werte bei den blauen Säulen).

³⁴ 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).

³⁵ Im Wohnungsmarktbericht 2024 lag dieser Wert noch bei 3,4 Prozent.

Abb. 45: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2024

Definitionen: Akuter Wohnungsnachholbedarf = Differenz Anzahl Wohnungen einerseits und Anzahl Haushalte plus 1 % 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, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

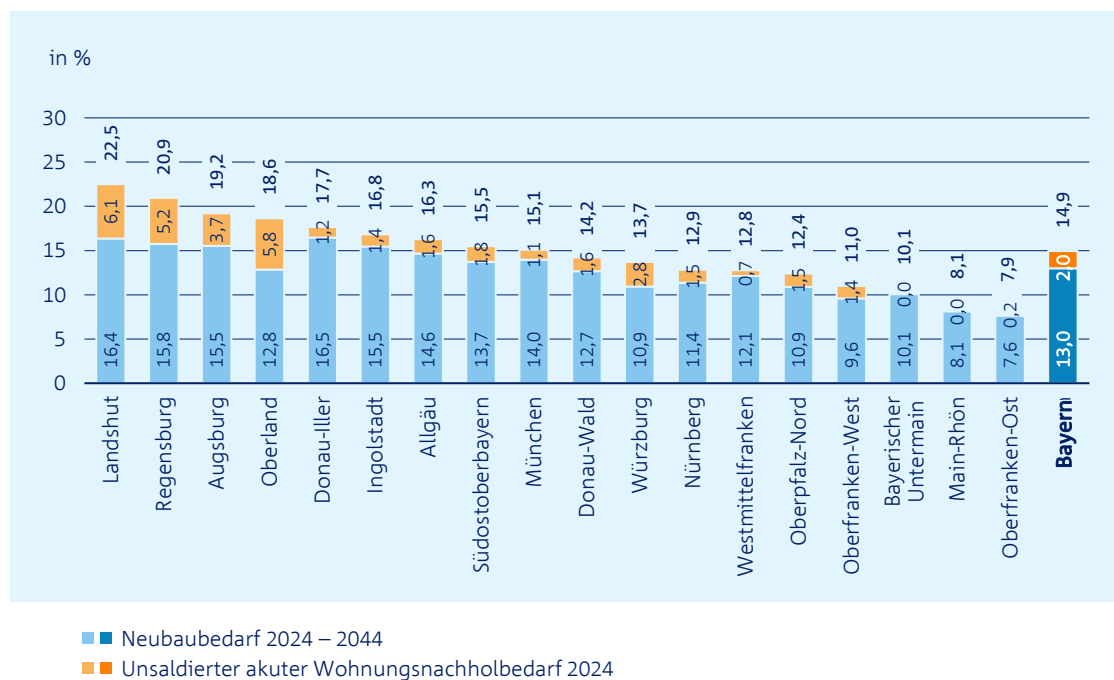
Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf knapp 15 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen, wobei rund ein Siebtel Nachholbedarf und sechs Siebtel Zusatzbedarf darstellen. Gemessen am Gesamtbedarf haben v. a. die Regionen Landshut (6,1 pro 100 Bestandswohnungen oder 23 Prozent des Gesamtbedarfs) und Oberland (5,8 oder 19 Prozent) einen überdurchschnittlich hohen Nachholbedarf. Von den Regionen mit hohem Zusatzbedarf haben Donau-Ilser, Ingolstadt und München einen eher geringen Nachholbedarf (1,1 bis 1,4 Prozent). In Bayerischer Untermain, Main-Rhön und in Oberfranken-Ost ist der Gesamtbedarf (Nachhol- plus Neubaubedarf) gemessen am Bestand des Jahres 2024 weiterhin am niedrigsten und liegt jeweils mit nur etwa 8 bis 10 Prozent weit unter dem landesweiten Durchschnitt von 15 Prozent (s. Abb. 46).

Abb. 46: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 – 2044 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2024

Prognosebasisjahr = 2024

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 %



Hinweis: Abweichungen bei Summen sind rundungsbedingt

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; 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 Schrumpfsregionen 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 2024 bis 2044 in Bayern auf rund 652.000 Wohnungen gegenüber 849.000 Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von rund 197.000 Einheiten. Die Differenz betrifft fast ausschließlich Geschosswohnungen (–157.000 Einheiten), während die prognostizierte Neubaunachfrage nach Eigenheimen nur knapp 40.000 Einheiten kleiner ausfällt als der prognostizierte Bedarf.

► **Neubaunachfrage insgesamt geringer als Neubaubedarf**

Tab. 5: Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage bis 2044

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

	Jährlich					Insgesamt	
	2024	2025-29	2030-34	2035-39	2040-44	2024-44	2024-44
Neubaubedarf							
EZFH	22.597	21.712	22.481	24.236	20.795	22.320	468.716
MFH	16.735	15.613	16.928	19.419	20.789	18.118	380.484
Summe	39.331	37.326	39.409	43.655	41.584	40.438	849.200
Neubaunachfrage							
EZFH	18.858	18.886	20.903	22.813	19.452	20.435	429.127
MFH	8.711	7.879	9.578	12.066	13.373	10.628	223.193
Summe	27.569	26.765	30.481	34.879	32.825	31.063	652.320
Differenz (Nachfrage abzgl. Bedarf)							
EZFH	–3.739	–2.827	–1.578	–1.422	–1.343	–1.885	–39.589
MFH	–8.024	–7.734	–7.350	–7.353	–7.416	–7.490	–157.291
Summe	–11.763	–10.561	–8.928	–8.775	–8.759	–9.375	–196.880

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; 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 2029) etwas weniger Neubau erforderlich ist. Am Ende der mittleren Frist (2035 – 2039) ist hingegen am meisten Neubau erforderlich. Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit mehr Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen gebaut werden müssten als die 2025er-Fertigstellungsstatistik aufweist. Geschosswohnungen müssten hingegen weniger gebaut werden als das Niveau der 2025er-Fertigstellungen (s. Tab. 4). Allerdings gibt es hierbei auf regionaler Ebene teils ganz erhebliche Unterschiede.

► **Beide Prognoseverfahren fordern in etwa den Eigenheimbau, der den aktuellen Fertigstellungen entspricht**

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. Tab. 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 0,16 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.

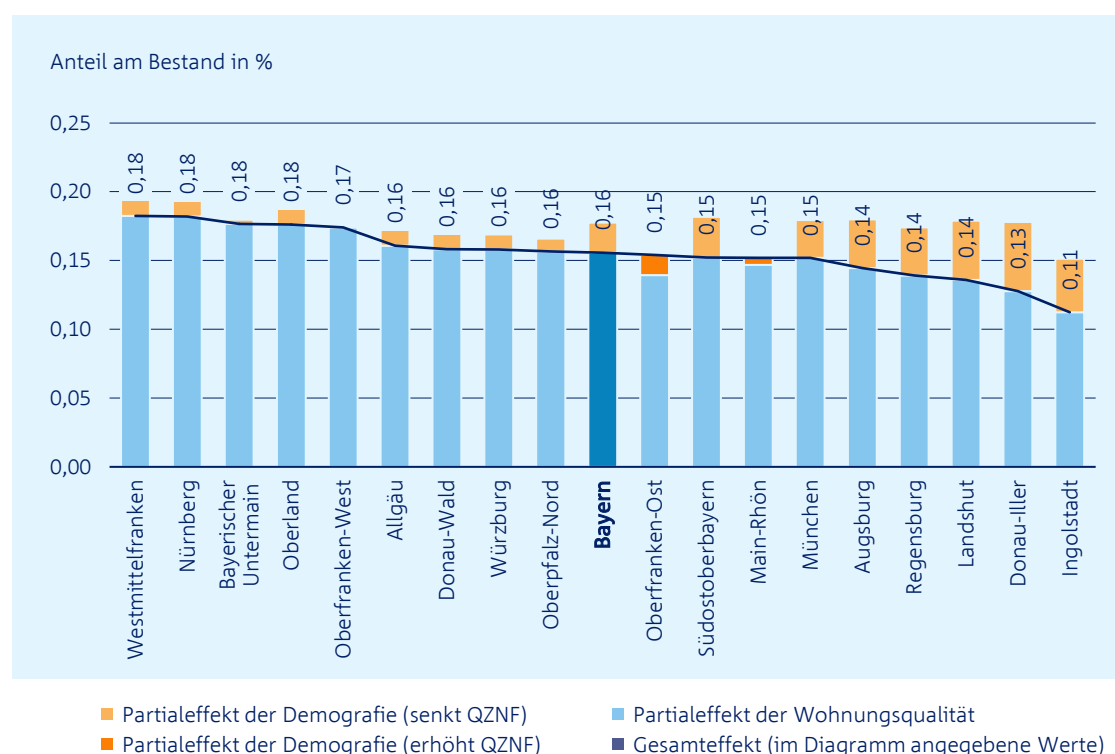
► **Berechnung einer impliziten Ersatzquote, die regional vom Mittelwert abweicht**

Abb. 47: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 – 2044

Prognosebasisjahr = 2024

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2024 – 2044 / Wohnungsbestand 2024;

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, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

So ergibt sich beispielsweise eine implizite Quote von nur 0,11 Prozent für die Region Ingolstadt. Daneben hat Oberfranken-Ost (0,15 Prozent) zwar eine gleich hohe implizite Ersatzquote wie Südostoberbayern (0,15 Prozent), dahinter stehen jedoch ganz unterschiedliche Effekte: So läge die implizite Quote in Südostoberbayern aufgrund des höheren Anteils schlechterer Wohnungsqualitäten „an sich“ bei 0,18 Prozent; dieser hohe Wert wird aber durch die günstigere demografische Entwicklung (hohe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen hoher quantitativer Zusatznachfrage; hellorangeses Säulenstück) auf 0,15 Prozent „heruntergedrückt“. Anders in der Region Oberfranken-Ost: Dort ist die qualitative Wohnungsversorgung etwas besser als in der Region Südostoberbayern und erlaubt daher eine etwas niedrigere implizite Ersatzquote von „an sich“ nur 0,14 Prozent; dieser Wert wird aber durch die ungünstige demografische Entwicklung (geringe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen geringer quantitativer Zusatznachfrage) noch auf 0,15 Prozent „hochgedrückt“. In der wachsenden Region Südostoberbayern wird also ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage schon „automatisch“ durch die höhere quantitative Zusatznachfrage befriedigt, in der Region Oberfranken-Ost gelingt dies nicht. Im Ergebnis haben beide Regionen nur „zufällig“ oder eben aus ganz unterschiedlichen Gründen eine ähnlich hohe implizite Ersatzquote (s. Abb. 47).

► **Bestimmungsfaktoren:**
Effekte aus
Demografie
und Wohnungs-
qualität

Tab. 6: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 – 2044

Prognosebasisjahr = 2024

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum von 2024 – 2044/Wohnungsbestand 2024;

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
Westmittelfranken	0,20	–0,02	0,18
Nürnberg	0,19	–0,01	0,18
Bay. Untermain	0,18	0,00	0,18
Oberland	0,19	–0,01	0,18
Oberfranken-West	0,17	0,00	0,17
Allgäu	0,20	–0,03	0,16
Donau-Wald	0,18	–0,02	0,16
Würzburg	0,17	–0,01	0,16
Oberpfalz-Nord	0,17	–0,01	0,16
Bayern	0,18	–0,02	0,16
Oberfranken-Ost	0,14	0,01	0,15
Südostoberbayern	0,18	–0,03	0,15
Main-Rhön	0,15	0,01	0,15
München	0,18	–0,03	0,15
Augsburg	0,18	–0,04	0,14
Regensburg	0,17	–0,03	0,14
Landshut	0,18	–0,04	0,14
Donau-Iller	0,18	–0,05	0,13
Ingolstadt	0,15	–0,04	0,11

Quelle: eigene Berechnungen

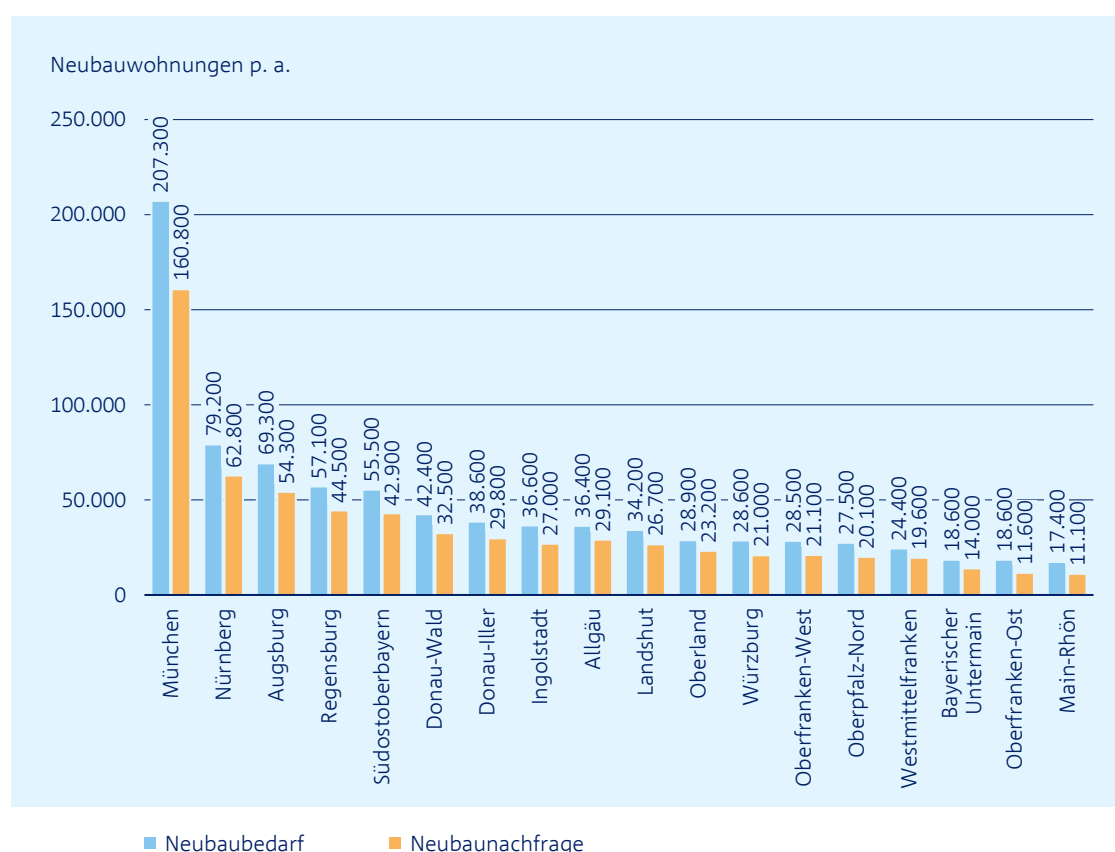
© empirica

Als Ergebnis der Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionen zu teils erheblich unterschiedlichen Prognosen (s. Abb. 48). In den Regionen Oberfranken-Ost (–38 Prozent) und Main-Rhön (–36 Prozent) liegt die prognostizierte Neubaunachfrage mit Abstand am deutlichsten unterhalb des prognostizierten Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionen Allgäu und Oberland (jeweils –20 Prozent) und Nürnberg (–21 Prozent) für die Neubaunachfrage weniger stark geringere Werte als für den Neubaubedarf prognostiziert. Landesweit liegt die Nachfrageprognose mit 652.000 Wohnungen im Zeitraum von 2024 bis 2044 jedoch 23 Prozent niedriger als die Bedarfsprognose mit 849.000 Wohnungen.

► Regional unterschiedliche Abweichungen zw. Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage

Abb. 48: Jährlicher Neubaubedarf vs. jährliche Neubaunachfrage in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 – 2044

Prognosebasisjahr = 2024



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

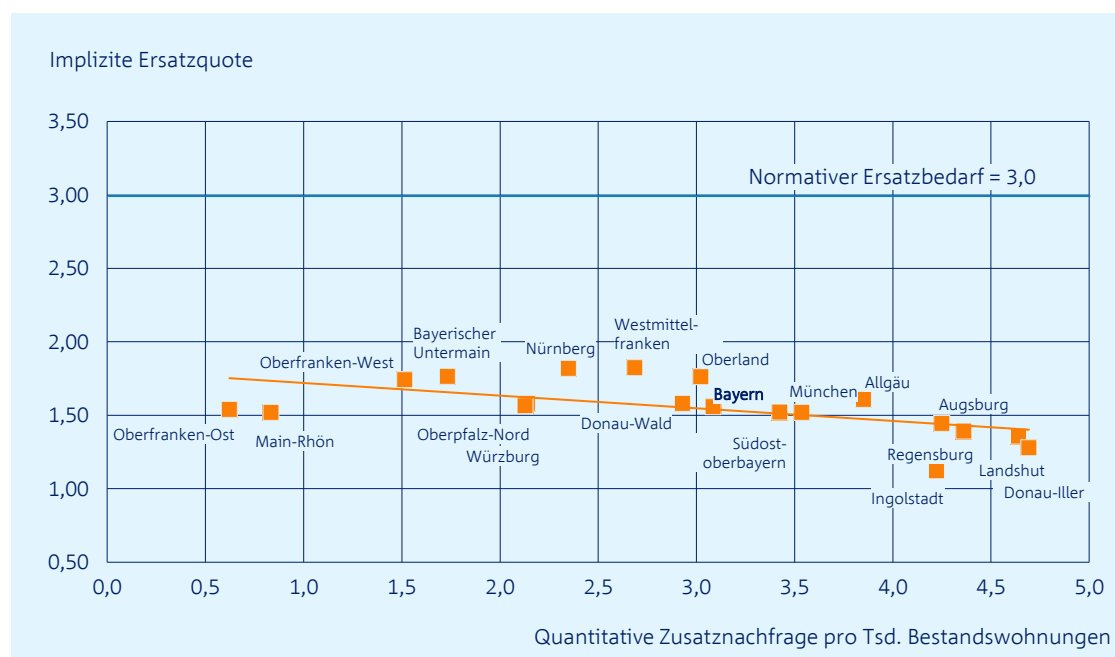
Insbesondere zeigt sich, dass die qualitative Zusatznachfrage dort größer ist, wo die quantitative Zusatznachfrage klein ist (s. Abb. 49). So werden in den Regionen Oberfranken-Ost (0,6) oder Main-Rhön (0,8) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2044 rein quantitativ weniger als 1,0 zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch jeweils bei 1,5 Wohnungen pro 1.000 im Bestand. Umgekehrt werden in der Region Donau-Iller (4,7) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2044 rein quantitativ sehr viele zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch mit 1,3 weit unter dem normativ angenommenen Ersatzbedarf von 3 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.³⁶

Abb. 49: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage pro 1.000 Wohnungen im Bestand in den Raumordnungsregionen Bayerns 2024 – 2044

Prognosebasisjahr = 2024

Definition: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2024 – 2044 / Wohnungsbestand 2024 * 1.000



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

2.3.3.3 Regionale Neubaunachfrage

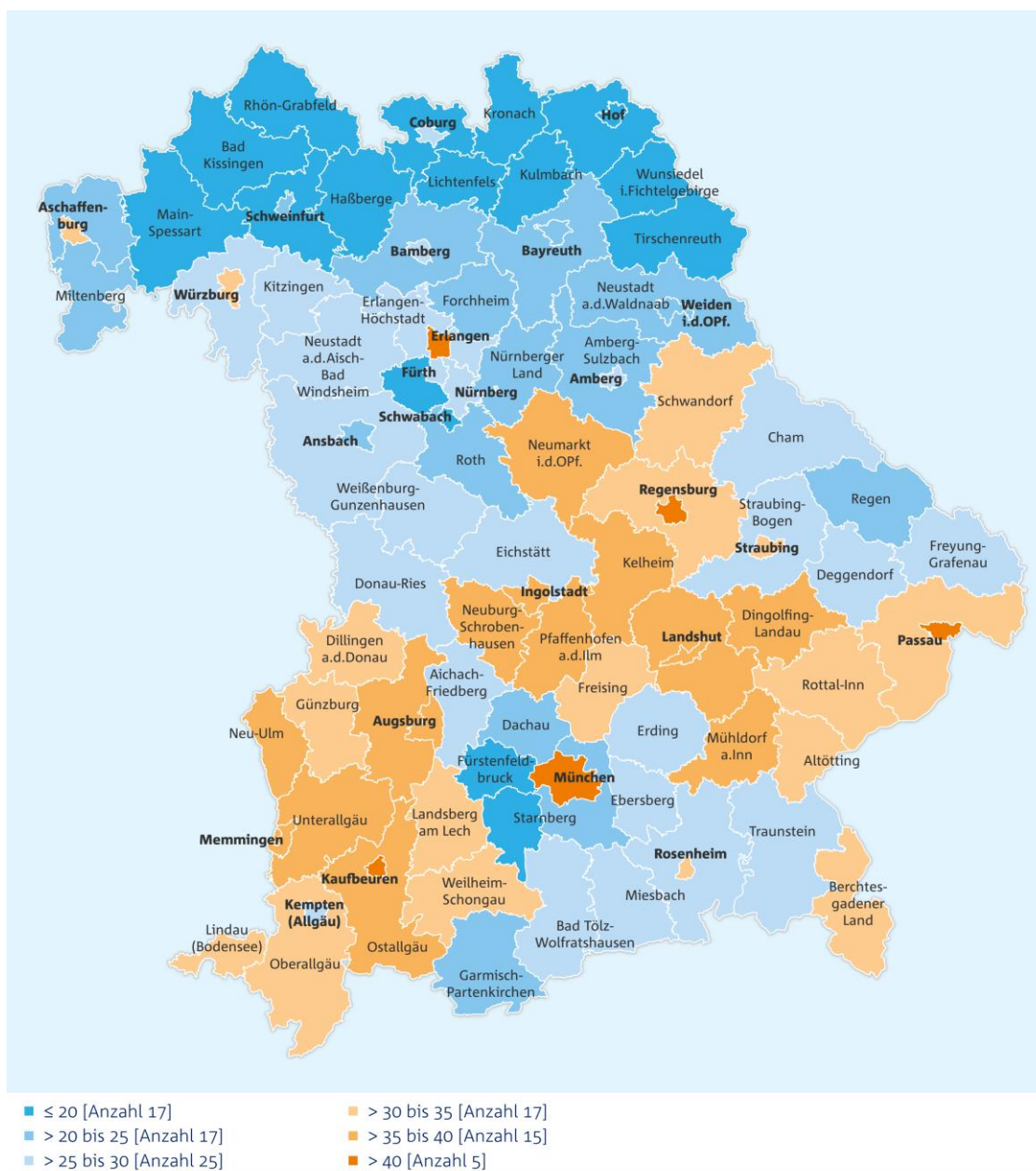
Bayernweit fallen die Prognosewerte für die Neubaunachfrage geringer aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2044 auf jährlich 31 Wohnungen pro 10.000 Einwohner, die Nachfrage aber nur auf 23 Wohnungen (s. Tab. 7). 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 (41 Wohnungen pro 10.000 Einwohner; s. Abb. 50 a mit 50 b), Passau (37) und Kaufbeuren (36) sowie München (34) und Augsburg (33). Die geringste Neubaunachfrage wird dagegen für die Landkreise Kronach (3), Wunsiedel i. Fichtelgebirge (5), Hof (7) sowie Tirschenreuth, Schweinfurt und Main-Spessart (je 8) prognostiziert (s. Abb. 50 b).

³⁶ An dieser Stelle muss betont werden, dass der in der Vergangenheit aufgestaute Nachholbedarf bei der Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage keine Rolle spielt.

Abb. 50 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage (s. Abb. 50 b) nach Wohnungen insgesamt 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 50 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs (s. Abb. 50 a) mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen insgesamt 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 51 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage (s. Abb. 51 b) nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; 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 469.000 Wohnungen im Zeitraum 2024 bis 2044 (jährlich 17 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), die Nachfrage aber auf 429.000 Wohnungen (rund 15 jährlich pro 10.000 Einwohner).

► **EZFH: Neubau-
nachfrage 40.000
Wohnungen
geringer als
Neubaubedarf**

Die höchste Nachfrage besteht in den Landkreisen Dingolfing-Landau und Landshut (26 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), gefolgt von den Landkreisen Neumarkt i. d. OPf. (25). Die geringste Neubaunachfrage findet sich in den Landkreisen Kronach (2), Wunsiedel i. Fichtelgebirge (4) sowie Hof, Main-Spessart und Schweinfurt (je 6). Die kreisfreien Städte mit der höchsten Nachfrage sind Passau (17) sowie Memmingen, Bamberg, Coburg und Kaufbeuren (je 16; s. Abb. 51 b).

► **Höchste Neubau-
nachfrage bei
EZFH in den LK
Dingolfing-
Landau und
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 2044 bei jährlich 14 Wohnungen pro 10.000 Einwohnern liegt, beläuft sich die Nachfrage nur auf 8 Wohnungen. Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte Regensburg (25), München (23) sowie Augsburg, Passau und Kaufbeuren (20) erwartet.

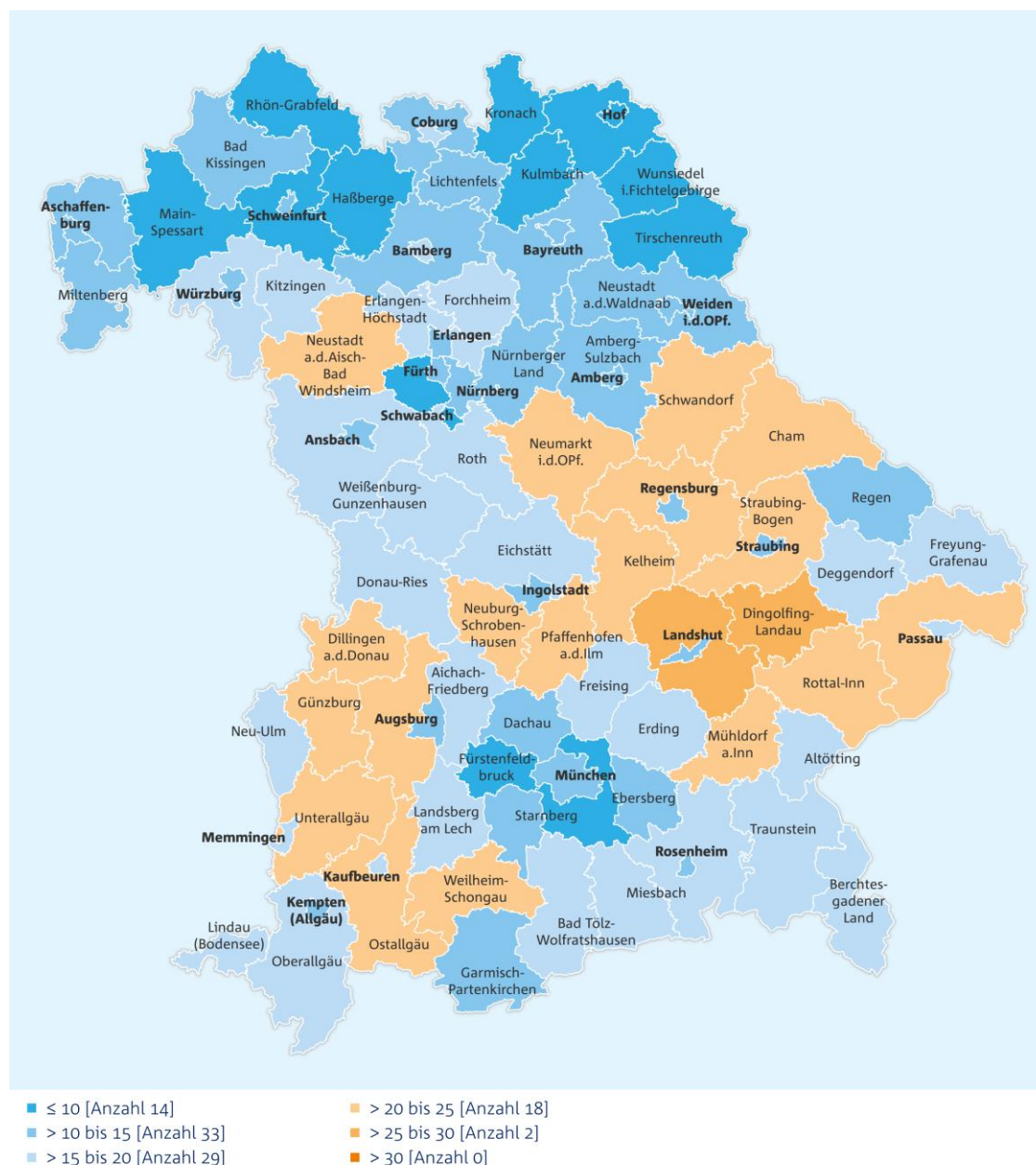
► **MFH: Neubau-
nachfrage weit
niedriger als
Neubaubedarf**

Bei den Landkreisen stehen Lindau (Bodensee), Berchtesgadener Land (je 11) sowie Neu-Ulm (10) ganz oben auf der Liste. Die geringste Neubaunachfrage trifft hier Kronach, Wunsiedel i. Fichtelgebirge, Schweinfurt und Main-Spessart (1) sowie 26 weitere Landkreise mit je 2 Wohnungen je 10.000 Einwohner (s. Abb. 52 b).

Abb. 51 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs (s. Abb. 51 a) mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 52 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage (s. Abb. 52 b) nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 52 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs (s. Abb. 52 a) mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2024 – 2044 je 10.000 Einwohner – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2024

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; 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 v. a. 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 v. a. 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 (vgl. Braun und Schwedt, 2018, sowie Abraham, Braun und Rachowka, 2022).

► **Vorrang für Sanierung leer stehender Wohnungen**

2.4 Fazit: Kosten- und Zinsanstieg erfordern weiterhin 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 Zusatzbedarf. Der Zusatzbedarf ist diesmal zwar kleiner als in der letzten Prognose, dies folgt aus der Zensuskorrektur und dem Umstand, dass weniger Einwohner auch künftig weniger Kinder bekommen. Gleichwohl besteht die aktuelle Knappheit weiter, was im weiterhin hohen Nachholbedarf zum Ausdruck kommt. Außerdem dürfte der Zusatzbedarf – wie im letzten Bericht auch – auf mittlere Sicht bis Ende der 2030er-Jahre wieder steigen. Dies steht im Zusammenhang mit der zunehmenden Alterung der Einwohner. Zwar wird nach 2030 das Bevölkerungswachstum unter den getroffenen Wanderungsannahmen abflachen, aber alterungsbedingt steigt die Zahl der Haushalte wieder stärker an. Dies ist eine Folge der sinkenden Haushaltsgröße. Sie wird verursacht durch den Zuwachs kleiner Seniorenhaushalte bei gleichzeitig sinkender Anzahl großer Familienhaushalte. Hinzu kommen die hier unberücksichtigten Effekte neuer, bis dato nicht prognostizierbarer Zuwanderungen durch Krieg, Dürre und Armut.

► **Zusatzbedarf sinkt gegenüber letztem Bericht wegen sinkender Zuwanderung – der aktuelle Nachholbedarf bleibt aber hoch**

Der Nachholbedarf wird in der nahen Zukunft zudem aller Voraussicht nach zulegen, da die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2026 weiter einbrechen dürfte – wie bereits in den Jahren 2024 und 2025. Ausgelöst wurde der Einbruch durch die schnell gestiegenen Zinsen, wodurch seit Ende 2022 Neubauprojekte schwieriger finanzierbar sind. Die eigentliche Ursache dafür sind jedoch weniger die Zinsen, sondern vielmehr die seit Jahren bedenklich zunehmenden Baukosten. Deren dramatisch negative Auswirkung auf die Finanzierbarkeit neuer Wohnungen wurde durch die Niedrigzinsen lange Zeit verschleiert: Ohne die Niedrigzinsen wäre die kostentreibende Regulierung viel früher aufgefallen und der Neubau wäre längst schon eingebrochen (s. Abb. 53 a und 53 b im nachfolgenden Exkurs im blauen Kasten). Im günstigsten Falle hätte es dann schon längst Kostensenkungen gegeben oder wären Verschärfungen im Baurecht schon früher in Frage gestellt worden. In diesem Sinne wären die Zinsen dann „nur“ Auslöser, aber nicht die Ursache der aktuellen Neubaukrise.

► **Der künftige Nachholbedarf dürfte infolge des derzeitigen Einbruchs beim Neubau zulegen**

Tab. 7: Zentrale Ergebnisse Demografie und Neubaubedarf/-nachfrage in Bayern bis 2044

* 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 2024, 2034, 2044

	2024	2034	2044	Veränderungen 2044 zu 2024
Einwohner in 1.000	13.249	13.403	13.527	2,1 %
Haushalte in 1.000	6.481	6.641	6.859	5,8 %
Haushaltsgröße	2,04	2,02	1,97	-3,5 %

b) Neubaubedarf* in den Jahren 2024 – 2044 – normativer Ersatzbedarf

Anzahl Wohnungen	quantitative Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	Bedarf insgesamt	p. a.	p. a. pro 10.000 Einwohner
In EZFH in 1.000	257,7	211,0	468,7	22	17
In MFH in 1.000	166,1	214,4	380,5	18	14
Insgesamt in 1.000	423,8	425,4	849,2	40	31

c) Neubaunachfrage* in den Jahren 2024 – 2044 – qualitative Zusatznachfrage

Anzahl Wohnungen	quantitative Zusatznachfrage	qualitative Zusatznachfrage***	Nachfrage insgesamt	p. a.	p. a. pro 10.000 Einwohner
In EZFH in 1.000	257,7	171,4	429,1	20	15
In MFH in 1.000	166,1	57,1	223,2	11	8
Insgesamt in 1.000	423,8	228,6	652,3	31	23

d) nachrichtlich: geschätzter Nachholbedarf

Anzahl Wohnungen	Insgesamt
Insgesamt in 1.000	127,7

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2026; eigene Berechnungen

© empirica

In regionaler Betrachtung wächst die Einwohnerzahl der Schwarmstädte zwar weiter an, aber dennoch verteilen sich die Einwohner jetzt gleichmäßiger über das Land. Das gilt v. a. für die Regierungsbezirke Oberbayern, Schwaben und Niederbayern sowie für große Teile Mittelfrankens. Das sind 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 den Neubau sozialer Infrastruktur erfordern sowie sehr viel mehr Pendelverkehr produzieren. Durch den Wegzug junger Familien ins immer weitere Umland sind Schulen oder Kindergärten in den Wegzugsstädten oft nicht mehr ausgelastet, müssen aber in den Zuzugsregionen neu gebaut oder erweitert werden. Unter dem Pendeln leiden ebenfalls v. a. die jungen Familien, aber auch Ältere, die gerne wieder zentraler wohnen würden, um kürzere Wege beim Einkauf oder beim Gang zum Arzt zu haben.

► Die zunehmende Suburbanisierung entwertet soziale Infrastruktur in den Städten bei gleichzeitigem Zusatzbedarf im Umland

Das Wachstum 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 seit 2024 messbare Einbruch beim Neubau dürfte nun aber weitere Erfolge mindestens bis zum Jahr 2027 verhindern.

Die Wohnungspolitik steht daher vor großen Herausforderungen. Die Beseitigung des Wohnungsmangels rückt in weitere Ferne – auch wenn der Nachfragedruck ohne neue, überraschende Zuwanderung allmählich kleiner werden dürfte. Durch die Alterung des Wohnungsbestands und die damit verbundenen baulichen wie energetischen Defizite wie auch durch die Alterung der Nachfragenden kommen zudem neue Herausforderungen hinzu: Wohnungen müssen nicht nur mengenmäßig ausreichend und damit bezahlbar sein, sondern zusätzlich noch energieeffizient und nutzergerecht. Andernfalls wird insbesondere die Suburbanisierung auch gut verdienender Familien aus den Stadtzentren weiter voranschreiten und die „Rückkehr“ von Senioren aus dem Umland verhindert. Der Stadtgesellschaft droht sonst eine Polarisierung, wenn sich zunehmend nur noch Gutverdiener und Transferempfänger das Wohnen in der Stadt leisten können. Hinzu kommt: Wohnungen werden künftig zwar seltener wegen der Knappheit teuer sein, dafür aber öfter wegen der steigenden baurechtlichen Anforderungen bei Herstellung, Instandhaltung und Sanierung.³⁷ Die Kombination aus immer schärferen gesetzlichen Auflagen einerseits mit den Herausforderungen altersgerechten und energieeffizienten Wohnraums und dem (langfristigen) Personalmangel wegen fehlender Fachkräfte führen zu einer Verschleppung des Neubauangebots und drohen so die vergangenen Erfolge beim Wohnungsbau zu gefährden.

► **Langfristig stehen weniger die Neubaumengen, sondern der altersgerechte und energieeffiziente Umbau im Vordergrund**

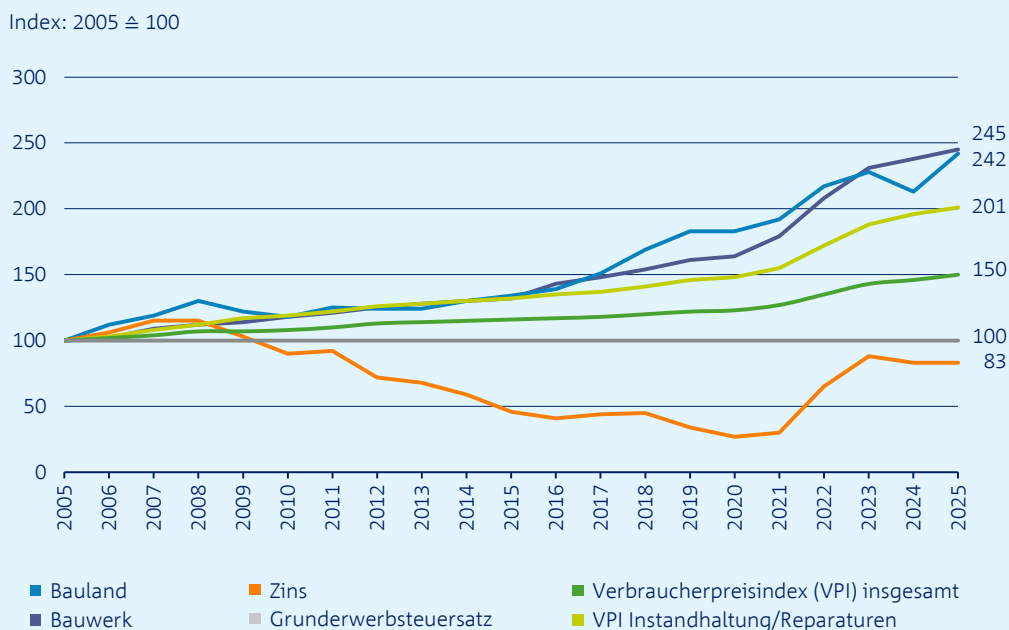
³⁷ Zur Finanzierbarkeit energetischer Sanierung bei Selbstnutzern vgl. Braun (2023).

Exkurs: Bedeutung und Entwicklung der kalkulatorischen Kostenmiete

In den letzten Jahren erregte die Zinsentwicklung sehr große Aufmerksamkeit. Das liegt wohl daran, dass davon nicht nur der Wohnungsbau, sondern über Spar- und Kreditzinsen nahezu alle betroffen waren. Tatsächlich liegen die aktuellen Zinsen zwar in etwa auf dem Niveau von vor 20 Jahren, aber zwischenzeitlich hatten sie sich über etwa 15 Jahre bis 2020 geviertelt, um sich anschließend in kürzester Zeit bis 2023 zu verdreifachen (s. Abb. 53 a).

Abb. 53 a: Kostenentwicklung bei Bewirtschaftung und Neubau 2005 – 2025

Annahme: Bauland wurde im Vorjahr gekauft (Darstellung daher um ein Jahr zeitverzögert)



Datenbasis: ARGE-Kiel (Baukostenindex), destatis (Baulandindex, VPI, VPI Instandhaltung/Reparaturen), Bundesbank (Zinssatz Baudarlehen)

© empirica

Die Zinsen beeinflussen das Wohnungsangebot allerdings nur indirekt über die Finanzierung. Entscheidender ist die Entwicklung der Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten: Während die Verbraucherpreise (VPI) von 2005 bis 2025 insgesamt um 50 Prozent stiegen (ca. 2 Prozent p. a.), verdoppelten sich die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen (ca. 3,6 Prozent p. a.). Noch drastischer ist die Entwicklung bei den Herstellungskosten: Sowohl Bauland als auch Bauwerkskosten haben sich seit 2005 auf das Zweieinhalbfache erhöht (ca. 4,5 Prozent p. a.). Nicht vergessen darf man zudem die Kaufnebenkosten. Zwar blieben die Ausgaben für Grundbuch und Notar konstant bei etwa 1,5 Prozent des Kaufpreises und – zumindest in Bayern – blieb der Grunderwerbsteuersatz bei 3,5 Prozent. Aber diese konstanten Sätze wurden mittlerweile auf einen sehr viel höheren Kaufpreis fällig.

Diese strukturellen Veränderungen auf der Kostenseite prägten die kalkulatorischen Mieten, die sich aus der Summe aller Bau-, Erwerbs- und Bewirtschaftungskosten ergeben (s. Abb. 53 b). Allerdings blieb dieser enorme Kostenzuwachs in der letzten Dekade öffentlich nahezu unbemerkt, da er durch parallel sinkende Zinsen verschleiert wurde. Beispielhaft zeigt

dies die Entwicklung der kalkulatorischen Miete für eine Modellwohnung, die im Jahr 2025 Bauwerkskosten von 4.000 Euro/m² sowie Baulandkosten von 750 Euro/m² verursacht und zu 25 Prozent mit Eigenkapital finanziert ist. Während 2015 noch eine Miete von 8,49 Euro/m² kostendeckend war, stieg dieser Wert bis 2025 auf 20,27 Euro/m². Obwohl sich Herstellung und Bewirtschaftung von 2015 bis 2021 massiv verteuerten, blieben die kalkulatorischen Mieten aber stets unter der 10-Euro-Schwelle. Erst der ab 2022 einsetzende, drastische Zinsanstieg verdoppelte die Kosten auf rund 20 Euro/m². Zwar entsprechen kalkulatorische Mieten in einer Marktwirtschaft nicht automatisch den Marktmieten, doch sie verschieben die Angebotskurve im Neubau. Investitionen lohnen sich nur, wenn die am Markt erzielbaren Mieten über den kalkulatorischen Kosten liegen, da andernfalls dauerhafte Verluste drohen. Weil dies ab 2022 vielerorts nicht mehr zutraf, wurden genehmigte Projekte kaum noch umgesetzt. In der Folge brachen die Baugenehmigungen ab 2022 und die Fertigstellungen zeitverzögert ab 2024 massiv ein. Dieser Einbruch verschärfte die ohnehin große Wohnraumknappheit weiter und erhöht so den künftigen Nachholbedarf.

Abb. 53 b: Kalkulatorische Mieten 2005 – 2025

Kalkulatorische Miete = Summe aller Bau-, Erwerbs- und Bewirtschaftungskosten.

Eine Wohnung wird nur gebaut, wenn die erzielbare Marktmiete größer ist als die kalkulatorische Miete.

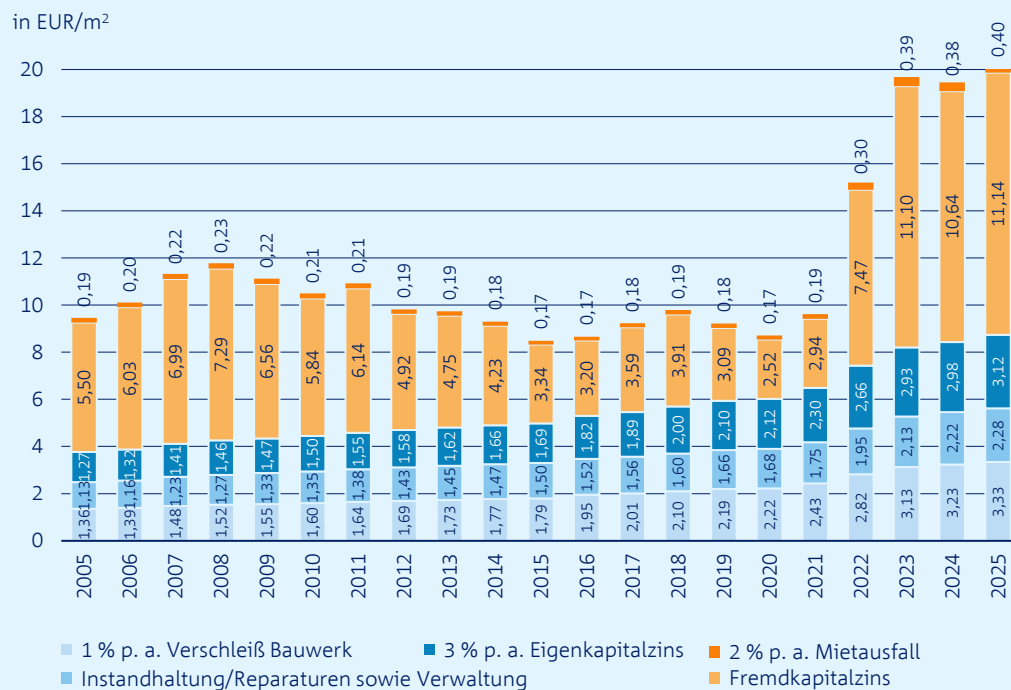
Die kalkulatorische Miete kann durch Förderung oder durch einfacheres Baurecht gesenkt werden.

Annahmen:

Bauwerkskosten 2025 = 4.000 Euro/m² Wohnfläche (Wfl.); Bauland 2025 = 750 Euro/m² Wfl.;

Instandhaltung/Reparaturen sowie Verwaltung 2015 = 1,50 Euro/m² Wfl. ; 25 % Eigenkapital;

Mittlerer Grunderwerbsteuersatz über alle 400 Kreise (2005 = 3,5 %, 2025 = 5,09 %); 1,5 % Nebenkosten für Notar/Grundbuch



Datenbasis: ARGE-Kiel (Baukostenindex), destatis (Baulandindex, VPI Instandhaltung/Reparaturen), Bundesbank (Zinssatz Baudarlehen)

© empirica

2.4.1 Fehlen in den Städten wirklich die kleinen Wohnungen?

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 einen großen Balkon oder eine Dachterrasse bieten. Tatsächlich gebaut wurden zuletzt aber eher kleine Wohnungen auf der Etage.

In den Städten fehlen daher – entgegen allen Unkenrufen – die großen Wohnungen. Wenn dort kleine Wohnungen als „begehrter“ bezeichnet werden, dann liegt das nicht an der Größe, sondern am hohen Gesamtpreis. Mit anderen Worten: Der Bedarf nach großen Wohnungen ist groß, aber die Nachfrage gering. Denn Nachfrage ist mit Kaufkraft unterlegter Bedarf. Aber diese Kaufkraft fehlt vielen Haushalten.

Der bevorzugte 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 eher zentrale und möglichst preiswerte Wohnungen, die sie leichter 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 die Zuzügler werden dann durch Wegzug der Ortsansässigen in den Neubau frei.

► Zuzügler sind meist jung und suchen eher kleine, zentrale Wohnungen im Bestand

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 zur Miete bzw. das Eigenkapital zum Kauf 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 dort ein bezahlbares und gleichzeitig familiengerechtes Angebot geschaffen werden. Möglich wäre dies durch die Kombination von Kosteneinsparung und gezielter Förderung entsprechender Wohnungen oder besser noch durch eine gezielte Förderung der Nachfragenden.

► Das Dilemma: Große Neubauwohnungen werden gebraucht, aber die Einkommen junger Familien sind dafür zu klein

2.4.2 Rührt die Knappheit in den Städten allein vom zu geringen Neubau?

Bayernweit war der geschätzte Zusatzbedarf an Wohnungen in den Jahren 2020 bis 2023 geringer als die Zahl der Fertigstellungen. Das gilt nicht für jeden einzelnen Landkreis und erst recht nicht für jede Stadt. Aber immerhin ist der rechnerische Nachholbedarf in den letzten Jahren leicht gesunken. Dennoch hat der Unmut Wohnungssuchender zuletzt immer weiter zugenommen. Darauf lassen einschlägige Presseberichte, aber auch harte statistische Daten in Form von Miet- und Kaufpreissteigerungen schließen, die insbesondere im Neubau vielerorts über die Inflationsentwicklung hinausschießen.

Tatsächlich scheint sich ein neues Phänomen auszubreiten: Die Fluktuation sinkt. Konkret werden Bestandsmietverträge offenbar immer seltener gekündigt (Lock-in-Effekt). Wer in einer zu groß gewordenen Wohnung lebt, bleibt dort wohnen. Wer in einer anderen Stadt einen neuen Job annimmt, zieht um, kündigt aber nicht die alte Wohnung. Wer einen neuen Lebenspartner findet, zieht nicht zusammen, sondern beide behalten ihre bisherige Wohnung. Wer in eine neue Stadt

zieht, kommt zunächst nur zur Zwischenmiete, in einer Wohngemeinschaft oder schlicht in einer Wohnung mit suboptimaler Lage oder Ausstattung unter und sucht daher weiter – auch so steigt die Zahl der Suchenden unnötig an. Im Ergebnis behält jeder nach Möglichkeit seine Option in Form eines alten Mietvertrags – denn wer weiß, ob die neue Beziehung hält oder der neue Job in der fremden Stadt von Dauer ist.³⁸

Der Grund für dieses Verhalten ist neben der Knappheit zunehmend auch dem Umstand geschuldet, dass eine kleinere Wohnung mit Neuvertragsmiete zu oft erheblich teurer ist als die alte Bestandsmiete. Das hat zwei Ursachen: Zum einen sind Neubaumieten seit dem „Wohnungswendejahr“ 2022 so rasant gestiegen wie lange nicht. Zum anderen werden Bestandsmietverträge immer wertvoller. Denn dank Mietspiegel und Kappungsgrenzen können Bestandsmieten nicht annähernd so schnell steigen wie Neuvertrags- oder gar Neubaumieten. Auf der Strecke bleiben so die Wohnungssuchenden, allen voran Haushalte, die sich vergrößern wollen und damit die jungen Familien. Der Kauf einer selbst genutzten Immobilie ist für viele auch keine Lösung mehr. Denn dazu fehlt angesichts rasant gestiegener Kaufpreise schlicht das Eigenkapital.³⁹

Neubau allein kann dieses Problem nicht lösen. Denn ohne ausreichend Fluktuation gibt es auch keine Sickereffekte.⁴⁰ Das gilt erst recht, wenn auch der Neubaubezieher seine alte Mietwohnung behält und unter der Hand untervermietet oder gar leer stehen lässt. Dann beziehen zwar Gutverdiener den Neubau, aber im Bestand werden nur noch wenige Wohnungen frei, die für Normal- oder Geringverdiener bezahlbar sind. Und je weniger Angebote der steigenden Zahl an Suchenden gegenüberstehen, desto höher steigen die Preise. Im Ergebnis werden mehr und mehr Wohnungen ohne Rücksicht auf Mietspiegel oder Mietpreisbremse und zunehmend wohl auch ohne Wissen des Vermieters weitergegeben.

Noch mehr Regulierung wird dieses Problem nicht lösen. Denn dann wird die Vermietung v. a. für private Kleinvermieter noch unattraktiver und sie ziehen sich vom Markt zurück. Andere Anbieter werden nach neuen Umgehungsstrategien suchen. Es käme zu einer Regulierungsspirale mit immer neuen und detaillierteren Bestimmungen. Hier müssen andere Wege gefunden werden, um die zunehmende Spreizung von Bestands- und Neuvertrags- wie Neubaumieten auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

2.4.3 Werden „auf dem Land“ zu viele Wohnungen gebaut?

Vergleicht man die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit den Prognosen zum Wohnungsbedarf, zeigt sich nicht selten, dass in den Städten – gemessen am Bedarf – „zu wenig“ und auf dem Land oder in den sogenannten Schrumpfsregionen „zu viel“ gebaut wird. Daraus darf man jedoch nicht schließen, dass die „falschen“ Wohnungen gebaut werden.

Zunächst einmal muss festgestellt werden, dass die Neubauten auf dem Land nicht leer stehen. Richtig ist zwar, dass diese zusätzlichen Wohnungen rein quantitativ oft überflüssig sind. Sie sind aber auch Ausdruck eines qualitativen Zusatzbedarfs. Denn auch in Schrumpfsregionen gibt es Gutverdiener, die in modernen und gut ausgestatteten Wohnungen leben wollen und diese

³⁸ Vgl. Simons (2026).

³⁹ Vgl. Braun (2026b).

⁴⁰ Vgl. Braun (2016b) und Braun (2020).

auch bezahlen können. Das belegen auch die Schätzungen der qualitativen Zusatznachfrage, die in dieser Studie alternativ zum „klassischen“ Ersatzbedarf berechnet wurden.

Davon unbenommen ist es natürlich richtig, dass Neubau in einer Schrumpfungsregionen den dortigen Leerstand im selben Maße erhöht. Allerdings stehen dann spiegelbildlich auch die älteren und unsanierten Wohnungen in schlechteren Lagen leer. Zuweilen wird dann vorschnell gefordert, diesen Neubau zu verbieten oder zumindest zu begrenzen. Hier gilt es jedoch zu bedenken, dass dies die Abwanderung in die nächstgrößere Stadt oder in die weiter entfernte Schwarmstadt erst recht beschleunigen könnte.

Im Ergebnis würde die Knappheit in den Zuzugsregionen noch größer ausfallen bzw. müssten dort noch mehr Wohnungen gebaut werden. Mit anderen Worten: Die zusätzlichen Wohnungen würden dann lediglich anderswo gebaut (in der Stadt), aber der zusätzliche Leerstand entstünde trotzdem (auf dem Land).

Gleichwohl sollte der sogenannte Donut-Effekt vermieden werden: Neubau am Ortsrand trotz innerörtlich bestehendem oder gar wachsendem Wohnungsleerstand. Dazu gibt es bundesweit sehr viele kommunale Förderprogramme, die versuchen, gegen diesen Effekt anzugehen. Sie können unter der Kategorie „Jung kauft Alt“ zusammengefasst werden.⁴¹ Jung-kauft-Alt-Programme sollten v. a. 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 sollten diese Programme junge Familien vor Ort halten. Als Haltefaktor dienen etwa Hilfen und Erleichterungen zur Wohneigen-tumsbildung 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.⁴²

► **Neubau ist ein Haltefaktor, denn ohne moderne Wohnungen wird das Landleben unattraktiv. Donut-Effekte sind dabei zu vermeiden**

2.4.4 Verursachen die Babyboomer einen Leerstandsschub?

In letzter Zeit ist in nahezu allen Medien eine Diskussion aufgeflammt, die eine plötzliche Flut an Immobilien durch den Renteneintritt der Babyboomer in der nahen Zukunft befürchtet (sogenannter „Silver Tsunami“).⁴³ Betroffen wäre demnach v. a. das Segment der Eigenheime, weil dort anteilig besonders viele Senioren wohnen.

Diese Diskussion vernachlässigt allerdings einige demografische Fakten. Zum einen sinkt die Wohnungsnachfrage nicht bereits zum Renteneintritt einer Generation. Vorstellbar wäre allenfalls, dass Neurentner vom Land oder Umland massenhaft in die Stadt ziehen könnten. Aber auch das

⁴¹ Diese Programme dürfen nicht mit der Bundesförderung „Jung kauft Alt“ verwechselt werden. Denn dort fördert der Bund nicht die Vermeidung des Donut-Effektes, sondern generell und unabhängig von Region oder Standort den Erwerb von Bestandsobjekten – unter der Bedingung, dass innerhalb bestimmter Fristen definierte energetische Sanierungen stattfinden.

⁴² Vgl. Abraham et al. (2022).

⁴³ Vgl. zum Beispiel hier: <https://www.br.de/nachrichten/wirtschaft/babyboomer-verkaufen-silver-tsunami-immobilien-jetzt-uenstiger,VSeXeOU>.

dürfte angesichts der urbanen Knappheiten und der hohen Transaktionskosten eher ausgeschlossen sein. So gesehen würde ein Nachfrageeinbruch eher mit dem Ableben der Babyboomer als mit deren Verrentung erfolgen und damit erst in der fernerer Zukunft.

Aber auch das Ableben der Babyboomer wird keinen schlagartigen Einbruch der Wohnungsnachfrage zur Folge haben. Denn die Babyboomer verteilen sich auf rund 15 Geburtsjahrgänge. Und jeder einzelne Jahrgang wird nicht im selben Jahr versterben, vielmehr erstreckt sich die Masse der Todesfälle eines jeden Jahrgangs auf jeweils gut 20 Jahre. Statt in einer plötzlichen Tsunami-Welle werden sich die frei werdenden Wohnungen daher über einen Zeitraum von 35 Jahren hinweg erstrecken. Der regionale Effekt gleicht dann eher vielen kleineren und größeren Bächen als einem Tsunami.

► Die Babyboomer werden Rentner; das verändert ihre Wohnwünsche, aber verursacht keine plötzlichen Leerstände

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass die Wohnungsnachfrage in Bayern auch langfristig steigen wird. Das zeigen unsere Prognosen, die den Neubaubedarf allein für die kommenden zwei Jahrzehnte auf mehr als 800.000 Einheiten schätzen. Und diese Schätzungen berücksichtigen bereits den Nettoeffekt der Haushaltszahlen, also die Zahl der ablebenden Haushalte, aber eben auch die Zahl der durch Zuwanderung oder Auszug aus dem Elternhaus, Scheidung etc. neu entstehenden Haushalte.

Natürlich gibt es auch heute schon Leerstandsregionen. Die werden durch das Ableben der Babyboomer auch künftig überdurchschnittliche Zuwächse beim Leerstand erleben. Aber dort wird auch weniger neu gebaut, weil der Zusatzbedarf trotz qualitativer Zusatznachfrage gering ist. Und natürlich ist es gerade dort wichtig, Donut-Effekte zu vermeiden, wie sie hier beschrieben wurden. Aber weder werden die Leerstände dort plötzlich oder steil ansteigen, noch sollte man in voraus-eilendem Gehorsam dort schon heute den Neubau erschweren. Denn auch dieses Szenario wurde hier beschrieben: Dann ziehen junge Haushalte erst recht vom Land in die Städte und verursachen dadurch den künftigen Leerstand, den man doch eigentlich vermeiden will, schon heute. Die Befürchtungen wären dann selbsterfüllend.

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 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 (hier: 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 (hier: 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 zeitraumspezifische 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.⁴⁴ Sie haben zur Folge, dass sich z. B. der

⁴⁴ 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

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.⁴⁵

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 2022.⁴⁶ Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time-Lag ausreichend zu erfassen. Nach dem Jahr 2022 ist der Wohnungsbau

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.

⁴⁵ An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonometrischen 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.

⁴⁶ Die Jahre 2023 ff. werden als „atypische“ Jahre wegen des eingebrochenen Neubaus ausgeschlossen. Wenn nahezu flächendeckend weniger gebaut wird als der Bedarf erfordert, können aus der Differenz zwischen Bedarf und Fertigstellungen keine Rückschlüsse mehr auf die qualitative Zusatznachfrage gezogen werden. Wir gehen aber davon aus, dass sich dieser Zustand in den kommenden Jahren verbessert und Neubau wieder „bezahlbar“ wird – sei es durch steigende Einkommen oder durch neue Technologien oder Subventionen, die den Neubau wieder stabilisieren. So gesehen ist es plausibel anzunehmen, dass bis 2044 die bisherigen Strukturen wieder unterstellt werden können.

kosten- und zinsbedingt eingebrochen, obwohl der Bedarf noch nicht befriedigt war, und gleichzeitig sind (zinsbedingt) trotzdem die Preise gefallen; diese atypischen Jahre werden nicht in die Schätzung einbezogen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen
- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs
- Geschosswohnungsanteil
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen
- 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

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.⁴⁷

Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tab. 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

⁴⁷ Dies hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

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.
- 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.⁴⁸

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. Tab. 8) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T1 (2025 – 2029), T2 (2030 – 2034), T3 (2035 – 2039), T4 (2040 – 2044). 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).

⁴⁸ 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



3

Tabellenteil

Tab. 1:	Angebotsmieten	158
Tab. 2:	Angebotspreise Wohnungen	161
Tab. 3:	Eigenheimerschwinglichkeit und Mietbelastung	164
Tab. 4:	Überwindung der Eigenkapital- und der Einkommenschwelle	168
Tab. 5:	Angebotspreise Bauland	172
Tab. 6:	Wohnungsleerstand	175
Tab. 7:	Bevölkerungsentwicklung	179
Tab. 8:	Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte	185
Tab. 9:	Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden insgesamt	191
Tab. 10:	Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden in Ein-/ Zweifamilienhäusern	197
Tab. 11:	Wohnungsbestand	203
Tab. 12:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt	207
Tab. 13:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	213
Tab. 14:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	219
Tab. 15:	Rechnerischer Nachholbedarf	225
Tab. 16:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt	229
Tab. 17:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	235
Tab. 18:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	241

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

3 Tabellenteil

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

Kennziffer		Mieten 2025		
		Neubau* in EUR/m ²	Bestand* in EUR/m ²	Fallzahl**
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)			
09161	Ingolstadt (KS)	14,79	12,78	2.069
09162	München (KS)	24,33	20,43	17.053
09163	Rosenheim (KS)	17,20	13,33	882
09171	Altötting (LK)	11,88	9,88	1.120
09172	Berchtesgadener Land (LK)	14,48	11,70	848
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	16,76	14,22	1.116
09174	Dachau (LK)	19,21	15,67	1.386
09175	Ebersberg (LK)	19,28	15,90	1.364
09176	Eichstätt (LK)	13,29	11,06	1.110
09177	Erding (LK)	15,21	12,94	1.249
09178	Freising (LK)	17,60	13,74	1.695
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	19,82	16,55	1.849
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	17,34	13,24	599
09181	Landsberg a. Lech (LK)	14,22	12,52	984
09182	Miesbach (LK)	18,98	15,38	893
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	12,73	10,72	1.316
09184	München (LK)	22,24	18,41	3.128
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	12,85	10,84	1.194
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	14,34	11,91	1.205
09187	Rosenheim (LK)	15,49	12,61	2.341
09188	Starnberg (LK)	21,73	17,08	1.238
09189	Traunstein (LK)	14,63	11,55	1.755
09190	Weilheim-Schongau (LK)	15,72	12,51	1.123
09261	Landshut (KS)	14,23	12,24	911
09262	Passau (KS)	12,21	9,75	1.730
09263	Straubing (KS)	11,88	9,89	996
09271	Deggendorf (LK)	11,94	9,34	2.105
09272	Freyung-Grafenau (LK)	9,95	7,58	817
09273	Kelheim (LK)	12,59	10,51	1.274
09274	Landshut (LK)	12,26	10,57	1.381
09275	Passau (LK)	10,43	8,69	2.505
09276	Regen (LK)	10,22	7,63	980
09277	Rottal-Inn (LK)	10,26	8,71	1.442
09278	Straubing-Bogen (LK)	11,30	9,31	758
09279	Dingolfing-Landau (LK)	10,81	9,46	951
09361	Amberg (KS)	12,60	9,69	890
09362	Regensburg (KS)	15,36	12,68	2.928
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	11,68	9,02	884

Fortsetzung Tab. 1 >

Kennziffer		Mieten 2025		
		Neubau* in EUR/m²	Bestand* in EUR/m²	Fallzahl**
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	10,97	8,45	927
09372	Cham (LK)	9,97	8,17	1.353
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	11,83	9,98	1.122
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	11,20	8,05	723
09375	Regensburg (LK)	11,87	10,15	1.657
09376	Schwandorf (LK)	11,01	9,34	1.864
09377	Tirschenreuth (LK)	11,52	7,55	621
09461	Bamberg (KS)	14,36	10,99	1.570
09462	Bayreuth (KS)	11,86	10,51	1.275
09463	Coburg (KS)	11,16	8,55	1.220
09464	Hof (KS)	5,26	7,85	1.114
09471	Bamberg (LK)	12,11	9,55	1.118
09472	Bayreuth (LK)	10,76	8,43	798
09473	Coburg (LK)	9,91	7,84	887
09474	Forchheim (LK)	12,82	9,94	961
09475	Hof (LK)	8,88	6,91	779
09476	Kronach (LK)	10,66	8,10	566
09477	Kulmbach (LK)	10,58	8,39	684
09478	Lichtenfels (LK)	9,38	8,63	664
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	11,23	7,01	897
09561	Ansbach (KS)	11,10	9,31	583
09562	Erlangen (KS)	14,56	11,70	1.645
09563	Fürth (KS)	16,55	11,59	1.708
09564	Nürnberg (KS)	15,06	11,68	8.472
09565	Schwabach (KS)	13,84	10,20	406
09571	Ansbach (LK)	11,05	9,11	1.808
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	12,28	10,56	1.226
09573	Fürth (LK)	14,11	10,52	958
09574	Nürnberger Land (LK)	13,16	10,43	1.183
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	11,22	9,30	771
09576	Roth (LK)	12,99	9,94	881
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	11,95	9,36	893
09661	Aschaffenburg (KS)	14,26	11,38	1.503
09662	Schweinfurt (KS)	12,02	8,95	1.037
09663	Würzburg (KS)	14,23	11,94	3.015
09671	Aschaffenburg (LK)	13,33	10,11	1.821
09672	Bad Kissingen (LK)	10,59	7,91	1.178
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	10,39	8,27	794
09674	Haßberge (LK)	10,09	8,12	703
09675	Kitzingen (LK)	11,77	9,32	867
09676	Miltenberg (LK)	12,42	9,79	1.519
09677	Main-Spessart (LK)	12,24	9,07	1.108
09678	Schweinfurt (LK)	11,67	8,90	1.113
09679	Würzburg (LK)	13,01	10,39	1.726

Fortsetzung Tab.1 >

		Mieten 2025		
Kennziffer		Neubau* in EUR/m ²	Bestand* in EUR/m ²	Fallzahl**
09761	Augsburg (KS)	16,90	13,04	3.854
09762	Kaufbeuren (KS)	12,38	10,72	608
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	14,87	11,76	734
09764	Memmingen (KS)	13,91	11,83	434
09771	Aichach-Friedberg (LK)	14,65	12,07	1.034
09772	Augsburg (LK)	14,27	12,09	2.024
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	11,69	10,23	998
09774	Günzburg (LK)	12,38	10,54	1.108
09775	Neu-Ulm (LK)	14,09	11,88	2.072
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	14,97	11,77	757
09777	Ostallgäu (LK)	12,86	11,19	971
09778	Unterallgäu (LK)	12,74	10,92	1.279
09779	Donau-Ries (LK)	11,83	10,06	1.368
09780	Oberallgäu (LK)	13,81	11,49	991
Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	11,19	8,79	4.843
2	Würzburg	10,76	8,78	6.716
3	Main-Rhön	9,10	7,00	4.825
4	Oberfranken-West	10,10	7,99	6.986
5	Oberfranken-Ost	8,88	6,64	5.547
6	Oberpfalz-Nord	9,39	7,13	5.909
7	Nürnberg	11,81	9,61	16.479
8	Westmittelfranken	9,33	7,76	4.055
9	Augsburg	12,02	10,04	9.278
10	Ingolstadt	11,63	10,39	5.578
11	Regensburg	10,82	9,18	8.334
12	Donau-Wald	8,87	7,49	9.891
13	Landshut	9,91	8,70	4.685
14	München	17,80	15,66	29.946
15	Donau-Ilser	10,74	9,35	4.893
16	Allgäu	11,18	9,49	4.061
17	Oberland	13,36	11,53	3.731
18	Südostoberbayern	11,55	9,71	8.262
Regierungsbezirk				
091	Oberbayern	19,50	16,16	47.517
092	Niederbayern	11,44	9,46	15.850
093	Oberpfalz	12,02	9,70	12.969
094	Oberfranken	10,99	8,80	12.533
095	Mittelfranken	13,71	10,72	20.534
096	Unterfranken	12,40	9,72	16.384
097	Schwaben	14,08	11,65	18.232
Land				
09	Bayern	15,17	12,37	144.019

* 60 – 80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise), Neubau/Bestand = die letzten 3 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		Angebotspreise Wohnungen 2025			
		ETW*, **, *** in EUR/m ²	Fallzahl**	Eigenheime**** in EUR/m ²	Fallzahl**
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)				
09161	Ingolstadt (KS)	4.315	1.633	5.116	575
09162	München (KS)	8.038	16.412	9.633	2.851
09163	Rosenheim (KS)	4.504	536	5.827	143
09171	Altötting (LK)	3.361	675	3.253	576
09172	Berchtesgadener Land (LK)	4.169	882	4.904	239
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	5.115	631	6.447	486
09174	Dachau (LK)	5.260	871	6.132	793
09175	Ebersberg (LK)	5.719	882	7.174	721
09176	Eichstätt (LK)	3.991	551	3.894	675
09177	Erding (LK)	5.216	629	4.932	576
09178	Freising (LK)	5.190	1.079	5.429	668
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	5.370	1.497	6.063	1.116
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5.895	823	6.272	292
09181	Landsberg a. Lech (LK)	4.852	496	4.825	788
09182	Miesbach (LK)	6.418	855	7.867	485
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	3.313	665	3.631	701
09184	München (LK)	6.595	2.698	8.649	1.643
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	3.910	432	3.540	440
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	4.295	620	4.338	603
09187	Rosenheim (LK)	5.035	1.665	5.335	1.013
09188	Starnberg (LK)	6.139	789	8.611	1.166
09189	Traunstein (LK)	4.061	1.311	4.352	748
09190	Weilheim-Schongau (LK)	4.566	616	5.063	637
09261	Landshut (KS)	4.448	597	5.182	285
09262	Passau (KS)	2.816	663	2.905	204
09263	Straubing (KS)	3.510	357	3.258	194
09271	Deggendorf (LK)	3.079	577	2.675	800
09272	Freyung-Grafenau (LK)	1.917	365	2.115	569
09273	Kelheim (LK)	3.410	509	3.111	546
09274	Landshut (LK)	3.886	423	3.602	821
09275	Passau (LK)	2.596	1.428	2.553	1.211
09276	Regen (LK)	2.234	392	2.023	433
09277	Rottal-Inn (LK)	2.712	404	2.443	793
09278	Straubing-Bogen (LK)	3.359	296	2.701	524
09279	Dingolfing-Landau (LK)	3.384	312	2.688	744
09361	Amberg (KS)	2.934	348	3.158	188
09362	Regensburg (KS)	4.803	1.605	4.128	376
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	2.516	412	2.175	132
09371	Amberg-Weizbach (LK)	2.785	270	2.192	600
09372	Cham (LK)	2.247	371	1.906	542

Fortsetzung Tab. 2 >

Angebotspreise Wohnungen 2025					
Kennziffer		ETW*, **, ***	Fallzahl**	Eigenheime****	Fallzahl**
		in EUR/m²		in EUR/m²	
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	3.665	475	3.062	591
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	2.581	180	1.719	410
09375	Regensburg (LK)	3.838	915	3.409	976
09376	Schwandorf (LK)	3.029	595	2.466	747
09377	Tirschenreuth (LK)	2.023	162	1.462	334
09461	Bamberg (KS)	3.866	592	3.713	206
09462	Bayreuth (KS)	2.946	675	3.464	265
09463	Coburg (KS)	2.500	317	2.117	263
09464	Hof (KS)	2.024	195	1.728	160
09471	Bamberg (LK)	3.009	373	2.726	727
09472	Bayreuth (LK)	2.290	291	2.255	648
09473	Coburg (LK)	2.381	220	1.800	612
09474	Forchheim (LK)	3.185	382	3.123	596
09475	Hof (LK)	1.538	178	1.302	787
09476	Kronach (LK)	2.199	72	1.152	524
09477	Kulmbach (LK)	2.171	163	1.740	454
09478	Lichtenfels (LK)	2.213	118	2.227	390
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	2.013	302	1.408	520
09561	Ansbach (KS)	2.901	264	2.762	185
09562	Erlangen (KS)	4.163	1.052	4.737	372
09563	Fürth (KS)	3.492	1.384	4.149	349
09564	Nürnberg (KS)	3.763	5.324	4.646	1.349
09565	Schwabach (KS)	3.128	266	4.129	284
09571	Ansbach (LK)	2.913	667	2.303	1.034
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	3.462	744	3.859	748
09573	Fürth (LK)	3.479	728	3.975	795
09574	Nürnberger Land (LK)	3.266	881	3.032	1.066
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	3.053	322	2.187	609
09576	Roth (LK)	3.132	538	3.253	702
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	2.795	356	2.362	554
09661	Aschaffenburg (KS)	3.955	510	3.730	219
09662	Schweinfurt (KS)	2.564	413	3.067	193
09663	Würzburg (KS)	3.823	759	3.894	359
09671	Aschaffenburg (LK)	3.016	544	3.138	959
09672	Bad Kissingen (LK)	2.186	313	1.908	551
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	2.563	126	1.439	443
09674	Haßberge (LK)	2.339	100	1.881	470
09675	Kitzingen (LK)	3.130	183	2.611	432
09676	Miltenberg (LK)	2.920	362	2.722	748
09677	Main-Spessart (LK)	2.759	204	2.109	530
09678	Schweinfurt (LK)	2.525	259	2.304	578
09679	Würzburg (LK)	3.186	430	3.120	722
09761	Augsburg (KS)	4.193	2.864	4.767	665

Fortsetzung Tab. 2 >

Angebotspreise Wohnungen 2025					
Kennziffer		ETW*, **, ***	Fallzahl**	Eigenheime****	Fallzahl**
		in EUR/m²		in EUR/m²	
09762	Kaufbeuren (KS)	3.132	328	3.839	174
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	4.022	631	3.986	140
09764	Memmingen (KS)	3.379	198	4.185	145
09771	Aichach-Friedberg (LK)	4.397	655	4.460	707
09772	Augsburg (LK)	4.141	1.539	3.874	1.614
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	3.183	386	2.952	591
09774	Günzburg (LK)	3.392	568	3.085	752
09775	Neu-Ulm (LK)	3.611	1.573	3.478	786
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	4.120	621	4.949	214
09777	Ostallgäu (LK)	4.034	674	3.772	576
09778	Unterallgäu (LK)	3.694	610	3.663	934
09779	Donau-Ries (LK)	3.474	399	2.615	501
09780	Oberallgäu (LK)	4.104	987	4.453	384
Raumordnungsregion					
1	Bayerischer Untermain	3.662	1.416	3.241	1.926
2	Würzburg	3.662	1.576	2.807	2.043
3	Main-Rhön	2.757	1.211	2.052	2.235
4	Oberfranken-West	3.241	2.074	2.514	3.318
5	Oberfranken-Ost	2.506	1.804	2.038	2.834
6	Oberpfalz-Nord	3.086	1.967	2.530	2.411
7	Nürnberg	4.160	10.917	4.426	5.665
8	Westmittelfranken	3.310	1.609	2.661	2.382
9	Augsburg	4.573	5.843	4.382	4.078
10	Ingolstadt	4.687	3.236	4.720	2.293
11	Regensburg	4.103	3.875	3.584	3.031
12	Donau-Wald	3.222	4.078	2.604	3.935
13	Landshut	3.972	1.736	3.550	2.643
14	München	8.226	25.353	8.603	10.322
15	Donau-Ilser	3.766	2.949	3.288	2.617
16	Allgäu	4.246	3.241	4.364	1.488
17	Oberland	6.358	2.925	6.904	1.900
18	Südostoberbayern	4.591	5.734	4.860	3.420
Regierungsbezirk					
091	Oberbayern	6.678	38.607	6.631	18.791
092	Niederbayern	3.496	6.553	3.256	7.580
093	Oberpfalz	3.788	5.600	3.528	5.142
094	Oberfranken	2.829	4.064	2.715	6.502
095	Mittelfranken	3.871	12.900	3.751	8.272
096	Unterfranken	3.329	4.371	3.145	6.579
097	Schwaben	4.285	12.471	4.151	8.704
Land					
09	Bayern	4.775	84.565	4.613	61.569

* 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: Eigenheimerschwinglichkeit und Mietbelastung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Erschwinglichkeit Eigenheime		Mietbelastung	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
		x-faches Jahres nettoeinkommen		Einkommensanteil in %	
09161	Ingolstadt (KS)	11	0	21	0
09162	München (KS)	17	1	27	3
09163	Rosenheim (KS)	14	1	23	4
09171	Altötting (LK)	7	2	14	3
09172	Berchtesgadener Land (LK)	11	1	17	2
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	14	2	18	3
09174	Dachau (LK)	10	–0	20	3
09175	Ebersberg (LK)	11	–0	18	2
09176	Eichstätt (LK)	7	–0	15	–1
09177	Erding (LK)	10	1	16	1
09178	Freising (LK)	11	2	19	2
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	12	–0	21	3
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	16	1	19	3
09181	Landsberg a. Lech (LK)	10	1	16	2
09182	Miesbach (LK)	15	0	16	1
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	8	2	14	3
09184	München (LK)	14	–0	20	3
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	7	1	15	1
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	8	1	16	2
09187	Rosenheim (LK)	10	1	16	2
09188	Starnberg (LK)	14	1	17	3
09189	Traunstein (LK)	10	2	16	3
09190	Weilheim-Schongau (LK)	10	1	17	2
09261	Landshut (KS)	10	–0	18	0
09262	Passau (KS)	9	2	19	0
09263	Straubing (KS)	8	2	17	2
09271	Deggendorf (LK)	6	1	13	0
09272	Freyung-Grafenau (LK)	5	1	11	2
09273	Kelheim (LK)	1	0	14	2
09274	Landshut (LK)	1	0	13	2
09275	Passau (LK)	0	–4	13	1
09276	Regen (LK)	0	–0	12	2
09277	Rottal-Inn (LK)	3	0	12	2
09278	Straubing-Bogen (LK)	0	–4	12	3
09279	Dingolfing-Landau (LK)	1	0	13	2

Fortsetzung Tab. 3 >

		Erschwinglichkeit Eigenheime		Mietbelastung	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
Kennziffer		x-faches Jahresnettoeinkommen		Einkommensanteil in %	
09361	Amberg (KS)	1	0	17	3
09362	Regensburg (KS)	18	0	23	1
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	2	0	16	2
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	0	–1	12	2
09372	Cham (LK)	0	–0	12	2
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	0	–2	13	1
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	0	–2	12	2
09375	Regensburg (LK)	0	–1	14	1
09376	Schwandorf (LK)	0	–4	14	3
09377	Tirschenreuth (LK)	1	0	10	2
09461	Bamberg (KS)	3	0	21	2
09462	Bayreuth (KS)	1	0	19	1
09463	Coburg (KS)	1	0	14	0
09464	Hof (KS)	0	–1	15	3
09471	Bamberg (LK)	0	–6	13	2
09472	Bayreuth (LK)	0	–6	12	1
09473	Coburg (LK)	0	–0	11	2
09474	Forchheim (LK)	0	–4	13	1
09475	Hof (LK)	0	–2	11	2
09476	Kronach (LK)	0	0	11	1
09477	Kulmbach (LK)	0	–3	12	2
09478	Lichtenfels (LK)	0	–1	13	1
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	0	–2	9	0
09561	Ansbach (KS)	1	0	15	1
09562	Erlangen (KS)	2	0	20	1
09563	Fürth (KS)	0	–3	17	1
09564	Nürnberg (KS)	5	0	21	2
09565	Schwabach (KS)	0	–0	14	1
09571	Ansbach (LK)	0	–5	12	2
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	0	–2	11	–1
09573	Fürth (LK)	1	0	14	1
09574	Nürnberger Land (LK)	2	0	14	1
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	0	–2	13	2
09576	Roth (LK)	0	–0	13	2
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	0	–1	13	2

Fortsetzung Tab. 3 >

		Erschwinglichkeit Eigenheime		Mietbelastung	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
Kennziffer		x-faches Jahresnettoeinkommen		Einkommensanteil in %	
09661	Aschaffenburg (KS)	0	–0	19	3
09662	Schweinfurt (KS)	0	–1	16	3
09663	Würzburg (KS)	7	0	23	2
09671	Aschaffenburg (LK)	0	–2	13	1
09672	Bad Kissingen (LK)	0	–3	11	1
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	0	–3	9	–2
09674	Haßberge (LK)	0	–3	11	1
09675	Kitzingen (LK)	0	–4	13	1
09676	Miltenberg (LK)	0	–2	14	2
09677	Main-Spessart (LK)	0	–3	13	2
09678	Schweinfurt (LK)	0	–5	12	2
09679	Würzburg (LK)	0	–5	14	1
09761	Augsburg (KS)	12	0	25	3
09762	Kaufbeuren (KS)	0	0	17	3
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	3	0	19	2
09764	Memmingen (KS)	2	0	17	4
09771	Aichach-Friedberg (LK)	1	0	15	2
09772	Augsburg (LK)	3	0	16	3
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	1	0	13	3
09774	Günzburg (LK)	0	–1	14	2
09775	Neu-Ulm (LK)	0	0	17	2
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	0	–1	17	1
09777	Ostallgäu (LK)	0	–3	15	2
09778	Unterallgäu (LK)	0	–1	14	3
09779	Donau-Ries (LK)	0	–0	12	1
09780	Oberallgäu (LK)	1	0	16	2

Fortsetzung Tab. 3 >

Kennziffer		Erschwinglichkeit Eigenheime		Mietbelastung	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
		x-faches Jahresnettoeinkommen		Einkommensanteil in %	
	Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	0	–5	14	2
2	Würzburg	7	–12	16	2
3	Main-Rhön	0	–15	12	1
4	Oberfranken-West	4	–11	14	2
5	Oberfranken-Ost	1	–13	13	1
6	Oberpfalz-Nord	4	–8	13	2
7	Nürnberg	10	–6	17	1
8	Westmittelfranken	1	–9	13	2
9	Augsburg	17	–0	17	2
10	Ingolstadt	3	–4	16	1
11	Regensburg	19	–3	15	1
12	Donau-Wald	5	–10	13	2
13	Landshut	13	0	14	2
14	München	16	–10	23	2
15	Donau-Ilser	3	–2	15	3
16	Allgäu	4	–5	16	2
17	Oberland	13	0	18	2
18	Südostoberbayern	7	–9	16	2
	Regierungsbezirk				
091	Oberbayern	40	–24	21	2
092	Niederbayern	19	–10	14	2
093	Oberpfalz	22	–10	15	2
094	Oberfranken	5	–24	13	1
095	Mittelfranken	12	–14	16	1
096	Unterfranken	7	–32	14	1
097	Schwaben	23	–6	17	2
	Land				
09	Bayern	128	–121	17	2

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE-Marktdaten) und empirica-regio Marktdaten

Tab. 4: Überwindung der Eigenkapital- und der Einkommenschwelle in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte			
		Überwindung der Eigenkapitalschwelle		Überwindung der Einkommenschwelle	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
		%	%-Punkte	%	%-Punkte
9161	Ingolstadt (KS)	5,9	0,00	25	–0,10
9162	München (KS)	4,9	0,00	15	–0,08
9163	Rosenheim (KS)	5,1	–0,01	17	–0,17
9171	Altötting (LK)	5,7	–0,02	32	–0,26
9172	Berchtesgadener Land (LK)	4,2	–0,01	16	–0,14
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	3,6	–0,01	10	–0,14
9174	Dachau (LK)	4,3	–0,01	16	–0,12
9175	Ebersberg (LK)	4,1	0,00	14	–0,06
9176	Eichstätt (LK)	5,3	–0,01	27	–0,11
9177	Erding (LK)	4,3	–0,01	16	–0,16
9178	Freising (LK)	4,0	–0,01	13	–0,15
9179	Fürstenfeldbruck (LK)	4,1	0,00	15	–0,09
9180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	3,1	–0,01	7	–0,10
9181	Landsberg a. Lech (LK)	4,4	–0,01	18	–0,15
9182	Miesbach (LK)	3,3	0,00	8	–0,02
9183	Mühldorf a. Inn (LK)	5,4	–0,02	28	–0,29
9184	München (LK)	3,6	0,00	10	–0,03
9185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	5,2	–0,02	26	–0,23
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	4,9	–0,01	23	–0,22
9187	Rosenheim (LK)	4,2	–0,01	16	–0,13
9188	Starnberg (LK)	3,3	0,00	8	–0,05
9189	Traunstein (LK)	4,3	–0,02	17	–0,25
9190	Weilheim-Schongau (LK)	4,4	–0,01	17	–0,12
9261	Landshut (KS)	6,3	0,00	28	–0,10
9262	Passau (KS)	6,6	0,00	32	–0,18
9263	Straubing (KS)	6,9	–0,02	35	–0,33
9271	Deggendorf (LK)	6,3	–0,02	39	–0,23
9272	Freyung-Grafenau (LK)	7,7	–0,03	56	–0,27
9273	Kelheim (LK)	5,9	–0,01	34	–0,20
9274	Landshut (LK)	5,3	–0,02	28	–0,28
9275	Passau (LK)	6,7	–0,02	44	–0,20
9276	Regen (LK)	8,2	–0,02	60	–0,19
9277	Rottal-Inn (LK)	6,6	–0,03	43	–0,31
9278	Straubing-Bogen (LK)	6,4	–0,02	41	–0,28
9279	Dingolfing-Landau (LK)	6,4	–0,03	41	–0,31

Fortsetzung Tab. 4 >

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte					
Kennziffer		Überwindung der Eigenkapitalschwelle		Überwindung der Einkommensschwelle	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
		%	%-Punkte	%	%-Punkte
9361	Amberg (KS)	7,8	–0,01	44	–0,22
9362	Regensburg (KS)	5,4	0,00	21	–0,10
9363	Weiden i. d. OPf. (KS)	8,3	–0,01	49	–0,23
9371	Amberg-Sulzbach (LK)	7,5	–0,03	53	–0,25
9372	Cham (LK)	8,7	–0,02	66	–0,17
9373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	6,7	–0,02	44	–0,26
9374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	8,6	–0,02	64	–0,20
9375	Regensburg (LK)	5,5	–0,01	30	–0,20
9376	Schwandorf (LK)	6,9	–0,02	46	–0,22
9377	Tirschenreuth (LK)	11,5	–0,04	85	–0,12
9461	Bamberg (KS)	6,2	–0,01	28	–0,19
9462	Bayreuth (KS)	6,9	–0,00	35	–0,19
9463	Coburg (KS)	9,8	–0,01	62	–0,16
9464	Hof (KS)	10,9	–0,02	70	–0,18
9471	Bamberg (LK)	6,3	–0,02	39	–0,23
9472	Bayreuth (LK)	7,8	–0,03	56	–0,28
9473	Coburg (LK)	9,1	–0,03	69	–0,21
9474	Forchheim (LK)	5,7	–0,02	33	–0,26
9475	Hof (LK)	11,8	–0,06	86	–0,13
9476	Kronach (LK)	12,5	–0,05	89	–0,09
9477	Kulmbach (LK)	8,5	–0,04	64	–0,25
9478	Lichtenfels (LK)	8,1	–0,03	60	–0,27
9479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	13,4	–0,00	92	–0,01
9561	Ansbach (KS)	8,6	–0,01	52	–0,19
9562	Erlangen (KS)	5,8	–0,00	24	–0,14
9563	Fürth (KS)	8,4	0,01	49	–0,06
9564	Nürnberg (KS)	6,6	–0,00	32	–0,18
9565	Schwabach (KS)	7,9	–0,00	44	–0,16
9571	Ansbach (LK)	7,4	–0,03	52	–0,26
9572	Erlangen-Höchstädt (LK)	6,4	–0,01	41	–0,17
9573	Fürth (LK)	5,7	–0,01	32	–0,17
9574	Nürnberger Land (LK)	6,4	–0,01	40	–0,14
9575	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	7,1	–0,02	49	–0,25
9576	Roth (LK)	6,3	–0,01	39	–0,20
9577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	7,4	–0,02	52	–0,25

Fortsetzung Tab. 4 >

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte					
Kennziffer		Überwindung der Eigenkapitalschwelle		Überwindung der Einkommensschwelle	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
		%	%-Punkte	%	%-Punkte
9661	Aschaffenburg (KS)	6,6	–0,01	32	–0,21
9662	Schweinfurt (KS)	8,5	0,00	51	–0,12
9663	Würzburg (KS)	5,7	–0,01	23	–0,23
9671	Aschaffenburg (LK)	6,2	–0,02	38	–0,25
9672	Bad Kissingen (LK)	8,4	–0,02	62	–0,18
9673	Rhön-Grabfeld (LK)	11,8	–0,04	86	–0,11
9674	Haßberge (LK)	8,9	–0,04	67	–0,25
9675	Kitzingen (LK)	6,8	–0,01	46	–0,17
9676	Miltenberg (LK)	7,1	–0,02	49	–0,26
9677	Main-Spessart (LK)	8,0	–0,02	59	–0,20
9678	Schweinfurt (LK)	7,8	–0,03	56	–0,28
9679	Würzburg (LK)	6,4	–0,02	41	–0,21
9761	Augsburg (KS)	6,3	–0,00	28	–0,16
9762	Kaufbeuren (KS)	7,4	–0,01	40	–0,23
9763	Kempten (Allgäu) (KS)	6,3	–0,01	29	–0,24
9764	Memmingen (KS)	7,9	–0,02	45	–0,28
9771	Aichach-Friedberg (LK)	4,8	–0,02	22	–0,25
9772	Augsburg (LK)	5,2	–0,02	27	–0,25
9773	Dillingen a. d. Donau (LK)	7,0	–0,03	48	–0,29
9774	Günzburg (LK)	6,3	–0,03	39	–0,32
9775	Neu-Ulm (LK)	5,8	–0,02	34	–0,24
9776	Lindau (Bodensee) (LK)	4,5	–0,02	19	–0,28
9777	Ostallgäu (LK)	5,0	–0,02	25	–0,26
9778	Unterallgäu (LK)	5,4	–0,03	29	–0,33
9779	Donau-Ries (LK)	7,5	–0,02	53	–0,25
9780	Oberallgäu (LK)	4,6	–0,02	20	–0,25

Fortsetzung Tab. 4 >

Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte					
Kennziffer		Überwindung der Eigenkapitalschwelle		Überwindung der Einkommensschwelle	
		Veränderung		Veränderung	
		2025	2016 – 2025	2025	2016 – 2025
		%	%-Punkte	%	%-Punkte
	Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	6,6	–0,02	39	–0,24
2	Würzburg	6,4	–0,01	36	–0,22
3	Main-Rhön	8,9	–0,02	63	–0,19
4	Oberfranken-West	7,5	–0,02	46	–0,22
5	Oberfranken-Ost	9,4	–0,03	62	–0,19
6	Oberpfalz-Nord	8,1	–0,02	54	–0,22
7	Nürnberg	6,6	–0,00	35	–0,16
8	Westmittelfranken	7,5	–0,02	51	–0,25
9	Augsburg	6,1	–0,01	31	–0,21
10	Ingolstadt	5,4	–0,01	25	–0,15
11	Regensburg	6,0	–0,01	32	–0,16
12	Donau-Wald	6,8	–0,02	42	–0,24
13	Landshut	6,1	–0,02	34	–0,24
14	München	4,6	–0,00	15	–0,08
15	Donau-Iller	6,1	–0,02	35	–0,29
16	Allgäu	5,3	–0,02	25	–0,25
17	Oberland	3,7	–0,01	11	–0,10
18	Südostoberbayern	4,7	–0,01	20	–0,19
	Regierungsbezirk				
091	Oberbayern	4,6	–0,00	16	–0,10
092	Niederbayern	6,4	–0,02	38	–0,24
093	Oberpfalz	6,8	–0,01	40	–0,19
094	Oberfranken	8,3	–0,02	53	–0,21
095	Mittelfranken	6,8	–0,01	37	–0,17
096	Unterfranken	7,1	–0,02	44	–0,22
097	Schwaben	5,9	–0,01	31	–0,24
	Land				
09	Bayern	5,8	–0,01	29	–0,16

Quelle: empirica-Studie „LBS/empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026“ im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS

Tab. 5: Angebotspreise Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer		Angebotspreise Bauland			
		2016 in EUR/m²	2025 in EUR/m²	Veränderung 2016 – 2025 in %	2025 Fallzahl
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)				
09161	Ingolstadt (KS)	325	1.000	208	268
09162	München (KS)	1.095	2.988	173	815
09163	Rosenheim (KS)	514	1.212	136	63
09171	Altötting (LK)	113	425	277	99
09172	Berchtesgadener Land (LK)	207	798	286	75
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	393	1.131	188	153
09174	Dachau (LK)	272	1.288	374	285
09175	Ebersberg (LK)	402	1.377	242	182
09176	Eichstätt (LK)	101	662	559	350
09177	Erding (LK)	218	823	278	193
09178	Freising (LK)	215	1.117	420	225
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	306	1.383	351	401
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	327	1.269	288	113
09181	Landsberg a. Lech (LK)	160	730	356	233
09182	Miesbach (LK)	341	1.635	380	234
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	106	608	473	172
09184	München (LK)	818	2.326	184	534
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	104	476	359	194
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	158	624	296	299
09187	Rosenheim (LK)	275	974	254	444
09188	Starnberg (LK)	679	1.810	167	412
09189	Traunstein (LK)	168	674	302	221
09190	Weilheim-Schongau (LK)	188	960	409	188
09261	Landshut (KS)	254	978	285	64
09262	Passau (KS)	118	377	221	55
09263	Straubing (KS)	154	395	156	35
09271	Deggendorf (LK)	93	259	179	133
09272	Freyung-Grafenau (LK)	39	110	180	161
09273	Kelheim (LK)	118	370	213	176
09274	Landshut (LK)	108	510	373	155
09275	Passau (LK)	56	178	219	245
09276	Regen (LK)	59	150	155	83
09277	Rottal-Inn (LK)	66	252	280	86
09278	Straubing-Bogen (LK)	66	279	320	84
09279	Dingolfing-Landau (LK)	61	331	440	84
09361	Amberg (KS)	130	277	113	23
09362	Regensburg (KS)	314	1.050	234	93
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	131	242	84	25

Fortsetzung Tab. 5 >

		Angebotspreise Bauland			
Kennziffer		2016	2025	Veränderung	2025
		in EUR/m ²	in EUR/m ²	2016 – 2025 in %	
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	60	157	161	74
09372	Cham (LK)	50	142	183	111
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	95	299	215	111
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	64	126	98	77
09375	Regensburg (LK)	147	460	212	279
09376	Schwandorf (LK)	88	288	228	173
09377	Tirschenreuth (LK)	34	86	154	28
09461	Bamberg (KS)	232	464	100	35
09462	Bayreuth (KS)	151	307	103	30
09463	Coburg (KS)	87	203	133	29
09464	Hof (KS)	62	105	68	28
09471	Bamberg (LK)	109	301	176	184
09472	Bayreuth (LK)	58	166	187	115
09473	Coburg (LK)	52	94	83	93
09474	Forchheim (LK)	119	469	293	153
09475	Hof (LK)	33	64	97	101
09476	Kronach (LK)	34	51	49	37
09477	Kulmbach (LK)	55	133	142	65
09478	Lichtenfels (LK)	72	107	49	54
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	35	238	572	70
09561	Ansbach (KS)	111	232	108	21
09562	Erlangen (KS)	339	1.064	214	84
09563	Fürth (KS)	295	790	168	86
09564	Nürnberg (KS)	327	942	188	258
09565	Schwabach (KS)	177	706	298	60
09571	Ansbach (LK)	72	142	96	97
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	182	580	219	192
09573	Fürth (LK)	200	615	208	182
09574	Nürnberger Land (LK)	156	476	206	270
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	75	151	102	55
09576	Roth (LK)	134	371	177	110
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	81	247	206	77
09661	Aschaffenburg (KS)	283	978	245	94
09662	Schweinfurt (KS)	174	434	150	21
09663	Würzburg (KS)	240	540	125	70
09671	Aschaffenburg (LK)	181	471	160	260
09672	Bad Kissingen (LK)	46	87	92	94
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	31	90	190	32
09674	Haßberge (LK)	44	117	167	53
09675	Kitzingen (LK)	86	190	122	40
09676	Miltenberg (LK)	124	252	103	133
09677	Main-Spessart (LK)	75	140	87	92
09678	Schweinfurt (LK)	80	180	126	69
09679	Würzburg (LK)	149	370	149	113

Fortsetzung Tab. 5 >

		Angebotspreise Bauland			
Kennziffer		2016 in EUR/m ²	2025 in EUR/m ²	Veränderung 2016 – 2025 in %	2025 Fallzahl
09761	Augsburg (KS)	305	1.060	248	183
09762	Kaufbeuren (KS)	137	559	309	17
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	384	334	–13	8
09764	Memmingen (KS)	162	526	224	17
09771	Aichach-Friedberg (LK)	137	698	411	258
09772	Augsburg (LK)	155	676	337	521
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	72	264	264	109
09774	Günzburg (LK)	96	383	300	133
09775	Neu-Ulm (LK)	102	575	461	92
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	158	976	519	31
09777	Ostallgäu (LK)	135	537	297	90
09778	Unterallgäu (LK)	87	316	262	99
09779	Donau-Ries (LK)	54	252	366	55
09780	Oberallgäu (LK)	146	544	272	34
Raumordnungsregion					
1	Bayerischer Untermain	174	416	139	487
2	Würzburg	134	374	178	315
3	Main-Rhön	68	170	149	269
4	Oberfranken-West	123	277	125	585
5	Oberfranken-Ost	65	163	152	409
6	Oberpfalz-Nord	78	204	161	400
7	Nürnberg	356	679	91	1.242
8	Westmittelfranken	72	171	137	250
9	Augsburg	256	625	144	1.126
10	Ingolstadt	438	632	44	1.111
11	Regensburg	213	510	139	770
12	Donau-Wald	93	229	147	796
13	Landshut	163	421	158	389
14	München	1.451	2.019	39	3.280
15	Donau-Iller	119	416	249	341
16	Allgäu	195	586	200	180
17	Oberland	472	1.113	136	688
18	Südostoberbayern	330	686	108	1.074
Regierungsbezirk					
091	Oberbayern	1.068	1.570	47	6.128
092	Niederbayern	123	311	153	1.357
093	Oberpfalz	160	388	143	985
094	Oberfranken	97	227	133	992
095	Mittelfranken	293	567	93	1.492
096	Unterfranken	124	320	158	1.069
097	Schwaben	205	562	174	1.639
Land					
09	Bayern	503	840	67	13.662

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE-Marktdaten)

Tab. 6: Wohnungsleerstand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortgeschrieben)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
		2024	Veränderung	2015	2024	Veränderung
			2015 – 2024			2015 – 2024
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)					
9161	Ingolstadt (KS)	3,8	1,3	0,6	0,2	–0,4
9162	München (KS)	2,7	0,6	0,2	0,1	–0,1
9163	Rosenheim (KS)	1,5	–0,8	1,4	0,6	–0,8
9171	Altötting (LK)	3,6	–0,1	3,2	2,0	–1,2
9172	Berchtesgadener Land (LK)	3,4	0,1	1,1	0,6	–0,5
9173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	2,7	0,0	1,1	0,6	–0,5
9174	Dachau (LK)	2,7	0,1	0,9	0,2	–0,7
9175	Ebersberg (LK)	2,8	0,3	0,9	0,1	–0,8
9176	Eichstätt (LK)	4,8	0,5	1,8	1,0	–0,8
9177	Erding (LK)	3,4	0,4	1,8	0,8	–1,0
9178	Freising (LK)	3,1	0,4	2,0	0,7	–1,3
9179	Fürstenfeldbruck (LK)	2,5	0,3	1,1	0,6	–0,5
9180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4,0	–0,2	1,3	0,8	–0,5
9181	Landsberg a. Lech (LK)	3,4	0,2	1,6	0,8	–0,8
9182	Miesbach (LK)	4,0	0,4	2,3	1,5	–0,8
9183	Mühldorf a. Inn (LK)	3,6	–0,1	2,7	1,0	–1,7
9184	München (LK)	2,6	0,6	0,8	0,3	–0,5
9185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	4,2	0,2	1,5	0,6	–0,9
9186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	4,2	0,5	0,9	0,4	–0,5
9187	Rosenheim (LK)	3,3	0,2	1,3	0,7	–0,6
9188	Starnberg (LK)	2,9	0,1	1,0	0,5	–0,5
9189	Traunstein (LK)	3,7	0,2	1,8	1,1	–0,7
9190	Weilheim-Schongau (LK)	3,7	0,3	2,2	1,4	–0,8
9261	Landshut (KS)	3,2	–0,2	1,4	0,3	–1,1
9262	Passau (KS)	5,2	0,4	1,6	0,5	–1,1
9263	Straubing (KS)	3,9	0,0	2,7	1,2	–1,5
9271	Deggendorf (LK)	4,6	0,5	2,7	1,5	–1,2
9272	Freyung-Grafenau (LK)	6,7	0,8	4,0	2,8	–1,2
9273	Kelheim (LK)	4,6	0,4	1,8	0,8	–1,0
9274	Landshut (LK)	3,5	–0,1	2,5	0,9	–1,6
9275	Passau (LK)	4,8	0,2	4,7	2,4	–2,3
9276	Regen (LK)	6,9	0,5	5,4	3,7	–1,7
9277	Rottal-Inn (LK)	4,5	0,3	3,0	1,7	–1,3
9278	Straubing-Bogen (LK)	4,9	0,4	2,7	1,6	–1,1
9279	Dingolfing-Landau (LK)	4,1	0,1	1,6	0,4	–1,2
9361	Amberg (KS)	4,1	–0,3	1,8	1,3	–0,5
9362	Regensburg (KS)	2,3	–0,5	1,2	0,4	–0,8
9363	Weiden i. d. OPf. (KS)	5,0	0,3	1,3	1,0	–0,3
9371	Amberg-Weizbach (LK)	6,2	0,7	3,7	2,9	–0,8

Fortsetzung Tab. 6 >

		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
Kennziffer		2024	Veränderung 2015 – 2024	2015	2024	Veränderung 2015 – 2024
9372	Cham (LK)	6,9	0,6	5,2	3,4	–1,8
9373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	4,0	0,0	2,1	1,1	–1,0
9374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	6,5	0,6	3,1	2,4	–0,7
9375	Regensburg (LK)	4,0	0,2	1,7	0,8	–0,9
9376	Schwandorf (LK)	5,7	0,3	2,7	1,5	–1,2
9377	Tirschenreuth (LK)	6,7	0,2	5,2	4,6	–0,6
9461	Bamberg (KS)	3,6	–0,5	1,0	0,3	–0,7
9462	Bayreuth (KS)	4,2	–0,1	1,3	0,9	–0,4
9463	Coburg (KS)	5,0	–0,1	3,6	2,8	–0,8
9464	Hof (KS)	6,2	–1,8	5,4	3,4	–2,0
9471	Bamberg (LK)	5,2	0,9	2,8	1,9	–0,9
9472	Bayreuth (LK)	6,3	0,8	2,6	2,0	–0,6
9473	Coburg (LK)	4,9	0,4	4,4	3,7	–0,7
9474	Forchheim (LK)	4,9	0,5	1,4	0,6	–0,8
9475	Hof (LK)	7,8	0,3	4,8	4,7	–0,1
9476	Kronach (LK)	6,6	0,9	5,2	4,6	–0,6
9477	Kulmbach (LK)	6,4	0,7	3,0	2,7	–0,3
9478	Lichtenfels (LK)	5,2	0,4	4,3	3,3	–1,0
9479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	8,6	0,5	5,3	5,3	0,0
9561	Ansbach (KS)	4,3	0,1	1,4	0,9	–0,5
9562	Erlangen (KS)	4,1	0,9	0,7	0,2	–0,5
9563	Fürth (KS)	3,4	0,2	1,1	0,7	–0,4
9564	Nürnberg (KS)	3,1	0,3	0,9	0,7	–0,2
9565	Schwabach (KS)	3,0	0,1	2,1	1,5	–0,6
9571	Ansbach (LK)	4,7	0,1	3,2	1,8	–1,4
9572	Erlangen-Höchstädt (LK)	4,2	0,5	1,4	0,9	–0,5
9573	Fürth (LK)	4,0	0,4	2,2	1,5	–0,7
9574	Nürnberger Land (LK)	4,6	0,4	1,8	1,3	–0,5
9575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	5,3	0,3	2,1	1,1	–1,0
9576	Roth (LK)	4,0	0,1	2,1	1,4	–0,7
9577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	5,6	0,1	3,9	2,5	–1,4
9661	Aschaffenburg (KS)	4,0	0,0	1,6	0,9	–0,7
9662	Schweinfurt (KS)	4,7	0,0	2,4	1,4	–1,0
9663	Würzburg (KS)	2,5	–0,5	2,0	1,3	–0,7
9671	Aschaffenburg (LK)	5,7	0,9	3,0	2,2	–0,8
9672	Bad Kissingen (LK)	6,1	–0,1	4,6	3,4	–1,2
9673	Rhön-Grabfeld (LK)	6,1	0,2	5,4	4,3	–1,1
9674	Haßberge (LK)	5,3	0,5	4,1	3,1	–1,0
9675	Kitzingen (LK)	6,2	0,5	4,1	2,4	–1,7
9676	Miltenberg (LK)	5,7	0,4	4,0	3,1	–0,9
9677	Main-Spessart (LK)	6,2	0,5	3,5	2,6	–0,9
9678	Schweinfurt (LK)	5,5	0,8	2,6	2,0	–0,6

Fortsetzung Tab. 6 >

		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
Kennziffer		2024	Veränderung 2015 – 2024	2015	2024	Veränderung 2015 – 2024
9679	Würzburg (LK)	5,1	0,6	2,6	1,8	–0,8
9761	Augsburg (KS)	3,6	0,2	1,1	0,3	–0,8
9762	Kaufbeuren (KS)	3,3	–0,8	4,4	2,0	–2,4
9763	Kempten (Allgäu) (KS)	2,2	–0,3	0,9	0,4	–0,5
9764	Memmingen (KS)	3,7	0,1	1,1	0,4	–0,7
9771	Aichach-Friedberg (LK)	4,2	0,5	1,9	1,1	–0,8
9772	Augsburg (LK)	3,9	0,3	1,7	0,8	–0,9
9773	Dillingen a. d. Donau (LK)	4,2	–0,2	1,9	1,0	–0,9
9774	Günzburg (LK)	4,4	0,0	1,6	0,8	–0,8
9775	Neu-Ulm (LK)	3,3	0,2	1,1	0,5	–0,6
9776	Lindau (Bodensee) (LK)	4,1	0,3	1,6	1,0	–0,6
9777	Ostallgäu (LK)	4,2	0,1	1,3	0,7	–0,6
9778	Unterallgäu (LK)	5,0	0,2	2,8	1,2	–1,6
9779	Donau-Ries (LK)	5,0	0,3	2,0	1,2	–0,8
9780	Oberallgäu (LK)	3,5	–0,1	1,7	1,0	–0,7
Raumordnungsregion						
1	Bayerischer Untermain	5,3	0,5	2,7	–0,8	2,0
2	Würzburg	4,8	0,3	2,6	–0,8	1,8
3	Main-Rhön	5,6	0,3	3,6	–1,0	2,6
4	Oberfranken-West	5,0	0,4	2,7	–0,8	1,9
5	Oberfranken-Ost	6,6	0,2	3,5	–0,6	2,9
6	Oberpfalz-Nord	5,9	0,3	2,8	–0,7	2,1
7	Nürnberg	3,6	0,3	1,1	–0,4	0,8
8	Westmittelfranken	5,0	0,1	2,7	–1,1	1,7
9	Augsburg	4,0	0,3	1,4	–0,8	0,6
10	Ingolstadt	4,2	0,7	1,0	–0,5	0,4
11	Regensburg	4,2	0,1	1,8	–0,9	0,9
12	Donau-Wald	5,2	0,4	3,3	–1,5	1,8
13	Landshut	3,8	0,0	2,0	–1,3	0,8
14	München	2,7	0,5	0,5	–0,3	0,2
15	Donau-Ilser	4,1	0,1	1,5	–0,8	0,7
16	Allgäu	3,6	–0,1	1,8	–0,8	0,9
17	Oberland	3,6	0,1	1,7	–0,6	1,0
18	Südostoberbayern	3,3	0,0	1,7	–0,8	0,9
Regierungsbezirk						
091	Oberbayern	4,7	0,3	2,7	–1,4	1,4
092	Niederbayern	4,9	0,2	2,2	–0,8	1,4
093	Oberpfalz	5,7	0,3	3,1	–0,7	2,4
094	Oberfranken	5,2	0,3	2,9	–0,9	2,1
095	Mittelfranken	3,9	0,3	1,3	–0,4	0,9
096	Unterfranken	3,9	0,1	1,5	–0,8	0,7
097	Schwaben	3,1	0,4	0,8	–0,4	0,4
Land						
09	Bayern	4,1	0,3	1,5	–0,6	0,9

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011/2022 und CBRE-empirica-Leerstandsindex (CEL)

Tab. 7: Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer		Bevölkerung in 1.000										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09161	Ingolstadt (KS)	141	141	141	142	142	142	143	143	143	144	144
09162	München (KS)	1.505	1.508	1.511	1.514	1.518	1.521	1.525	1.529	1.533	1.536	1.540
09163	Rosenheim (KS)	65	65	65	65	66	66	66	66	66	66	66
09171	Altötting (LK)	114	114	114	115	115	115	116	116	116	116	117
09172	Berchtesgadener Land (LK)	105	105	105	105	105	106	106	106	106	106	106
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	130	130	130	130	130	130	130	131	131	131	131
09174	Dachau (LK)	154	154	154	154	154	154	154	155	155	155	155
09175	Ebersberg (LK)	144	144	144	144	145	145	145	145	146	146	146
09176	Eichstätt (LK)	136	136	136	136	137	137	137	138	138	138	139
09177	Erding (LK)	140	140	141	141	141	142	142	143	143	143	144
09178	Freising (LK)	185	185	185	185	185	186	186	186	187	187	188
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	218	218	217	217	216	216	216	216	216	215	215
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	89	89	89	88	88	88	88	88	88	88	88
09181	Landsberg a. Lech (LK)	122	123	123	123	124	124	124	125	125	126	126
09182	Miesbach (LK)	97	97	97	97	97	97	97	97	96	96	96
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	122	122	123	123	124	124	125	125	126	126	127
09184	München (LK)	354	354	353	353	352	352	352	352	352	352	352
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	99	100	100	100	101	101	101	102	102	103	103
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	131	131	132	132	133	133	134	134	135	135	136
09187	Rosenheim (LK)	259	259	259	260	260	261	261	262	262	263	263
09188	Starnberg (LK)	139	139	139	139	138	138	138	138	138	138	138
09189	Traunstein (LK)	175	175	175	175	176	176	176	176	177	177	177
09190	Weilheim-Schongau (LK)	139	139	140	140	140	141	141	142	142	142	143
09261	Landshut (KS)	72	72	72	72	72	72	73	73	73	73	73
09262	Passau (KS)	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54
09263	Straubing (KS)	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
09271	Deggendorf (LK)	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
09272	Freyung-Grafenau (LK)	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
09273	Kelheim (LK)	126	126	127	127	127	128	128	128	129	129	130
09274	Landshut (LK)	162	163	163	164	165	165	166	167	167	168	169
09275	Passau (LK)	195	195	195	196	196	196	197	197	198	198	198
09276	Regen (LK)	77	77	77	77	77	76	76	76	76	76	76
09277	Rottal-Inn (LK)	120	121	121	121	122	122	122	123	123	123	124
09278	Straubing-Bogen (LK)	103	103	104	104	104	104	105	105	105	106	106
09279	Dingolfing-Landau (LK)	101	101	102	102	102	103	103	103	104	104	105
09361	Amberg (KS)	43	43	43	42	42	42	43	43	43	43	43
09362	Regensburg (KS)	151	151	152	152	152	152	152	152	153	153	153
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
09371	Amberg-Weizbach (LK)	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
09372	Cham (LK)	129	129	129	129	129	129	129	130	130	130	130
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	139	139	140	140	140	141	141	142	143	143	143
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	96	96	96	96	96	96	96	97	97	97	97
09375	Regensburg (LK)	196	197	197	198	199	199	200	200	201	202	202
09376	Schwandorf (LK)	149	150	150	150	151	151	152	152	153	153	154
09377	Tirschenreuth (LK)	72	72	72	71	71	71	71	71	70	70	70
09461	Bamberg (KS)	77	77	77	77	77	77	76	76	76	76	76
09462	Bayreuth (KS)	73	73	72	72	72	72	72	72	72	72	72

Fortsetzung Tab. 7 >

Bevölkerung in 1.000											Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
145	145	145	146	146	146	147	147	147	148	Ingolstadt (KS)	09161
1.543	1.547	1.551	1.554	1.558	1.562	1.565	1.569	1.572	1.575	München (KS)	09162
66	67	67	67	67	67	67	67	67	67	Rosenheim (KS)	09163
117	117	118	118	118	118	118	119	119	119	Altötting (LK)	09171
106	106	107	107	107	107	107	107	107	107	Berchtesgadener Land (LK)	09172
131	131	131	131	131	131	132	132	132	132	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
155	156	156	156	156	156	157	157	157	157	Dachau (LK)	09174
146	147	147	147	147	148	148	148	148	149	Ebersberg (LK)	09175
139	139	140	140	140	140	140	140	140	140	Eichstätt (LK)	09176
144	145	145	145	146	146	146	147	147	147	Erding (LK)	09177
188	189	189	190	190	190	191	191	191	192	Freising (LK)	09178
215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
126	127	127	127	127	128	128	128	128	128	Landsberg a. Lech (LK)	09181
96	96	97	97	97	97	97	97	97	97	Miesbach (LK)	09182
127	127	128	128	129	129	129	129	130	130	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
352	352	353	353	353	353	354	354	355	355	München (LK)	09184
103	104	104	104	104	105	105	105	105	106	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
136	137	137	137	138	138	138	139	139	139	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
264	264	265	265	265	266	266	266	266	267	Rosenheim (LK)	09187
138	137	137	137	137	137	137	137	137	137	Starnberg (LK)	09188
177	177	178	178	178	178	178	178	178	178	Traunstein (LK)	09189
143	143	144	144	144	144	144	145	145	145	Weilheim-Schongau (LK)	09190
74	74	74	74	74	75	75	75	75	75	Landshut (KS)	09261
54	55	55	55	55	55	55	55	55	55	Passau (KS)	09262
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	Straubing (KS)	09263
122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	Deggendorf (LK)	09271
79	79	79	79	79	79	79	79	78	78	Freyung-Grafenau (LK)	09272
130	130	131	131	131	131	131	132	132	132	Kelheim (LK)	09273
169	170	170	171	171	172	172	172	172	173	Landshut (LK)	09274
198	199	199	199	199	199	199	199	199	199	Passau (LK)	09275
76	76	75	75	75	75	75	75	74	74	Regen (LK)	09276
124	124	124	125	125	125	125	125	125	125	Rottal-Inn (LK)	09277
106	106	107	107	107	107	107	107	107	107	Straubing-Bogen (LK)	09278
105	105	106	106	106	106	107	107	107	107	Dingolfing-Landau (LK)	09279
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Amberg (KS)	09361
153	154	154	155	155	155	156	156	156	156	Regensburg (KS)	09362
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	Amberg-Weizbach (LK)	09371
130	130	130	131	131	131	131	131	130	130	Cham (LK)	09372
144	144	145	145	145	146	146	146	146	146	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
97	97	97	97	97	97	97	97	96	96	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
202	203	203	203	204	204	204	204	204	204	Regensburg (LK)	09375
154	154	155	155	155	155	156	156	156	156	Schwandorf (LK)	09376
70	70	69	69	69	69	69	68	68	68	Tirschenreuth (LK)	09377
76	76	77	77	77	77	77	77	77	77	Bamberg (KS)	09461
72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tab. 7 >

Kennziffer		Bevölkerung in 1.000											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)												
09463	Coburg (KS)	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
09464	Hof (KS)	47	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	
09471	Bamberg (LK)	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	147	
09472	Bayreuth (LK)	103	103	103	103	103	103	103	102	102	102	102	
09473	Coburg (LK)	84	84	84	84	84	84	84	84	84	83	83	
09474	Forchheim (LK)	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	
09475	Hof (LK)	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89	89	
09476	Kronach (LK)	65	64	64	63	63	63	63	62	62	62	62	
09477	Kulmbach (LK)	72	71	71	71	71	70	70	70	70	70	70	
09478	Lichtenfels (LK)	67	67	67	67	67	67	67	67	67	66	66	
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	71	70	70	69	69	68	68	68	67	67	67	
09561	Ansbach (KS)	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
09562	Erlangen (KS)	116	116	116	116	117	117	117	117	118	118	118	
09563	Fürth (KS)	132	132	132	132	132	132	132	133	133	133	133	
09564	Nürnberg (KS)	530	529	529	528	528	528	528	528	528	528	529	
09565	Schwabach (KS)	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	
09571	Ansbach (LK)	188	188	188	188	189	189	189	190	190	191	191	
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	138	139	139	139	139	139	140	140	140	140	141	
09573	Fürth (LK)	118	117	117	117	116	116	116	116	115	115	115	
09574	Nürnberger Land (LK)	169	169	168	168	168	168	168	168	168	168	167	
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	101	101	101	101	102	102	102	102	103	103	103	
09576	Roth (LK)	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	96	
09661	Aschaffenburg (KS)	73	73	73	73	73	73	73	74	74	74	74	
09662	Schweinfurt (KS)	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	
09663	Würzburg (KS)	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	
09671	Aschaffenburg (LK)	171	171	170	170	170	170	170	170	169	169	169	
09672	Bad Kissingen (LK)	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	79	79	79	79	79	79	79	79	79	78	78	
09674	Haßberge (LK)	84	84	84	83	83	83	83	83	83	83	83	
09675	Kitzingen (LK)	91	91	91	92	92	92	92	92	92	93	93	
09676	Miltenberg (LK)	128	128	127	127	127	127	127	127	128	128	128	
09677	Main-Spessart (LK)	125	125	125	124	124	124	123	123	123	123	123	
09678	Schweinfurt (LK)	114	114	113	113	113	113	112	112	112	112	111	
09679	Würzburg (LK)	162	162	163	163	163	163	163	164	164	164	164	
09761	Augsburg (KS)	301	301	302	302	302	303	303	304	304	305	306	
09762	Kaufbeuren (KS)	46	46	47	47	47	47	47	48	48	48	48	
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	68	68	68	67	68	68	68	68	68	68	68	
09764	Memmingen (KS)	44	44	44	45	45	45	45	45	46	46	46	
09771	Aichach-Friedberg (LK)	137	137	137	138	138	139	139	139	140	140	140	
09772	Augsburg (LK)	263	264	265	266	267	268	270	271	272	273	274	
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	99	99	100	100	100	101	101	102	102	102	103	
09774	Günzburg (LK)	130	130	131	131	132	132	133	133	134	134	135	
09775	Neu-Ulm (LK)	184	184	185	185	186	187	188	188	189	190	190	
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	82	82	82	83	83	83	83	83	83	83	83	
09777	Ostallgäu (LK)	142	143	143	144	144	145	145	146	146	147	147	
09778	Unterallgäu (LK)	147	148	149	149	150	151	152	152	153	154	155	
09779	Donau-Ries (LK)	135	135	135	135	135	135	136	136	136	136	137	
09780	Oberallgäu (LK)	155	156	156	156	156	157	157	157	158	158	158	

Fortsetzung Tab. 7 >

Bevölkerung in 1.000											Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	Coburg (KS)	09463
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	Hof (KS)	09464
147	147	147	147	147	147	146	146	146	145	Bamberg (LK)	09471
102	102	102	102	102	102	101	101	101	101	Bayreuth (LK)	09472
83	83	83	83	83	83	82	82	82	82	Coburg (LK)	09473
116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	Forchheim (LK)	09474
89	88	88	88	88	87	87	87	87	86	Hof (LK)	09475
61	61	61	61	60	60	60	60	59	59	Kronach (LK)	09476
70	69	69	69	69	69	69	68	68	68	Kulmbach (LK)	09477
66	66	66	66	66	66	66	66	65	65	Lichtenfels (LK)	09478
67	66	66	66	66	65	65	65	65	64	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	Ansbach (KS)	09561
118	119	119	119	120	120	120	120	120	121	Erlangen (KS)	09562
133	133	133	134	134	134	134	134	134	134	Fürth (KS)	09563
529	529	530	530	531	531	531	532	532	533	Nürnberg (KS)	09564
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	Schwabach (KS)	09565
191	192	192	192	192	192	192	192	192	192	Ansbach (LK)	09571
141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	Erlangen-Höchstädt (LK)	09572
115	114	114	114	114	114	114	113	113	113	Fürth (LK)	09573
167	167	167	167	167	167	166	166	166	166	Nürnberger Land (LK)	09574
103	103	103	103	104	104	104	104	104	104	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09575
129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	Roth (LK)	09576
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	Aschaffenburg (KS)	09661
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	Schweinfurt (KS)	09662
133	133	134	134	134	134	135	135	135	135	Würzburg (KS)	09663
169	169	169	169	168	168	168	168	167	167	Aschaffenburg (LK)	09671
103	103	103	103	103	103	103	102	102	102	Bad Kissingen (LK)	09672
78	78	78	78	78	78	78	77	77	77	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
83	83	82	82	82	82	82	81	81	81	Haßberge (LK)	09674
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	Kitzingen (LK)	09675
128	128	127	127	127	127	127	127	127	127	Miltenberg (LK)	09676
122	122	122	121	121	121	120	120	120	119	Main-Spessart (LK)	09677
111	111	111	111	110	110	110	110	109	109	Schweinfurt (LK)	09678
164	164	165	165	164	164	164	164	164	164	Würzburg (LK)	09679
306	307	308	308	309	310	311	311	312	312	Augsburg (KS)	09761
48	49	49	49	49	49	50	50	50	50	Kaufbeuren (KS)	09762
68	68	68	68	69	69	69	69	69	69	Kempton (Allgäu) (KS)	09763
46	46	46	47	47	47	47	47	47	48	Memmingen (KS)	09764
141	141	141	142	142	142	142	142	142	143	Aichach-Friedberg (LK)	09771
275	275	276	277	278	278	279	279	280	280	Augsburg (LK)	09772
103	103	104	104	104	104	105	105	105	105	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
135	135	136	136	137	137	137	137	138	138	Günzburg (LK)	09774
191	192	192	193	193	194	194	195	195	195	Neu-Ulm (LK)	09775
84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
148	148	149	149	150	150	150	150	151	151	Ostallgäu (LK)	09777
155	156	157	157	158	158	159	159	159	160	Unterallgäu (LK)	09778
137	137	137	137	138	138	138	138	138	138	Donau-Ries (LK)	09779
158	158	159	159	159	159	159	159	159	159	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tab. 7 >

		Bevölkerung in 1.000										
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	372	371	371	371	371	371	371	371	371	371	370
2	Würzburg	512	512	511	511	511	511	511	512	512	512	513
3	Main-Rhön	435	434	434	433	432	432	431	431	431	430	430
4	Oberfranken-West	599	598	597	596	595	595	594	594	593	593	592
5	Oberfranken-Ost	457	455	454	452	451	449	448	447	447	446	445
6	Oberpfalz-Nord	507	506	506	507	507	507	508	508	508	509	509
7	Nürnberg	1.372	1.371	1.370	1.370	1.369	1.370	1.370	1.371	1.371	1.372	1.372
8	Westmittelfranken	424	424	424	425	425	426	427	427	428	429	429
9	Augsburg	935	937	939	941	943	946	948	951	954	956	959
10	Ingolstadt	507	508	509	510	512	513	515	517	519	520	522
11	Regensburg	741	742	744	745	747	749	751	753	755	757	758
12	Donau-Wald	678	678	678	679	679	680	681	682	683	684	685
13	Landshut	456	457	458	459	461	462	464	465	467	469	470
14	München	2.962	2.964	2.967	2.969	2.973	2.978	2.983	2.988	2.993	2.999	3.004
15	Donau-Ilser	505	507	509	510	512	515	517	519	521	523	525
16	Allgäu	494	495	496	497	498	499	500	502	503	504	505
17	Oberland	456	456	455	455	456	456	456	457	457	457	458
18	Südostoberbayern	840	842	843	844	846	847	849	851	853	854	856
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	4.765	4.769	4.774	4.779	4.786	4.794	4.804	4.813	4.822	4.830	4.839
092	Niederbayern	1.259	1.261	1.263	1.265	1.267	1.270	1.273	1.276	1.279	1.282	1.284
093	Oberpfalz	1.121	1.123	1.124	1.125	1.127	1.129	1.130	1.132	1.134	1.136	1.138
094	Oberfranken	1.056	1.053	1.050	1.048	1.046	1.044	1.043	1.041	1.040	1.039	1.037
095	Mittelfranken	1.796	1.795	1.795	1.794	1.795	1.795	1.797	1.798	1.799	1.801	1.802
096	Unterfranken	1.319	1.318	1.316	1.315	1.314	1.314	1.314	1.313	1.313	1.313	1.313
097	Schwaben	1.933	1.938	1.943	1.948	1.953	1.959	1.965	1.972	1.978	1.984	1.989
	Land											
09	Bayern	13.249	13.257	13.265	13.274	13.288	13.305	13.325	13.345	13.365	13.384	13.403

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026

Bevölkerung in 1.000											Kennziffer	
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044			
											Raumordnungsregion	
	370	370	370	370	370	369	369	369	368	368	Bayerischer Untermain	1
	513	513	513	513	513	513	513	512	512	512	Würzburg	2
	429	429	428	428	427	426	426	425	424	423	Main-Rhön	3
	592	592	591	590	590	589	588	587	586	585	Oberfranken-West	4
	444	443	442	442	441	440	439	438	437	436	Oberfranken-Ost	5
	509	510	510	510	510	510	510	509	509	509	Oberpfalz-Nord	6
	1.373	1.374	1.374	1.375	1.375	1.376	1.376	1.376	1.377	1.377	Nürnberg	7
	430	431	431	431	432	432	432	432	432	432	Westmittelfranken	8
	961	964	966	968	970	972	974	976	977	979	Augsburg	9
	523	525	526	527	528	529	530	531	532	533	Ingolstadt	10
	760	762	763	764	765	767	767	768	769	769	Regensburg	11
	685	686	686	687	687	687	687	687	687	686	Donau-Wald	12
	472	473	474	475	476	477	478	479	480	480	Landshut	13
	3.009	3.014	3.020	3.025	3.031	3.036	3.041	3.046	3.051	3.055	München	14
	527	529	531	533	534	536	537	538	540	541	Donau-Iller	15
	506	507	508	509	510	511	512	512	513	514	Allgäu	16
	458	459	459	459	460	460	460	461	461	461	Oberland	17
	858	859	861	862	863	864	865	866	867	868	Südostoberbayern	18
											Regierungsbezirk	
	4.848	4.857	4.866	4.874	4.882	4.890	4.897	4.904	4.911	4.917	Ooberbayern	091
	1.287	1.289	1.291	1.293	1.294	1.296	1.297	1.298	1.298	1.299	Niederbayern	092
	1.140	1.141	1.142	1.143	1.144	1.145	1.146	1.146	1.146	1.146	Oberpfalz	093
	1.036	1.035	1.033	1.032	1.030	1.029	1.027	1.025	1.023	1.021	Oberfranken	094
	1.803	1.804	1.805	1.806	1.807	1.807	1.808	1.808	1.808	1.808	Mittelfranken	095
	1.313	1.312	1.312	1.311	1.310	1.309	1.307	1.306	1.304	1.302	Unterfranken	096
	1.995	2.000	2.006	2.010	2.015	2.019	2.023	2.027	2.030	2.033	Schwaben	097
											Land	
	13.422	13.439	13.455	13.470	13.483	13.494	13.504	13.513	13.521	13.527	Bayern	09

Tab. 8: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

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

		Haushalte in 1.000											
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)												
09161	Ingolstadt (KS)	74	74	74	75	75	75	75	76	76	76	77	
09162	München (KS)	814	818	822	825	829	832	836	839	842	846	849	
09163	Rosenheim (KS)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	37	
09171	Altötting (LK)	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	55	
09172	Berchtesgadener Land (LK)	55	55	55	56	56	56	56	56	56	56	57	
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	63	64	64	64	64	64	64	65	65	65	65	
09174	Dachau (LK)	68	68	68	68	68	69	69	69	69	69	69	
09175	Ebersberg (LK)	62	62	62	62	63	63	63	63	63	63	63	
09176	Eichstätt (LK)	58	58	58	58	59	59	59	59	59	59	60	
09177	Erding (LK)	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	60	
09178	Freising (LK)	82	82	82	83	83	83	84	84	84	85	85	
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	105	105	105	104	104	104	104	104	104	105	105	
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	
09181	Landsberg a. Lech (LK)	55	55	55	55	55	56	56	56	56	56	57	
09182	Miesbach (LK)	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	55	
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	48	49	49	49	49	50	50	50	50	50	51	
09184	München (LK)	165	166	166	166	166	166	167	167	167	167	168	
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	47	
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	57	57	58	58	58	58	59	59	59	59	60	
09187	Rosenheim (LK)	120	121	121	121	122	122	122	123	123	123	124	
09188	Starnberg (LK)	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	
09189	Traunstein (LK)	87	87	87	87	87	87	88	88	88	88	88	
09190	Weilheim-Schongau (LK)	67	68	68	68	68	69	69	69	69	70	70	
09261	Landshut (KS)	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	
09262	Passau (KS)	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	36	
09263	Straubing (KS)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	
09271	Deggendorf (LK)	58	58	58	58	58	58	59	59	59	59	59	
09272	Freyung-Grafenau (LK)	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	
09273	Kelheim (LK)	58	58	58	58	59	59	59	59	60	60	60	
09274	Landshut (LK)	72	73	73	74	74	74	75	75	75	76	76	
09275	Passau (LK)	89	90	90	90	90	91	91	91	91	92	92	
09276	Regen (LK)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	
09277	Rottal-Inn (LK)	58	59	59	59	59	59	60	60	60	60	60	
09278	Straubing-Bogen (LK)	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43	
09279	Dingolfing-Landau (LK)	45	45	45	46	46	46	46	47	47	47	47	
09361	Amberg (KS)	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	
09362	Regensburg (KS)	106	107	107	107	108	108	109	109	110	110	111	
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	49	
09372	Cham (LK)	62	62	62	62	62	63	63	63	63	63	63	
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	59	59	59	60	60	60	60	61	61	61	62	
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	
09375	Regensburg (LK)	90	91	91	91	92	92	92	93	93	94	94	
09376	Schwandorf (LK)	67	68	68	68	68	68	69	69	69	70	70	
09377	Tirschenreuth (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
09461	Bamberg (KS)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	
09462	Bayreuth (KS)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
09463	Coburg (KS)	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
09464	Hof (KS)	25	25	25	25	25	24	24	24	24	24	24	
09471	Bamberg (LK)	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	
09472	Bayreuth (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	
09473	Coburg (LK)	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
09474	Forchheim (LK)	51	51	51	52	52	52	52	52	52	52	52	
09475	Hof (LK)	46	46	46	46	46	45	45	45	45	45	45	
09476	Kronach (LK)	33	33	32	32	32	32	32	32	32	32	32	
09477	Kulmbach (LK)	34	34	34	33	33	33	33	33	33	33	33	

Fortsetzung Tab. 7 >

Haushalte in 1.000											Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044				
	77	77	78	78	79	79	79	80	80	80	2044	Ingolstadt (KS)	09161
	853	856	860	864	867	871	875	879	883	886	2044	München (KS)	09162
	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38	2044	Rosenheim (KS)	09163
	55	55	55	55	56	56	56	56	57	57	2044	Altötting (LK)	09171
	57	57	57	57	58	58	58	58	59	59	2044	Berchtesgadener Land (LK)	09172
	65	66	66	66	66	67	67	67	67	67	2044	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
	70	70	70	70	70	71	71	71	71	71	2044	Dachau (LK)	09174
	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	2044	Ebersberg (LK)	09175
	60	60	60	61	61	61	61	61	62	62	2044	Eichstätt (LK)	09176
	60	61	61	61	61	62	62	62	62	62	2044	Erding (LK)	09177
	85	86	86	86	87	87	88	88	88	89	2044	Freising (LK)	09178
	105	105	105	105	105	106	106	106	106	106	2044	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
	52	52	52	53	53	53	53	53	53	53	2044	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
	57	57	57	57	58	58	58	58	58	59	2044	Landsberg a. Lech (LK)	09181
	55	55	55	55	55	55	56	56	56	56	2044	Miesbach (LK)	09182
	51	51	52	52	52	52	53	53	53	53	2044	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
	168	168	169	169	170	170	171	171	172	172	2044	München (LK)	09184
	47	47	47	48	48	48	48	48	49	49	2044	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
	60	60	61	61	61	62	62	62	62	63	2044	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
	124	125	125	126	126	126	127	127	128	128	2044	Rosenheim (LK)	09187
	67	67	67	67	67	67	68	68	68	68	2044	Starnberg (LK)	09188
	89	89	89	90	90	90	90	91	91	91	2044	Traunstein (LK)	09189
	70	71	71	71	72	72	72	73	73	73	2044	Weilheim-Schongau (LK)	09190
	45	46	46	46	46	47	47	47	47	48	2044	Landshut (KS)	09261
	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38	2044	Passau (KS)	09262
	27	28	28	28	28	28	28	28	28	28	2044	Straubing (KS)	09263
	59	59	60	60	60	60	60	60	61	61	2044	Deggendorf (LK)	09271
	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	2044	Freyung-Grafenau (LK)	09272
	61	61	61	62	62	62	62	63	63	63	2044	Kelheim (LK)	09273
	77	77	77	78	78	79	79	79	80	80	2044	Landshut (LK)	09274
	92	93	93	93	93	94	94	94	94	95	2044	Passau (LK)	09275
	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	2042	Regen (LK)	09276
	61	61	61	61	62	62	62	62	63	63	2044	Rottal-Inn (LK)	09277
	43	44	44	44	44	44	44	44	44	45	2044	Straubing-Bogen (LK)	09278
	48	48	48	48	49	49	49	49	49	50	2044	Dingolfing-Landau (LK)	09279
	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	2044	Amberg (KS)	09361
	111	112	112	113	114	114	115	116	116	117	2044	Regensburg (KS)	09362
	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	2044	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	2044	Amberg-Sulzbach (LK)	09371
	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	2044	Cham (LK)	09372
	62	62	63	63	63	63	64	64	64	64	2044	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45	2044	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
	94	95	95	96	96	96	97	97	97	97	2044	Regensburg (LK)	09375
	70	71	71	71	72	72	72	72	73	73	2044	Schwandorf (LK)	09376
	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2024	Tirschenreuth (LK)	09377
	45	45	45	46	46	46	46	46	47	47	2044	Bamberg (KS)	09461
	40	40	41	41	41	41	41	41	41	41	2044	Bayreuth (KS)	09462
	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	2044	Coburg (KS)	09463
	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	2024	Hof (KS)	09464
	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	2044	Bamberg (LK)	09471
	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	2044	Bayreuth (LK)	09472
	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	2042	Coburg (LK)	09473
	52	52	52	53	53	53	53	53	53	53	2044	Forchheim (LK)	09474
	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	2024	Hof (LK)	09475
	32	32	31	31	31	31	31	31	31	31	2024	Kronach (LK)	09476
	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	2024	Kulmbach (LK)	09477

Fortsetzung Tab. 8 >

Haushalte in 1.000												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09478	Lichtenfels (LK)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36	36
09561	Ansbach (KS)	23	23	23	22	22	22	22	22	22	22	22
09562	Erlangen (KS)	65	65	65	66	66	66	66	67	67	67	67
09563	Fürth (KS)	64	64	64	65	65	65	65	65	65	66	66
09564	Nürnberg (KS)	280	281	281	281	281	282	282	283	283	284	285
09565	Schwabach (KS)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
09571	Ansbach (LK)	81	81	81	81	82	82	82	82	82	83	83
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	63	63	63	63	64	64	64	64	64	64	65
09573	Fürth (LK)	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
09574	Nürnberger Land (LK)	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	86
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	46
09576	Roth (LK)	58	58	59	59	59	59	59	59	59	59	59
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45
09661	Aschaffenburg (KS)	38	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40
09662	Schweinfurt (KS)	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29
09663	Würzburg (KS)	81	82	82	82	82	82	82	82	82	83	83
09671	Aschaffenburg (LK)	80	81	80	80	80	80	80	80	80	80	81
09672	Bad Kissingen (LK)	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	36	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
09674	Haßberge (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09675	Kitzingen (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41
09676	Miltenberg (LK)	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	60
09677	Main-Spessart (LK)	59	59	58	58	58	58	58	58	58	58	58
09678	Schweinfurt (LK)	50	50	50	49	49	49	49	49	49	49	49
09679	Würzburg (LK)	74	74	74	74	75	75	75	75	75	75	76
09761	Augsburg (KS)	168	169	169	170	170	171	171	172	173	173	174
09762	Kaufbeuren (KS)	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	38	38
09764	Memmingen (KS)	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25
09771	Aichach-Friedberg (LK)	62	62	62	62	63	63	63	63	63	64	64
09772	Augsburg (LK)	123	124	124	125	126	126	127	127	128	129	129
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	44	44	44	45	45	45	45	45	45	46	46
09774	Günzburg (LK)	57	57	58	58	58	58	59	59	59	59	60
09775	Neu-Ulm (LK)	86	87	87	87	88	88	89	89	89	90	90
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	41	41	41	42	42	42	42	42	42	42	42
09777	Ostallgäu (LK)	64	64	65	65	65	65	66	66	66	67	67
09778	Unterallgäu (LK)	66	66	66	66	67	67	67	68	68	68	68
09779	Donau-Ries (LK)	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63
09780	Oberallgäu (LK)	81	81	81	82	82	82	82	82	83	83	83

Fortsetzung Tab. 8 >

Haushalte in 1.000										Peak-Jahr	Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		
											Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	2044	Lichtenfels (LK)
36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	2024	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)
22	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2044	Ansbach (KS)
68	68	68	69	69	69	70	70	70	70	2044	Erlangen (KS)
66	66	66	67	67	67	67	67	68	68	2044	Fürth (KS)
285	286	287	288	289	290	291	292	292	293	2044	Nürnberg (KS)
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	2044	Schwabach (KS)
83	83	84	84	84	85	85	85	85	85	2044	Ansbach (LK)
65	65	65	65	66	66	66	66	66	66	2044	Erlangen-Höchstadt (LK)
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	2044	Fürth (LK)
86	86	86	86	87	87	87	87	87	87	2044	Nürnberger Land (LK)
46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	2044	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)
59	60	60	60	60	60	60	61	61	61	2044	Roth (LK)
45	45	45	45	45	45	46	46	46	46	2044	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)
40	40	40	40	40	40	41	41	41	41	2044	Aschaffenburg (KS)
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	2044	Schweinfurt (KS)
83	84	84	84	85	85	86	86	86	87	2044	Würzburg (KS)
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	2044	Aschaffenburg (LK)
48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	2043	Bad Kissingen (LK)
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	2024	Rhön-Grabfeld (LK)
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2024	Haßberge (LK)
41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	2044	Kitzingen (LK)
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	2044	Miltenberg (LK)
58	58	58	58	58	58	58	58	58	57	2024	Main-Spessart (LK)
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	2024	Schweinfurt (LK)
76	76	76	76	77	77	77	77	77	77	2044	Würzburg (LK)
175	176	177	178	179	179	180	181	182	183	2044	Augsburg (KS)
24	25	25	25	25	25	25	25	26	26	2044	Kaufbeuren (KS)
38	38	38	38	38	39	39	39	39	39	2044	Kempten (Allgäu) (KS)
25	25	25	26	26	26	26	26	26	26	2044	Memmingen (KS)
64	64	65	65	65	65	66	66	66	66	2044	Aichach-Friedberg (LK)
130	131	131	132	133	133	134	135	135	136	2044	Augsburg (LK)
46	46	47	47	47	47	47	48	48	48	2044	Dillingen a. d. Donau (LK)
60	60	60	61	61	61	62	62	62	62	2044	Günzburg (LK)
91	91	92	92	93	93	93	94	94	95	2044	Neu-Ulm (LK)
43	43	43	43	43	43	44	44	44	44	2044	Lindau (Bodensee) (LK)
67	67	68	68	68	69	69	69	70	70	2044	Ostallgäu (LK)
69	69	70	70	70	71	71	71	72	72	2044	Unterallgäu (LK)
63	63	63	64	64	64	64	64	65	65	2044	Donau-Ries (LK)
83	84	84	84	84	85	85	85	86	86	2044	Oberallgäu (LK)

Fortsetzung Tab. 8 >

Haushalte in 1.000												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	178	178	178	178	179	179	179	179	179	179	180
2	Würzburg	254	254	254	254	254	255	255	255	256	256	257
3	Main-Rhön	198	198	198	197	197	197	197	197	197	197	197
4	Oberfranken-West	289	289	289	288	288	288	288	288	288	289	289
5	Oberfranken-Ost	228	227	227	226	226	225	225	224	224	224	224
6	Oberpfalz-Nord	246	246	246	246	246	247	247	247	247	248	248
7	Nürnberg	694	695	696	697	698	699	700	701	702	704	706
8	Westmittelfranken	192	192	192	193	193	193	194	194	195	195	196
9	Augsburg	459	460	462	464	465	467	469	470	472	474	476
10	Ingolstadt	234	234	235	236	237	237	238	239	240	242	243
11	Regensburg	375	376	378	379	380	382	383	385	386	388	390
12	Donau-Wald	327	328	328	329	330	330	331	332	333	334	335
13	Landshut	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229
14	München	1.476	1.481	1.486	1.490	1.494	1.499	1.504	1.508	1.513	1.518	1.523
15	Donau-Ilser	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243
16	Allgäu	246	247	248	249	249	250	251	252	252	253	254
17	Oberland	236	237	237	238	238	239	239	240	241	241	242
18	Südostoberbayern	399	400	401	402	403	405	406	407	408	409	411
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	2.344	2.352	2.359	2.366	2.373	2.380	2.387	2.394	2.402	2.410	2.418
092	Niederbayern	604	606	608	609	611	613	615	617	619	622	624
093	Oberpfalz	563	565	566	567	568	570	571	572	574	576	578
094	Oberfranken	517	516	515	515	514	513	513	513	513	513	513
095	Mittelfranken	886	887	889	890	891	892	893	895	897	899	901
096	Unterfranken	630	630	630	630	630	630	630	631	631	632	633
097	Schwaben	938	942	945	948	952	955	958	962	966	970	974
	Land											
09	Bayern	6.481	6.498	6.512	6.525	6.539	6.554	6.569	6.584	6.602	6.621	6.641

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

Haushalte in 1.000											Peak-Jahr		Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044				
												Raumordnungsregion	
	180	180	181	181	181	182	182	182	182	183	2044	Bayerischer Untermain	1
	258	258	259	260	260	261	262	262	263	263	2044	Würzburg	2
	197	197	197	197	198	198	198	198	198	198	2024	Main-Rhön	3
	290	290	291	291	291	292	292	293	293	293	2044	Oberfranken-West	4
	224	224	224	224	224	224	225	225	225	225	2024	Oberfranken-Ost	5
	249	250	250	251	251	252	253	253	254	254	2044	Oberpfalz-Nord	6
	708	710	712	714	716	718	720	722	724	725	2044	Nürnberg	7
	196	197	198	198	199	199	200	200	201	201	2044	Westmittelfranken	8
	478	480	483	485	487	490	492	494	496	498	2044	Augsburg	9
	244	245	246	247	249	250	251	252	253	253	2044	Ingolstadt	10
	392	394	395	397	399	401	403	404	406	407	2044	Regensburg	11
	336	337	338	339	340	341	342	342	343	344	2044	Donau-Wald	12
	230	231	233	234	235	236	237	238	239	240	2044	Landshut	13
	1.528	1.533	1.539	1.545	1.550	1.556	1.562	1.568	1.573	1.579	2044	München	14
	245	246	247	248	250	251	252	253	254	255	2044	Donau-Iller	15
	255	256	257	259	260	261	262	263	264	265	2044	Allgäu	16
	243	243	244	245	246	247	248	249	249	250	2044	Oberland	17
	412	414	415	417	419	420	422	423	425	426	2044	Südostoberbayern	18
												Regierungsbezirk	
	2.427	2.435	2.445	2.454	2.463	2.473	2.482	2.492	2.500	2.509	2044	Oberbayern	091
	627	629	632	634	636	639	641	643	645	647	2044	Niederbayern	092
	580	582	584	586	589	591	593	594	596	598	2044	Oberpfalz	093
	513	514	515	515	516	516	517	517	518	518	2044	Oberfranken	094
	904	907	909	912	915	917	920	923	925	927	2044	Mittelfranken	095
	634	636	637	638	639	641	642	642	643	643	2044	Unterfranken	096
	978	983	987	992	997	1.001	1.006	1.010	1.014	1.018	2044	Schwaben	097
												Land	
	6.663	6.685	6.709	6.732	6.755	6.777	6.800	6.821	6.841	6.859	2044	Bayern	09

Tab. 9: 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		Wohnungsnachfragende in 1.000										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09161	Ingolstadt (KS)	71	71	71	72	72	72	72	72	73	73	74
09162	München (KS)	821	825	829	832	836	840	843	846	850	853	857
09163	Rosenheim (KS)	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34
09171	Altötting (LK)	53	54	54	54	54	54	54	55	55	55	55
09172	Berchtesgadener Land (LK)	54	54	54	54	54	54	54	54	55	55	55
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	63	63	63	63	64	64	64	64	64	64	65
09174	Dachau (LK)	69	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71
09175	Ebersberg (LK)	65	65	65	65	65	65	66	66	66	66	66
09176	Eichstätt (LK)	59	59	60	60	60	60	60	60	61	61	61
09177	Erding (LK)	62	63	63	63	63	63	63	63	64	64	64
09178	Freising (LK)	86	86	87	87	87	88	88	88	89	89	89
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
09181	Landsberg a. Lech (LK)	57	57	57	57	57	58	58	58	58	58	59
09182	Miesbach (LK)	50	50	51	51	51	51	51	51	51	51	51
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	55	55	55	56	56	56	56	57	57	57	57
09184	München (LK)	167	167	167	167	168	168	168	168	168	169	169
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	47
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	59	59	59	60	60	60	61	61	61	61	62
09187	Rosenheim (LK)	125	125	125	126	126	126	127	127	127	128	128
09188	Starnberg (LK)	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
09189	Traunstein (LK)	87	87	87	87	87	88	88	88	88	88	89
09190	Weilheim-Schongau (LK)	66	66	67	67	67	67	68	68	68	68	69
09261	Landshut (KS)	37	37	38	38	38	38	38	38	38	39	39
09262	Passau (KS)	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33
09263	Straubing (KS)	25	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
09271	Deggendorf (LK)	60	60	60	61	61	61	61	61	61	61	62
09272	Freyung-Grafenau (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
09273	Kelheim (LK)	57	57	57	57	58	58	58	58	59	59	59
09274	Landshut (LK)	71	72	72	72	73	73	73	74	74	74	75
09275	Passau (LK)	93	93	93	93	94	94	94	95	95	95	95
09276	Regen (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
09277	Rottal-Inn (LK)	56	56	56	56	56	57	57	57	57	57	58
09278	Straubing-Bogen (LK)	45	46	46	46	46	46	46	46	46	47	47
09279	Dingolfing-Landau (LK)	44	44	45	45	45	45	45	46	46	46	46
09361	Amberg (KS)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24
09362	Regensburg (KS)	93	93	94	94	94	95	95	95	96	96	97
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09371	Amberg-Weizbach (LK)	48	48	48	48	48	48	48	48	48	49	49
09372	Cham (LK)	60	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	61	61	61	62	62	62	63	63	63	63	64
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
09375	Regensburg (LK)	90	91	91	91	92	92	92	93	93	93	94
09376	Schwandorf (LK)	70	70	71	71	71	71	72	72	72	72	73
09377	Tirschenreuth (LK)	35	35	35	35	35	34	34	34	34	34	34
09461	Bamberg (KS)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
09462	Bayreuth (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
09463	Coburg (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09464	Hof (KS)	26	26	26	26	26	26	25	25	25	25	25
09471	Bamberg (LK)	67	67	67	67	68	68	68	68	68	68	68
09472	Bayreuth (LK)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
09473	Coburg (LK)	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
09474	Forchheim (LK)	54	54	54	54	54	54	54	55	55	55	55

Fortsetzung Tab. 9 >

	Wohnungsnachfragende in 1.000										Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044			
	74	74	75	75	75	76	76	76	77	77	2044	Ingolstadt (KS)	09161
	860	864	867	871	875	879	883	886	890	894	2044	München (KS)	09162
	34	35	35	35	35	35	35	35	36	36	2044	Rosenheim (KS)	09163
	55	56	56	56	56	57	57	57	57	57	2044	Altötting (LK)	09171
	55	55	56	56	56	56	56	57	57	57	2044	Berchtesgadener Land (LK)	09172
	65	65	65	65	66	66	66	66	67	67	2044	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
	71	71	71	72	72	72	72	73	73	73	2044	Dachau (LK)	09174
	66	67	67	67	67	67	68	68	68	68	2044	Ebersberg (LK)	09175
	61	61	62	62	62	62	63	63	63	63	2044	Eichstätt (LK)	09176
	64	65	65	65	65	65	66	66	66	66	2044	Erding (LK)	09177
	90	90	91	91	91	92	92	92	93	93	2044	Freising (LK)	09178
	102	102	102	103	103	103	103	103	104	104	2044	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50	2044	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
	59	59	59	59	60	60	60	60	60	61	2044	Landsberg a. Lech (LK)	09181
	51	51	52	52	52	52	52	52	52	53	2044	Miesbach (LK)	09182
	58	58	58	59	59	59	59	60	60	60	2044	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
	169	170	170	170	171	171	172	172	173	173	2044	München (LK)	09184
	47	47	47	48	48	48	48	48	49	49	2044	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
	62	62	63	63	63	64	64	64	64	65	2044	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
	129	129	130	130	130	131	131	132	132	133	2044	Rosenheim (LK)	09187
	67	67	67	67	67	68	68	68	68	68	2044	Starnberg (LK)	09188
	89	89	89	90	90	90	90	91	91	91	2044	Traunstein (LK)	09189
	69	69	70	70	70	71	71	71	71	72	2044	Weilheim-Schongau (LK)	09190
	39	39	39	40	40	40	40	40	41	41	2044	Landshut (KS)	09261
	33	34	34	34	34	34	35	35	35	35	2044	Passau (KS)	09262
	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	2044	Straubing (KS)	09263
	62	62	62	62	62	63	63	63	63	63	2044	Deggendorf (LK)	09271
	38	38	38	38	38	39	39	39	39	39	2044	Freyung-Grafenau (LK)	09272
	60	60	60	61	61	61	61	62	62	62	2044	Kelheim (LK)	09273
	75	76	76	76	77	77	78	78	78	78	2044	Landshut (LK)	09274
	96	96	96	97	97	97	97	98	98	98	2044	Passau (LK)	09275
	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	2042	Regen (LK)	09276
	58	58	58	59	59	59	59	59	60	60	2044	Rottal-Inn (LK)	09277
	47	47	47	47	47	48	48	48	48	48	2044	Straubing-Bogen (LK)	09278
	47	47	47	47	48	48	48	48	49	49	2044	Dingolfing-Landau (LK)	09279
	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2044	Amberg (KS)	09361
	97	98	98	99	99	100	101	101	102	102	2044	Regensburg (KS)	09362
	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2044	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	2044	Amberg-Weizbach (LK)	09371
	62	62	62	63	63	63	63	63	63	63	2044	Cham (LK)	09372
	64	64	65	65	65	66	66	66	67	67	2044	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	2044	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
	94	95	95	95	96	96	97	97	97	97	2044	Regensburg (LK)	09375
	73	73	74	74	74	75	75	75	76	76	2044	Schwandorf (LK)	09376
	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	2024	Tirschenreuth (LK)	09377
	45	45	45	45	45	45	46	46	46	46	2044	Bamberg (KS)	09461
	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43	2044	Bayreuth (KS)	09462
	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2044	Coburg (KS)	09463
	25	26	26	26	26	26	26	26	26	26	2024	Hof (KS)	09464
	68	68	68	68	69	69	69	69	69	69	2044	Bamberg (LK)	09471
	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	2044	Bayreuth (LK)	09472
	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	2024	Coburg (LK)	09473
	55	55	55	55	56	56	56	56	56	56	2044	Forchheim (LK)	09474

Fortsetzung Tab. 9 >

Wohnungsnachfrager in 1.000												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09475	Hof (LK)	47	47	47	46	46	46	46	46	46	46	46
09476	Kronach (LK)	32	32	31	31	31	31	31	31	31	31	31
09477	Kulmbach (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
09478	Lichtenfels (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	38	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
09561	Ansbach (KS)	22	22	21	21	21	21	21	21	21	21	21
09562	Erlangen (KS)	66	67	67	67	67	67	68	68	68	68	69
09563	Fürth (KS)	67	67	67	67	68	68	68	68	68	68	69
09564	Nürnberg (KS)	280	280	281	281	281	281	282	282	283	284	284
09565	Schwabach (KS)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
09571	Ansbach (LK)	86	86	87	87	87	87	87	87	88	88	88
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	64	64	65	65	65	65	65	66	66	66	66
09573	Fürth (LK)	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
09574	Nürnberger Land (LK)	82	82	82	82	82	82	82	82	82	83	83
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	48	48	48
09576	Roth (LK)	58	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	44	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
09661	Aschaffenburg (KS)	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	40
09662	Schweinfurt (KS)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
09663	Würzburg (KS)	79	79	79	79	79	80	80	80	80	80	81
09671	Aschaffenburg (LK)	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
09672	Bad Kissingen (LK)	51	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
09674	Haßberge (LK)	39	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
09675	Kitzingen (LK)	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44
09676	Miltenberg (LK)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
09677	Main-Spessart (LK)	60	60	60	60	60	60	60	60	59	59	59
09678	Schweinfurt (LK)	53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52
09679	Würzburg (LK)	77	77	78	78	78	78	78	78	78	79	79
09761	Augsburg (KS)	159	160	160	161	161	162	162	163	163	164	165
09762	Kaufbeuren (KS)	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09764	Memmingen (KS)	22	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23
09771	Aichach-Friedberg (LK)	61	61	61	61	61	62	62	62	62	62	63
09772	Augsburg (LK)	119	119	120	121	121	122	122	123	124	124	125
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	43	43	44	44	44	44	44	44	44	45	45
09774	Günzburg (LK)	58	58	59	59	59	59	59	60	60	60	60
09775	Neu-Ulm (LK)	86	87	87	88	88	88	89	89	89	90	90
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44
09777	Ostallgäu (LK)	68	69	69	69	70	70	70	71	71	71	71
09778	Unterallgäu (LK)	67	67	68	68	68	69	69	69	69	70	70
09779	Donau-Ries (LK)	61	61	61	61	61	61	61	62	62	62	62
09780	Oberallgäu (LK)	82	82	82	83	83	83	83	83	84	84	84

Fortsetzung Tab. 9 >

Wohnungsnachfragende in 1.000											Peak-Jahr		Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044				
												Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
	46	45	45	45	45	45	45	45	45	2024		Hof (LK)	09475
	31	30	30	30	30	30	30	30	30	2024		Kronach (LK)	09476
	35	35	35	35	35	35	35	35	35	2024		Kulmbach (LK)	09477
	32	32	32	32	32	32	32	32	32	2044		Lichtenfels (LK)	09478
	36	36	36	36	36	36	36	36	35	2024		Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
	21	21	21	21	22	22	22	22	22	2044		Ansbach (KS)	09561
	69	69	70	70	70	71	71	71	72	2044		Erlangen (KS)	09562
	69	69	69	70	70	70	70	70	71	2044		Fürth (KS)	09563
	285	286	287	288	289	290	290	291	292	2044		Nürnberg (KS)	09564
	20	20	20	20	20	20	20	20	20	2044		Schwabach (KS)	09565
	89	89	89	89	90	90	90	91	91	2044		Ansbach (LK)	09571
	66	67	67	67	67	67	68	68	68	2044		Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
	57	57	57	57	57	57	57	57	57	2044		Fürth (LK)	09573
	83	83	83	83	84	84	84	84	84	2044		Nürnberger Land (LK)	09574
	48	48	48	49	49	49	49	49	49	2044		Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09575
	59	60	60	60	60	60	60	61	61	2044		Roth (LK)	09576
	45	46	46	46	46	46	46	46	46	2044		Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
	40	40	40	40	41	41	41	41	41	2044		Aschaffenburg (KS)	09661
	29	29	29	29	30	30	30	30	30	2044		Schweinfurt (KS)	09662
	81	81	82	82	82	83	83	84	84	2044		Würzburg (KS)	09663
	81	81	81	81	81	81	81	81	81	2044		Aschaffenburg (LK)	09671
	50	51	51	51	51	51	51	51	51	2043		Bad Kissingen (LK)	09672
	38	38	38	38	38	38	38	38	38	2024		Rhön-Grabfeld (LK)	09673
	38	38	38	38	38	38	38	38	38	2024		Haßberge (LK)	09674
	44	44	44	45	45	45	45	45	45	2044		Kitzingen (LK)	09675
	61	61	61	61	61	61	61	61	61	2044		Miltenberg (LK)	09676
	59	59	59	59	59	59	59	59	59	2024		Main-Spessart (LK)	09677
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	2024		Schweinfurt (LK)	09678
	79	79	79	80	80	80	80	80	80	2044		Würzburg (LK)	09679
	166	166	167	168	169	170	171	171	172	2044		Augsburg (KS)	09761
	25	25	25	25	25	25	25	26	26	2044		Kaufbeuren (KS)	09762
	36	36	37	37	37	37	37	37	37	2044		Kempten (Allgäu) (KS)	09763
	23	23	23	23	23	24	24	24	24	2044		Memmingen (KS)	09764
	63	63	63	64	64	64	64	65	65	2044		Aichach-Friedberg (LK)	09771
	126	126	127	128	128	129	130	130	131	2044		Augsburg (LK)	09772
	45	45	46	46	46	46	46	46	47	2044		Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
	61	61	61	62	62	62	62	63	63	2044		Günzburg (LK)	09774
	91	91	92	92	93	93	93	94	94	2044		Neu-Ulm (LK)	09775
	44	45	45	45	45	45	46	46	46	2044		Lindau (Bodensee) (LK)	09776
	72	72	72	73	73	73	74	74	74	2044		Ostallgäu (LK)	09777
	70	71	71	72	72	72	73	73	74	2044		Unterallgäu (LK)	09778
	62	62	63	63	63	63	63	64	64	2044		Donau-Ries (LK)	09779
	84	85	85	85	85	86	86	86	87	2044		Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tab. 9 >

Wohnungsnachfragende in 1.000												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	180	180	180	180	180	180	180	180	181	181	181
2	Würzburg	260	260	260	260	260	261	261	261	262	262	263
3	Main-Rhön	209	209	209	208	208	208	208	207	207	207	207
4	Oberfranken-West	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294
5	Oberfranken-Ost	238	237	237	236	236	235	235	234	234	234	234
6	Oberpfalz-Nord	245	245	245	245	245	246	246	246	246	247	247
7	Nürnberg	695	696	697	698	699	700	701	702	703	705	707
8	Westmittelfranken	199	199	199	200	200	200	201	201	202	202	203
9	Augsburg	443	444	446	448	449	451	452	454	456	457	459
10	Ingolstadt	234	235	235	236	237	238	239	240	241	242	243
11	Regensburg	361	363	364	365	367	368	369	371	372	374	376
12	Donau-Wald	332	333	333	334	334	335	336	337	337	338	339
13	Landshut	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218
14	München	1.496	1.502	1.506	1.511	1.515	1.520	1.525	1.529	1.534	1.539	1.544
15	Donau-Ilser	233	234	235	236	237	238	239	240	241	243	244
16	Allgäu	252	253	254	254	255	256	257	258	259	259	260
17	Oberland	228	228	229	230	230	231	231	232	232	233	233
18	Südostoberbayern	407	408	409	410	411	412	414	415	416	417	419
	Regierungsbezirk											
00091	Oberbayern	2.365	2.373	2.380	2.387	2.394	2.401	2.408	2.415	2.423	2.430	2.439
092	Niederbayern	597	599	600	602	604	606	608	610	612	614	616
093	Oberpfalz	549	551	552	553	554	556	557	558	560	562	564
094	Oberfranken	532	531	531	530	529	529	528	528	528	528	528
095	Mittelfranken	894	895	896	898	899	900	901	903	905	907	909
096	Unterfranken	648	649	649	648	648	649	649	649	649	650	651
097	Schwaben	928	932	935	938	942	945	948	952	955	959	963
	Land											
09	Bayern	6.513	6.530	6.543	6.556	6.570	6.584	6.599	6.614	6.632	6.651	6.671

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

Wohnungsnachfragende in 1.000											Peak-Jahr		Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044				
	181	182	182	182	183	183	183	184	184	184	2044	Bayerischer Untermain	1
	263	264	265	266	266	267	268	268	269	269	2044	Würzburg	2
	208	208	208	208	208	208	209	209	208	208	2024	Main-Rhön	3
	295	295	296	296	297	297	298	298	298	298	2044	Oberfranken-West	4
	234	234	234	234	234	234	234	235	235	235	2024	Oberfranken-Ost	5
	248	248	249	250	250	251	251	252	252	253	2044	Oberpfalz-Nord	6
	709	711	713	715	717	719	721	723	724	726	2044	Nürnberg	7
	203	204	205	205	206	207	207	208	208	208	2044	Westmittelfranken	8
	461	464	466	468	470	472	474	476	478	480	2044	Augsburg	9
	244	245	246	248	249	250	251	252	253	253	2044	Ingolstadt	10
	377	379	381	383	384	386	388	389	390	392	2044	Regensburg	11
	340	341	342	343	344	345	346	347	348	348	2044	Donau-Wald	12
	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	2044	Landshut	13
	1.549	1.554	1.560	1.566	1.571	1.577	1.583	1.589	1.595	1.600	2044	München	14
	245	246	247	249	250	251	252	253	254	255	2044	Donau-Iller	15
	261	262	264	265	266	267	268	269	270	271	2044	Allgäu	16
	234	235	236	236	237	238	239	240	241	241	2044	Oberland	17
	420	422	423	425	427	428	430	431	433	434	2044	Südostoberbayern	18
	Regierungsbezirk												
	2.447	2.456	2.465	2.475	2.484	2.493	2.503	2.512	2.521	2.529	2044	Oberbayern	091
	619	621	624	626	628	630	633	635	636	638	2044	Niederbayern	092
	566	568	570	572	574	576	578	579	581	583	2044	Oberpfalz	093
	529	529	530	530	531	531	532	532	533	533	2044	Oberfranken	094
	912	915	917	920	923	925	928	930	932	934	2044	Mittelfranken	095
	652	654	655	656	657	659	660	660	661	661	2044	Unterfranken	096
	968	972	977	981	986	990	994	999	1.002	1.006	2044	Schwaben	097
	Land												
	6.692	6.714	6.737	6.760	6.782	6.804	6.827	6.848	6.867	6.884	2044	Bayern	09

Tab. 10: Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfrage in Ein-/Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

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

Kennziffer		EZFH- Wohnungsnachfrage in 1.000										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09161	Ingolstadt (KS)	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26
09162	München (KS)	91	91	92	92	93	93	94	94	95	95	96
09163	Rosenheim (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
09171	Altötting (LK)	31	31	31	31	31	31	31	31	32	32	32
09172	Berchtesgadener Land (LK)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	28	28	28	28	29	29	29	29	29	29	29
09174	Dachau (LK)	35	35	35	36	36	36	36	36	36	36	36
09175	Ebersberg (LK)	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34
09176	Eichstätt (LK)	44	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46
09177	Erding (LK)	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	38
09178	Freising (LK)	41	41	41	41	42	42	42	42	42	43	43
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	48
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
09181	Landsberg a. Lech (LK)	35	35	36	36	36	36	36	37	37	37	37
09182	Miesbach (LK)	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	32	32	32	32	33	33	33	33	33	34	34
09184	München (LK)	65	65	66	66	66	66	66	66	66	66	67
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	30	30	30	30	31	31	31	31	31	32	32
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	39	39	39	40	40	40	40	41	41	41	41
09187	Rosenheim (LK)	67	68	68	68	69	69	69	69	70	70	70
09188	Starnberg (LK)	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
09189	Traunstein (LK)	48	48	48	48	49	49	49	49	49	49	50
09190	Weilheim-Schongau (LK)	37	37	38	38	38	38	38	39	39	39	39
09261	Landshut (KS)	11	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12
09262	Passau (KS)	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10
09263	Straubing (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
09271	Deggendorf (LK)	37	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38
09272	Freyung-Grafenau (LK)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	29
09273	Kelheim (LK)	37	38	38	38	38	39	39	39	39	40	40
09274	Landshut (LK)	52	52	53	53	53	54	54	54	55	55	55
09275	Passau (LK)	64	64	64	65	65	65	66	66	66	67	67
09276	Regen (LK)	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
09277	Rottal-Inn (LK)	40	40	40	40	40	41	41	41	41	41	42
09278	Straubing-Bogen (LK)	36	36	37	37	37	37	37	37	38	38	38
09279	Dingolfing-Landau (LK)	32	32	32	32	32	33	33	33	33	34	34
09361	Amberg (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09362	Regensburg (KS)	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
09363	Weiden i. d. Opf. (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	34	34	34	34	35	35	35	35	35	35	35
09372	Cham (LK)	44	44	44	45	45	45	45	45	45	46	46
09373	Neumarkt i. d. Opf. (LK)	43	43	43	44	44	44	45	45	45	46	46
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33
09375	Regensburg (LK)	62	62	63	63	63	64	64	64	65	65	66
09376	Schwandorf (LK)	49	49	49	50	50	50	50	51	51	51	52
09377	Tirschenreuth (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09461	Bamberg (KS)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
09462	Bayreuth (KS)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
09463	Coburg (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09464	Hof (KS)	8	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7
09471	Bamberg (LK)	46	46	46	46	46	46	46	47	47	47	47
09472	Bayreuth (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
09473	Coburg (LK)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
09474	Forchheim (LK)	35	35	36	36	36	36	36	36	36	36	37

Fortsetzung Tab. 10 >

EZFH- Wohnungsnachfragende in 1.000											Peak-Jahr	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer	
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044					
	26	27	27	27	27	27	28	28	28	2044		Ingolstadt (KS)	09161	
	96	97	97	98	98	99	99	100	100	101	2044		München (KS)	09162
	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	2044		Rosenheim (KS)	09163
	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	2044		Altötting (LK)	09171
	22	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2044		Berchtesgadener Land (LK)	09172
	29	29	30	30	30	30	30	30	30	30	2044		Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
	37	37	37	37	37	37	38	38	38	38	2044		Dachau (LK)	09174
	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	2044		Ebersberg (LK)	09175
	46	46	47	47	47	47	47	48	48	48	2044		Eichstätt (LK)	09176
	38	38	38	38	38	39	39	39	39	39	2044		Erding (LK)	09177
	43	43	44	44	44	44	45	45	45	45	2044		Freising (LK)	09178
	48	48	48	48	48	48	48	48	48	49	2044		Fürstenfeldbruck (LK)	09179
	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19	2044		Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
	37	38	38	38	38	38	38	39	39	39	2044		Landsberg a. Lech (LK)	09181
	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	2044		Miesbach (LK)	09182
	34	34	35	35	35	35	35	36	36	36	2044		Mühldorf a. Inn (LK)	09183
	67	67	67	67	68	68	68	68	69	69	2044		München (LK)	09184
	32	32	32	33	33	33	33	33	33	34	2044		Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
	42	42	42	42	43	43	43	43	44	44	2044		Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
	71	71	71	72	72	72	73	73	73	73	2044		Rosenheim (LK)	09187
	34	34	35	35	35	35	35	35	35	35	2044		Starnberg (LK)	09188
	50	50	50	50	51	51	51	51	51	52	2044		Traunstein (LK)	09189
	39	40	40	40	40	40	41	41	41	41	2044		Weilheim-Schongau (LK)	09190
	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	2044		Landshut (KS)	09261
	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	2044		Passau (KS)	09262
	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	2044		Straubing (KS)	09263
	38	39	39	39	39	39	39	39	40	40	2044		Deggendorf (LK)	09271
	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	2044		Freyung-Grafenau (LK)	09272
	40	40	41	41	41	41	42	42	42	42	2044		Kelheim (LK)	09273
	56	56	57	57	57	58	58	58	58	59	2044		Landshut (LK)	09274
	67	67	68	68	68	69	69	69	69	69	2044		Passau (LK)	09275
	26	26	26	26	26	26	26	26	26	2042		Regen (LK)	09276	
	42	42	42	43	43	43	43	43	43	44	2044		Rottal-Inn (LK)	09277
	38	38	39	39	39	39	39	39	39	40	2044		Straubing-Bogen (LK)	09278
	34	34	35	35	35	35	35	36	36	36	2044		Dingolfing-Landau (LK)	09279
	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	2044		Amberg (KS)	09361
	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	2044		Regensburg (KS)	09362
	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	2044		Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
	35	35	35	36	36	36	36	36	36	36	2044		Amberg-Sulzbach (LK)	09371
	46	46	47	47	47	47	47	47	48	48	2044		Cham (LK)	09372
	46	47	47	47	47	48	48	48	48	49	2044		Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	2044		Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
	66	66	67	67	67	68	68	68	68	69	2044		Regensburg (LK)	09375
	52	52	53	53	53	53	54	54	54	54	2044		Schwandorf (LK)	09376
	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2043		Tirschenreuth (LK)	09377
	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	2044		Bamberg (KS)	09461
	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	2044		Bayreuth (KS)	09462
	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	2044		Coburg (KS)	09463
	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	2024		Hof (KS)	09464
	47	47	48	48	48	48	48	48	48	48	2044		Bamberg (LK)	09471
	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2044		Bayreuth (LK)	09472
	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	2044		Coburg (LK)	09473
	37	37	37	37	37	37	37	38	38	38	2044		Forchheim (LK)	09474

Fortsetzung Tab. 10 >

EZFH- Wohnungsnachfragende in 1.000												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09475	Hof (LK)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
09476	Kronach (LK)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
09477	Kulmbach (LK)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
09478	Lichtenfels (LK)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22	22
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
09561	Ansbach (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09562	Erlangen (KS)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
09563	Fürth (KS)	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
09564	Nürnberg (KS)	51	51	51	51	51	52	52	52	52	52	52
09565	Schwabach (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
09571	Ansbach (LK)	60	60	60	60	61	61	61	61	62	62	62
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	44
09573	Fürth (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
09574	Nürnberger Land (LK)	48	48	49	49	49	49	49	49	49	49	49
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	32	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34
09576	Roth (LK)	39	39	40	40	40	40	40	40	40	40	41
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30	30
09661	Aschaffenburg (KS)	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11
09662	Schweinfurt (KS)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
09663	Würzburg (KS)	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
09671	Aschaffenburg (LK)	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54	54
09672	Bad Kissingen (LK)	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
09674	Haßberge (LK)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
09675	Kitzingen (LK)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29
09676	Miltenberg (LK)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40
09677	Main-Spessart (LK)	43	43	42	42	42	42	42	42	42	42	43
09678	Schweinfurt (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
09679	Würzburg (LK)	51	51	51	51	51	52	52	52	52	52	53
09761	Augsburg (KS)	27	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28
09762	Kaufbeuren (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09764	Memmingen (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
09771	Aichach-Friedberg (LK)	40	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42
09772	Augsburg (LK)	69	69	70	70	71	71	72	72	73	73	73
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	31	31	32	32	32	32	32	32	33	33	33
09774	Günzburg (LK)	38	38	38	39	39	39	39	39	40	40	40
09775	Neu-Ulm (LK)	43	43	44	44	44	44	45	45	45	45	46
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18
09777	Ostallgäu (LK)	41	41	41	41	42	42	42	42	43	43	43
09778	Unterallgäu (LK)	44	45	45	45	46	46	46	46	47	47	47
09779	Donau-Ries (LK)	42	42	43	43	43	43	43	43	43	44	44
09780	Oberallgäu (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	37	37	37

Fortsetzung Tab. 10 >

EZFH- Wohnungsnachfrage in 1.000											Peak-Jahr	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044				
	31	31	31	31	31	31	31	31	31	2024		Hof (LK)	09475
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2024		Kronach (LK)	09476
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2041		Kulmbach (LK)	09477
	22	22	22	22	22	22	22	22	22	2044		Lichtenfels (LK)	09478
	21	21	21	21	21	21	21	21	20	2024		Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
	8	8	9	9	9	9	9	9	9	2044		Ansbach (KS)	09561
	17	17	17	17	17	17	17	17	17	2044		Erlangen (KS)	09562
	16	16	16	16	16	16	16	16	16	2044		Fürth (KS)	09563
	53	53	53	53	53	54	54	54	54	2044		Nürnberg (KS)	09564
	9	9	9	9	9	9	9	9	9	2043		Schwabach (KS)	09565
	63	63	63	64	64	64	65	65	65	2044		Ansbach (LK)	09571
	44	44	44	44	44	45	45	45	45	2044		Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
	32	32	32	32	32	32	32	32	32	2044		Fürth (LK)	09573
	50	50	50	50	50	50	51	51	51	2044		Nürnberger Land (LK)	09574
	34	34	34	35	35	35	35	35	35	2044		Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09575
	41	41	41	41	41	42	42	42	42	2044		Roth (LK)	09576
	30	30	30	30	30	30	31	31	31	2044		Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
	11	11	11	11	11	11	11	11	11	2044		Aschaffenburg (KS)	09661
	7	7	7	7	7	7	7	7	7	2044		Schweinfurt (KS)	09662
	16	16	16	16	16	16	16	16	16	2044		Würzburg (KS)	09663
	54	54	54	55	55	55	55	55	55	2044		Aschaffenburg (LK)	09671
	33	33	33	33	33	33	33	33	33	2043		Bad Kissingen (LK)	09672
	27	27	27	27	27	27	27	27	27	2042		Rhön-Grabfeld (LK)	09673
	28	28	29	29	29	29	29	29	29	2041		Haßberge (LK)	09674
	29	29	29	29	29	29	30	30	30	2044		Kitzingen (LK)	09675
	40	40	40	40	40	40	41	41	41	2044		Miltenberg (LK)	09676
	43	43	43	43	43	43	43	43	43	2041		Main-Spessart (LK)	09677
	37	37	37	37	37	37	37	37	37	2041		Schweinfurt (LK)	09678
	53	53	53	53	54	54	54	54	54	2044		Würzburg (LK)	09679
	28	28	29	29	29	29	29	30	30	2044		Augsburg (KS)	09761
	8	8	9	9	9	9	9	9	9	2044		Kaufbeuren (KS)	09762
	9	9	9	9	9	9	9	9	9	2044		Kempten (Allgäu) (KS)	09763
	9	9	9	9	9	9	9	9	9	2044		Memmingen (KS)	09764
	43	43	43	43	44	44	44	44	44	2044		Aichach-Friedberg (LK)	09771
	74	74	75	75	76	76	77	77	78	2044		Augsburg (LK)	09772
	33	33	34	34	34	34	34	35	35	2044		Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
	40	41	41	41	41	42	42	42	42	2044		Günzburg (LK)	09774
	46	46	46	47	47	47	47	48	48	2044		Neu-Ulm (LK)	09775
	18	18	18	18	19	19	19	19	19	2044		Lindau (Bodensee) (LK)	09776
	43	44	44	44	44	45	45	45	46	2044		Ostallgäu (LK)	09777
	47	48	48	48	49	49	49	50	50	2044		Unterallgäu (LK)	09778
	44	44	45	45	45	45	45	46	46	2044		Donau-Ries (LK)	09779
	37	37	37	37	38	38	38	38	38	2044		Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tab. 10 >

EZFH- Wohnungsnachfragende in 1.000												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	102	103	103	103	103	103	104	104	104	104	105
2	Würzburg	136	136	137	137	137	137	138	138	139	139	139
3	Main-Rhön	130	130	130	131	131	131	131	131	131	131	132
4	Oberfranken-West	170	170	170	171	171	171	171	172	172	173	173
5	Oberfranken-Ost	129	129	129	128	128	128	128	128	128	128	128
6	Oberpfalz-Nord	155	155	156	156	157	157	157	158	158	159	160
7	Nürnberg	251	252	253	254	254	255	256	257	257	258	259
8	Westmittelfranken	129	130	130	130	131	131	132	132	133	134	134
9	Augsburg	209	211	212	213	214	215	216	217	218	220	221
10	Ingolstadt	137	138	139	139	140	141	142	142	143	144	145
11	Regensburg	202	203	204	206	207	208	209	210	212	213	214
12	Donau-Wald	208	209	210	210	211	212	213	214	215	216	217
13	Landshut	134	135	136	137	138	138	139	140	141	142	143
14	München	417	419	420	422	423	425	426	428	429	431	433
15	Donau-Ilser	133	134	135	136	137	137	138	139	140	141	141
16	Allgäu	109	110	111	111	112	112	113	113	114	114	115
17	Oberland	106	107	107	108	108	109	109	109	110	110	111
18	Südostoberbayern	207	209	210	211	211	212	213	214	215	216	217
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	868	872	876	880	883	887	890	894	898	901	905
092	Niederbayern	379	381	383	385	387	389	391	393	395	397	400
093	Oberpfalz	320	321	322	324	325	326	328	329	331	332	334
094	Oberfranken	299	299	299	299	299	299	299	300	300	301	301
095	Mittelfranken	380	382	383	384	385	387	388	389	390	392	393
096	Unterfranken	369	369	370	370	371	372	372	373	374	375	376
097	Schwaben	452	455	458	460	462	465	467	469	472	475	477
	Land											
09	Bayern	3.067	3.079	3.091	3.102	3.113	3.125	3.135	3.147	3.160	3.173	3.187

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

EZFH- Wohnungsnachfrage in 1.000											Peak-Jahr		Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044				
												Raumordnungsregion	
	105	105	106	106	106	107	107	107	107	107	2044	Bayerischer Untermain	1
	140	140	141	141	142	142	142	143	143	143	2044	Würzburg	2
	132	132	132	133	133	133	133	133	133	133	2042	Main-Rhön	3
	174	174	175	175	175	176	176	176	176	176	2044	Oberfranken-West	4
	128	128	128	129	129	129	129	129	129	129	2042	Oberfranken-Ost	5
	160	161	161	162	163	163	164	164	164	165	2044	Oberpfalz-Nord	6
	260	261	262	263	264	265	266	266	267	268	2044	Nürnberg	7
	135	136	136	137	137	138	138	139	139	139	2044	Westmittelfranken	8
	222	223	225	226	227	228	230	231	232	232	2044	Augsburg	9
	146	147	148	149	150	150	151	152	152	153	2044	Ingolstadt	10
	216	217	218	219	221	222	223	224	224	225	2044	Regensburg	11
	218	219	220	220	221	222	223	223	224	224	2044	Donau-Wald	12
	144	145	146	147	147	148	149	150	150	151	2044	Landshut	13
	434	436	438	440	442	444	446	447	449	451	2044	München	14
	142	143	144	145	146	147	147	148	149	149	2044	Donau-Iller	15
	116	116	117	117	118	119	119	120	120	120	2044	Allgäu	16
	111	112	112	113	113	114	114	115	115	115	2044	Oberland	17
	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	2044	Südostoberbayern	18
												Regierungsbezirk	
	910	914	918	923	927	931	935	939	942	946	2044	Oberbayern	091
	402	404	406	408	410	412	414	415	416	417	2044	Niederbayern	092
	336	337	339	340	342	343	345	346	347	347	2044	Oberpfalz	093
	302	302	303	304	304	305	305	305	305	305	2044	Oberfranken	094
	395	397	398	400	402	403	404	405	406	407	2044	Mittelfranken	095
	377	378	379	380	381	382	382	383	383	383	2044	Unterfranken	096
	480	483	486	488	491	494	496	498	500	502	2044	Schwaben	097
												Land	
	3.201	3.215	3.229	3.243	3.257	3.270	3.281	3.291	3.300	3.308	2044	Bayern	09

Tab. 11: Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Prognosebasisjahr ist 2024, daher hier der Wohnungsbestand zum Jahr 2024

Kennziffer		Wohnungsbestand 2024 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime)		
		EZFH	MFH	Summe
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)			
09161	Ingolstadt (KS)	25.851	45.757	71.608
09162	München (KS)	93.478	717.363	810.841
09163	Rosenheim (KS)	8.766	23.627	32.393
09171	Altötting (LK)	31.713	22.316	54.029
09172	Berchtesgadener Land (LK)	22.390	30.749	53.139
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	28.845	32.644	61.489
09174	Dachau (LK)	36.336	33.249	69.585
09175	Ebersberg (LK)	34.270	30.102	64.372
09176	Eichstätt (LK)	45.675	14.658	60.333
09177	Erding (LK)	36.985	25.483	62.468
09178	Freising (LK)	41.962	43.403	85.365
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	48.329	54.207	102.536
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	18.758	29.672	48.430
09181	Landsberg a. Lech (LK)	36.527	20.164	56.691
09182	Miesbach (LK)	24.072	25.492	49.564
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	33.150	22.097	55.247
09184	München (LK)	66.699	98.847	165.546
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	31.280	14.034	45.314
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	40.564	19.359	59.923
09187	Rosenheim (LK)	69.284	54.059	123.343
09188	Starnberg (LK)	34.869	32.020	66.889
09189	Traunstein (LK)	49.707	36.692	86.399
09190	Weilheim-Schongau (LK)	38.454	27.354	65.808
09261	Landshut (KS)	11.839	24.778	36.617
09262	Passau (KS)	9.703	21.897	31.600
09263	Straubing (KS)	9.320	16.149	25.469
09271	Deggendorf (LK)	38.410	21.217	59.627
09272	Freyung-Grafenau (LK)	29.428	9.555	38.983
09273	Kelheim (LK)	39.170	18.389	57.559
09274	Landshut (LK)	53.707	18.013	71.720
09275	Passau (LK)	66.480	27.272	93.752
09276	Regen (LK)	27.431	12.053	39.484
09277	Rottal-Inn (LK)	41.412	14.361	55.773
09278	Straubing-Bogen (LK)	37.987	8.371	46.358
09279	Dingolfing-Landau (LK)	33.059	11.621	44.680
09361	Amberg (KS)	8.497	14.928	23.425
09362	Regensburg (KS)	16.592	72.615	89.207
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	8.216	15.811	24.027
09371	Amberg-Weizbach (LK)	36.571	13.470	50.041
09372	Cham (LK)	47.047	15.423	62.470
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	44.766	16.464	61.230

Fortsetzung Tab. 11 >

		Wohnungsbestand 2024 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime)		
Kennziffer		EZFH	MFH	Summe
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	34.566	11.777	46.343
09375	Regensburg (LK)	64.163	27.652	91.815
09376	Schwandorf (LK)	51.772	20.665	72.437
09377	Tirschenreuth (LK)	25.443	10.590	36.033
09461	Bamberg (KS)	10.073	32.066	42.139
09462	Bayreuth (KS)	10.966	29.168	40.134
09463	Coburg (KS)	8.436	15.044	23.480
09464	Hof (KS)	7.924	17.979	25.903
09471	Bamberg (LK)	48.136	21.077	69.213
09472	Bayreuth (LK)	36.962	14.499	51.461
09473	Coburg (LK)	27.884	14.183	42.067
09474	Forchheim (LK)	37.198	18.273	55.471
09475	Hof (LK)	33.846	15.297	49.143
09476	Kronach (LK)	24.968	7.920	32.888
09477	Kulmbach (LK)	24.526	12.124	36.650
09478	Lichtenfels (LK)	22.660	9.937	32.597
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	23.143	16.572	39.715
09561	Ansbach (KS)	8.756	12.885	21.641
09562	Erlangen (KS)	16.162	47.414	63.576
09563	Fürth (KS)	15.522	52.273	67.795
09564	Nürnberg (KS)	52.776	225.350	278.126
09565	Schwabach (KS)	9.461	10.676	20.137
09571	Ansbach (LK)	62.842	24.074	86.916
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	43.360	22.196	65.556
09573	Fürth (LK)	32.859	25.388	58.247
09574	Nürnberger Land (LK)	50.755	32.824	83.579
09575	Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	34.162	13.246	47.408
09576	Roth (LK)	40.979	18.193	59.172
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	30.349	15.118	45.467
09661	Aschaffenburg (KS)	10.835	28.041	38.876
09662	Schweinfurt (KS)	6.892	22.519	29.411
09663	Würzburg (KS)	16.091	58.964	75.055
09671	Aschaffenburg (LK)	56.530	27.139	83.669
09672	Bad Kissingen (LK)	34.474	17.748	52.222
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	28.311	10.760	39.071
09674	Haßberge (LK)	29.553	9.813	39.366
09675	Kitzingen (LK)	29.142	15.163	44.305
09676	Miltenberg (LK)	41.377	20.532	61.909
09677	Main-Spessart (LK)	45.451	17.230	62.681
09678	Schweinfurt (LK)	39.228	15.754	54.982
09679	Würzburg (LK)	53.473	26.207	79.680
09761	Augsburg (KS)	27.524	130.397	157.921
09762	Kaufbeuren (KS)	8.060	15.057	23.117
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	8.537	26.235	34.772

Fortsetzung Tab. 11 >

		Wohnungsbestand 2024 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime)		
Kennziffer		EZFH	MFH	Summe
09764	Memmingen (KS)	8.354	13.575	21.929
09771	Aichach-Friedberg (LK)	42.142	19.707	61.849
09772	Augsburg (LK)	71.592	49.271	120.863
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	32.577	11.036	43.613
09774	Günzburg (LK)	39.913	18.579	58.492
09775	Neu-Ulm (LK)	44.725	41.951	86.676
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	18.070	24.692	42.762
09777	Ostallgäu (LK)	42.428	25.366	67.794
09778	Unterallgäu (LK)	46.938	20.260	67.198
09779	Donau-Ries (LK)	44.684	17.705	62.389
09780	Oberallgäu (LK)	36.848	43.627	80.475
Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	108.742	75.712	184.454
2	Würzburg	144.157	117.564	261.721
3	Main-Rhön	138.458	76.594	215.052
4	Oberfranken-West	179.355	118.500	297.855
5	Oberfranken-Ost	137.367	105.639	243.006
6	Oberpfalz-Nord	165.065	87.241	252.306
7	Nürnberg	261.874	434.314	696.188
8	Westmittelfranken	136.109	65.323	201.432
9	Augsburg	218.519	228.116	446.635
10	Ingolstadt	143.370	93.808	237.178
11	Regensburg	211.738	150.543	362.281
12	Donau-Wald	218.759	116.514	335.273
13	Landshut	140.017	68.773	208.790
14	München	429.455	1.054.838	1.484.293
15	Donau-Ilser	139.930	94.365	234.295
16	Allgäu	113.943	134.977	248.920
17	Oberland	110.129	115.162	225.291
18	Südostoberbayern	215.010	189.540	404.550
Regierungsbezirk				
091	Oberbayern	897.964	1.453.348	2.351.312
092	Niederbayern	397.946	203.676	601.622
093	Oberpfalz	337.633	219.395	557.028
094	Oberfranken	316.722	224.139	540.861
095	Mittelfranken	397.983	499.637	897.620
096	Unterfranken	391.357	269.870	661.227
097	Schwaben	472.392	457.458	929.850
Land				
09	Bayern	3.211.997	3.327.523	6.539.520

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026

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

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

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)												
09161	Ingolstadt (KS)	333	333	344	384	410	445	497	503	541	562	574	
09162	München (KS)	6.616	6.628	5.994	5.896	6.074	5.996	5.989	5.805	5.982	5.990	5.994	
09163	Rosenheim (KS)	197	197	189	191	177	188	196	193	209	202	219	
09171	Altötting (LK)	352	352	319	303	305	299	337	334	356	368	377	
09172	Berchtesgadener Land (LK)	358	359	318	292	260	287	296	296	322	310	332	
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	406	407	386	359	363	348	345	330	363	377	401	
09174	Dachau (LK)	329	329	345	335	340	321	354	368	382	408	393	
09175	Ebersberg (LK)	337	337	338	314	320	351	335	340	353	365	402	
09176	Eichstätt (LK)	425	426	407	389	387	382	380	397	415	431	435	
09177	Erding (LK)	345	346	331	348	343	375	363	377	394	396	424	
09178	Freising (LK)	528	529	499	542	546	576	595	584	623	632	631	
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	383	383	356	349	350	350	335	330	357	369	383	
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	166	167	171	169	164	170	156	172	200	202	221	
09181	Landsberg a. Lech (LK)	432	433	390	378	371	352	361	349	361	378	378	
09182	Miesbach (LK)	291	291	263	251	224	226	212	223	241	246	254	
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	430	431	410	395	392	411	423	425	435	441	469	
09184	München (LK)	747	747	644	648	690	755	714	670	741	747	797	
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	343	343	322	319	345	323	344	331	362	381	365	
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	441	442	440	443	447	457	466	472	493	510	505	
09187	Rosenheim (LK)	834	835	746	752	686	736	710	709	775	748	782	
09188	Starnberg (LK)	294	295	282	267	260	256	231	230	238	234	249	
09189	Traunstein (LK)	469	470	451	431	434	428	416	430	464	489	500	
09190	Weilheim-Schongau (LK)	502	503	506	459	444	443	424	462	467	463	479	
09261	Landshut (KS)	207	208	200	229	237	264	271	274	292	273	296	
09262	Passau (KS)	168	169	176	183	215	231	226	229	253	262	270	
09263	Straubing (KS)	105	105	102	108	110	137	150	147	161	166	175	
09271	Deggendorf (LK)	359	360	354	334	329	332	331	341	351	353	355	
09272	Freyung-Grafenau (LK)	247	247	241	230	213	204	192	204	217	227	226	
09273	Kelheim (LK)	451	452	418	422	428	451	455	443	469	476	488	
09274	Landshut (LK)	608	609	584	583	573	593	592	577	616	597	627	
09275	Passau (LK)	651	653	651	623	606	608	591	615	626	614	622	
09276	Regen (LK)	153	153	152	155	150	156	167	170	185	173	183	
09277	Rottal-Inn (LK)	355	356	360	360	361	364	364	377	390	403	404	
09278	Straubing-Bogen (LK)	315	316	298	307	305	300	316	312	335	326	327	
09279	Dingolfing-Landau (LK)	346	347	345	326	344	346	378	380	382	396	390	
09361	Amberg (KS)	89	89	93	87	89	96	90	101	114	118	123	
09362	Regensburg (KS)	657	658	579	565	596	646	649	633	689	712	742	
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	82	82	82	77	73	80	74	82	89	83	90	
09371	Amberg-Weizbach (LK)	227	227	209	196	217	221	226	230	244	264	272	
09372	Cham (LK)	417	418	405	360	368	369	380	384	394	411	425	
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	519	520	491	473	476	466	482	491	502	516	513	
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	186	186	185	191	188	204	203	211	230	226	238	
09375	Regensburg (LK)	694	695	673	668	649	655	639	636	667	673	687	
09376	Schwandorf (LK)	469	470	483	472	484	494	491	517	532	539	544	
09377	Tirschenreuth (LK)	108	108	108	108	108	108	108	108	117	128	135	
09461	Bamberg (KS)	176	176	171	164	159	158	155	175	214	230	247	
09462	Bayreuth (KS)	129	129	127	129	133	131	138	138	177	180	195	

Fortsetzung Tab. 12 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
585	606	603	615	599	594	595	556	531	509	Ingolstadt (KS)	09161
6.067	6.204	6.272	6.334	6.358	6.380	6.625	6.427	6.338	6.295	München (KS)	09162
238	230	244	241	247	253	252	246	224	232	Rosenheim (KS)	09163
407	400	410	412	414	403	404	396	384	371	Altötting (LK)	09171
357	351	381	380	375	382	400	388	370	357	Berchtesgadener Land (LK)	09172
400	406	427	435	426	420	443	431	411	394	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
415	427	426	445	426	420	430	413	413	395	Dachau (LK)	09174
384	405	403	405	430	413	439	421	398	399	Ebersberg (LK)	09175
445	449	439	440	426	413	395	356	340	320	Eichstätt (LK)	09176
423	436	435	426	426	408	438	402	387	373	Erding (LK)	09177
662	655	667	674	664	654	670	632	614	592	Freising (LK)	09178
401	425	466	478	476	490	526	531	514	526	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
231	245	263	276	266	283	298	299	299	274	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
407	393	385	402	389	400	395	364	359	347	Landsberg a. Lech (LK)	09181
272	286	284	292	300	308	338	319	311	313	Miesbach (LK)	09182
462	478	470	456	467	451	467	452	421	419	Mühlendorf a. Inn (LK)	09183
837	845	883	918	942	975	1.029	1.023	1.013	998	München (LK)	09184
387	374	389	394	370	374	374	368	344	317	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
512	508	516	514	502	478	489	459	447	426	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
805	800	843	835	839	836	850	833	801	786	Rosenheim (LK)	09187
253	262	277	292	314	310	349	326	329	339	Starnberg (LK)	09188
506	527	543	538	546	522	565	553	525	497	Traunstein (LK)	09189
502	512	515	523	507	529	526	502	488	458	Weilheim-Schongau (LK)	09190
311	325	321	317	317	319	335	322	309	304	Landshut (KS)	09261
274	289	284	280	286	275	282	275	249	244	Passau (KS)	09262
180	191	191	194	190	191	191	187	177	174	Straubing (KS)	09263
381	361	372	362	358	355	351	336	320	316	Deggendorf (LK)	09271
219	215	220	214	209	195	173	169	156	154	Freyung-Grafenau (LK)	09272
477	487	481	484	490	449	473	423	418	416	Kelheim (LK)	09273
638	615	630	587	602	585	586	562	512	515	Landshut (LK)	09274
620	623	606	581	591	565	561	530	483	478	Passau (LK)	09275
192	181	181	161	165	155	142	139	121	121	Regen (LK)	09276
414	409	415	414	410	410	402	395	367	363	Rottal-Inn (LK)	09277
340	328	346	316	313	308	283	277	238	248	Straubing-Bogen (LK)	09278
399	400	391	397	384	377	386	358	341	331	Dingolfing-Landau (LK)	09279
122	146	146	157	146	140	146	136	133	129	Amberg (KS)	09361
777	801	833	835	840	843	861	840	803	782	Regensburg (KS)	09362
100	116	132	120	131	119	136	138	125	134	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
281	275	283	275	269	262	244	247	224	206	Amberg-Sulzbach (LK)	09371
423	411	404	399	401	370	364	338	307	320	Cham (LK)	09372
536	519	519	514	520	507	488	483	436	428	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
243	240	243	233	231	213	195	191	181	185	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
698	678	679	669	665	635	633	606	567	570	Regensburg (LK)	09375
564	579	565	556	544	541	540	509	478	475	Schwandorf (LK)	09376
140	140	138	140	137	129	122	112	112	109	Tirschenreuth (LK)	09377
259	276	284	295	299	295	303	292	282	268	Bamberg (KS)	09461
216	228	250	236	245	233	249	225	210	195	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tab. 12 >

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	105	106	99	93	91	88	82	92	104	100	121
09464	Hof (KS)	78	78	78	78	78	78	78	78	79	78	90
09471	Bamberg (LK)	347	348	358	353	344	350	332	361	383	381	396
09472	Bayreuth (LK)	231	231	216	203	205	192	198	210	228	231	225
09473	Coburg (LK)	165	165	160	141	137	133	127	156	165	169	179
09474	Forchheim (LK)	272	272	274	277	277	286	278	283	311	313	319
09475	Hof (LK)	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	148
09476	Kronach (LK)	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
09477	Kulmbach (LK)	110	110	110	110	110	110	110	118	127	116	123
09478	Lichtenfels (LK)	105	106	98	101	107	107	111	118	127	136	145
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
09561	Ansbach (KS)	65	65	66	65	67	79	76	86	83	86	97
09562	Erlangen (KS)	459	460	391	389	414	426	419	410	446	478	483
09563	Fürth (KS)	351	352	344	338	355	360	385	363	398	418	423
09564	Nürnberg (KS)	1.361	1.362	1.035	1.046	1.089	1.230	1.335	1.314	1.450	1.468	1.571
09565	Schwabach (KS)	76	76	78	72	71	64	67	72	76	76	73
09571	Ansbach (LK)	491	492	487	492	506	504	515	529	561	581	574
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	439	440	421	412	384	379	353	365	391	409	419
09573	Fürth (LK)	209	209	221	219	201	209	180	194	223	218	233
09574	Nürnberger Land (LK)	350	350	368	345	362	369	330	353	372	391	403
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	246	246	262	272	283	279	279	292	316	325	312
09576	Roth (LK)	325	326	327	309	301	290	291	297	319	323	325
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	243	244	245	230	232	222	225	239	261	264	266
09661	Aschaffenburg (KS)	278	279	245	205	245	222	225	225	220	239	254
09662	Schweinfurt (KS)	118	118	106	102	100	113	109	120	133	142	146
09663	Würzburg (KS)	281	281	257	255	315	365	366	365	439	470	523
09671	Aschaffenburg (LK)	356	357	339	321	336	340	303	329	351	381	390
09672	Bad Kissingen (LK)	209	209	195	185	199	197	193	204	209	232	231
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	139	139	144	123	130	130	128	139	154	158	169
09674	Haßberge (LK)	135	136	136	134	138	143	148	156	165	166	177
09675	Kitzingen (LK)	226	227	232	225	236	242	232	253	268	280	280
09676	Miltenberg (LK)	313	313	277	263	266	271	273	273	297	310	310
09677	Main-Spessart (LK)	188	188	188	188	188	188	188	191	212	232	250
09678	Schweinfurt (LK)	165	165	165	165	165	165	165	176	197	210	229
09679	Würzburg (LK)	482	483	461	416	415	415	415	433	439	450	467
09761	Augsburg (KS)	1.094	1.096	1.009	1.008	1.019	1.022	1.028	1.031	1.139	1.167	1.231
09762	Kaufbeuren (KS)	230	230	204	199	195	196	195	189	209	204	219
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	110	110	117	120	150	163	181	172	191	202	209
09764	Memmingen (KS)	160	160	145	149	147	154	158	154	176	167	181
09771	Aichach-Friedberg (LK)	423	424	405	390	384	378	369	379	412	419	424
09772	Augsburg (LK)	1.082	1.084	1.031	976	980	948	929	936	987	1.006	1.024
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	296	296	302	293	310	310	303	317	319	337	336
09774	Günzburg (LK)	409	410	376	382	399	394	431	416	436	440	454
09775	Neu-Ulm (LK)	718	719	670	632	663	665	649	654	669	689	696
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	242	243	238	230	242	273	255	255	275	263	288
09777	Ostallgäu (LK)	685	687	590	542	540	525	498	500	504	534	549
09778	Unterallgäu (LK)	528	529	491	474	499	491	494	506	520	551	541
09779	Donau-Ries (LK)	305	305	313	314	316	342	344	351	377	381	391
09780	Oberallgäu (LK)	484	485	438	443	416	437	435	423	459	455	493

Fortsetzung Tab. 12 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
118	134	137	130	134	128	137	125	111	108	Coburg (KS)	09463
102	105	113	102	119	113	113	114	101	105	Hof (KS)	09464
385	389	385	367	365	335	313	285	257	245	Bamberg (LK)	09471
239	242	243	234	228	225	213	198	176	169	Bayreuth (LK)	09472
174	193	188	172	179	164	165	150	128	130	Coburg (LK)	09473
320	310	317	306	300	290	275	252	234	217	Forchheim (LK)	09474
148	154	161	163	175	160	148	148	148	148	Hof (LK)	09475
99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	Kronach (LK)	09476
132	148	138	127	128	122	124	111	111	111	Kulmbach (LK)	09477
151	152	146	147	154	145	128	118	113	118	Lichtenfels (LK)	09478
119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
99	108	118	107	121	112	110	109	98	96	Ansbach (KS)	09561
518	524	530	531	532	542	533	511	486	474	Erlangen (KS)	09562
451	441	437	442	439	428	426	388	387	366	Fürth (KS)	09563
1.632	1.696	1.729	1.757	1.765	1.757	1.794	1.701	1.654	1.610	Nürnberg (KS)	09564
78	85	83	83	82	79	88	79	68	68	Schwabach (KS)	09565
594	585	586	576	557	552	539	521	468	457	Ansbach (LK)	09571
414	421	429	416	412	393	393	362	334	317	Erlangen-Höchstädt (LK)	09572
232	240	250	239	251	240	249	241	234	241	Fürth (LK)	09573
413	430	450	442	450	438	442	412	397	392	Nürnberger Land (LK)	09574
324	317	326	319	296	293	275	275	248	231	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
341	344	351	348	330	343	350	318	300	274	Roth (LK)	09576
278	274	293	270	277	263	264	259	239	233	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
248	268	258	262	265	246	258	231	220	211	Aschaffenburg (KS)	09661
165	169	173	164	164	169	168	149	135	131	Schweinfurt (KS)	09662
567	591	611	618	622	650	653	591	561	516	Würzburg (KS)	09663
387	393	397	394	393	365	361	317	295	284	Aschaffenburg (LK)	09671
247	240	231	232	222	228	203	186	166	160	Bad Kissingen (LK)	09672
175	171	174	160	156	148	136	121	119	119	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
181	183	173	160	160	150	139	120	120	120	Haßberge (LK)	09674
283	288	291	286	278	273	269	264	242	228	Kitzingen (LK)	09675
326	319	332	313	305	296	275	270	235	234	Miltenberg (LK)	09676
257	260	251	243	240	225	197	189	189	189	Main-Spessart (LK)	09677
219	239	230	223	225	198	188	166	166	166	Schweinfurt (LK)	09678
477	452	440	433	438	399	382	337	315	309	Würzburg (LK)	09679
1.255	1.313	1.329	1.339	1.353	1.345	1.384	1.330	1.288	1.251	Augsburg (KS)	09761
222	231	228	216	236	213	226	214	210	195	Kaufbeuren (KS)	09762
231	251	239	249	252	255	268	244	246	242	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
184	200	197	200	195	199	198	196	190	177	Memmingen (KS)	09764
432	442	466	452	439	422	437	422	399	390	Aichach-Friedberg (LK)	09771
1.042	1.053	1.082	1.068	1.046	1.030	1.029	999	963	917	Augsburg (LK)	09772
349	348	344	348	332	355	339	318	300	285	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
483	465	474	466	479	472	462	441	421	424	Günzburg (LK)	09774
700	733	730	722	720	716	738	699	678	652	Neu-Ulm (LK)	09775
297	305	310	302	316	311	336	313	298	304	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
538	559	554	559	571	544	567	536	522	510	Ostallgäu (LK)	09777
560	573	570	586	577	576	576	555	544	522	Unterallgäu (LK)	09778
402	402	406	396	396	388	399	372	352	334	Donau-Ries (LK)	09779
520	518	535	518	558	529	568	529	511	519	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tab. 12 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	947	948	861	789	847	832	801	827	869	929	953
2	Würzburg	1.178	1.179	1.138	1.083	1.154	1.210	1.201	1.242	1.358	1.432	1.521
3	Main-Rhön	765	766	745	709	733	748	744	795	858	907	952
4	Oberfranken-West	1.269	1.271	1.260	1.228	1.214	1.221	1.184	1.284	1.403	1.427	1.505
5	Oberfranken-Ost	814	814	797	787	792	777	791	811	878	872	899
6	Oberpfalz-Nord	1.162	1.164	1.160	1.132	1.158	1.203	1.191	1.250	1.327	1.358	1.403
7	Nürnberg	3.570	3.575	3.185	3.129	3.177	3.328	3.360	3.368	3.674	3.781	3.930
8	Westmittelfranken	1.045	1.046	1.059	1.059	1.089	1.084	1.094	1.146	1.221	1.255	1.248
9	Augsburg	3.200	3.206	3.060	2.980	3.009	3.001	2.973	3.013	3.233	3.311	3.407
10	Ingolstadt	1.542	1.545	1.512	1.534	1.589	1.606	1.686	1.703	1.811	1.884	1.879
11	Regensburg	2.738	2.743	2.566	2.488	2.518	2.587	2.604	2.587	2.721	2.789	2.855
12	Donau-Wald	1.999	2.002	1.974	1.940	1.927	1.969	1.972	2.020	2.127	2.121	2.157
13	Landshut	1.516	1.519	1.488	1.498	1.516	1.567	1.605	1.607	1.681	1.669	1.717
14	München	10.011	10.028	9.180	9.076	9.294	9.332	9.276	9.052	9.431	9.519	9.651
15	Donau-Ilser	1.816	1.819	1.681	1.638	1.708	1.703	1.732	1.730	1.801	1.848	1.872
16	Allgäu	1.751	1.754	1.587	1.534	1.544	1.594	1.564	1.538	1.638	1.657	1.758
17	Oberland	1.366	1.368	1.326	1.239	1.195	1.189	1.136	1.187	1.272	1.288	1.355
18	Südostoberbayern	2.640	2.644	2.433	2.363	2.254	2.350	2.378	2.387	2.561	2.557	2.678
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	15.560	15.585	14.452	14.212	14.331	14.478	14.476	14.328	15.075	15.247	15.563
092	Niederbayern	3.966	3.972	3.881	3.859	3.871	3.988	4.032	4.071	4.278	4.266	4.362
093	Oberpfalz	3.449	3.455	3.308	3.198	3.247	3.339	3.341	3.393	3.579	3.671	3.770
094	Oberfranken	2.084	2.085	2.057	2.015	2.006	1.998	1.975	2.094	2.280	2.300	2.404
095	Mittelfranken	4.615	4.621	4.244	4.188	4.266	4.412	4.454	4.514	4.896	5.036	5.178
096	Unterfranken	2.890	2.893	2.745	2.581	2.733	2.791	2.745	2.864	3.085	3.268	3.426
097	Schwaben	6.767	6.779	6.329	6.152	6.260	6.298	6.269	6.281	6.672	6.816	7.037
	Land											
09	Bayern	39.331	39.390	37.015	36.207	36.713	37.303	37.293	37.545	39.864	40.604	41.739

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Kennziffer	
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044			
Raumordnungsregion												
	961	980	986	969	963	908	894	818	750	728	Bayerischer Untermain	1
	1.584	1.591	1.593	1.580	1.578	1.546	1.502	1.381	1.308	1.242	Würzburg	2
	987	1.002	980	940	926	894	834	743	706	696	Main-Rhön	3
	1.506	1.552	1.555	1.515	1.529	1.456	1.421	1.322	1.225	1.185	Oberfranken-West	4
	957	996	1.024	981	1.014	972	965	914	865	846	Oberfranken-Ost	5
	1.450	1.496	1.507	1.480	1.459	1.404	1.382	1.334	1.253	1.237	Oberpfalz-Nord	6
	4.078	4.182	4.259	4.258	4.262	4.221	4.276	4.013	3.861	3.740	Nürnberg	7
	1.295	1.285	1.323	1.272	1.251	1.220	1.188	1.164	1.052	1.017	Westmittelfranken	8
	3.480	3.558	3.627	3.602	3.566	3.540	3.589	3.440	3.302	3.176	Augsburg	9
	1.929	1.938	1.946	1.962	1.897	1.859	1.852	1.738	1.662	1.572	Ingolstadt	10
	2.911	2.897	2.916	2.900	2.916	2.804	2.819	2.690	2.531	2.516	Regensburg	11
	2.206	2.189	2.200	2.108	2.112	2.044	1.983	1.912	1.743	1.736	Donau-Wald	12
	1.762	1.749	1.757	1.715	1.713	1.690	1.709	1.638	1.529	1.514	Landshut	13
	9.850	10.052	10.214	10.375	10.423	10.450	10.900	10.541	10.365	10.263	München	14
	1.926	1.972	1.970	1.974	1.971	1.964	1.974	1.892	1.832	1.774	Donau-Ilser	15
	1.809	1.863	1.866	1.845	1.932	1.853	1.966	1.835	1.786	1.770	Allgäu	16
	1.405	1.449	1.490	1.525	1.500	1.540	1.605	1.550	1.509	1.440	Oberland	17
	2.775	2.787	2.891	2.862	2.887	2.847	2.937	2.869	2.725	2.663	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk												
	15.959	16.226	16.541	16.725	16.707	16.696	17.294	16.698	16.260	15.938	Oberbayern	091
	4.446	4.425	4.437	4.308	4.314	4.183	4.166	3.973	3.690	3.667	Niederbayern	092
	3.884	3.905	3.942	3.896	3.884	3.759	3.728	3.601	3.367	3.337	Oberpfalz	093
	2.462	2.548	2.579	2.496	2.543	2.428	2.386	2.237	2.090	2.031	Oberfranken	094
	5.373	5.466	5.582	5.530	5.513	5.441	5.464	5.177	4.913	4.757	Mittelfranken	095
	3.532	3.573	3.559	3.490	3.466	3.347	3.230	2.942	2.763	2.666	Unterfranken	096
	7.215	7.393	7.464	7.421	7.469	7.357	7.529	7.167	6.920	6.720	Schwaben	097
Land												
	42.872	43.536	44.103	43.865	43.897	43.212	43.798	41.794	40.003	39.115	Bayern	09

Tab. 13: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

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

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)												
09161	Ingolstadt (KS)	196	196	207	208	212	227	230	238	245	249	257	
09162	München (KS)	814	816	778	771	764	776	765	758	785	774	793	
09163	Rosenheim (KS)	73	73	71	66	66	67	63	64	66	66	69	
09171	Altötting (LK)	247	247	232	223	215	215	231	234	249	254	261	
09172	Berchtesgadener Land (LK)	179	180	165	151	132	137	136	138	149	143	152	
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	231	232	228	215	210	203	190	191	204	207	218	
09174	Dachau (LK)	229	229	246	235	241	221	232	243	251	265	254	
09175	Ebersberg (LK)	227	227	227	217	218	226	212	217	227	231	250	
09176	Eichstätt (LK)	381	382	363	345	343	338	336	353	371	387	391	
09177	Erding (LK)	269	269	254	271	267	294	284	292	306	305	322	
09178	Freising (LK)	348	348	338	346	344	357	361	358	372	374	380	
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	220	220	193	187	187	187	172	168	195	206	209	
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	77	77	82	80	75	81	66	76	89	89	96	
09181	Landsberg a. Lech (LK)	349	350	330	316	310	291	291	288	294	308	301	
09182	Miesbach (LK)	182	183	165	156	137	131	121	126	138	137	141	
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	308	308	307	293	285	296	293	305	313	312	330	
09184	München (LK)	381	382	347	348	346	358	330	317	349	347	363	
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	281	281	274	270	289	278	277	278	297	311	304	
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	370	371	372	372	374	377	377	387	401	414	410	
09187	Rosenheim (LK)	595	597	563	557	502	513	484	492	534	507	528	
09188	Starnberg (LK)	198	199	186	171	164	160	135	134	142	138	153	
09189	Traunstein (LK)	355	356	341	321	322	317	305	317	338	343	348	
09190	Weilheim-Schongau (LK)	356	357	360	334	316	317	295	318	325	318	328	
09261	Landshut (KS)	91	92	94	99	100	104	99	106	112	108	111	
09262	Passau (KS)	78	78	78	78	81	83	80	81	87	87	88	
09263	Straubing (KS)	57	57	54	59	58	67	70	70	75	75	76	
09271	Deggendorf (LK)	296	296	290	271	265	269	267	277	287	290	292	
09272	Freyung-Grafenau (LK)	218	218	212	201	184	175	163	176	188	198	198	
09273	Kelheim (LK)	368	369	363	357	359	380	374	379	393	393	405	
09274	Landshut (LK)	547	548	530	529	519	539	531	523	561	543	573	
09275	Passau (LK)	570	571	569	541	524	527	509	533	545	532	540	
09276	Regen (LK)	116	117	116	118	114	120	131	134	149	137	146	
09277	Rottal-Inn (LK)	312	312	317	317	318	321	321	333	347	360	361	
09278	Straubing-Bogen (LK)	290	291	273	282	280	275	291	287	309	301	301	
09279	Dingolfing-Landau (LK)	308	309	310	291	307	311	331	341	338	350	346	
09361	Amberg (KS)	45	45	48	42	44	47	45	48	52	54	55	
09362	Regensburg (KS)	149	150	153	149	153	157	150	157	165	168	168	
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	35	35	35	30	25	32	26	34	39	36	43	
09371	Amberg-Weizbach (LK)	187	187	169	156	176	180	185	190	204	223	231	
09372	Cham (LK)	371	372	358	313	322	322	333	337	348	365	378	
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	456	457	442	424	427	417	433	441	453	463	461	
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	151	151	149	156	152	169	168	175	195	190	203	
09375	Regensburg (LK)	611	612	590	585	566	572	556	553	584	583	589	
09376	Schwandorf (LK)	407	408	421	410	422	432	429	455	470	477	482	
09377	Tirschenreuth (LK)	76	76	76	76	76	76	76	77	86	96	103	
09461	Bamberg (KS)	80	80	75	67	63	62	59	66	70	73	77	
09462	Bayreuth (KS)	42	42	39	42	45	44	42	46	54	57	54	

Fortsetzung Tab. 13 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		
Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
260	263	260	261	258	253	221	209	205	195	Ingolstadt (KS)	09161
808	804	829	834	846	857	752	750	740	735	München (KS)	09162
71	70	71	72	73	72	62	61	59	59	Rosenheim (KS)	09163
276	271	275	276	272	267	250	244	238	227	Altötting (LK)	09171
163	160	172	171	171	176	169	167	160	157	Berchtesgadener Land (LK)	09172
216	225	230	233	232	225	224	217	208	202	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
265	270	271	281	268	266	252	245	245	232	Dachau (LK)	09174
245	255	259	260	274	268	260	254	243	244	Ebersberg (LK)	09175
401	405	395	396	382	369	336	306	291	276	Eichstätt (LK)	09176
312	321	322	317	316	298	294	278	266	256	Erding (LK)	09177
395	390	393	392	394	390	367	351	339	331	Freising (LK)	09178
223	230	252	263	266	273	265	271	268	275	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
97	104	115	116	115	119	117	121	119	110	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
317	312	304	316	303	306	285	265	264	252	Landsberg a. Lech (LK)	09181
149	157	158	164	168	172	173	164	166	165	Miesbach (LK)	09182
325	335	328	318	325	311	303	292	275	275	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
384	388	417	430	440	463	447	457	454	447	München (LK)	09184
312	304	316	316	302	299	277	279	260	242	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
412	412	413	412	401	384	367	343	335	318	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
535	533	562	543	551	545	517	517	489	480	Rosenheim (LK)	09187
157	166	176	183	199	199	202	194	196	201	Starnberg (LK)	09188
353	362	371	364	363	351	347	343	325	306	Traunstein (LK)	09189
336	344	346	345	339	345	328	315	302	287	Weilheim-Schongau (LK)	09190
113	118	119	116	117	113	104	102	100	99	Landshut (KS)	09261
91	89	92	90	89	87	76	76	71	69	Passau (KS)	09262
83	81	80	77	77	77	64	64	60	58	Straubing (KS)	09263
307	297	294	286	280	274	250	234	221	215	Deggendorf (LK)	09271
190	186	192	185	181	166	144	140	127	126	Freyung-Grafenau (LK)	09272
398	401	393	391	391	366	353	317	313	311	Kelheim (LK)	09273
569	549	558	523	538	513	478	460	423	426	Landshut (LK)	09274
538	541	524	499	509	480	446	415	378	373	Passau (LK)	09275
156	145	145	125	129	119	106	103	85	85	Regen (LK)	09276
368	365	364	363	355	353	317	312	295	284	Rottal-Inn (LK)	09277
315	303	321	290	287	283	257	252	213	219	Straubing-Bogen (LK)	09278
355	353	339	344	331	327	305	286	275	264	Dingolfing-Landau (LK)	09279
57	59	58	59	56	56	44	42	41	38	Amberg (KS)	09361
169	174	177	177	174	171	153	150	144	138	Regensburg (KS)	09362
41	45	48	44	48	43	38	38	33	36	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
241	234	243	235	229	222	196	192	174	156	Amberg-Sulzbach (LK)	09371
377	365	358	352	355	324	306	273	252	263	Cham (LK)	09372
477	463	463	446	446	434	392	388	349	342	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
208	205	207	197	196	178	160	154	141	140	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
593	571	570	558	550	527	480	458	433	427	Regensburg (LK)	09375
490	495	485	474	462	451	418	395	371	364	Schwandorf (LK)	09376
108	108	106	108	106	97	90	80	80	77	Tirschenreuth (LK)	09377
79	81	80	82	82	81	70	67	64	61	Bamberg (KS)	09461
60	60	65	64	61	61	51	47	46	41	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tab. 13 >

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	60	60	54	48	46	43	37	41	48	50	52
09464	Hof (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24	25	24	28
09471	Bamberg (LK)	284	284	295	290	281	287	269	298	320	318	333
09472	Bayreuth (LK)	187	187	172	160	161	148	155	167	185	188	181
09473	Coburg (LK)	122	122	118	99	95	91	85	113	123	126	136
09474	Forchheim (LK)	217	217	220	223	222	231	224	228	256	258	264
09475	Hof (LK)	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
09476	Kronach (LK)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
09477	Kulmbach (LK)	74	74	74	74	74	74	74	81	91	80	86
09478	Lichtenfels (LK)	76	76	68	71	77	77	81	88	97	106	115
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
09561	Ansbach (KS)	26	26	27	26	28	40	37	47	45	47	53
09562	Erlangen (KS)	154	154	145	133	132	130	130	133	138	141	142
09563	Fürth (KS)	140	140	142	128	131	128	125	128	130	132	132
09564	Nürnberg (KS)	332	332	289	274	270	287	291	305	326	327	346
09565	Schwabach (KS)	44	44	46	40	39	32	35	40	44	44	41
09571	Ansbach (LK)	419	419	414	420	434	432	443	457	488	509	501
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	365	366	355	345	317	313	286	299	324	328	337
09573	Fürth (LK)	133	133	145	142	125	133	104	118	147	142	157
09574	Nürnberger Land (LK)	251	251	269	247	264	270	231	254	274	293	304
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	206	206	222	232	243	239	239	252	276	285	272
09576	Roth (LK)	271	271	272	254	247	235	236	243	264	269	271
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	198	198	200	185	187	177	179	194	216	218	221
09661	Aschaffenburg (KS)	114	114	100	92	92	83	85	81	86	86	87
09662	Schweinfurt (KS)	36	36	38	35	32	36	30	37	40	39	42
09663	Würzburg (KS)	77	77	80	78	81	83	79	90	99	106	108
09671	Aschaffenburg (LK)	275	275	257	240	254	259	221	247	269	299	308
09672	Bad Kissingen (LK)	155	155	142	132	146	143	140	151	155	179	177
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	106	106	112	91	98	98	96	106	122	126	136
09674	Haßberge (LK)	106	106	106	104	108	114	119	127	136	136	148
09675	Kitzingen (LK)	181	181	187	179	190	196	187	208	222	229	233
09676	Miltenberg (LK)	251	251	216	201	204	209	211	211	236	248	248
09677	Main-Spessart (LK)	136	136	136	136	136	136	136	139	160	181	199
09678	Schweinfurt (LK)	118	118	118	118	118	118	118	129	150	162	182
09679	Würzburg (LK)	404	404	382	337	337	336	336	354	360	371	389
09761	Augsburg (KS)	245	245	242	229	225	229	226	233	243	242	251
09762	Kaufbeuren (KS)	91	92	84	81	82	79	79	77	83	83	83
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	31	31	38	38	43	48	47	52	53	54	55
09764	Memmingen (KS)	68	69	71	71	70	71	67	71	76	74	77
09771	Aichach-Friedberg (LK)	360	360	346	331	325	319	306	320	340	341	352
09772	Augsburg (LK)	743	745	729	694	677	659	639	653	683	685	696
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	263	263	269	260	277	277	270	284	286	304	303
09774	Günzburg (LK)	324	325	320	324	335	330	341	344	360	363	371
09775	Neu-Ulm (LK)	419	420	406	388	395	395	377	390	400	404	412
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	117	117	125	117	123	136	124	131	132	130	140
09777	Ostallgäu (LK)	483	484	438	408	401	386	364	365	373	386	398
09778	Unterallgäu (LK)	420	421	415	395	410	404	400	413	423	442	437
09779	Donau-Ries (LK)	252	252	260	260	262	289	291	298	324	328	338
09780	Oberallgäu (LK)	266	266	258	249	237	248	236	235	245	244	265

Fortsetzung Tab. 13 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		Kennziffer
Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
50	53	53	53	52	48	39	38	35	32	Coburg (KS)	09463
31	33	32	31	34	34	26	25	24	24	Hof (KS)	09464
322	326	322	304	302	272	250	222	194	182	Bamberg (LK)	09471
196	199	199	190	185	182	169	154	133	126	Bayreuth (LK)	09472
131	150	145	129	136	121	120	108	86	88	Coburg (LK)	09473
266	255	262	251	245	235	206	192	177	162	Forchheim (LK)	09474
102	108	115	117	129	114	102	102	102	102	Hof (LK)	09475
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Kronach (LK)	09476
96	112	101	91	91	86	87	74	74	74	Kulmbach (LK)	09477
121	122	116	117	124	115	99	88	83	88	Lichtenfels (LK)	09478
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
53	57	55	51	53	50	43	37	34	33	Ansbach (KS)	09561
152	152	152	150	150	155	133	128	122	119	Erlangen (KS)	09562
131	131	129	130	128	123	104	96	96	90	Fürth (KS)	09563
358	364	374	373	381	379	320	315	306	298	Nürnberg (KS)	09564
46	50	51	48	46	45	39	38	32	29	Schwabach (KS)	09565
521	513	514	504	485	471	430	411	374	357	Ansbach (LK)	09571
330	332	340	326	322	304	278	263	244	226	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
156	164	174	163	174	164	154	152	141	144	Fürth (LK)	09573
298	313	324	323	323	306	283	273	266	256	Nürnberger Land (LK)	09574
284	278	286	275	253	251	217	222	195	176	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
287	290	295	291	276	284	262	244	230	209	Roth (LK)	09576
229	229	233	220	218	206	194	182	172	164	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
90	86	87	86	81	80	65	62	57	53	Aschaffenburg (KS)	09661
42	46	47	44	45	41	38	33	29	28	Schweinfurt (KS)	09662
116	124	127	128	125	127	113	105	100	90	Würzburg (KS)	09663
305	311	315	313	311	284	267	235	214	203	Aschaffenburg (LK)	09671
194	187	177	179	169	175	148	127	113	107	Bad Kissingen (LK)	09672
143	139	142	128	124	116	104	89	87	87	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
151	153	143	131	130	121	110	91	91	91	Haßberge (LK)	09674
231	231	236	226	220	212	192	193	171	162	Kitzingen (LK)	09675
264	258	270	251	244	235	211	199	173	167	Miltenberg (LK)	09676
205	208	200	192	188	173	146	138	138	138	Main-Spessart (LK)	09677
172	192	183	176	177	151	140	119	119	119	Schweinfurt (LK)	09678
391	374	356	343	346	310	272	237	216	211	Würzburg (LK)	09679
259	263	262	267	267	269	238	233	228	220	Augsburg (KS)	09761
87	85	84	83	84	81	72	69	69	64	Kaufbeuren (KS)	09762
58	62	61	61	61	62	57	53	51	50	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
76	80	82	81	80	79	70	69	68	63	Memmingen (KS)	09764
346	360	369	358	357	337	326	315	296	295	Aichach-Friedberg (LK)	09771
706	710	725	716	699	692	649	635	611	577	Augsburg (LK)	09772
315	310	304	309	292	304	272	253	246	226	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
383	375	378	372	382	367	341	323	310	314	Günzburg (LK)	09774
412	426	426	415	417	412	393	379	360	352	Neu-Ulm (LK)	09775
140	149	147	145	151	147	151	141	134	136	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
390	394	391	391	401	382	365	348	341	333	Ostallgäu (LK)	09777
449	452	451	459	451	449	424	407	399	383	Unterallgäu (LK)	09778
349	349	353	343	343	334	320	292	274	264	Donau-Ries (LK)	09779
272	269	272	266	284	268	264	247	239	240	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tab. 13 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	640	641	574	533	550	551	518	540	591	634	644
2	Würzburg	798	799	785	730	744	752	738	792	843	886	928
3	Main-Rhön	522	522	516	479	502	509	502	549	603	642	685
4	Oberfranken-West	914	915	905	873	858	865	829	910	990	1.006	1.052
5	Oberfranken-Ost	497	498	480	470	475	460	465	489	526	519	521
6	Oberpfalz-Nord	901	902	898	871	896	937	930	980	1.045	1.076	1.118
7	Nürnberg	1.689	1.692	1.662	1.564	1.524	1.529	1.439	1.519	1.646	1.675	1.729
8	Westmittelfranken	849	850	863	863	893	888	898	950	1.025	1.059	1.047
9	Augsburg	1.862	1.866	1.846	1.774	1.765	1.773	1.732	1.787	1.876	1.901	1.940
10	Ingolstadt	1.228	1.230	1.216	1.195	1.218	1.219	1.220	1.256	1.314	1.362	1.361
11	Regensburg	1.955	1.959	1.905	1.829	1.827	1.848	1.846	1.867	1.942	1.971	2.001
12	Donau-Wald	1.625	1.628	1.592	1.551	1.506	1.515	1.511	1.559	1.640	1.619	1.641
13	Landshut	1.258	1.261	1.251	1.235	1.244	1.274	1.282	1.304	1.358	1.360	1.392
14	München	3.036	3.041	2.899	2.862	2.841	2.872	2.781	2.774	2.922	2.950	3.024
15	Donau-Ilser	1.232	1.235	1.212	1.178	1.210	1.200	1.186	1.218	1.259	1.284	1.297
16	Allgäu	988	990	943	893	887	897	851	861	886	897	941
17	Oberland	847	848	834	786	738	732	673	712	756	751	783
18	Südostoberbayern	1.757	1.761	1.678	1.612	1.523	1.545	1.513	1.551	1.648	1.625	1.689
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	6.867	6.880	6.627	6.456	6.320	6.369	6.187	6.292	6.640	6.687	6.857
092	Niederbayern	3.251	3.257	3.205	3.143	3.109	3.169	3.167	3.242	3.390	3.373	3.438
093	Oberpfalz	2.488	2.492	2.441	2.342	2.364	2.405	2.402	2.469	2.594	2.654	2.714
094	Oberfranken	1.411	1.413	1.384	1.343	1.333	1.325	1.294	1.398	1.515	1.525	1.574
095	Mittelfranken	2.538	2.542	2.525	2.428	2.417	2.417	2.337	2.468	2.671	2.734	2.776
096	Unterfranken	1.959	1.961	1.875	1.742	1.797	1.812	1.758	1.881	2.037	2.162	2.257
097	Schwaben	4.082	4.090	4.001	3.845	3.862	3.869	3.768	3.866	4.021	4.081	4.177
	Land											
09	Bayern	22.597	22.635	22.058	21.299	21.202	21.368	20.912	21.615	22.869	23.215	23.793

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											Kennziffer	
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044			
										Raumordnungsregion		
	660	655	672	650	636	598	544	496	444	423	Bayerischer Untermain	1
	943	936	919	889	879	822	723	673	625	600	Würzburg	2
	702	717	692	657	645	603	540	458	438	431	Main-Rhön	3
	1.044	1.061	1.053	1.010	1.017	948	860	790	714	688	Oberfranken-West	4
	554	581	582	562	570	546	505	472	448	436	Oberfranken-Ost	5
	1.145	1.147	1.148	1.116	1.096	1.046	946	901	839	811	Oberpfalz-Nord	6
	1.757	1.795	1.838	1.804	1.800	1.761	1.573	1.510	1.438	1.369	Nürnberg	7
	1.088	1.076	1.087	1.049	1.009	979	884	852	775	732	Westmittelfranken	8
	1.976	1.992	2.014	1.993	1.957	1.935	1.804	1.728	1.655	1.581	Augsburg	9
	1.386	1.385	1.384	1.385	1.342	1.305	1.202	1.138	1.092	1.030	Ingolstadt	10
	2.013	1.973	1.961	1.924	1.916	1.821	1.683	1.585	1.491	1.480	Regensburg	11
	1.680	1.642	1.647	1.554	1.553	1.486	1.343	1.283	1.156	1.145	Donau-Wald	12
	1.404	1.384	1.380	1.346	1.341	1.305	1.205	1.160	1.093	1.072	Landshut	13
	3.105	3.136	3.222	3.276	3.306	3.320	3.126	3.065	3.016	2.974	München	14
	1.320	1.334	1.337	1.327	1.330	1.307	1.229	1.179	1.138	1.113	Donau-Ilser	15
	947	958	954	945	980	941	909	858	834	824	Allgäu	16
	799	830	849	858	854	861	842	817	795	765	Oberland	17
	1.724	1.730	1.780	1.744	1.756	1.724	1.646	1.623	1.547	1.504	Südostoberbayern	18
											Regierungsbezirk	
	7.013	7.082	7.235	7.262	7.257	7.209	6.816	6.642	6.450	6.273	Oberbayern	091
	3.482	3.427	3.420	3.291	3.285	3.157	2.900	2.760	2.563	2.528	Niederbayern	092
	2.761	2.719	2.716	2.650	2.621	2.502	2.277	2.169	2.017	1.980	Oberpfalz	093
	1.598	1.643	1.636	1.572	1.586	1.494	1.364	1.262	1.162	1.124	Oberfranken	094
	2.845	2.871	2.926	2.854	2.809	2.739	2.457	2.362	2.213	2.101	Mittelfranken	095
	2.305	2.309	2.283	2.196	2.160	2.024	1.806	1.627	1.506	1.454	Unterfranken	096
	4.243	4.285	4.304	4.265	4.267	4.183	3.942	3.765	3.627	3.518	Schwaben	097
											Land	
	24.247	24.335	24.520	24.090	23.986	23.309	21.562	20.588	19.538	18.979	Bayern	09

Tab. 14: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

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

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)												
09161	Ingolstadt (KS)	137	137	137	176	198	218	267	265	296	313	317	
09162	München (KS)	5.801	5.812	5.216	5.125	5.310	5.220	5.224	5.046	5.196	5.215	5.201	
09163	Rosenheim (KS)	125	125	118	124	111	122	133	129	143	136	149	
09171	Altötting (LK)	105	105	87	80	90	84	106	100	108	114	116	
09172	Berchtesgadener Land (LK)	179	179	154	140	127	150	159	159	173	167	180	
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	175	176	158	144	153	145	155	139	160	169	182	
09174	Dachau (LK)	100	100	100	100	100	100	122	125	131	143	140	
09175	Ebersberg (LK)	110	110	111	98	101	124	123	123	125	134	152	
09176	Eichstätt (LK)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	
09177	Erding (LK)	76	76	76	76	76	81	79	85	88	91	103	
09178	Freising (LK)	181	181	161	196	202	219	234	226	250	258	250	
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	174	
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	89	89	89	89	89	89	89	95	111	113	125	
09181	Landsberg a. Lech (LK)	83	83	61	61	61	61	70	61	67	70	77	
09182	Miesbach (LK)	109	109	98	95	87	95	91	97	103	109	113	
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	122	122	103	102	107	115	130	119	122	129	139	
09184	München (LK)	366	366	297	300	344	397	384	353	392	401	434	
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	62	62	47	48	56	46	66	53	65	70	61	
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	71	71	68	70	73	80	89	85	92	96	95	
09187	Rosenheim (LK)	239	239	184	195	184	223	225	217	241	240	254	
09188	Starnberg (LK)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
09189	Traunstein (LK)	114	114	110	110	112	111	111	114	126	146	151	
09190	Weilheim-Schongau (LK)	146	147	147	125	127	127	128	144	142	146	151	
09261	Landshut (KS)	116	116	106	131	137	161	172	168	180	166	185	
09262	Passau (KS)	90	90	99	105	134	149	146	148	167	176	182	
09263	Straubing (KS)	48	48	48	48	52	70	80	78	86	91	99	
09271	Deggendorf (LK)	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	
09272	Freyung-Grafenau (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	
09273	Kelheim (LK)	83	83	55	65	69	72	81	64	76	83	83	
09274	Landshut (LK)	61	61	54	54	54	54	61	54	56	54	54	
09275	Passau (LK)	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	
09276	Regen (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
09277	Rottal-Inn (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	
09278	Straubing-Bogen (LK)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
09279	Dingolfing-Landau (LK)	38	38	35	35	37	35	47	38	45	46	44	
09361	Amberg (KS)	45	45	45	45	45	49	45	53	62	65	68	
09362	Regensburg (KS)	508	509	426	416	443	489	499	476	524	545	575	
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	47	47	47	47	47	47	47	47	50	47	47	
09371	Amberg-Weizbach (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
09372	Cham (LK)	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	63	63	49	49	49	49	49	49	49	53	53	
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
09375	Regensburg (LK)	83	83	83	83	83	83	83	83	83	91	98	
09376	Schwandorf (LK)	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	
09377	Tirschenreuth (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	
09461	Bamberg (KS)	96	96	96	96	96	96	96	109	143	157	170	
09462	Bayreuth (KS)	88	88	88	88	88	88	96	93	122	124	140	

Fortsetzung Tab. 14 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH												
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		Kennziffer
											Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
	325	342	343	354	342	341	373	347	326	314	Ingolstadt (KS)	09161
	5.260	5.400	5.442	5.500	5.512	5.523	5.872	5.677	5.599	5.559	München (KS)	09162
	167	161	173	169	174	180	190	185	164	173	Rosenheim (KS)	09163
	131	129	135	137	141	136	155	153	146	145	Altötting (LK)	09171
	194	191	209	209	203	206	231	221	210	201	Berchtesgadener Land (LK)	09172
	184	181	197	202	194	195	218	214	203	192	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
	150	157	155	165	158	154	178	168	167	163	Dachau (LK)	09174
	139	149	144	145	156	145	179	167	155	154	Ebersberg (LK)	09175
	44	44	44	44	44	44	59	50	48	44	Eichstätt (LK)	09176
	111	115	113	110	109	110	143	125	120	117	Erding (LK)	09177
	267	265	275	282	270	265	303	281	274	261	Freising (LK)	09178
	178	196	214	216	210	217	261	260	246	251	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
	134	141	149	159	151	164	181	177	180	164	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
	90	81	81	85	86	94	110	99	95	95	Landsberg a. Lech (LK)	09181
	122	129	126	128	132	137	165	155	146	148	Miesbach (LK)	09182
	138	143	141	138	142	139	164	160	146	145	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
	453	457	466	488	502	512	582	566	559	551	München (LK)	09184
	75	70	72	78	68	75	96	89	84	75	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
	99	96	103	102	101	94	122	115	111	108	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
	270	267	281	292	288	291	334	317	312	305	Rosenheim (LK)	09187
	96	96	101	109	115	110	146	132	133	137	Starnberg (LK)	09188
	153	166	172	174	183	170	218	210	200	191	Traunstein (LK)	09189
	166	168	169	178	168	184	198	187	185	171	Weilheim-Schongau (LK)	09190
	198	207	202	201	200	206	231	220	209	206	Landshut (KS)	09261
	183	200	191	190	197	188	206	199	178	175	Passau (KS)	09262
	97	111	111	117	113	114	128	123	117	116	Straubing (KS)	09263
	74	65	78	76	78	82	101	102	98	101	Deggendorf (LK)	09271
	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	Freyung-Grafenau (LK)	09272
	79	86	88	93	99	83	121	106	104	105	Kelheim (LK)	09273
	69	66	72	64	63	72	108	102	89	90	Landshut (LK)	09274
	82	82	82	82	82	84	115	115	104	105	Passau (LK)	09275
	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	Regen (LK)	09276
	47	44	51	50	55	57	84	83	72	80	Rottal-Inn (LK)	09277
	25	25	25	25	25	25	27	25	25	29	Straubing-Bogen (LK)	09278
	44	47	52	53	53	50	81	72	66	67	Dingolfing-Landau (LK)	09279
	65	87	88	98	90	84	102	94	92	91	Amberg (KS)	09361
	608	628	656	658	666	672	708	691	659	643	Regensburg (KS)	09362
	59	71	83	76	83	76	98	100	92	98	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
	40	40	40	40	40	40	47	55	51	50	Amberg-Sulzbach (LK)	09371
	46	46	46	46	46	46	59	65	55	57	Cham (LK)	09372
	60	56	56	68	75	74	96	95	87	87	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
	35	35	35	35	35	35	35	37	40	44	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
	105	107	109	112	114	108	153	148	134	144	Regensburg (LK)	09375
	73	84	81	82	82	90	122	114	107	110	Schwandorf (LK)	09376
	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	Tirschenreuth (LK)	09377
	180	195	204	213	216	214	233	226	218	207	Bamberg (KS)	09461
	156	167	185	172	183	172	198	179	164	154	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tab. 14 >

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	45	45	45	45	45	45	45	51	56	50	68
09464	Hof (KS)	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	62
09471	Bamberg (LK)	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
09472	Bayreuth (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
09473	Coburg (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
09474	Forchheim (LK)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
09475	Hof (LK)	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
09476	Kronach (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
09477	Kulmbach (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
09478	Lichtenfels (LK)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
09561	Ansbach (KS)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	44
09562	Erlangen (KS)	305	306	246	256	282	296	289	276	308	337	341
09563	Fürth (KS)	211	212	203	210	224	232	260	236	268	287	291
09564	Nürnberg (KS)	1.029	1.030	747	772	818	943	1.044	1.009	1.124	1.141	1.225
09565	Schwabach (KS)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
09571	Ansbach (LK)	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	74	74	67	67	67	67	67	67	67	81	82
09573	Fürth (LK)	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
09574	Nürnberger Land (LK)	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
09576	Roth (LK)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
09661	Aschaffenburg (KS)	164	165	144	113	154	138	140	144	135	153	166
09662	Schweinfurt (KS)	81	81	68	68	68	77	79	84	93	103	104
09663	Würzburg (KS)	204	204	177	177	233	282	287	275	340	365	415
09671	Aschaffenburg (LK)	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
09672	Bad Kissingen (LK)	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
09674	Haßberge (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
09675	Kitzingen (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	51	47
09676	Miltenberg (LK)	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
09677	Main-Spessart (LK)	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
09678	Schweinfurt (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
09679	Würzburg (LK)	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
09761	Augsburg (KS)	850	851	767	779	794	793	802	798	895	925	981
09762	Kaufbeuren (KS)	138	139	120	118	113	117	116	112	127	121	135
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	79	79	79	82	107	115	133	119	138	148	154
09764	Memmingen (KS)	91	92	74	78	77	83	91	84	100	93	104
09771	Aichach-Friedberg (LK)	64	64	59	59	59	59	63	59	72	78	73
09772	Augsburg (LK)	339	339	302	282	304	289	290	283	304	321	328
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
09774	Günzburg (LK)	85	85	56	59	64	64	90	72	75	77	82
09775	Neu-Ulm (LK)	299	299	264	244	268	270	272	263	269	285	285
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	126	126	113	113	118	137	131	124	142	133	148
09777	Ostallgäu (LK)	202	202	153	134	140	140	134	134	131	147	151
09778	Unterallgäu (LK)	108	108	76	79	89	87	94	93	97	109	104
09779	Donau-Ries (LK)	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
09780	Oberallgäu (LK)	219	219	180	194	179	189	199	187	214	210	229

Fortsetzung Tab. 14 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH												
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		Kennziffer
											Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
	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 Tab. 14 >

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	307	308	287	256	297	281	283	287	278	296	309
2	Würzburg	380	380	353	353	409	458	463	450	515	546	593
3	Main-Rhön	244	244	230	230	230	240	242	246	256	265	266
4	Oberfranken-West	356	356	356	356	356	356	356	374	413	422	452
5	Oberfranken-Ost	317	317	317	317	317	317	326	322	352	353	378
6	Oberpfalz-Nord	262	262	262	262	262	266	262	270	282	282	285
7	Nürnberg	1.881	1.883	1.523	1.565	1.653	1.799	1.921	1.849	2.028	2.107	2.200
8	Westmittelfranken	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	201
9	Augsburg	1.338	1.340	1.214	1.206	1.243	1.228	1.241	1.226	1.358	1.410	1.468
10	Ingolstadt	314	314	296	339	371	387	467	447	497	522	518
11	Regensburg	783	784	660	659	691	739	759	719	778	818	854
12	Donau-Wald	374	374	383	389	421	454	461	461	488	502	516
13	Landshut	258	258	238	263	272	293	323	303	324	308	326
14	München	6.976	6.987	6.281	6.214	6.453	6.460	6.495	6.278	6.509	6.569	6.627
15	Donau-Ilser	583	584	470	460	498	503	546	512	542	565	575
16	Allgäu	764	765	645	641	657	698	713	677	752	760	817
17	Oberland	519	520	492	453	456	456	463	475	515	537	572
18	Südostoberbayern	883	884	755	751	731	805	865	836	913	932	990
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	8.692	8.705	7.825	7.757	8.011	8.109	8.289	8.036	8.434	8.560	8.706
092	Niederbayern	715	715	676	716	762	818	865	829	888	893	924
093	Oberpfalz	961	962	867	856	883	934	940	925	985	1.017	1.056
094	Oberfranken	672	672	673	672	672	672	681	696	765	775	830
095	Mittelfranken	2.077	2.079	1.719	1.761	1.849	1.995	2.117	2.045	2.224	2.303	2.402
096	Unterfranken	931	931	870	839	936	979	988	983	1.048	1.107	1.169
097	Schwaben	2.685	2.689	2.328	2.307	2.398	2.429	2.501	2.415	2.652	2.735	2.860
	Land											
09	Bayern	16.735	16.755	14.957	14.908	15.512	15.935	16.380	15.930	16.995	17.389	17.947

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH												
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Kennziffer	
	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. 15: Rechnerischer Nachholbedarf in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

* Anteil am aktuellen Wohnungsbestand

Kennziffer		Nachholbedarf				
		saldiert 2024		unsaldiert 2024		
		in Tsd.	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)					
09161	Ingolstadt (KS)	3	5	3	0	5
09162	München (KS)	11	1	11	0	1
09163	Rosenheim (KS)	4	11	4	0	11
09171	Altötting (LK)	-1	-1	0	-1	0
09172	Berchtesgadener Land (LK)	3	5	3	0	5
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	2	4	2	0	4
09174	Dachau (LK)	-1	-1	0	-1	0
09175	Ebersberg (LK)	-2	-3	0	-2	0
09176	Eichstätt (LK)	-2	-3	0	-2	0
09177	Erding (LK)	-3	-5	0	-3	0
09178	Freising (LK)	-3	-3	0	-3	0
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	3	3	3	0	3
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4	8	4	0	8
09181	Landsberg a. Lech (LK)	-2	-3	0	-2	0
09182	Miesbach (LK)	5	9	5	0	9
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	-6	-11	0	-6	0
09184	München (LK)	2	1	2	0	1
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	-0	-1	0	-0	0
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	-2	-4	0	-2	0
09187	Rosenheim (LK)	-2	-2	0	-2	0
09188	Starnberg (LK)	1	1	1	0	1
09189	Traunstein (LK)	1	1	1	0	1
09190	Weilheim-Schongau (LK)	2	3	2	0	3
09261	Landshut (KS)	7	20	7	0	20
09262	Passau (KS)	4	12	4	0	12
09263	Straubing (KS)	2	6	2	0	6
09271	Deggendorf (LK)	-1	-2	0	-1	0
09272	Freyung-Grafenau (LK)	-1	-3	0	-1	0
09273	Kelheim (LK)	1	1	1	0	1
09274	Landshut (LK)	1	2	1	0	2
09275	Passau (LK)	-4	-4	0	-4	0
09276	Regen (LK)	-0	-1	0	-0	0
09277	Rottal-Inn (LK)	3	6	3	0	6
09278	Straubing-Bogen (LK)	-4	-8	0	-4	0
09279	Dingolfing-Landau (LK)	1	2	1	0	2
09361	Amberg (KS)	1	5	1	0	5
09362	Regensburg (KS)	18	20	18	0	20
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	2	8	2	0	8
09371	Amberg-Weizbach (LK)	-1	-2	0	-1	0
09372	Cham (LK)	-0	0	0	-0	0
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	-2	-3	0	-2	0

Fortsetzung Tab. 15 >

		Nachholbedarf				
Kennziffer		saldiert 2024		unsaldiert 2024		
		in Tsd.	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	-2	-4	0	-2	0
09375	Regensburg (LK)	-1	-1	0	-1	0
09376	Schwandorf (LK)	-4	-6	0	-4	0
09377	Tirschenreuth (LK)	1	2	1	0	2
09461	Bamberg (KS)	3	7	3	0	7
09462	Bayreuth (KS)	1	1	1	0	1
09463	Coburg (KS)	1	5	1	0	5
09464	Hof (KS)	-1	-3	0	-1	0
09471	Bamberg (LK)	-6	-8	0	-6	0
09472	Bayreuth (LK)	-6	-11	0	-6	0
09473	Coburg (LK)	-0	-1	0	-0	0
09474	Forchheim (LK)	-4	-6	0	-4	0
09475	Hof (LK)	-2	-5	0	-2	0
09476	Kronach (LK)	0	1	0	0	1
09477	Kulmbach (LK)	-3	-7	0	-3	0
09478	Lichtenfels (LK)	-1	-3	0	-1	0
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	-2	-5	0	-2	0
09561	Ansbach (KS)	1	6	1	0	6
09562	Erlangen (KS)	2	3	2	0	3
09563	Fürth (KS)	-3	-4	0	-3	0
09564	Nürnberg (KS)	5	2	5	0	2
09565	Schwabach (KS)	-0	-0	0	-0	0
09571	Ansbach (LK)	-5	-6	0	-5	0
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	-2	-3	0	-2	0
09573	Fürth (LK)	1	2	1	0	2
09574	Nürnberger Land (LK)	2	3	2	0	3
09575	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	-2	-5	0	-2	0
09576	Roth (LK)	-0	-0	0	-0	0
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	-1	-3	0	-1	0
09661	Aschaffenburg (KS)	-0	-0	0	-0	0
09662	Schweinfurt (KS)	-1	-2	0	-1	0
09663	Würzburg (KS)	7	10	7	0	10
09671	Aschaffenburg (LK)	-2	-3	0	-2	0
09672	Bad Kissingen (LK)	-3	-7	0	-3	0
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	-3	-8	0	-3	0
09674	Haßberge (LK)	-3	-8	0	-3	0
09675	Kitzingen (LK)	-4	-9	0	-4	0
09676	Miltenberg (LK)	-2	-4	0	-2	0
09677	Main-Spessart (LK)	-3	-6	0	-3	0
09678	Schweinfurt (LK)	-5	-9	0	-5	0
09679	Würzburg (LK)	-5	-6	0	-5	0
09761	Augsburg (KS)	12	7	12	0	7
09762	Kaufbeuren (KS)	0	0	0	0	0
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	3	8	3	0	8

Fortsetzung Tab. 15 >

		Nachholbedarf				
Kennziffer		saldiert 2024		unsaldiert 2024		
		in Tsd.	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09764	Memmingen (KS)	2	11	2	0	11
09771	Aichach-Friedberg (LK)	1	1	1	0	1
09772	Augsburg (LK)	3	3	3	0	3
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	1	2	1	0	2
09774	Günzburg (LK)	-1	-1	0	-1	0
09775	Neu-Ulm (LK)	0	0	0	0	0
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	-1	-3	0	-1	0
09777	Ostallgäu (LK)	-3	-5	0	-3	0
09778	Unterallgäu (LK)	-1	-2	0	-1	0
09779	Donau-Ries (LK)	-0	0	0	-0	0
09780	Oberallgäu (LK)	1	2	1	0	2
Raumordnungsregion						
1	Bayerischer Untermain	-5	-3	0	-5	0
2	Würzburg	-5	-2	7	-12	3
3	Main-Rhön	-15	-7	0	-15	0
4	Oberfranken-West	-6	-2	4	-11	1
5	Oberfranken-Ost	-13	-5	1	-13	0
6	Oberpfalz-Nord	-4	-2	4	-8	2
7	Nürnberg	5	1	10	-6	1
8	Westmittelfranken	-8	-4	1	-9	1
9	Augsburg	17	4	17	-0	4
10	Ingolstadt	-1	-1	3	-4	1
11	Regensburg	16	4	19	-3	5
12	Donau-Wald	-5	-1	5	-10	2
13	Landshut	13	6	13	0	6
14	München	6	0	16	-10	1
15	Donau-Iller	1	0	3	-2	1
16	Allgäu	-0	0	4	-5	2
17	Oberland	13	6	13	0	6
18	Südostoberbayern	-2	0	7	-9	2
Regierungsbezirk						
091	Oberbayern	16	1	40	-24	2
092	Niederbayern	8	1	19	-10	3
093	Oberpfalz	12	2	22	-10	4
094	Oberfranken	-19	-4	5	-24	1
095	Mittelfranken	-3	0	12	-14	1
096	Unterfranken	-25	-4	7	-32	1
097	Schwaben	17	2	23	-6	3
Land						
09	Bayern	7	0	128	-121	2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2026, und empirica-Prognosen

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

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer		Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09161	Ingolstadt (KS)	156	156	172	244	280	328	375	377	411	429	440
09162	München (KS)	5.416	5.416	4.683	4.851	4.959	5.022	5.002	4.807	4.966	4.964	4.961
09163	Rosenheim (KS)	133	133	121	133	127	146	153	149	164	156	172
09171	Altötting (LK)	245	245	212	211	218	218	254	250	271	282	290
09172	Berchtesgadener Land (LK)	283	283	240	228	204	231	239	238	262	250	271
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	313	313	288	278	289	277	273	256	287	299	322
09174	Dachau (LK)	187	187	198	202	215	210	240	252	264	289	273
09175	Ebersberg (LK)	201	201	199	197	208	248	231	234	245	256	292
09176	Eichstätt (LK)	300	300	281	280	284	280	277	293	309	324	327
09177	Erding (LK)	218	218	203	238	238	271	256	268	283	284	311
09178	Freising (LK)	338	338	310	387	407	443	457	442	476	482	479
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	177	177	121	123	166	215	180	174	212	221	234
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	114	114	123	135	129	140	122	135	161	161	178
09181	Landsberg a. Lech (LK)	320	320	273	274	277	265	273	261	273	289	288
09182	Miesbach (LK)	233	233	198	205	180	188	172	182	198	202	209
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	304	304	289	294	295	317	327	327	336	341	368
09184	München (LK)	400	400	294	369	442	524	476	426	491	493	538
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	239	239	219	227	260	239	258	244	274	293	277
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	299	299	292	315	323	339	347	351	371	387	382
09187	Rosenheim (LK)	615	615	525	564	509	572	543	540	604	576	609
09188	Starnberg (LK)	180	180	169	179	179	181	144	137	158	153	167
09189	Traunstein (LK)	310	310	287	293	305	329	316	328	359	383	393
09190	Weilheim-Schongau (LK)	383	383	384	351	345	349	329	366	371	367	382
09261	Landshut (KS)	118	118	101	153	159	219	223	224	241	221	243
09262	Passau (KS)	110	110	123	141	177	193	187	188	211	219	226
09263	Straubing (KS)	41	41	39	61	69	112	122	118	129	133	142
09271	Deggendorf (LK)	244	244	247	246	251	263	259	268	276	277	278
09272	Freyung-Grafenau (LK)	187	187	181	177	162	155	143	156	169	179	178
09273	Kelheim (LK)	332	332	299	319	329	352	354	341	365	370	382
09274	Landshut (LK)	455	455	430	447	440	461	459	442	479	459	488
09275	Passau (LK)	489	489	486	485	473	478	458	481	491	478	486
09276	Regen (LK)	100	100	84	92	83	95	130	123	146	134	142
09277	Rottal-Inn (LK)	268	268	268	288	292	290	289	300	312	324	325
09278	Straubing-Bogen (LK)	234	234	218	239	237	227	241	236	257	248	249
09279	Dingolfing-Landau (LK)	245	245	247	248	274	275	303	303	305	317	311
09361	Amberg (KS)	59	59	61	63	66	77	70	81	93	97	101
09362	Regensburg (KS)	481	481	401	440	497	565	566	548	599	620	646
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	49	49	37	24	27	42	43	57	73	67	74
09371	Amberg-Weizbach (LK)	155	155	137	113	160	162	166	170	182	201	209
09372	Cham (LK)	312	312	297	269	283	285	295	298	307	323	336
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	380	380	353	351	361	351	364	372	382	394	391
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	114	114	109	125	118	150	148	155	174	169	182
09375	Regensburg (LK)	479	479	451	471	467	490	474	469	500	506	520
09376	Schwandorf (LK)	332	332	343	354	368	379	374	398	412	417	423
09377	Tirschenreuth (LK)	3	3	12	0	12	14	23	23	44	74	92
09461	Bamberg (KS)	104	104	104	131	136	161	158	176	212	226	241
09462	Bayreuth (KS)	41	41	35	64	107	113	122	120	155	157	170

Fortsetzung Tab. 16 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Kennziffer
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
450	471	468	480	464	459	460	422	398	377	Ingolstadt (KS)	09161
5.029	5.157	5.215	5.268	5.281	5.295	5.527	5.329	5.238	5.194	München (KS)	09162
191	183	196	193	199	204	203	198	175	184	Rosenheim (KS)	09163
320	313	323	325	327	317	319	311	300	288	Altötting (LK)	09171
295	289	318	317	311	318	335	323	306	293	Berchtesgadener Land (LK)	09172
321	326	347	354	346	340	362	351	331	314	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
294	306	304	324	305	299	309	292	292	276	Dachau (LK)	09174
273	293	292	293	317	300	326	308	285	286	Ebersberg (LK)	09175
337	341	332	333	320	309	292	255	240	221	Eichstätt (LK)	09176
310	322	322	314	314	298	327	294	279	266	Erding (LK)	09177
510	502	514	520	510	501	517	480	463	443	Freising (LK)	09178
250	273	312	323	319	332	366	370	352	363	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
188	201	217	229	219	234	249	249	249	225	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
318	304	297	314	301	313	309	280	275	264	Landsberg a. Lech (LK)	09181
226	239	237	243	251	258	288	268	260	262	Miesbach (LK)	09182
361	377	369	356	367	352	368	355	325	324	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
576	580	615	647	667	697	748	740	728	711	München (LK)	09184
299	286	300	305	283	288	287	282	259	233	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
389	387	394	393	382	359	372	342	331	311	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
632	628	670	663	667	665	679	663	631	617	Rosenheim (LK)	09187
170	178	191	206	227	221	259	236	238	247	Starnberg (LK)	09188
399	420	436	431	439	416	459	448	421	394	Traunstein (LK)	09189
405	415	418	426	411	433	431	407	394	365	Weilheim-Schongau (LK)	09190
257	271	266	262	261	263	279	266	253	249	Landshut (KS)	09261
229	244	238	235	241	230	237	231	206	201	Passau (KS)	09262
146	157	157	160	156	157	157	152	143	141	Straubing (KS)	09263
302	282	292	283	279	277	273	258	243	240	Deggendorf (LK)	09271
171	168	174	167	163	150	128	125	112	111	Freyung-Grafenau (LK)	09272
371	381	376	379	386	346	371	322	318	317	Kelheim (LK)	09273
500	477	493	452	467	453	455	432	384	389	Landshut (LK)	09274
485	488	472	450	460	436	434	405	360	356	Passau (LK)	09275
152	141	141	122	126	116	104	101	64	70	Regen (LK)	09276
335	330	337	336	333	333	326	321	294	291	Rottal-Inn (LK)	09277
263	252	269	240	238	234	211	206	168	179	Straubing-Bogen (LK)	09278
320	321	313	320	308	301	311	285	269	260	Dingolfing-Landau (LK)	09279
100	123	123	133	123	117	122	113	110	107	Amberg (KS)	09361
677	698	726	726	729	730	747	727	690	671	Regensburg (KS)	09362
83	99	113	101	112	100	117	118	105	114	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
218	211	220	212	207	201	183	187	165	148	Amberg-Weizbach (LK)	09371
334	323	316	312	315	285	280	255	226	239	Cham (LK)	09372
414	397	398	393	401	390	372	368	323	317	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
187	184	187	178	177	160	143	140	131	135	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
532	514	517	509	506	479	478	453	416	420	Regensburg (LK)	09375
442	457	445	436	426	424	425	395	366	363	Schwandorf (LK)	09376
106	105	106	110	115	99	101	80	79	71	Tirschenreuth (LK)	09377
251	265	272	281	284	280	287	276	267	253	Bamberg (KS)	09461
190	201	221	207	215	203	219	196	182	167	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tab. 16 >

Kennziffer		Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)												
09463	Coburg (KS)	81	81	74	80	82	81	72	84	95	91	111	
09464	Hof (KS)	0	0	0	1	4	21	49	55	79	75	91	
09471	Bamberg (LK)	244	244	254	265	262	266	247	275	295	293	307	
09472	Bayreuth (LK)	177	177	149	132	144	118	139	153	185	187	180	
09473	Coburg (LK)	127	127	97	58	60	51	43	105	128	139	148	
09474	Forchheim (LK)	187	187	187	204	211	218	209	212	239	240	246	
09475	Hof (LK)	12	12	0	9	11	9	18	21	38	49	75	
09476	Kronach (LK)	0	0	0	0	0	0	0	2	0	9	21	
09477	Kulmbach (LK)	25	25	20	25	22	21	35	54	79	55	78	
09478	Lichtenfels (LK)	33	33	18	36	54	50	58	76	103	114	123	
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	0	0	0	0	0	0	5	6	11	19	23	
09561	Ansbach (KS)	0	0	11	8	16	55	49	73	71	72	83	
09562	Erlangen (KS)	307	307	242	283	322	338	330	319	353	383	387	
09563	Fürth (KS)	270	270	271	291	314	321	343	320	351	371	374	
09564	Nürnberg (KS)	1.061	1.061	684	812	889	1.061	1.158	1.126	1.251	1.261	1.356	
09565	Schwabach (KS)	42	42	44	34	32	19	34	42	56	56	53	
09571	Ansbach (LK)	369	369	367	396	416	412	419	431	460	479	471	
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	313	313	300	308	283	274	248	260	284	302	312	
09573	Fürth (LK)	89	89	115	114	92	113	53	87	161	154	168	
09574	Nürnberger Land (LK)	249	249	266	262	283	287	246	267	285	303	314	
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	184	184	199	224	237	231	229	241	264	271	258	
09576	Roth (LK)	222	222	224	220	221	210	210	215	235	239	241	
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	182	182	183	185	188	177	178	192	213	214	216	
09661	Aschaffenburg (KS)	214	214	185	158	202	184	187	187	182	199	214	
09662	Schweinfurt (KS)	72	72	63	73	77	96	91	101	112	120	124	
09663	Würzburg (KS)	170	170	153	167	234	302	299	294	364	391	440	
09671	Aschaffenburg (LK)	244	244	208	178	226	245	168	221	261	289	297	
09672	Bad Kissingen (LK)	138	138	98	94	113	120	120	137	154	176	175	
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	61	61	71	32	47	47	47	63	104	108	131	
09674	Haßberge (LK)	53	53	53	51	61	71	85	97	114	118	145	
09675	Kitzingen (LK)	170	170	174	179	194	199	188	207	221	232	231	
09676	Miltenberg (LK)	230	230	191	186	197	205	206	205	228	240	239	
09677	Main-Spessart (LK)	16	16	14	0	8	31	20	40	86	128	173	
09678	Schweinfurt (LK)	0	0	7	15	15	29	1	51	97	130	173	
09679	Würzburg (LK)	346	346	324	297	300	311	310	327	332	342	360	
09761	Augsburg (KS)	854	854	765	816	846	868	870	869	970	995	1.053	
09762	Kaufbeuren (KS)	175	175	151	151	151	151	150	143	163	157	172	
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	46	46	48	63	101	132	148	137	154	164	170	
09764	Memmingen (KS)	114	114	99	114	113	119	123	118	139	130	143	
09771	Aichach-Friedberg (LK)	292	292	271	271	274	267	257	266	298	305	310	
09772	Augsburg (LK)	808	808	758	728	743	710	691	696	746	764	783	
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	212	212	220	218	241	241	234	246	248	265	263	
09774	Günzburg (LK)	298	298	268	288	312	303	338	322	339	343	356	
09775	Neu-Ulm (LK)	515	515	472	462	508	512	495	498	511	530	536	
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	188	188	184	188	202	233	214	213	231	219	244	
09777	Ostallgäu (LK)	554	554	461	430	433	421	394	395	398	427	442	
09778	Unterallgäu (LK)	379	379	342	342	378	381	382	393	406	436	425	
09779	Donau-Ries (LK)	199	199	209	230	239	267	265	269	292	295	303	
09780	Oberallgäu (LK)	351	351	303	327	305	345	341	327	362	357	395	

Fortsetzung Tab. 16 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt												
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		Kennziffer
											Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
	107	123	125	119	123	117	125	114	101	98	Coburg (KS)	09463
	101	104	111	100	116	110	110	111	98	101	Hof (KS)	09464
	297	301	298	281	280	252	231	205	178	167	Bamberg (LK)	09471
	194	197	198	190	185	182	170	156	135	129	Bayreuth (LK)	09472
	144	162	158	142	149	135	136	121	90	101	Coburg (LK)	09473
	248	238	244	235	230	220	207	184	168	151	Forchheim (LK)	09474
	81	96	115	122	157	128	111	117	106	121	Hof (LK)	09475
	31	35	24	31	32	32	36	42	43	43	Kronach (LK)	09476
	101	131	118	100	106	95	107	79	77	76	Kulmbach (LK)	09477
	129	129	123	124	132	123	107	97	92	97	Lichtenfels (LK)	09478
	35	40	77	60	65	59	72	80	68	72	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
	84	92	102	91	104	95	94	93	82	80	Ansbach (KS)	09561
	420	425	430	430	431	441	432	410	386	375	Erlangen (KS)	09562
	400	390	386	390	388	376	375	338	336	315	Fürth (KS)	09563
	1.412	1.471	1.498	1.521	1.525	1.514	1.547	1.453	1.406	1.362	Nürnberg (KS)	09564
	58	65	63	63	62	59	68	59	48	48	Schwabach (KS)	09565
	491	483	484	476	459	455	444	427	376	366	Ansbach (LK)	09571
	308	315	323	312	309	290	292	262	235	218	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
	166	173	182	171	182	171	179	171	163	169	Fürth (LK)	09573
	324	341	360	353	361	350	354	324	309	304	Nürnberger Land (LK)	09574
	270	264	273	267	245	244	226	227	201	185	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
	257	260	267	265	248	261	269	238	221	195	Roth (LK)	09576
	228	224	243	221	229	215	217	213	193	188	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
	208	227	217	222	224	206	217	191	180	172	Aschaffenburg (KS)	09661
	142	145	148	140	139	144	143	125	110	106	Schweinfurt (KS)	09662
	480	501	519	523	526	552	555	494	466	422	Würzburg (KS)	09663
	293	299	303	301	300	273	270	227	207	196	Aschaffenburg (LK)	09671
	192	185	176	178	168	175	150	135	116	105	Bad Kissingen (LK)	09672
	141	137	140	127	123	115	104	82	46	47	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
	148	150	141	129	129	117	110	66	52	49	Haßberge (LK)	09674
	235	240	243	239	232	228	225	220	200	186	Kitzingen (LK)	09675
	255	249	261	243	236	228	208	204	170	169	Miltenberg (LK)	09676
	192	202	194	184	184	162	131	104	72	78	Main-Spessart (LK)	09677
	165	186	176	169	170	139	133	82	76	69	Schweinfurt (LK)	09678
	369	346	335	330	336	300	285	242	221	216	Würzburg (LK)	09679
	1.073	1.126	1.138	1.145	1.156	1.145	1.182	1.128	1.086	1.050	Augsburg (KS)	09761
	176	184	181	169	189	167	180	168	164	150	Kaufbeuren (KS)	09762
	192	210	198	208	210	213	225	202	203	200	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
	146	162	158	161	156	161	160	158	151	139	Memmingen (KS)	09764
	318	328	352	339	326	311	327	312	290	281	Aichach-Friedberg (LK)	09771
	801	813	843	830	810	797	797	769	735	690	Augsburg (LK)	09772
	276	276	272	276	262	285	270	250	233	219	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
	384	368	377	370	383	378	368	348	330	333	Günzburg (LK)	09774
	540	573	569	562	561	558	580	543	523	499	Neu-Ulm (LK)	09775
	253	260	265	258	270	266	291	267	252	259	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
	431	452	448	453	465	441	464	434	421	409	Ostallgäu (LK)	09777
	444	457	455	472	465	465	466	446	436	415	Unterallgäu (LK)	09778
	313	313	316	306	307	300	312	285	267	250	Donau-Ries (LK)	09779
	422	420	438	421	461	433	472	434	417	425	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tab. 16 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt												
Kennziffer		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	688	688	583	522	625	634	561	612	671	728	750
2	Würzburg	702	702	665	643	736	844	818	868	1.002	1.093	1.204
3	Main-Rhön	325	325	292	266	313	364	343	449	581	653	747
4	Oberfranken-West	775	775	735	772	805	827	786	930	1.073	1.112	1.197
5	Oberfranken-Ost	254	254	205	231	288	282	367	408	548	544	617
6	Oberpfalz-Nord	712	712	699	680	751	825	825	884	979	1.026	1.080
7	Nürnberg	2.553	2.553	2.146	2.323	2.436	2.623	2.622	2.635	2.976	3.069	3.205
8	Westmittelfranken	735	735	760	812	857	875	877	937	1.007	1.036	1.028
9	Augsburg	2.365	2.365	2.224	2.263	2.343	2.354	2.317	2.346	2.553	2.623	2.712
10	Ingolstadt	994	994	964	1.066	1.148	1.187	1.257	1.266	1.366	1.433	1.427
11	Regensburg	1.984	1.984	1.801	1.850	1.938	2.043	2.052	2.028	2.152	2.214	2.275
12	Donau-Wald	1.406	1.406	1.379	1.440	1.454	1.522	1.540	1.570	1.679	1.668	1.701
13	Landshut	1.087	1.087	1.046	1.136	1.164	1.246	1.274	1.270	1.337	1.321	1.367
14	München	7.436	7.436	6.451	6.822	7.091	7.378	7.260	6.999	7.368	7.430	7.544
15	Donau-Ilser	1.306	1.306	1.180	1.206	1.311	1.316	1.339	1.331	1.395	1.439	1.460
16	Allgäu	1.314	1.314	1.146	1.159	1.193	1.283	1.247	1.215	1.309	1.324	1.422
17	Oberland	1.043	1.043	993	969	943	955	897	940	1.018	1.029	1.092
18	Südostoberbayern	1.889	1.889	1.675	1.723	1.658	1.813	1.831	1.832	1.996	1.987	2.104
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	11.362	11.362	10.083	10.580	10.840	11.333	11.245	11.036	11.748	11.880	12.166
092	Niederbayern	2.825	2.825	2.724	2.895	2.948	3.120	3.168	3.181	3.380	3.360	3.450
093	Oberpfalz	2.364	2.364	2.201	2.211	2.360	2.516	2.523	2.571	2.766	2.869	2.974
094	Oberfranken	1.029	1.029	940	1.003	1.094	1.109	1.153	1.338	1.621	1.656	1.814
095	Mittelfranken	3.288	3.288	2.906	3.136	3.293	3.498	3.499	3.572	3.984	4.106	4.233
096	Unterfranken	1.715	1.715	1.540	1.432	1.674	1.841	1.722	1.930	2.254	2.474	2.701
097	Schwaben	4.985	4.985	4.550	4.629	4.847	4.953	4.902	4.892	5.257	5.385	5.595
	Land											
09	Bayern	27.569	27.569	24.943	25.886	27.056	28.370	28.211	28.521	31.011	31.730	32.933

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Kennziffer	
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044			
Raumordnungsregion												
	757	775	781	765	760	707	695	622	557	537	Bayerischer Untermain	1
	1.276	1.289	1.290	1.276	1.278	1.241	1.196	1.060	959	902	Würzburg	2
	788	803	781	742	730	690	641	490	399	377	Main-Rhön	3
	1.206	1.254	1.244	1.212	1.229	1.159	1.129	1.040	937	910	Oberfranken-West	4
	703	769	840	779	844	778	790	739	665	665	Oberfranken-Ost	5
	1.135	1.180	1.195	1.172	1.160	1.100	1.090	1.034	957	937	Oberpfalz-Nord	6
	3.345	3.440	3.511	3.505	3.505	3.462	3.515	3.255	3.105	2.987	Nürnberg	7
	1.073	1.064	1.102	1.054	1.036	1.009	980	960	852	819	Westmittelfranken	8
	2.781	2.855	2.921	2.896	2.862	2.838	2.887	2.744	2.610	2.490	Augsburg	9
	1.475	1.485	1.494	1.511	1.449	1.415	1.411	1.301	1.228	1.142	Ingolstadt	10
	2.329	2.314	2.333	2.319	2.337	2.230	2.248	2.125	1.973	1.963	Regensburg	11
	1.749	1.732	1.744	1.656	1.663	1.600	1.544	1.478	1.295	1.298	Donau-Wald	12
	1.412	1.399	1.408	1.370	1.370	1.350	1.371	1.304	1.200	1.188	Landshut	13
	7.730	7.916	8.062	8.207	8.242	8.256	8.688	8.328	8.150	8.049	München	14
	1.514	1.559	1.560	1.565	1.564	1.561	1.574	1.496	1.440	1.386	Donau-Ilser	15
	1.473	1.526	1.530	1.509	1.596	1.520	1.632	1.504	1.458	1.443	Allgäu	16
	1.139	1.181	1.219	1.253	1.227	1.266	1.329	1.275	1.234	1.166	Oberland	17
	2.199	2.210	2.312	2.285	2.311	2.273	2.363	2.298	2.158	2.099	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk												
	12.544	12.791	13.087	13.255	13.228	13.209	13.791	13.202	12.770	12.456	Oberbayern	091
	3.532	3.512	3.528	3.405	3.418	3.296	3.286	3.104	2.814	2.803	Niederbayern	092
	3.092	3.113	3.152	3.112	3.111	2.984	2.967	2.837	2.612	2.584	Oberpfalz	093
	1.908	2.023	2.085	1.991	2.074	1.937	1.919	1.780	1.603	1.575	Oberfranken	094
	4.418	4.504	4.613	4.559	4.541	4.471	4.495	4.214	3.957	3.806	Mittelfranken	095
	2.820	2.867	2.852	2.784	2.767	2.638	2.533	2.171	1.915	1.816	Unterfranken	096
	5.768	5.940	6.010	5.970	6.022	5.918	6.093	5.744	5.508	5.319	Schwaben	097
Land												
	34.082	34.749	35.326	35.077	35.162	34.454	35.084	33.052	31.178	30.359	Bayern	09

Tab. 17: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer		Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
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-Weizbach (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 Tab. 17 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Kennziffer
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
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 Tab. 17 >

Kennziffer		Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH										
		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 Tab. 17 >

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 Tab. 17 >

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-Ilser	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, 2026, 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. 18: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer		Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09161	Ingolstadt (KS)	281	281	168	120	91	84	94	109	99	86	112
09162	München (KS)	4.799	4.799	5.965	5.779	5.406	5.059	4.614	4.380	4.210	3.842	3.563
09163	Rosenheim (KS)	76	76	66	65	67	65	55	58	45	43	44
09171	Altötting (LK)	50	50	44	36	34	31	32	32	32	32	32
09172	Berchtesgadener Land (LK)	126	126	117	99	105	95	85	75	58	68	62
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	151	151	189	170	155	159	144	132	131	115	115
09174	Dachau (LK)	177	177	208	204	194	182	172	171	163	146	155
09175	Ebersberg (LK)	171	171	200	177	181	174	166	156	144	148	140
09176	Eichstätt (LK)	33	33	30	32	34	35	37	37	37	37	38
09177	Erding (LK)	127	127	119	96	102	85	67	76	61	66	58
09178	Freising (LK)	235	235	209	196	173	167	157	163	153	151	146
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	149	149	271	254	258	248	214	199	180	190	166
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	101	101	74	62	59	49	43	33	27	34	28
09181	Landsberg a. Lech (LK)	50	50	67	41	36	42	33	33	34	34	35
09182	Miesbach (LK)	147	147	155	112	105	99	94	88	79	85	66
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	86	86	66	53	45	51	37	32	38	33	39
09184	München (LK)	347	347	739	695	692	636	559	515	500	470	409
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	33	33	34	36	22	32	21	21	21	22	23
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	80	80	78	66	53	57	47	43	44	38	48
09187	Rosenheim (LK)	193	193	198	178	156	147	105	105	95	102	91
09188	Starnberg (LK)	137	137	122	102	98	98	82	79	74	66	47
09189	Traunstein (LK)	98	98	108	89	87	79	51	52	57	52	53
09190	Weilheim-Schongau (LK)	132	132	121	96	70	77	74	57	54	47	47
09261	Landshut (KS)	113	113	149	161	190	172	157	160	154	151	147
09262	Passau (KS)	90	90	66	74	72	66	62	60	60	63	56
09263	Straubing (KS)	15	15	15	19	31	37	27	21	29	30	29
09271	Deggendorf (LK)	49	49	33	35	38	40	44	44	44	42	41
09272	Freyung-Grafenau (LK)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
09273	Kelheim (LK)	53	53	52	53	47	56	32	33	38	31	31
09274	Landshut (LK)	56	56	44	49	28	37	33	33	34	35	36
09275	Passau (LK)	38	38	42	45	47	49	51	51	51	52	53
09276	Regen (LK)	30	30	32	34	32	31	31	31	31	31	31
09277	Rottal-Inn (LK)	29	29	33	36	37	38	39	39	39	39	40
09278	Straubing-Bogen (LK)	27	27	28	29	31	31	32	33	33	34	34
09279	Dingolfing-Landau (LK)	21	21	21	22	24	24	24	25	25	26	26
09361	Amberg (KS)	19	19	19	18	21	21	20	19	19	18	18
09362	Regensburg (KS)	541	541	156	222	341	313	298	266	272	275	283
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	15	15	17	18	21	20	19	19	18	18	18
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	39	39	39	40	40	40	40	41	41	41	42
09372	Cham (LK)	39	39	42	42	43	43	44	45	44	44	44
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	36	36	31	33	37	38	39	41	41	42	42
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	34	34	34	34	34	37	38	39	40	40	41
09375	Regensburg (LK)	51	51	51	52	53	56	58	58	60	60	61
09376	Schwandorf (LK)	60	60	45	42	43	45	45	46	46	47	47
09377	Tirschenreuth (LK)	40	40	41	41	40	39	39	39	38	38	38
09461	Bamberg (KS)	170	170	38	45	43	37	39	36	31	37	36
09462	Bayreuth (KS)	51	51	27	37	41	35	37	36	35	34	33

Fortsetzung Tab. 18 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH											Kennziffer
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
105	132	144	147	157	170	181	188	180	184	Ingolstadt (KS)	09161
3.436	3.592	3.584	3.554	3.664	3.783	3.884	3.955	3.994	4.136	München (KS)	09162
40	56	54	63	79	82	102	100	101	108	Rosenheim (KS)	09163
32	32	31	34	42	50	52	55	63	60	Altötting (LK)	09171
66	81	72	85	94	97	114	113	110	113	Berchtesgadener Land (LK)	09172
106	119	134	135	145	144	155	167	156	161	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09173
152	158	167	155	171	173	176	185	177	179	Dachau (LK)	09174
135	143	145	156	143	154	152	152	156	149	Ebersberg (LK)	09175
37	36	35	36	35	34	35	34	36	36	Eichstätt (LK)	09176
60	70	72	77	86	85	90	90	92	94	Erding (LK)	09177
151	168	175	168	187	185	200	204	202	202	Freising (LK)	09178
163	193	189	197	204	216	241	239	237	242	Fürstenfeldbruck (LK)	09179
28	45	46	61	69	78	90	99	92	110	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09180
35	34	34	40	49	47	52	53	55	63	Landsberg a. Lech (LK)	09181
74	79	89	96	100	107	109	117	118	123	Miesbach (LK)	09182
35	40	47	49	51	57	59	61	62	63	Mühldorf a. Inn (LK)	09183
370	403	408	424	439	441	456	473	484	495	München (LK)	09184
22	21	26	21	29	26	31	35	31	35	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09185
40	46	49	47	56	52	60	62	60	60	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09186
88	117	122	135	145	151	173	184	185	191	Rosenheim (LK)	09187
45	69	64	75	77	82	92	100	102	99	Starnberg (LK)	09188
53	52	71	78	83	92	101	106	116	115	Traunstein (LK)	09189
59	62	68	71	87	90	94	104	97	111	Weilheim-Schongau (LK)	09190
132	144	136	151	166	172	169	173	172	179	Landshut (KS)	09261
56	69	70	81	89	107	100	103	112	115	Passau (KS)	09262
26	34	43	46	52	60	65	69	68	73	Straubing (KS)	09263
40	40	39	39	38	39	38	39	39	39	Deggendorf (LK)	09271
23	23	23	24	24	25	25	26	26	27	Freyung-Grafenau (LK)	09272
32	30	35	31	33	37	43	46	50	45	Kelheim (LK)	09273
37	34	36	35	34	36	36	37	36	48	Landshut (LK)	09274
52	52	51	52	51	51	51	52	52	52	Passau (LK)	09275
31	30	31	31	30	31	31	32	32	32	Regen (LK)	09276
40	39	38	38	37	37	37	36	37	37	Rottal-Inn (LK)	09277
34	33	33	33	32	33	32	32	33	32	Straubing-Bogen (LK)	09278
25	25	24	25	24	24	24	23	24	24	Dingolfing-Landau (LK)	09279
17	17	17	16	16	23	31	44	44	38	Amberg (KS)	09361
265	302	332	361	396	409	443	466	488	494	Regensburg (KS)	09362
17	17	17	16	16	23	33	43	50	43	Weiden i. d. OPf. (KS)	09363
42	41	41	41	41	41	41	40	41	42	Amberg-Weizbach (LK)	09371
44	44	43	43	42	43	42	42	42	44	Cham (LK)	09372
41	41	40	39	39	39	39	38	38	39	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09373
41	41	41	41	41	41	41	41	42	43	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09374
61	60	59	59	58	59	59	59	59	60	Regensburg (LK)	09375
46	45	45	44	44	43	42	42	43	49	Schwandorf (LK)	09376
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	Tirschenreuth (LK)	09377
42	68	74	84	96	109	121	132	135	137	Bamberg (KS)	09461
33	31	31	40	58	74	91	91	98	96	Bayreuth (KS)	09462

Fortsetzung Tab. 18 >

Kennziffer		Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)											
09463	Coburg (KS)	17	17	19	20	19	17	17	17	17	17	17
09464	Hof (KS)	17	17	27	28	29	23	23	23	23	22	22
09471	Bamberg (LK)	45	45	44	46	46	47	47	47	47	47	48
09472	Bayreuth (LK)	33	33	34	33	34	35	36	37	37	37	37
09473	Coburg (LK)	28	28	30	31	30	29	29	29	29	29	29
09474	Forchheim (LK)	34	34	35	36	36	37	37	37	37	37	38
09475	Hof (LK)	46	46	48	47	46	47	47	48	47	47	46
09476	Kronach (LK)	35	35	37	38	38	38	37	37	36	36	35
09477	Kulmbach (LK)	29	29	32	33	33	34	34	34	34	34	33
09478	Lichtenfels (LK)	22	22	25	27	28	29	29	29	29	29	28
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	40	40	46	47	46	42	42	41	41	40	39
09561	Ansbach (KS)	14	14	14	16	15	14	14	14	14	13	14
09562	Erlangen (KS)	213	213	142	96	90	74	60	67	82	79	82
09563	Fürth (KS)	292	292	196	226	228	207	179	194	181	170	179
09564	Nürnberg (KS)	173	173	180	226	347	235	206	238	199	201	203
09565	Schwabach (KS)	11	11	11	11	13	11	11	11	11	12	12
09571	Ansbach (LK)	50	50	51	52	54	55	56	56	56	56	57
09572	Erlangen-Höchstädt (LK)	42	42	44	34	35	36	37	37	38	38	39
09573	Fürth (LK)	72	72	129	43	38	38	37	44	49	46	45
09574	Nürnberger Land (LK)	100	100	72	68	59	60	46	47	47	47	48
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	25	25	23	23	25	27	27	27	27	27	28
09576	Roth (LK)	30	30	33	34	35	35	36	36	36	36	36
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	25	25	27	27	28	28	29	29	29	29	29
09661	Aschaffenburg (KS)	69	69	22	32	45	26	24	22	28	22	22
09662	Schweinfurt (KS)	51	51	21	30	26	27	29	27	26	25	24
09663	Würzburg (KS)	66	66	47	59	60	50	53	54	54	54	55
09671	Aschaffenburg (LK)	49	49	50	50	50	51	53	53	53	54	54
09672	Bad Kissingen (LK)	29	29	32	32	34	34	36	36	36	37	37
09673	Rhön-Grabfeld (LK)	30	30	31	31	33	33	33	33	33	33	33
09674	Haßberge (LK)	28	28	29	31	30	30	30	30	30	30	30
09675	Kitzingen (LK)	24	24	25	25	26	27	27	27	27	27	28
09676	Miltenberg (LK)	38	38	38	41	42	43	43	43	43	43	43
09677	Main-Spessart (LK)	41	41	45	46	46	47	48	48	48	48	48
09678	Schweinfurt (LK)	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34
09679	Würzburg (LK)	44	44	46	46	47	48	48	49	49	49	49
09761	Augsburg (KS)	560	560	501	612	676	609	578	590	574	542	524
09762	Kaufbeuren (KS)	75	75	65	50	63	56	42	51	41	46	40
09763	Kempten (Allgäu) (KS)	80	80	77	92	97	93	77	75	75	65	70
09764	Memmingen (KS)	28	28	51	61	46	46	37	41	32	34	36
09771	Aichach-Friedberg (LK)	63	63	59	53	34	41	35	35	36	37	38
09772	Augsburg (LK)	248	248	233	206	186	172	153	136	155	136	132
09773	Dillingen a. d. Donau (LK)	22	22	26	27	27	27	28	28	28	28	28
09774	Günzburg (LK)	60	60	29	30	31	31	32	32	32	33	33
09775	Neu-Ulm (LK)	211	211	126	130	127	116	108	98	99	89	86
09776	Lindau (Bodensee) (LK)	117	117	71	62	68	62	49	46	40	40	37
09777	Ostallgäu (LK)	126	126	125	108	105	108	86	79	73	69	63
09778	Unterallgäu (LK)	91	91	63	55	40	46	35	36	36	37	38
09779	Donau-Ries (LK)	33	33	34	34	34	34	35	35	35	35	35
09780	Oberallgäu (LK)	232	232	229	198	174	159	127	130	111	99	99

Fortsetzung Tab. 18 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH											Kennziffer
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS)	
17	17	17	16	16	26	29	31	34	34	Coburg (KS)	09463
22	22	21	21	21	20	25	20	32	34	Hof (KS)	09464
47	47	46	46	46	45	46	47	48	50	Bamberg (LK)	09471
37	37	37	38	38	38	38	39	39	40	Bayreuth (LK)	09472
29	29	29	29	30	30	30	30	31	31	Coburg (LK)	09473
37	36	36	36	36	36	35	36	37	38	Forchheim (LK)	09474
46	45	44	44	44	43	43	43	42	42	Hof (LK)	09475
34	34	33	33	32	32	32	32	32	32	Kronach (LK)	09476
33	33	32	32	32	32	32	32	32	32	Kulmbach (LK)	09477
28	28	28	27	27	27	27	27	27	27	Lichtenfels (LK)	09478
38	37	37	36	35	35	34	34	34	34	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09479
13	13	24	35	31	40	46	47	57	49	Ansbach (KS)	09561
77	105	137	150	186	199	205	217	218	245	Erlangen (KS)	09562
169	195	200	206	236	241	244	245	244	250	Fürth (KS)	09563
247	381	416	504	585	681	734	793	788	841	Nürnberg (KS)	09564
12	12	15	23	26	27	29	33	31	32	Schwabach (KS)	09565
56	55	54	54	52	52	51	52	52	52	Ansbach (LK)	09571
39	38	37	37	37	39	42	41	40	45	Erlangen-Höchstadt (LK)	09572
43	42	41	40	39	42	45	51	53	54	Fürth (LK)	09573
48	47	59	59	79	83	95	90	95	103	Nürnberger Land (LK)	09574
27	26	26	26	26	26	26	25	26	26	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	09575
36	35	35	35	34	34	33	34	34	34	Roth (LK)	09576
29	28	28	28	27	27	27	27	28	30	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09577
22	25	31	55	49	65	69	72	88	71	Aschaffenburg (KS)	09661
23	22	21	21	39	38	43	48	47	55	Schweinfurt (KS)	09662
54	102	125	176	215	233	260	272	284	312	Würzburg (KS)	09663
54	54	54	54	54	55	55	56	56	58	Aschaffenburg (LK)	09671
37	37	37	37	36	37	37	37	38	38	Bad Kissingen (LK)	09672
33	32	32	32	32	32	33	33	33	33	Rhön-Grabfeld (LK)	09673
30	31	31	31	31	32	32	33	34	34	Haßberge (LK)	09674
27	27	26	26	26	26	25	27	26	32	Kitzingen (LK)	09675
43	43	43	43	43	43	43	43	43	44	Miltenberg (LK)	09676
48	48	47	47	47	47	48	48	49	49	Main-Spessart (LK)	09677
34	35	35	35	36	36	37	38	38	40	Schweinfurt (LK)	09678
49	49	48	48	47	48	50	51	52	54	Würzburg (LK)	09679
547	640	643	710	734	798	832	840	858	857	Augsburg (KS)	09761
42	54	55	63	68	81	82	77	91	80	Kaufbeuren (KS)	09762
62	79	85	97	119	134	128	132	136	148	Kempten (Allgäu) (KS)	09763
31	51	44	55	57	65	69	69	69	76	Memmingen (KS)	09764
37	41	40	41	51	52	63	61	53	60	Aichach-Friedberg (LK)	09771
132	158	171	175	182	194	214	214	214	207	Augsburg (LK)	09772
28	27	27	27	27	26	26	26	26	26	Dillingen a. d. Donau (LK)	09773
33	32	32	32	31	31	31	31	33	43	Günzburg (LK)	09774
88	92	108	111	120	136	135	143	141	146	Neu-Ulm (LK)	09775
36	50	45	60	69	71	78	78	83	85	Lindau (Bodensee) (LK)	09776
65	67	78	80	83	95	98	103	101	104	Ostallgäu (LK)	09777
37	37	36	36	37	48	47	52	57	60	Unterallgäu (LK)	09778
35	34	34	34	34	34	33	33	33	33	Donau-Ries (LK)	09779
94	119	121	139	158	160	174	175	192	188	Oberallgäu (LK)	09780

Fortsetzung Tab. 18 >

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH												
Kennziffer		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Raumordnungsregion											
1	Bayerischer Untermain	156	156	110	123	137	119	119	118	125	119	120
2	Würzburg	175	175	163	175	180	172	176	178	178	179	180
3	Main-Rhön	172	172	146	158	155	158	161	160	159	158	158
4	Oberfranken-West	351	351	229	242	240	234	236	233	227	232	231
5	Oberfranken-Ost	217	217	214	225	228	217	220	218	216	214	211
6	Oberpfalz-Nord	207	207	196	193	199	201	202	203	203	202	202
7	Nürnberg	933	933	808	739	844	696	612	675	643	630	644
8	Westmittelfranken	114	114	116	119	123	124	125	126	125	126	127
9	Augsburg	925	925	852	931	957	884	828	824	827	778	757
10	Ingolstadt	428	428	310	253	200	208	198	210	200	184	221
11	Regensburg	719	719	332	403	520	506	471	443	455	452	463
12	Donau-Wald	272	272	239	258	275	277	270	263	270	276	267
13	Landshut	219	219	248	268	279	271	253	257	253	252	248
14	München	6.192	6.192	7.900	7.544	7.140	6.691	6.065	5.771	5.517	5.112	4.718
15	Donau-Ilser	389	389	268	276	245	239	212	207	199	193	193
16	Allgäu	631	631	568	510	507	478	381	380	340	319	309
17	Oberland	533	533	539	440	389	384	355	310	292	281	255
18	Südostoberbayern	630	630	598	520	494	467	365	354	326	330	321
	Regierungsbezirk											
091	Oberbayern	7.782	7.782	9.347	8.757	8.223	7.750	6.982	6.646	6.335	5.907	5.515
092	Niederbayern	544	544	539	580	601	604	555	553	561	558	547
093	Oberpfalz	874	874	475	543	673	651	641	613	619	624	634
094	Oberfranken	568	568	443	468	468	451	456	451	444	446	442
095	Mittelfranken	1.047	1.047	924	858	966	821	737	801	768	756	770
096	Unterfranken	503	503	419	456	471	450	455	456	462	456	457
097	Schwaben	1.944	1.944	1.688	1.718	1.709	1.602	1.422	1.411	1.367	1.290	1.258
	Land											
09	Bayern	13.261	13.261	13.835	13.380	13.112	12.327	11.249	10.931	10.555	10.037	9.622

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2026, und empirica-Prognosen

Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH												
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040		Kennziffer
											Raumordnungsregion	
	120	122	127	152	146	162	167	171	188	172	Bayerischer Untermain	1
	178	225	247	297	336	354	382	398	411	447	Würzburg	2
	157	156	156	156	175	175	181	189	191	201	Main-Rhön	3
	235	258	263	271	283	306	320	336	344	349	Oberfranken-West	4
	208	205	203	211	228	242	263	259	277	278	Oberfranken-Ost	5
	200	198	197	196	193	208	224	247	256	252	Oberpfalz-Nord	6
	670	855	941	1.054	1.222	1.346	1.427	1.505	1.503	1.604	Nürnberg	7
	126	123	131	142	136	145	150	152	163	157	Westmittelfranken	8
	779	901	916	987	1.028	1.105	1.169	1.174	1.185	1.184	Augsburg	9
	204	235	254	251	277	283	308	319	307	315	Ingolstadt	10
	443	477	509	533	568	587	626	652	677	682	Regensburg	11
	263	281	290	306	317	346	342	352	362	371	Donau-Wald	12
	234	242	234	248	262	269	266	269	269	288	Landshut	13
	4.547	4.830	4.837	4.846	5.020	5.167	5.342	5.451	5.500	5.658	München	14
	189	212	220	234	245	279	282	295	300	326	Donau-Ilser	15
	299	368	384	440	497	540	560	565	604	604	Allgäu	16
	267	306	337	364	401	419	448	488	463	505	Oberland	17
	314	377	397	445	494	528	600	619	637	652	Südostoberbayern	18
											Regierungsbezirk	
	5.332	5.748	5.824	5.906	6.192	6.397	6.698	6.877	6.907	7.130	Oberbayern	091
	528	553	560	585	611	651	651	667	681	704	Niederbayern	092
	612	645	671	698	728	758	808	853	884	889	Oberpfalz	093
	443	463	466	482	511	548	583	595	621	627	Oberfranken	094
	796	978	1.072	1.196	1.358	1.491	1.576	1.657	1.666	1.762	Mittelfranken	095
	455	503	531	605	656	692	730	758	789	820	Unterfranken	096
	1.267	1.481	1.520	1.662	1.770	1.925	2.011	2.034	2.089	2.114	Schwaben	097
											Land	
	9.434	10.370	10.643	11.133	11.827	12.461	13.057	13.441	13.637	14.046	Bayern	09

A close-up, low-angle shot of a stack of books. The books are arranged in a slightly overlapping manner, with the top book's pages fanned out. The colors of the book covers and pages are primarily white, yellow, and blue. The lighting is soft and even, highlighting the texture of the paper and the edges of the books. A blue rectangular box with white text is overlaid on the right side of the image.

4 Anhang

und Literatur

4

Anhang und Literatur

4.1	Annahmen zur Bevölkerungsprognose	249
4.2	Raumordnungsregionen	250
4.3	Glossar und Abkürzungsverzeichnis	252
4.4	Literatur	252
	Bildnachweis	254
	Impressum	255

4 Anhang und Literatur

4.1 Annahmen zur Bevölkerungsprognose

Methodik	Deterministisches Komponentenmodell
Vorausberechnungseinheiten	Landkreise und kreisfreie Städte Bayerns
Berücksichtigte Altersjahrgänge	100
Ausgangsdaten/Berechnungshorizont	Bevölkerungsstand 31.12.2024 Prognose bis 2044 Fertilitäts-/Mortalitätsraten: wie 2020 – 2024 Wanderungsraten: Raten wie 2019 – 2024 (Ausnahme: Ausland ohne das Jahr 2022)
Einwohnerbegriff	Nur Einwohner mit Hauptwohnsitz
Entwicklung Fertilität	Lineare Entwicklung der zusammengefassten Geburtenraten 2024 in den kreisfreien Städten und Landkreisen bis 2035 auf das Mittel der Jahre 2020 bis 2024, danach konstant. Weiterhin Annahme eines steigenden Alters der Mutter bei Geburt um rund 0,7 Jahre bis 2044.
Entwicklung Mortalität	Modellierung eines Übergangs vom aktuellen Niveau auf den langjährigen Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2024, danach konstant. Annahme einer (weiterhin) steigenden Lebenserwartung: Männer: Erhöhung um rund 1,9 Jahre bis 2044 Frauen: Erhöhung um rund 1,4 Jahre bis 2044
Entwicklung Binnenwanderung	Konstante Binnenwegzugsraten.
Entwicklung Außenwanderung	Restliches Bundesgebiet Annahme eines erhöhten Wanderungssaldos von +8.100 Personen im Jahr 2025 und +6.600 Personen im Jahr 2026, ab 2027 konstant +5.100 Personen pro Jahr. Ausland und Fluchtwanderung Ukraine Annahme eines (ggü. der letzten Prognose) erheblich reduzierten Wanderungssaldos von +35.000 Personen im Jahr 2025, linearer Anstieg bis 2030, ab 2030 konstanter Saldo von +52.000 Personen pro Jahr.

4.2 Raumordnungsregionen

Abb. 54: Regionen des Freistaats Bayern

Gebietsstand 31. Dezember 2024



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026

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-Höchstädt, 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
13 Landshut	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.
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
Hedonische Preise	korrigiert um Qualitätsunterschiede (Baualter, Wohnfläche, Ausstattung, Bauzustand)
KS	kreisfreie Stadt
LH München	Landeshauptstadt München
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhäuser
Peak-Jahr	Jahr mit maximaler Wohnungsnachfrage
QZNF	Qualifizierte Zusatznachfrage
ROR	Raumordnungsregion
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
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 (2026), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 559.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022), Fünfter Bericht der Bayerischen Staatsregierung zur sozialen Lage in Bayern (https://www.stmas.bayern.de/imperia/md/images/stmas/stmas_2025/themen/soziale-lage-bayern/zum_funften_bayerischen_sozialbericht_pdf_langfassung.pdf)
- 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. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! – Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica-Paper Nr. 219, Berlin 2014 (https://www.empirica-institut.de/assets/content/typo3/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi219rb.pdf)
- Braun, R. (2016a), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2034 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2016 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2016b), 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. (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. (2024), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2042 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2024 – Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren, Wohnungsprognose bis 2042, München.
- Braun, R. (2026a), Die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche Älterer. Eine potenzielle Ressource für den Wohnungsmarkt? BBSR-Online-Publikation (erscheint Ende 2026).
- Braun, R. (2026b), LBS | empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin (<https://www.empirica-institut.de/assets/content/Downloads/Projekte/2025136-bericht-ersterwerber-potenziale-v.pdf>).
- Braun, R. und Grade, J. (2026), Wohnungsmarktprognose 2026: Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045, empirica-Paper Nr. 281 (https://www.empirica-institut.de/assets/content/typo3/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi281rbjaq.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. (2025), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025, Zeitreihe 2009–2024, Ergebnisse und Methodik (https://www.empirica-institut.de/assets/content/typo3/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2025.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 Schwedt, A. (2018), Werden wirklich zu viele Eigenheime gebaut? Modellrechnungen und Dokumentation von Beispielen, empirica-Studie im Auftrag des Verbands der privaten Bausparkassen (https://www.empirica-institut.de/assets/content/typo3/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2018058_Endbericht_2018-11-19_v.pdf).
- Braun, R. und Simons, H. (2006), Vergleich der Wohnungsmarktprognosen von empirica und BBR, empirica-Paper Nr. 142.
- Braun, R., von Meien, H. und Fuchs, L. (2025), Nebenkosten beim Erwerb von Wohnimmobilien, hrsg. von BBSR, Bonn (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-012-2025-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2>).
- 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-flaechezertifikatehandel.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. (2026), Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt - Warum eine Wohnungsknappheit existieren kann, obwohl genügend Wohnungen vorhanden sind, empirica Paper Nr. 279 (<https://www.empirica-institut.de/assets/content/typo3/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi279hs.pdf>).
- Simons, H. und Weiden, L. (2015), Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin (https://www.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/2015001_GdW_Schwarmstaedte_Ergebnisse_endg.pdf).
- 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

Wohnen im ehemaligen Mesnerhaus in Winhöring

Bauherr: Gemeinde Winhöring

Planer: Robert Maier Architekten, Neuötting

Foto: Robert Sageder, München

Titelseite

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der BayernLB, Foto: BayernLB	Seite 5
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
Wohnhaus Tür an Tür in Augsburg Bauherr: Tür an Tür Miteinander Wohnen und Leben gGmbH, Augsburg Planer: Manfred Gilg, STREIDL + GILG WOLFF Architekten Partnerschaft mbB, Augsburg Foto: © Christine Kamm, Augsburg	Seite 8
Bildagentur stock.adobe.com	Seite 78
Bildagentur stock.adobe.com	Seite 155

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, Oktober 2026

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

