

Wohnungsmarkt Bayern 2023

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren
Wohnungsprognose bis 2040



#HEIMATFÖRDERER

2023

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

| | |
|---|------------|
| Grußwort | 5 |
| 1 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren | 8 |
| 1.1 Mietpreise | 8 |
| 1.2 Immobilienpreise | 21 |
| 1.3 Baulandpreise | 35 |
| 1.4 Wohnungsleerstand | 42 |
| 2 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2040 | 60 |
| 2.1 Bevölkerungsvorausberechnung | 60 |
| 2.2 Haushaltsprognose | 76 |
| 2.3 Wohnungsprognose | 84 |
| 2.4 Fazit: Licht am Ende des Tunnels, aber es beginnt zu flackern | 123 |
| 2.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage | 128 |
| 3 Tabellenteil | 136 |
| 4 Anhang und Literatur | 218 |

Grußwort



Gero Bergmann

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen unseren aktuellen Wohnungsmarktbericht in neuer Form vorstellen zu können. Er konzentriert sich auf ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren und die Wohnungsprognose der empirica ag bis 2040.

Die der Wohnungsprognose zugrundeliegende Bevölkerungsvoraberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik sieht auf lange Sicht keine Schrumpfungstendenzen, auch wird es weiterhin mehr und kleinere Haushalte geben. Der Neubaubedarf bleibt hoch, dabei sind die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die damit verbundenen Zuwanderungen nach Bayern noch nicht in der Prognose berücksichtigt. Obwohl die Baufertigstellungen in den letzten Jahren über dem jährlichen Neubaubedarf lagen, stellen ausgelastete Baukapazitäten, Materialknappheit, Lieferengpässe sowie sich verschärfender Baulandmangel in Verbindung mit steigenden Bauzinsen aktuell erhebliche Herausforderungen dar, eine hohe Bautätigkeit aufrechtzuerhalten.

Eine weitere Herausforderung lautet, die richtigen Wohnungen am richtigen Ort zu bauen. Das qualitative Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ist zusammen mit dem regionalen Preisgefälle letztendlich auch für die massive Abwanderung junger Familien aus den Schwarmstädten ins Umland verantwortlich. Dabei wird das Umland von Jahr zu Jahr größer: In der Region München war es mal „nur“ Oberbayern, mittlerweile hat es sich aber immer tiefer nach Schwaben und Niederbayern ausgedehnt. Detailliertere Informationen und Einblicke in die regionalen Unterschiede Bayerns finden Sie im vorliegenden Bericht. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Gero Bergmann
Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

A modern, multi-story apartment building with a mix of light-colored concrete and dark grey panels. The building features balconies with dark metal railings. In the foreground, there is a playground with a red ball, a wooden stump, and a climbing structure. The sky is blue with some light clouds.

1 Ausgewählte Wohnungsmarkt- indikatoren

1

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.1 | Mietpreise | 8 |
| 1.1.1 | Vorbemerkungen | 8 |
| 1.1.2 | Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung | 9 |
| 1.1.3 | Ausblick: künftige Mietpreise | 17 |
| 1.1.4 | Mietbelastung | 19 |
| 1.2 | Immobilienpreise | 21 |
| 1.2.1 | Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung | 21 |
| 1.2.2 | Ausblick: künftige Kaufpreise | 30 |
| 1.2.3 | Eigenheimerschwinglichkeit | 33 |
| 1.3 | Baulandpreise | 35 |
| 1.3.1 | Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung | 35 |
| 1.3.2 | Ausblick: künftige Baulandpreise | 41 |
| 1.4 | Wohnungsleerstand | 42 |
| 1.4.1 | Totaler Leerstand im Jahr 2020 | 43 |
| 1.4.2 | Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen | 52 |
| 1.4.3 | Ausblick: Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2040 | 56 |

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 Auswertungen erstellen. Die Einschränkung von Angebotspreisen besteht darin, dass diese zum einen nicht notwendig Marktpreise repräsentieren und dass sie zum anderen nur für die im jeweiligen Zeitraum zum Kauf oder zur Miete öffentlich angebotenen Objekte stehen und nicht die Grundgesamtheit aller Immobilien repräsentieren. Insbesondere dürfen Zeitreihen deswegen nicht ohne Weiteres als Wertentwicklung interpretiert werden.

Die Differenz zwischen Angebots- und Marktpreisen lässt sich jedoch grob quantifizieren. So kann man bei Mietwohnungen in der Regel davon ausgehen, dass die inserierten Mieten tatsächlich auch bezahlt werden und damit korrekt das Marktmietniveau für Neuverträge spiegeln. Anders bei Kaufpreisen: Hier zeigen statistische Vergleiche aus der Vergangenheit eine Überschätzung um rund 8 Prozent. Allerdings stammen diese Schätzungen aus der Zeit vor dem Jahr 2010 – damals waren die Kaufmärkte noch weit entspannter als heute. Aktuell gibt es dagegen Anzeichen dafür, dass Käufer die inserierten Preise zum Teil noch überbieten. Auf der anderen Seite kann man unterstellen, dass „Schnäppchen“ in der aktuellen Situation kürzer oder gar nicht mehr inseriert werden. Alles in allem dürfte es derzeit daher vermutlich immer noch eine gewisse Überschätzung der Angebotspreise geben. Dennoch lassen sich aus den Daten aussagekräftige Rückschlüsse auf die zeitliche Entwicklung der Preise sowie 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.

Das Verfahren der hedonischen Bereinigung wurde gegenüber dem Verfahren im letzten Wohnungsmarktbericht überarbeitet und verbessert. Dadurch haben sich rückwirkend zum Teil kleinere Veränderungen in den dargestellten Zeitreihen ergeben.

Basis der Preisanalyse liefert die Marktdatenbank der VALUE Marktdaten, ein Unternehmen der Value AG (vormals: empirica systeme gmbh)¹ Die Value AG garantiert eine fortlaufende, manuelle Stichprobenkontrolle und damit einen sehr hohen neuen Qualitätsstandard (Dubletten und Fehlzuordnungen werden z. B. schon bei der Datenerhebung eliminiert). Diese Datensammlung

► **Umfirmierung
des Lieferanten
der Datenbasis**

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

bietet eine sonst nicht erreichte Informationstiefe und hebt die Preisanalyse damit auf ein neues Qualitätsniveau.

1.1.2 Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung

Bundesweit hatte die Mietpreisentwicklung Ende des Jahres 2005 eine Talsohle erreicht. Seither steigen die Mieten – und ab etwa dem Jahr 2010 verstärkt, seit etwa dem Jahr 2018 etwas verlangsamt.² Inflationsbereinigt sinken die Mieten seit dem Jahr 2021 sogar. Diese Trends gelten auch für Bayern. Im vierten Quartal 2021 wurden gebrauchte Mietwohnungen (MW) bayernweit durchschnittlich für 10,30 Euro/m² und Neubauwohnungen für 11,94 Euro/m² inseriert. Nach der Phase stark steigender Angebotsmieten in den Jahren 2012 bis 2018 um jährlich rund 4,4 Prozent (Neubau: 4,3 Prozent) sind die Forderungen zwischen den Jahren 2018 und 2021 um etwa 3,8 Prozent jährlich angestiegen (Neubau: 3,5 Prozent). Insgesamt lagen die Angebotsmieten im Neubau zuletzt 46 Prozent und im Bestand 48 Prozent höher als im ersten Quartal 2012.

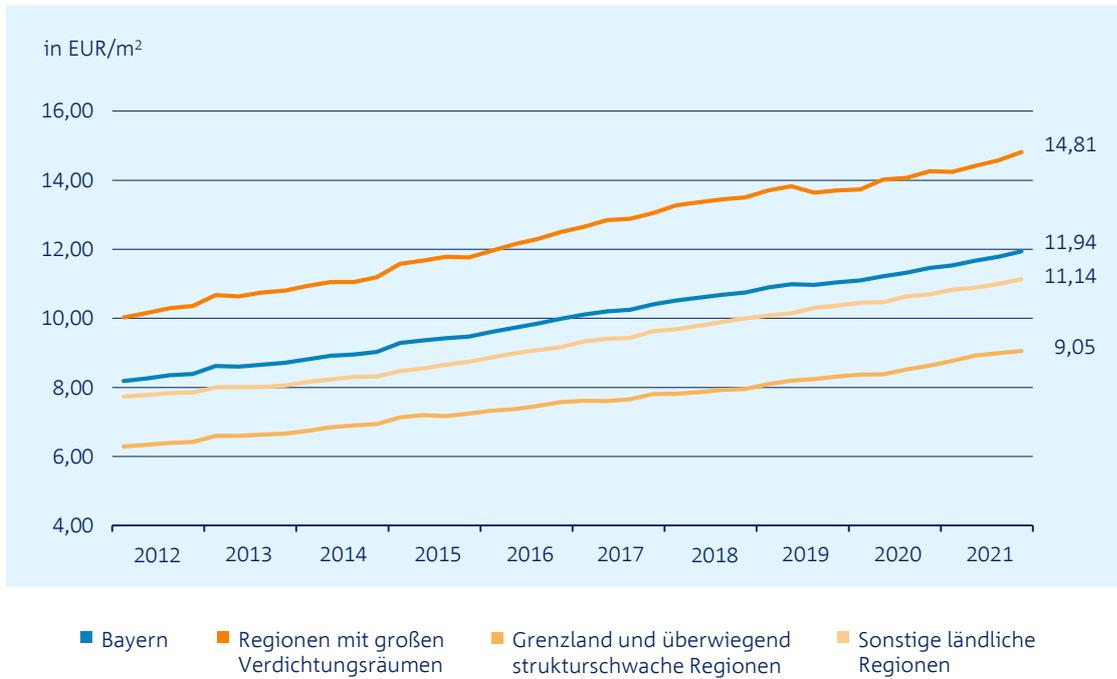
► Im Durchschnitt
10,30 Euro/m²
für gebrauchte
und
11,94 Euro/m²
für neue MW
in Bayern

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 nicht nur weit höher als in den anderen Regionen, sondern seit dem Jahr 2012 auch etwas stärker gestiegen (+49 Prozent bei Gebrauchten, +48 Prozent im Neubau). Sehr groß sind die regionalen Unterschiede der Mietendynamik auf dieser Ebene allerdings nicht mehr. So zeigten selbst das Grenzland bzw. überwiegend strukturschwache Regionen in diesem Zeitraum eine sehr kräftige Aufwärtsbewegung (+46 Prozent bei Gebrauchten, +44 Prozent im Neubau), die sonstigen ländlichen Regionen bewegen sich dazwischen (+47 Prozent bei Gebrauchten, +44 Prozent im Neubau).

² Vgl. z. B. *empirica* (2022).

Abb. 1 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2012 nach Regionstypen – im Neubau (Quartalswerte)

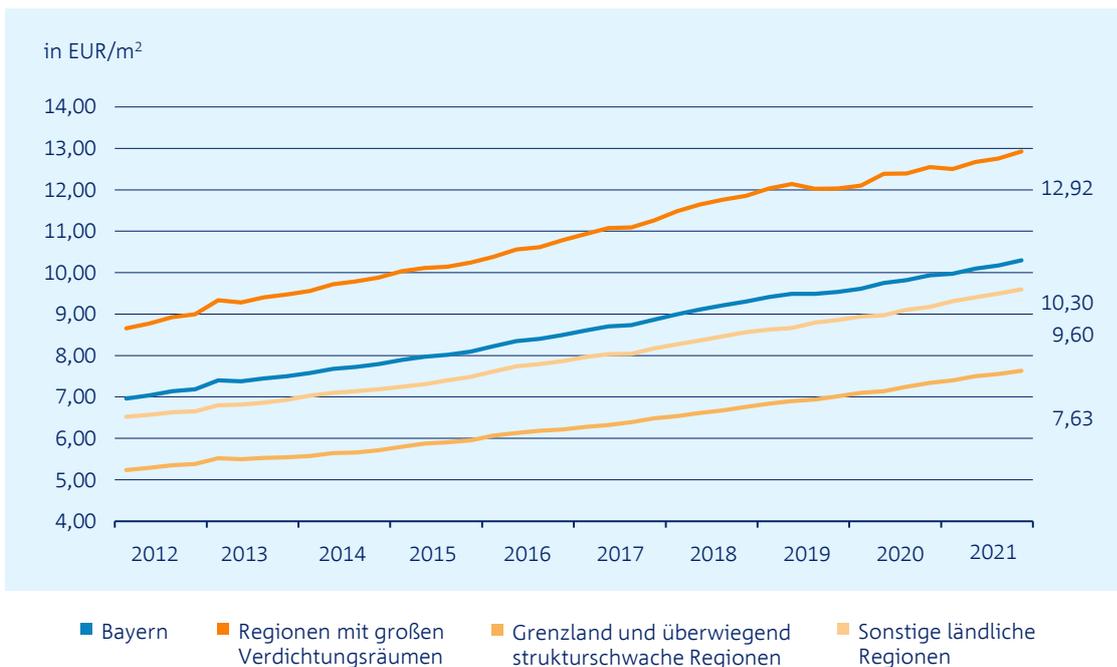
Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 1 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2012 nach Regionstypen – im Bestand (Quartalswerte)



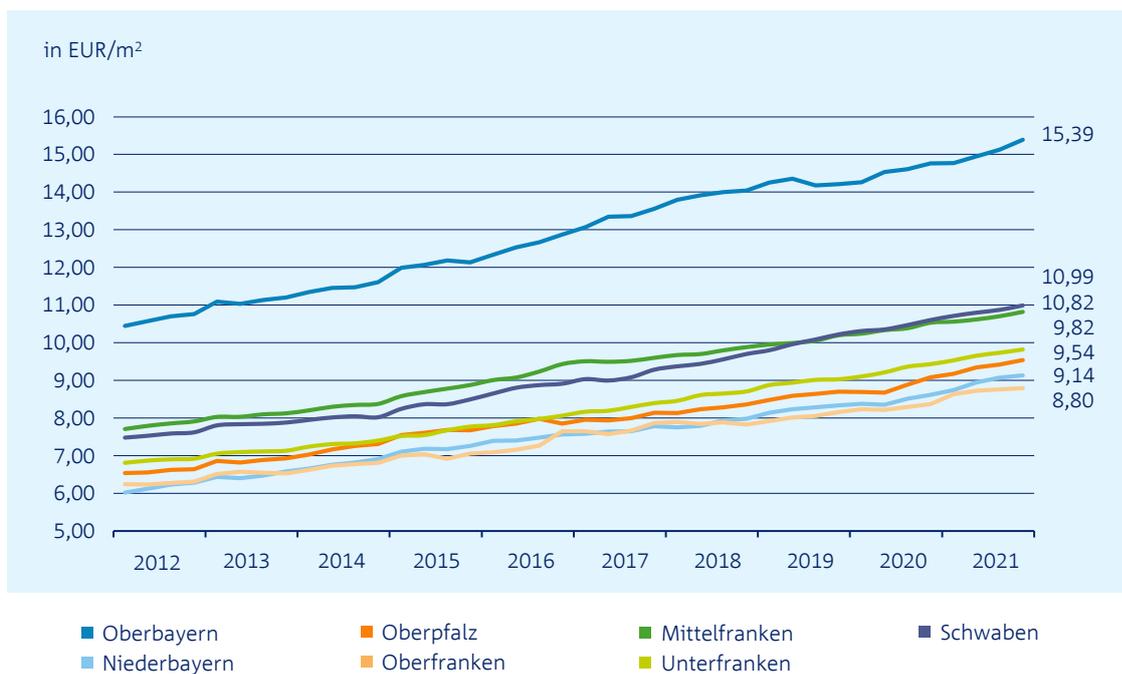
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Die regionalen Niveauunterschiede der Mietpreise werden bei der Unterscheidung nach Regierungsbezirken deutlicher sichtbar als bei den Regionstypen. Hier nimmt Oberbayern, auf das etwa die Hälfte aller Regionen mit großen Verdichtungsräumen entfällt, immer mehr eine Ausnahmestellung ein: Das Mietpreisniveau ist hier zunehmend höher als in allen anderen Regierungsbezirken. Die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit mehr als 4 Euro Abstand. Die größten Anstiege seit dem Jahr 2012 weisen Niederbayern (+55 Prozent im Bestand, +52 Prozent im Neubau), Schwaben (+54/+47) und Oberbayern (+50/+47) auf – Mittelfranken (+41/+40) und Oberfranken (+41/+41) liegen dagegen am Ende der Skala. Die hohen Mietpreiserhöhungen in Niederbayern und Schwaben sind Folge der immer weiträumigeren Suburbanisierung aus der Region München. Am preiswertesten ist der Bezirk Oberfranken und trotz Anstieg immer noch gefolgt von Niederbayern. Auf Platz drei und vier der preiswerteren Bezirke liegen die Oberpfalz und Unterfranken. Erst mit gut 1 Euro Abstand folgen Mittelfranken und Schwaben.

Abb. 2 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2012 nach Regierungsbezirken – im Neubau (Quartalswerte)

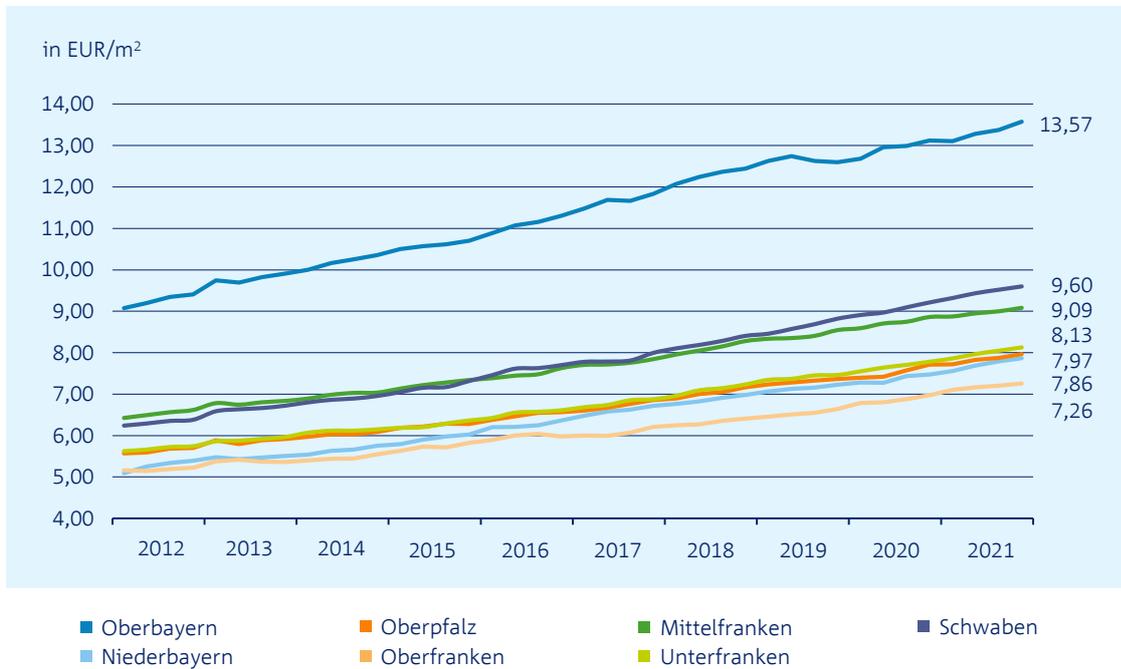
Auswahl: 60 – 80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 2 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2012 nach Regierungsbezirken – im Bestand (Quartalswerte)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

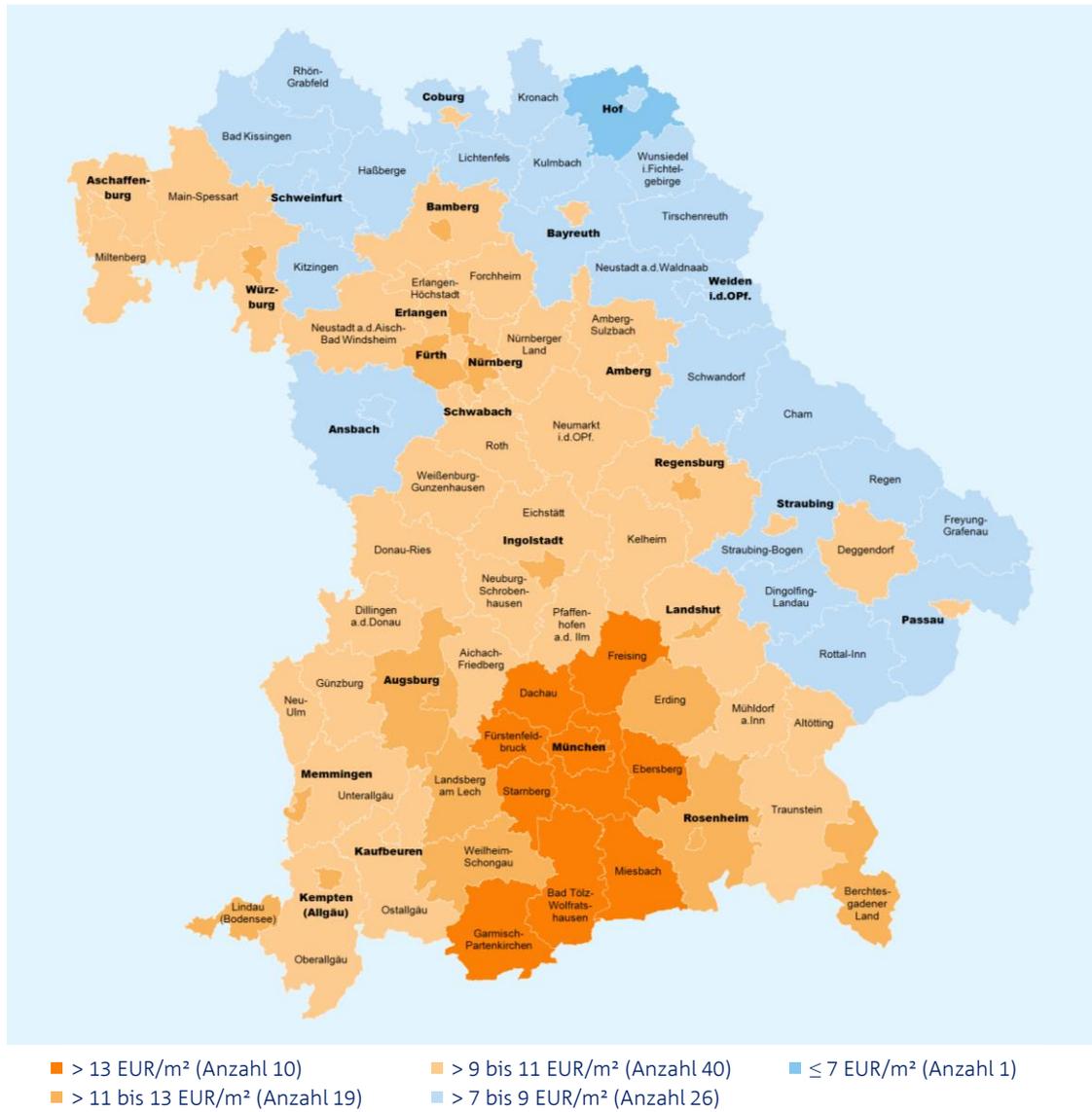
© empirica

Auf Kreisebene werden – wie bisher immer – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (etwa 19 Euro/m² im Neubau und 17 Euro/m² bei gebrauchten Wohnungen). Danach folgen mit etwas Abstand die Landkreise München (17 bzw. 15 Euro/m²) und Starnberg (16 bzw. 14 Euro/m²), mit nicht mehr so viel Abstand wie früher dann Fürstenfeldbruck (16 bzw. 13 Euro/m²), Miesbach (16 bzw. 13 Euro/m²), Dachau (15 bzw. 13 Euro/m²) und Ebersberg (15 bzw. 13 Euro/m²). Die teuerste kreisfreie Stadt nach München ist nunmehr Rosenheim (13 bzw. 11 Euro/m²). In insgesamt elf Kreisen liegen die Neubaumieten oberhalb der Schwelle von 13 Euro/m² und in 13 Kreisen bei gebrauchten Wohnungen über 11 Euro/m². Die niedrigsten Mieten werden im Landkreis Hof gefordert (6,24 bzw. 5,58 Euro/m²), sodass Wunsiedel im Fichtelgebirge hier nach vielen Jahren nicht mehr den letzten Platz belegt.

► **Rosenheim nach München teuerste kreisfreie Stadt**

Abb. 3 a: Angebotsmieten 2021 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Neubau – in EUR/m²

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

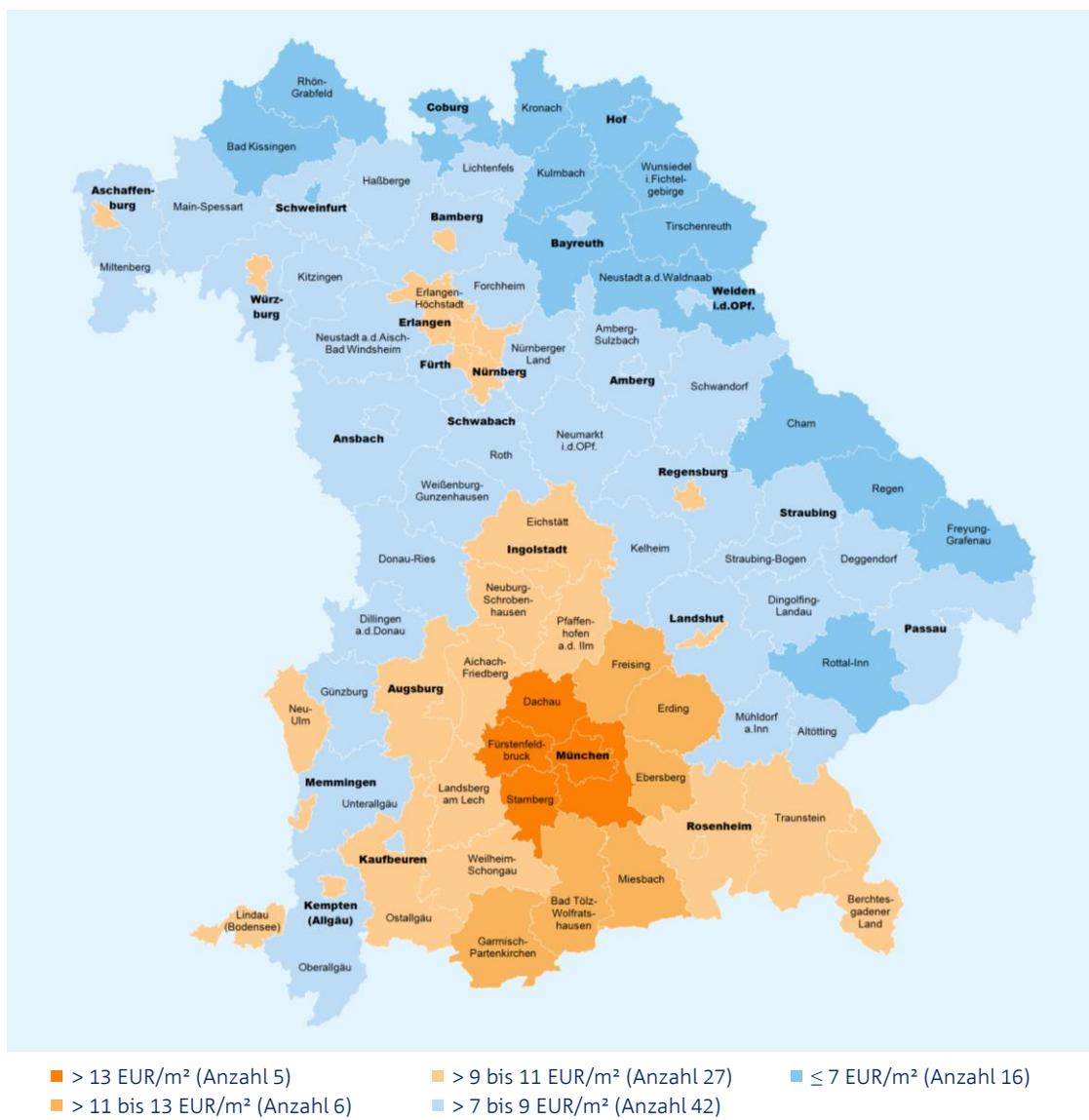


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 3 b: Angebotsmieten 2021 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 gebrauchte Wohnungen in 34 Kreisen durchschnittlich für weniger als 8 Euro/m² inseriert. Durchschnittlich mehr als 10 Euro/m² für Neubauwohnungen werden in 50 Kreisen, für gebrauchte Wohnungen in 25 Kreisen verlangt.

Im Jahr 2021 lag wieder jede fünfte (Ende 2016: nur jede sechste) inserierte Mietwohnung in einem Neubau (d. h. in den letzten zehn Jahren errichtet). Angesichts der gestiegenen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre nehmen Neubauwohnungen in der Preisuntersuchung damit einen etwas größeren Raum ein (s. Tabelle 1) – verglichen mit früheren Untersuchungen. Nur jedes zehnte Inserat betraf Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (10 Prozent), die zweithäufigste Baul-

► **Wohnungsgrößen und Baulterverteilung**

tersklasse sind Wohnungen der 1990er-Jahre. 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 61 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 – ein Grund für junge Familien, ins Umland zu ziehen, denn in ländlicheren Regionen sind die (Neubau-)Wohnungen größer.

Die Masse der Inserate – wenn auch anteilig weniger als früher – stammt aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (34 Prozent; 2013: 37 Prozent), gefolgt von Mittelfranken (17 Prozent; 2013: 19 Prozent). Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern (10 Prozent; 2013: 6 Prozent), der Oberpfalz (9 Prozent; 2013: 9 Prozent) und Oberfranken (8 Prozent; 2013: 7 Prozent) entsprechend weniger, aber anteilig 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 Schwarmstädten, andere werden als Folge der Preissteigerungen regelrecht „hinausgejagt“.

Tab. 1: Angebotsmieten in Bayern im Jahr 2021 (Jahresmittelwerte)

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

* Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

| | Bayern | | Regierungsbezirke | | | | | |
|--|-----------|-------------|-------------------|------------|--------------|----------------|---------------|----------|
| | Insgesamt | Ober-bayern | Nieder-bayern | Ober-pfalz | Ober-franken | Mittel-franken | Unter-franken | Schwaben |
| Insgesamt | 10,45 | 13,74 | 8,00 | 8,17 | 7,40 | 9,23 | 8,27 | 9,73 |
| Im Neubau | 11,73 | 15,06 | 8,98 | 9,37 | 8,73 | 10,68 | 9,69 | 10,84 |
| Im Bestand | 10,14 | 13,34 | 7,72 | 7,85 | 7,18 | 8,98 | 8,00 | 9,47 |
| bis 1949 | 10,04 | 13,53 | 7,18 | 7,42 | 7,07 | 8,74 | 7,89 | 9,33 |
| 1950er | 9,77 | 12,90 | 7,34 | 7,25 | 7,00 | 8,66 | 7,66 | 9,26 |
| 1960er | 9,76 | 12,73 | 7,34 | 7,48 | 6,97 | 8,66 | 7,90 | 9,32 |
| 1970er | 9,82 | 12,93 | 7,39 | 7,53 | 6,88 | 8,87 | 7,72 | 9,17 |
| 1980er | 9,93 | 13,06 | 7,36 | 7,62 | 7,04 | 8,89 | 7,85 | 9,32 |
| 1990er | 10,03 | 13,05 | 7,45 | 7,81 | 7,39 | 9,13 | 7,94 | 9,39 |
| 2000er | 10,52 | 13,68 | 7,70 | 8,52 | 7,39 | 9,65 | 8,40 | 9,86 |
| Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate) | | | | | | | | |
| Im Neubau | 77 | 77 | 78 | 71 | 79 | 78 | 83 | 78 |
| Im Bestand | 69 | 68 | 71 | 69 | 71 | 68 | 73 | 71 |
| bis 1949 | 76 | 82 | 76 | 75 | 78 | 72 | 74 | 74 |
| 1950er | 61 | 60 | 65 | 61 | 63 | 60 | 62 | 61 |
| 1960er | 65 | 61 | 74 | 72 | 72 | 64 | 74 | 67 |
| 1970er | 69 | 65 | 74 | 77 | 76 | 69 | 75 | 72 |
| 1980er | 71 | 69 | 68 | 71 | 73 | 73 | 72 | 74 |
| 1990er | 67 | 67 | 67 | 63 | 61 | 66 | 71 | 67 |
| 2000er | 77 | 77 | 75 | 67 | 77 | 82 | 83 | 81 |
| Fallzahlen | | | | | | | | |
| Insgesamt | 172.578 | 58.805 | 16.977 | 16.324 | 13.532 | 29.704 | 17.103 | 20.133 |
| Im Bestand | 138.659 | 44.993 | 13.271 | 12.882 | 11.651 | 25.256 | 14.375 | 16.230 |
| bis 1949 | 17.424 | 4.569 | 1.544 | 1.552 | 1.810 | 4.153 | 1.778 | 2.019 |
| 1950er | 17.939 | 4.778 | 1.485 | 1.608 | 1.567 | 4.059 | 2.246 | 2.197 |
| 1960er | 21.744 | 7.621 | 1.684 | 1.860 | 1.648 | 4.403 | 2.161 | 2.368 |
| 1970er | 21.934 | 7.856 | 2.091 | 1.981 | 1.693 | 3.527 | 2.214 | 2.573 |
| 1980er | 18.414 | 6.218 | 2.039 | 1.735 | 1.491 | 2.841 | 1.890 | 2.201 |
| 1990er | 24.073 | 7.641 | 2.675 | 2.244 | 2.144 | 3.968 | 2.480 | 2.922 |
| 2000er | 17.132 | 6.313 | 1.751 | 1.905 | 1.298 | 2.308 | 1.608 | 1.950 |

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

1.1.3 Ausblick: künftige Mietpreise

Mit der vorliegenden Neubauprognose (s. Kapitel 2.3 „Wohnungsprognose“) kann allein die künftige Nachfrageseite gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist noch schwieriger als sonst zu fassen. Die Entwicklung der Mietpreise wird zudem weniger als in den Vorjahren vom Ausmaß der Wohnungsknappheit beeinflusst, dafür immer mehr als in früheren Zeiten von Inflation und Lieferengpässen. Die regionale Entwicklung der Mietpreise hängt zudem von den neuen Freiheiten durch Homeoffice und von der immer schwierigeren Baulandausweitung der Kommunen ab. Hinzu kommen Veränderungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen (Verschärfung der Mietpreisregulierung, Aufteilung der CO₂-Abgaben, Sanierungspflichten). Diese Effekte sind kaum zu prognostizieren. Die folgenden Einschätzungen stützen sich daher vor allem auf die demografischen Effekte und unterstellen darüber hinaus unveränderte Rahmenbedingungen für den Neubau.

Beginnend mit Preisanstiegen der ausgehenden Nullerjahre in den Schwarmstädten, breiteten sich die Mieterhöhungen seit den späten Zehnerjahren immer weiter in die Metropolregionen aus. Das Angebot hat jedoch mittlerweile auf diese zunehmende Knappheit reagiert, wenn auch nicht (überall) schon in angemessenem Ausmaße. Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sind bayernweit von gut 11.000 im Jahr 2009 auf fast 31.000 im Jahr 2020 gestiegen. Laut empirica-Prognose wäre derzeit ein Volumen von knapp 30.000 Geschosswohnungen jährlich ausreichend (zuzüglich Nachholbedarf aus früheren Jahren), um weitere Mietanstiege aus Knappheitsgründen zu verhindern. Allerdings muss das hohe Neubauniveau noch einige Jahre gehalten und müssen diese Wohnungen auch am richtigen Ort gebaut werden. Darüber hinaus sind die Aussichten für die Zukunft regional recht unterschiedlich:

- Die Nachfrage nach Geschosswohnungen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 2,3 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau an Geschosswohnungen in den letzten fünf Jahren nur um 1,3 Prozent gestiegen. In der Folge wird mit weiteren, spürbaren Anstiegen der Mieten für die Zukunft gerechnet.
- In Schwaben wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren um 1,1 Prozent zulegen. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren hier sogar um 1,3 Prozent gewachsen. Dies könnte einen nachlassenden Preisdruck zur Folge haben. Allerdings ist der Neubau insgesamt (Eigenheime plus Geschosswohnungen) langsamer gewachsen als die Nachfrage. Im Ergebnis sind hier weiterhin markante Mietanstiege möglich.
- In Niederbayern wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren zwar leicht um 0,3 Prozent sinken. Allerdings gilt auch hier, dass der Neubau insgesamt (Eigenheime plus Geschosswohnungen) langsamer gewachsen ist als die Nachfrage. Im Ergebnis wird die insgesamt steigende Wohnungsnachfrage noch nicht angemessen durch Neubau befriedigt und müssen einige potenzielle Eigenheimbesitzer in Geschosswohnungen ausweichen. Wegen des so verknappten Geschosswohnungsangebots sind weitere Mietanstiege zu erwarten.
- In Mittelfranken wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren verbreitet stagnieren, in der Oberpfalz sogar leicht sinken. Entsprechend sind hier künftig weniger ausgeprägte Mietpreiszuwächse zu erwarten – gleichwohl existieren regional noch Nachholbedarfe aus früheren Jahren. Vor allem bei qualitativ höherwertigen Angeboten dürften die Preise daher weiter ansteigen.

- In Ober- und Unterfranken wird die Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern künftig wieder absinken. Da auch hier der Neubau nicht zum Erliegen gekommen ist, dürften allenfalls für qualitativ höherwertige Angebote noch Preisanstiege 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 (inflationsbereinigt) verlangsamen, in Suburbanisierungsregionen aber von niedrigerem Niveau aus weiter überdurchschnittlich erhöhen.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Oberbayern: | Höchstes Niveau, zuletzt leichte Beruhigung, weiterer, eher unterdurchschnittlicher Anstieg, im Umland eher überdurchschnittlich |
| Schwaben, Niederbayern: | Niveau leicht (Niederbayern deutlich) unter Durchschnitt, in den Zuzugsregionen weiterhin überdurchschnittlicher Anstieg mit Tendenz zu Beruhigung |
| Mittelfranken, Oberpfalz: | Unterdurchschnittliches (Mittelfranken eher durchschnittliches) Niveau, weiterhin eher durchschnittlicher Anstieg, regional deutliche Tendenz zu Beruhigung |
| Unterfranken, Oberfranken: | Niveau unterdurchschnittlich, Anstieg verbreitet unterdurchschnittlich, regional inflationsbereinigt fallende Mieten |

1.1.4 Mietbelastung

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

► **Mietbelastung:**
durchschnittlich
17,5 Prozent
des Nettoeinkommens

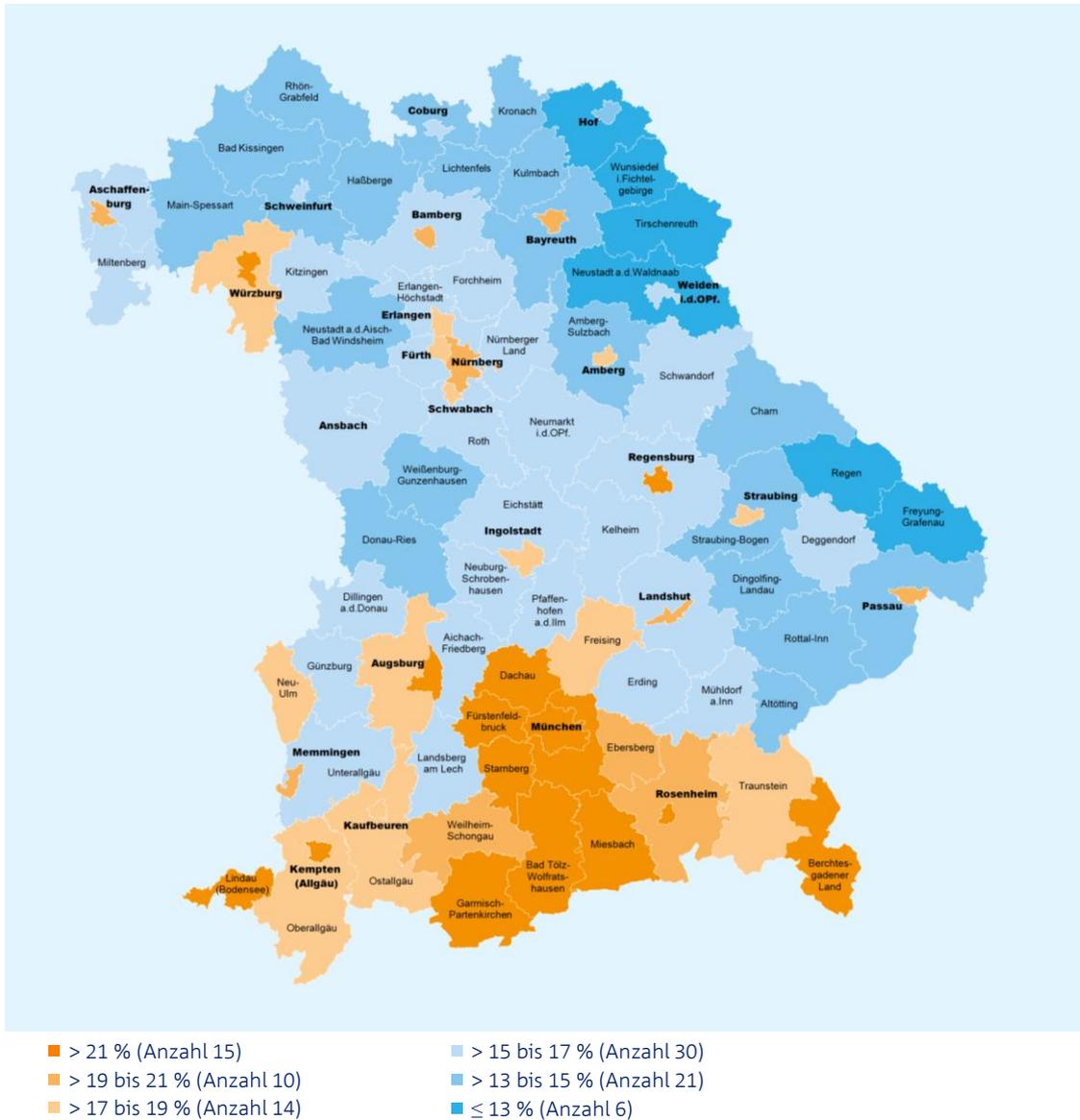
Danach wendete ein Haushalt in Bayern im Jahr 2021 im Durchschnitt 17,5 Prozent seines Nettoeinkommens für Miete auf. Wie bei der Eigenheimerschwinglichkeit (s. Kapitel 1.2.3) hat sich damit die Finanzsituation der Haushalte verschlechtert, da die Mietbelastung drei Jahre zuvor noch bei 16,6 Prozent lag.

Betrachtet man die Mietbelastung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, wird das Gefälle zwischen den nördlichen und an den Rändern Bayerns gelegenen Teilen und dem Süden sowie dem Zentrum Bayerns besonders deutlich. In 59 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Mietbelastung unter dem Landesdurchschnitt von 17,5 Prozent des Nettoeinkommens. Sie sind, wie die Abbildung 4 zeigt, vorwiegend in den fränkischen und niederbayerischen Gebieten und in der Oberpfalz zu finden.

Die geringste Mietbelastung hatten die Haushalte in den Landkreisen Tirschenreuth (11,4 Prozent), Hof (11,6 Prozent), Wunsiedel (12,2 Prozent), Neustadt a. d. Waldnaab und Regen (beide 12,7 Prozent) sowie Freyung-Grafenau (12,8 Prozent) zu tragen.

In 37 überwiegend oberbayerischen, schwäbischen und mittelfränkischen Landkreisen und kreisfreien Städten war die Mietbelastungsquote überdurchschnittlich hoch. Den höchsten Anteil mit 30,4 Prozent ihres Einkommens mussten die Mieter in der Landeshauptstadt bezahlen. Ebenfalls sehr hohe Anteile am Einkommen brachten die Haushalte für die Miete auf in den Universitätsstädten Augsburg (24,6 Prozent), Regensburg (24,3 Prozent) und Würzburg (23,8 Prozent) sowie im Landkreis Lindau (22,0 Prozent).

Abb. 4: Mietbelastung in Bayern 2020 – in Prozent des Nettoeinkommens



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

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

© empirica

1.2 Immobilienpreise

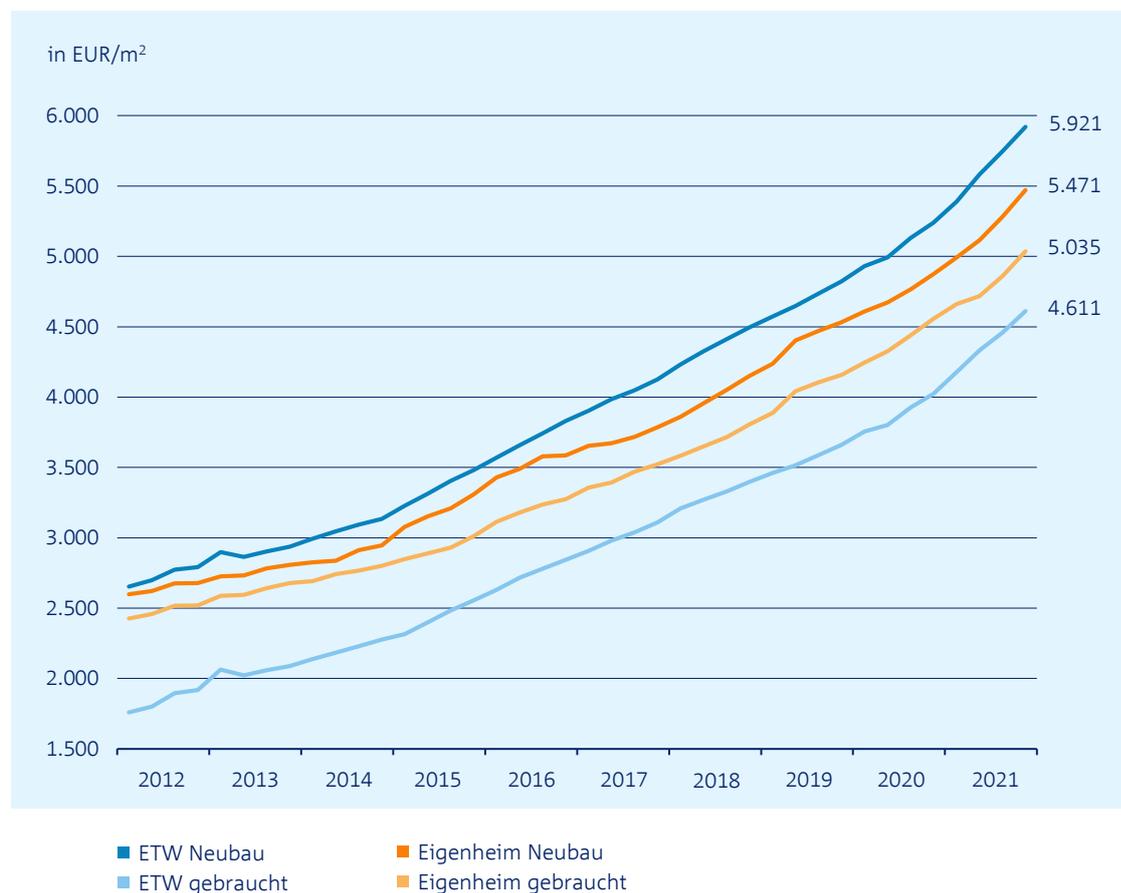
1.2.1 Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit betrachtet steigen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime seit Ende der Nullerjahre und – bedingt durch die Niedrig- und Negativzinsen – seit etwa dem Jahr 2020 nochmal beschleunigt. Eigenheime wurden in den letzten beiden Jahren jährlich rund 11 Prozent teurer angeboten (Neubau wie gebrauchte), neue ETW ebenfalls jährlich 11 Prozent teurer, gebrauchte ETW waren sogar jährlich 12 Prozent teurer.

► **Kaufpreisanstieg ETW und Eigenheime in den letzten beiden Jahren um 11 % bzw. 12 %**

Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2012 in Bayern (Quartalswerte)

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

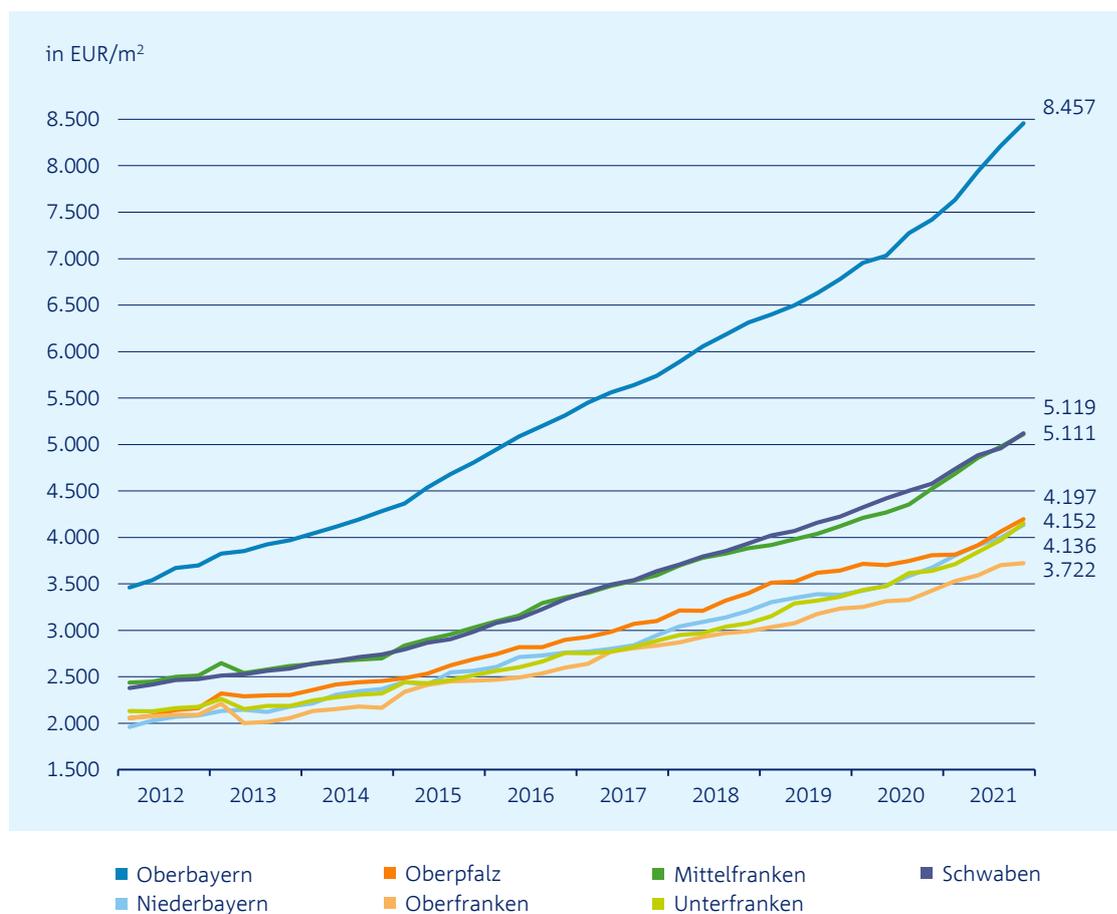
Alle Regierungsbezirke – mit Ausnahmen auch Ober- und Unterfranken – zeigen in den letzten beiden Jahren einen beschleunigten Preisauftrieb. Die weitaus höchsten Kaufpreisanstiege sind allerdings nicht mehr in Oberbayern (je nach Objekttyp 8,2 bis 11,6 Prozent), sondern meist in Niederbayern zu beobachten (je nach Objekttyp 12,2 bis 16,5 Prozent). Das Preisniveau ist dennoch weiterhin in Oberbayern viel höher als in allen anderen Regierungsbezirken (6.800 bis

► **Höchste Kaufpreisanstiege in Niederbayern**

8.500 Euro/m²). Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit gut 3.000 Euro Abstand (3.600 bis 5.100 Euro/m²). Am preiswertesten ist weiterhin der Bezirk Oberfranken (2.300 bis 3.700 Euro/m²), danach folgen auf etwas höherem Niveau die Bezirke Niederbayern, die Oberpfalz und Unterfranken (2.700 bis 4.200 Euro/m²).

Abb. 6 a: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2012 nach Regierungsbezirken – ETW Neubau (Quartalswerte)

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

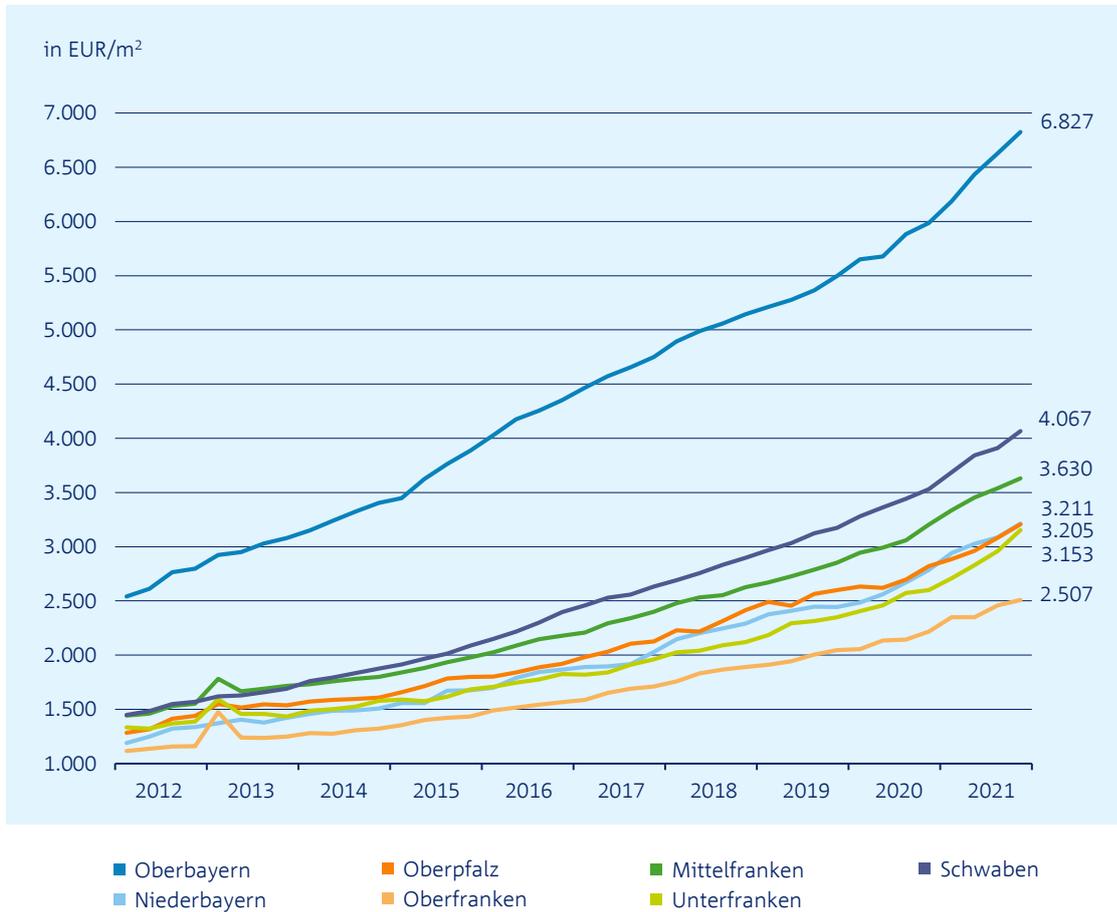


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 b: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2012 nach Regierungsbezirken – ETW gebraucht (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60 – 80 m²

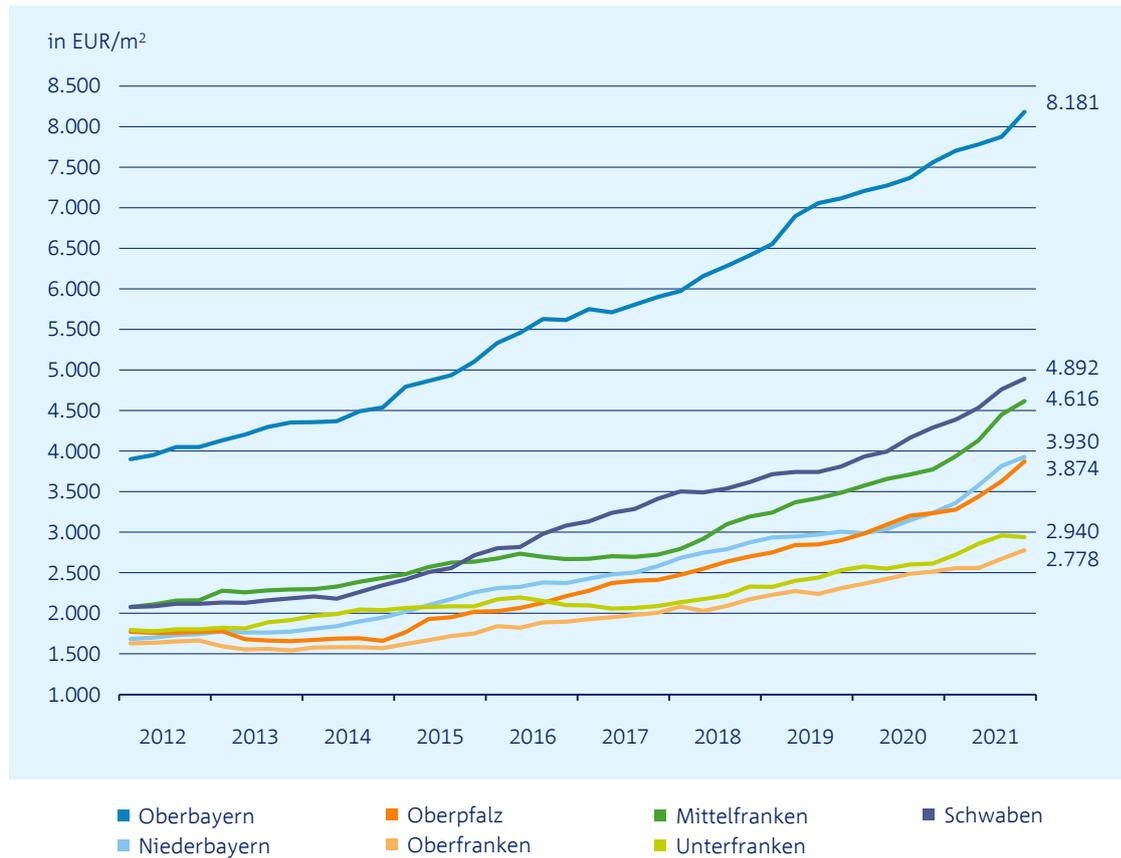


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 c: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2012 nach Regierungsbezirken – Eigenheim Neubau (Quartalswerte)

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

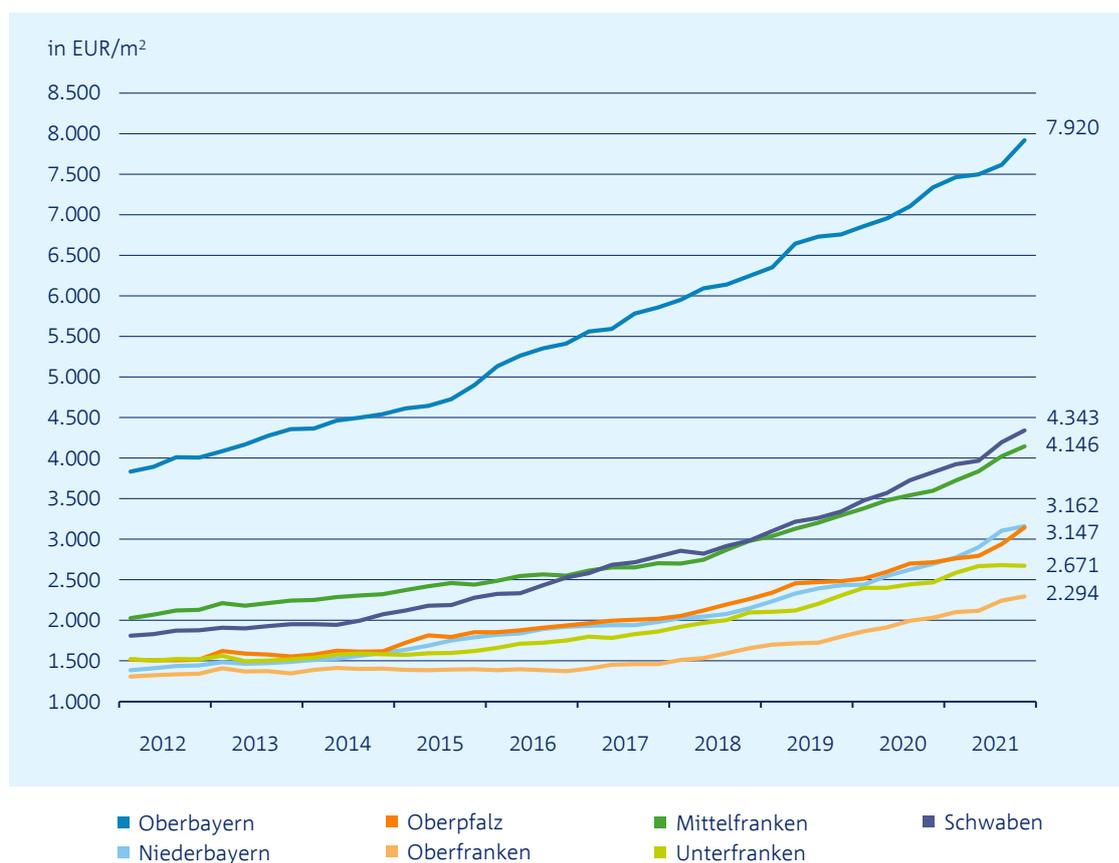


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Abb. 6 d: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2012 nach Regierungsbezirken – Eigenheim gebraucht (Quartalswerte)

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

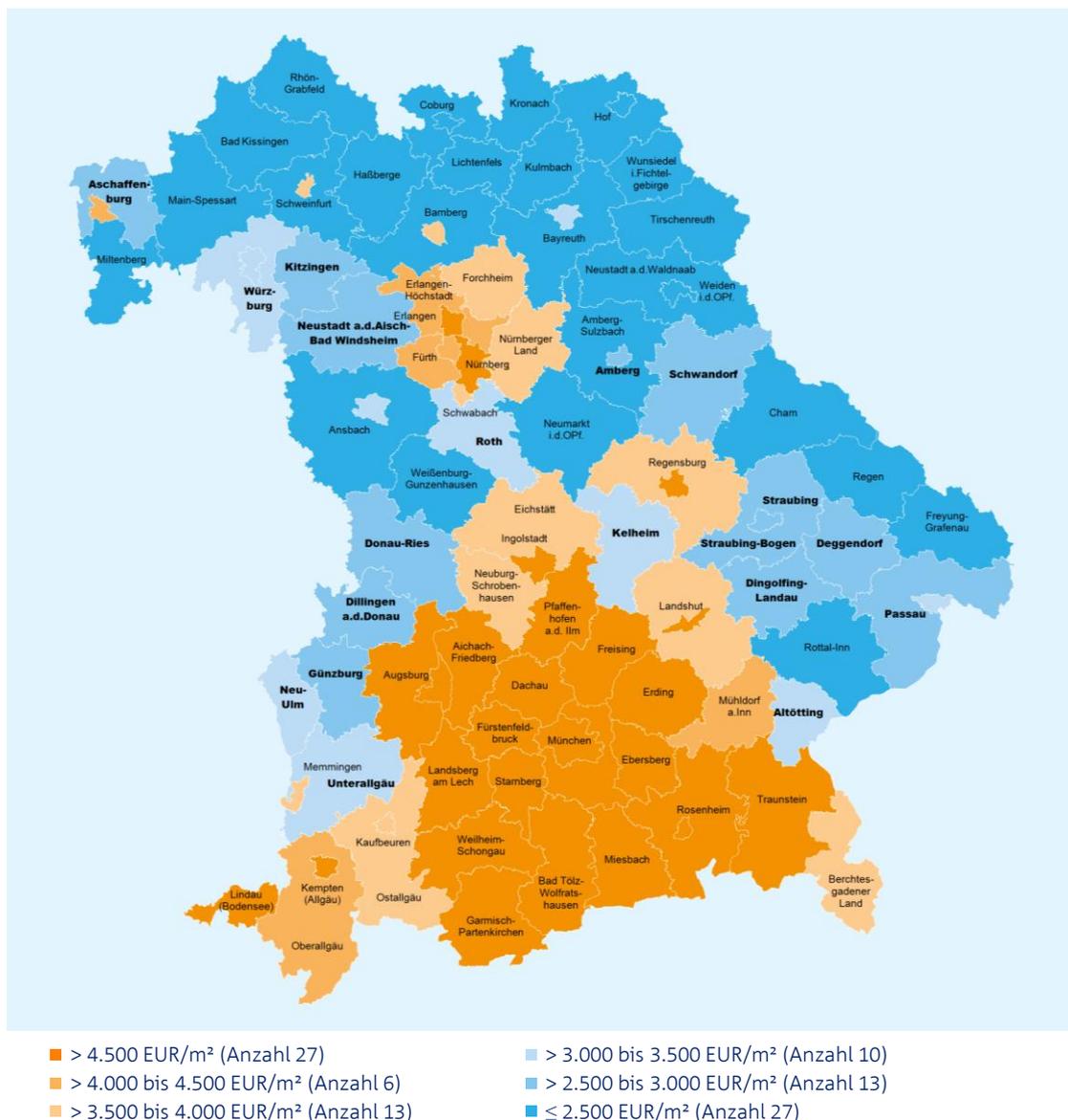
© empirica

Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigenheime werden mit durchschnittlich 10.200 Euro/m² im Landkreis München und nicht mehr in der Stadt München (10.000 Euro/m²) verlangt. Preise oberhalb der 9.000-Euro-Grenze sind darüber hinaus in den Landkreisen Miesbach (9.300 Euro/m²) und Starnberg (9.100 Euro/m²) üblich. In allen anderen Kreisen liegen die Preise darunter. In sieben Kreisen liegen die Preise zwischen 6.000 und 8.000 Euro/m², in weiteren sieben Kreisen zwischen 5.000 und 6.000 Euro/m². Darüber hinaus liegen die Preise in 38 der 96 Kreise zwischen 3.000 und 5.000 Euro/m², in 27 Kreisen zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m² und nur in 13 unter 2.000 Euro/m². Nur in drei Kreisen werden weiterhin mittlere Preise von weniger als 1.500 Euro/m² inseriert: Kronach (1.200 Euro/m²), Landkreis Hof (1.300 Euro/m²) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (1.400 Euro/m²) (s. Abbildung 7 a).

► **Eigenheime im Landkreis München am teuersten**

Abb. 7 a: Angebotspreise 2021 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Eigenheime – in EUR/m²

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



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

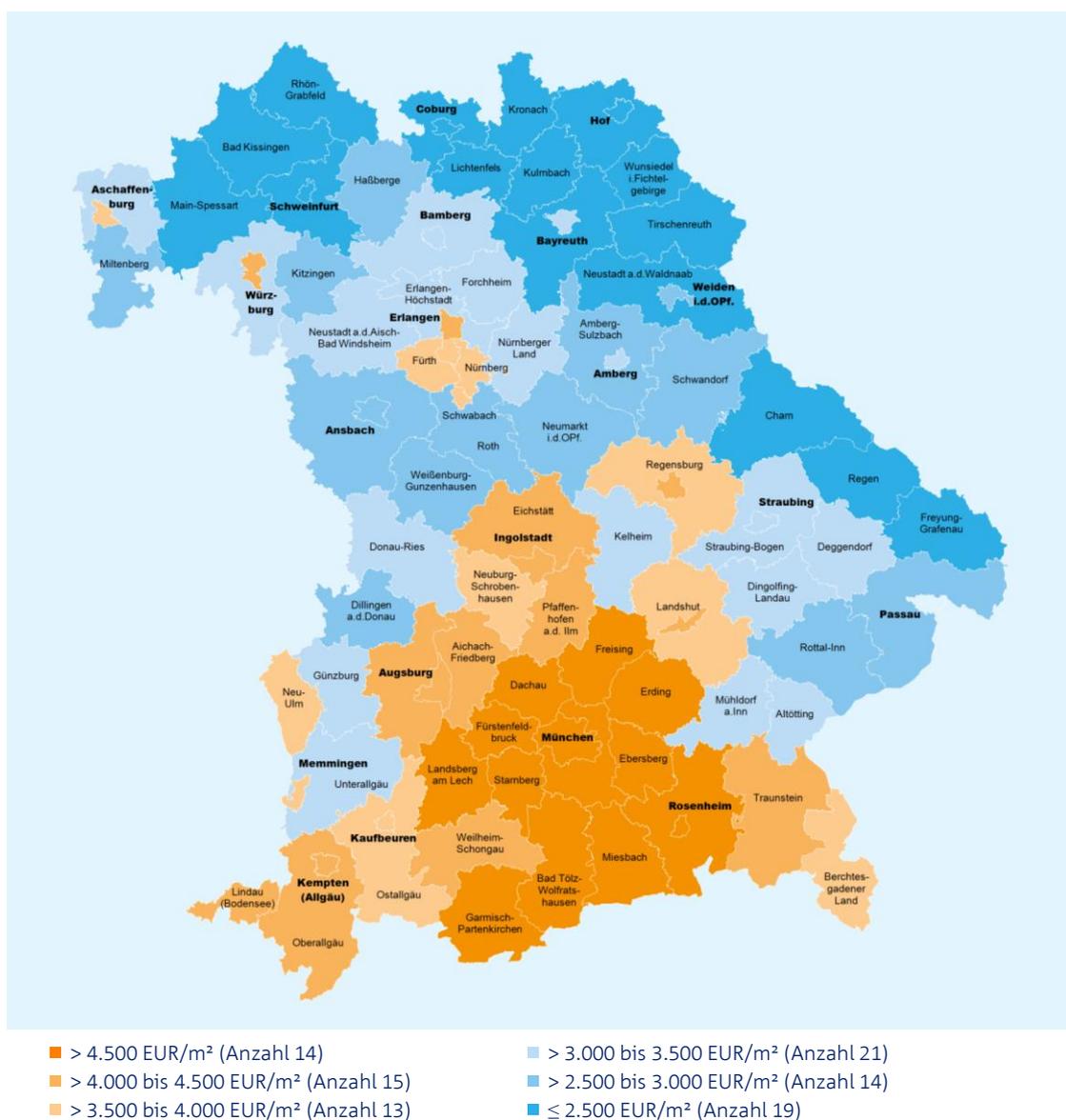
Die inserierten Quadratmeterpreise für gebrauchte ETW liegen i. d. R. unter denen für Eigenheime. Angeführt wird die Liste der teuersten ETW-Standorte – anders als bei den Eigenheimen – von der Landeshauptstadt München (8.800 Euro/m²), gefolgt von den drei Landkreisen Starnberg (6.900 Euro/m²), Miesbach (6.800 Euro/m²) und München (6.800 Euro/m²). Quadratmeterpreise von mehr als 6.000 Euro werden zudem in den Landkreisen Fürstenfeldbruck, Garmisch-Partenkirchen, Dachau und Ebersberg gefordert. In weiteren vier Kreisen liegen die Preise zwischen 5.000

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

und 6.000 Euro/m². Mehrheitlich kosten ETW in Bayern aber weniger als 4.000 Euro/m². Die mittleren Angebotspreise in 34 Kreisen schwanken je nach Region zwischen 3.000 und 4.000 Euro/m², in weiteren 25 Kreisen zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m². Nur in den Landkreisen Hof, Wunsiedel im Fichtelgebirge, Tirschenreuth, Freyung-Grafenau, Regen, Kulmbach und Kronach sowie in der Stadt Hof kann man eine typische ETW noch für weniger als 2.000 Euro/m² bekommen.

Abb. 7 b: Angebotspreise 2021 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 2021 lag gut jede fünfte inserierte ETW in einem Neubau (d. h. in den letzten zehn Jahren errichtet) (s. Tabelle 2). Demgegenüber betraf gerade einmal jedes 14. Inserat Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (7 Prozent) bzw. aus den 1950er-Jahren (7 Prozent). Mit mittleren 88 m² sind neu gebaute ETWs – wie auch schon die Mietwohnungen im vorherigen Abschnitt – am größten, aber kleiner als in früheren Jahren. Die kleinsten Wohnungen mit mittleren 70 m² wurden in den 1950er-Jahren errichtet. Der Großteil der Inserate stammt aus den Regierungsbezirken Ober-

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (ETW)**

Tab. 2: Angebotspreise ETW in Bayern im Jahr 2021 (Jahresmittelwerte)

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

* Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).

| | Bayern | | Regierungsbezirke | | | | | |
|--|-----------|------------|-------------------|-----------|-------------|---------------|--------------|----------|
| | insgesamt | Oberbayern | Niederbayern | Oberpfalz | Oberfranken | Mittelfranken | Unterfranken | Schwaben |
| ETW* (60 – 80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal) | | | | | | | | |
| Insgesamt | 4.674 | 6.865 | 3.306 | 3.319 | 2.677 | 3.780 | 3.115 | 4.065 |
| Im Neubau | 5.660 | 8.060 | 3.963 | 3.998 | 3.636 | 4.907 | 3.919 | 4.925 |
| Im Bestand | 4.395 | 6.519 | 3.066 | 3.034 | 2.415 | 3.490 | 2.912 | 3.877 |
| bis 1949 | 4.342 | 6.951 | 2.457 | 2.933 | 2.286 | 3.061 | 2.590 | 3.596 |
| 1950er | 4.080 | 6.242 | 2.814 | 2.630 | 2.046 | 3.128 | 2.665 | 3.513 |
| 1960er | 3.903 | 5.657 | 2.816 | 2.764 | 2.182 | 3.116 | 2.702 | 3.557 |
| 1970er | 3.905 | 5.689 | 2.671 | 2.661 | 2.056 | 3.215 | 2.745 | 3.594 |
| 1980er | 4.060 | 5.992 | 2.682 | 2.713 | 2.159 | 3.388 | 2.624 | 3.744 |
| 1990er | 4.308 | 6.396 | 2.845 | 2.906 | 2.533 | 3.376 | 2.896 | 3.847 |
| 2000er | 4.902 | 7.195 | 3.706 | 3.763 | 2.486 | 3.907 | 3.162 | 4.278 |
| Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate) | | | | | | | | |
| Insgesamt | 79 | 79 | 76 | 77 | 81 | 80 | 84 | 80 |
| Im Neubau | 88 | 88 | 88 | 85 | 86 | 88 | 94 | 91 |
| Im Bestand | 76 | 76 | 71 | 74 | 79 | 78 | 82 | 77 |
| bis 1949 | 88 | 93 | 99 | 86 | 88 | 82 | 92 | 87 |
| 1950er | 70 | 68 | 79 | 69 | 74 | 73 | 82 | 66 |
| 1960er | 72 | 69 | 79 | 79 | 81 | 73 | 77 | 72 |
| 1970er | 74 | 71 | 65 | 80 | 76 | 79 | 81 | 76 |
| 1980er | 78 | 76 | 63 | 74 | 83 | 83 | 84 | 83 |
| 1990er | 73 | 76 | 69 | 65 | 70 | 70 | 78 | 74 |
| 2000er | 89 | 89 | 79 | 73 | 103 | 96 | 90 | 92 |
| Fallzahlen | | | | | | | | |
| Insgesamt | 47.776 | 20.214 | 3.727 | 3.210 | 2.344 | 8.699 | 2.599 | 6.983 |
| Im Neubau | 10.541 | 4.533 | 999 | 949 | 504 | 1.780 | 522 | 1.254 |
| Im Bestand | 37.235 | 15.681 | 2.729 | 2.261 | 1.840 | 6.919 | 2.077 | 5.729 |
| bis 1949 | 3.377 | 1.136 | 174 | 210 | 211 | 951 | 161 | 534 |
| 1950er | 3.272 | 1.117 | 133 | 228 | 181 | 805 | 203 | 605 |
| 1960er | 6.364 | 2.975 | 249 | 360 | 282 | 1.270 | 293 | 935 |
| 1970er | 7.887 | 3.640 | 637 | 369 | 330 | 1.226 | 422 | 1.263 |
| 1980er | 5.224 | 2.208 | 526 | 328 | 242 | 812 | 316 | 792 |
| 1990er | 7.386 | 2.614 | 760 | 537 | 459 | 1.331 | 490 | 1.195 |
| 2000er | 3.725 | 1.990 | 253 | 226 | 138 | 521 | 190 | 407 |

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

bayern (42 Prozent) und Mittelfranken (18 Prozent) bzw. Schwaben (15 Prozent), am seltensten sind die Regierungsbezirke Oberpfalz (7 Prozent) sowie Unterfranken und Oberfranken (je 5 Prozent) vertreten.

Tab. 3: Angebotspreise Eigenheime in Bayern im Jahr 2021 (Jahresmittelwerte)

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

** Hedonische Preisberechnung (= korrigiert um Qualitätsunterschiede).*

| | Bayern | | Regierungsbezirke | | | | | |
|---|-----------|------------|-------------------|-----------|-------------|---------------|--------------|----------|
| | insgesamt | Oberbayern | Niederbayern | Oberpfalz | Oberfranken | Mittelfranken | Unterfranken | Schwaben |
| EZFH* (100 – 150 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal) | | | | | | | | |
| Insgesamt | 4.891 | 7.678 | 3.112 | 3.047 | 2.254 | 4.000 | 2.683 | 4.197 |
| Im Neubau | 5.215 | 7.886 | 3.672 | 3.556 | 2.643 | 4.284 | 2.871 | 4.644 |
| Im Bestand | 4.819 | 7.623 | 2.986 | 2.910 | 2.189 | 3.933 | 2.651 | 4.108 |
| bis 1949 | 4.655 | 8.213 | 2.365 | 2.352 | 1.842 | 3.367 | 2.064 | 3.383 |
| 1950er | 4.462 | 7.294 | 2.493 | 2.410 | 1.952 | 3.675 | 2.203 | 3.749 |
| 1960er | 4.503 | 7.168 | 2.542 | 2.558 | 2.191 | 3.730 | 2.479 | 3.838 |
| 1970er | 4.521 | 7.178 | 2.561 | 2.784 | 2.274 | 3.716 | 2.459 | 3.765 |
| 1980er | 4.588 | 7.122 | 2.698 | 2.893 | 2.321 | 3.826 | 2.612 | 3.981 |
| 1990er | 4.994 | 7.845 | 3.002 | 3.101 | 2.694 | 3.995 | 2.797 | 4.186 |
| 2000er | 5.332 | 8.041 | 3.335 | 3.320 | 3.061 | 4.310 | 3.423 | 4.761 |
| Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate) | | | | | | | | |
| Insgesamt | 173 | 177 | 177 | 168 | 173 | 167 | 177 | 166 |
| Im Neubau | 161 | 172 | 154 | 148 | 164 | 156 | 166 | 153 |
| Im Bestand | 175 | 179 | 182 | 173 | 175 | 170 | 178 | 168 |
| bis 1949 | 167 | 184 | 177 | 160 | 163 | 168 | 160 | 157 |
| 1950er | 151 | 159 | 151 | 145 | 149 | 150 | 155 | 141 |
| 1960er | 165 | 165 | 172 | 169 | 168 | 155 | 173 | 158 |
| 1970er | 183 | 180 | 184 | 193 | 194 | 176 | 190 | 174 |
| 1980er | 193 | 194 | 202 | 194 | 194 | 175 | 195 | 195 |
| 1990er | 189 | 185 | 199 | 185 | 195 | 185 | 201 | 178 |
| 2000er | 180 | 180 | 188 | 169 | 180 | 180 | 186 | 178 |
| Fallzahlen | | | | | | | | |
| Insgesamt | 31.121 | 7.983 | 3.616 | 2.998 | 4.167 | 4.469 | 3.679 | 4.209 |
| Im Neubau | 5.674 | 1.676 | 668 | 636 | 596 | 860 | 543 | 696 |
| Im Bestand | 25.447 | 6.307 | 2.948 | 2.362 | 3.572 | 3.609 | 3.137 | 3.513 |
| bis 1949 | 3.803 | 613 | 406 | 377 | 833 | 540 | 566 | 469 |
| 1950er | 3.075 | 609 | 343 | 325 | 513 | 410 | 418 | 458 |
| 1960er | 4.316 | 948 | 473 | 401 | 645 | 646 | 543 | 661 |
| 1970er | 4.497 | 1.215 | 533 | 371 | 509 | 699 | 556 | 615 |
| 1980er | 3.202 | 959 | 368 | 271 | 390 | 450 | 366 | 399 |
| 1990er | 3.251 | 892 | 431 | 285 | 371 | 420 | 381 | 472 |
| 2000er | 3.305 | 1.071 | 397 | 331 | 314 | 443 | 310 | 440 |

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

Nur noch jedes fünfte inserierte Eigenheim befand sich im Jahr 2021 in einem Neubau (d. h. in den letzten zehn Jahren errichtet) (s. Tabelle 3). Dagegen stammte jedes zehnte Eigenheim aus den 1950er-, 1980er- oder 1990er-Jahren (je 10 Prozent). Anders als bei Mietwohnungen oder ETW haben neu gebaute Eigenheime mit mittleren 161 m² nicht überdurchschnittlich große Wohnflächen; der Grund könnte in einer Rationierung der Bauflächen oder in den hohen Herstellungskosten bzw. Verkaufspreisen liegen. Vielmehr bieten Häuser der 1980er-Jahre (193 m²) im Durchschnitt die größten Flächen. Die neuesten Baujahre sind dagegen im landesweiten Mittel noch kleiner als die Vorkriegsbauten (167 m²). Auch die regionale Verteilung der inserierten Eigenheime unterscheidet sich deutlich von Mietwohnungen und ETW. Die Masse stammt zwar wieder aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (26 Prozent), der Abstand zu den anderen Bezirken ist jedoch kleiner: Schwaben und Mittelfranken folgen mit jeweils rund 14 Prozent und selbst auf die Oberpfalz entfallen noch 10 Prozent aller Inserate. Eigenheime stehen eben eher als Miet- oder Eigentumswohnungen in den Suburbanisierungs- bzw. schrumpfenden, ländlichen Regionen.

► Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (Eigenheime)

1.2.2 Ausblick: künftige Kaufpreise

Die künftige Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime hängt von der Lage und Qualität der angebotenen Objekte ab sowie von der Entwicklung der Einkommen und damit von den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager. Daneben spielen die demografischen Effekte sowie die Zinsentwicklung eine dominante Rolle bei der künftigen Preisentwicklung.

Der Wert einer Immobilie reflektiert das künftige Einnahmepotenzial und damit den Barwert der damit künftig erzielbaren Mieten. Langfristig entwickeln sich Kaufpreise daher 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. Hinzu kommt, dass Kaufpreise für Eigentumswohnungen nicht nur die Nachfrage nach „Wohnen“ befriedigen, sondern auch der Vermögensanlage dienen. Damit erfahren sie insbesondere in Niedrigzinsphasen einen zusätzlichen Nachfrage- und Preisschub. Denn je niedriger der Zins, desto höher der Barwertfaktor. Damit steigt der Immobilienwert selbst bei konstanten Mieten, weil künftige Mieteinnahmen aus heutiger Sicht mehr wert sind.

► Eigentumswohnungen

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), haben Kapitalanleger als Spätfolge der Finanzkrise des Jahres 2008 den Markt für Wohnimmobilien wiederentdeckt. Mit Corona und den dadurch nochmals niedrigeren Bauzinsen hat sich diese Situation zuletzt weiter verschärft. In der Folge haben sich die Kaufpreise scheinbar weitgehend von der Entwicklung der Mietpreise entkoppelt (aber eben nur scheinbar, weil ja der Barwert künftiger Mieteinnahmen tatsächlich gestiegen ist). In Wachstumsregionen haben sich bei den Kaufpreisen daher schon lange gewisse Risiken hinsichtlich einer möglichen Preiskorrektur aufgebaut. Zuletzt hat die zinsbedingte Preisentwicklung aber immer mehr auch Schrumpfungsregionen erfasst.

Im Ergebnis dürften die seit Jahresbeginn 2022 schnell gestiegenen Zinsen eine Trendwende einleiten. Das gilt auch dann, wenn die Knappheiten noch lange nicht überall beseitigt sind. Allerdings kann es im Laufe des Jahres erst mal noch zu preistreibenden „Torschlusskäufen“ aus Angst vor weiter steigenden Zinsen kommen. Partielle Einbrüche durch platzende Preisblasen sind in den nächsten Monaten jedoch nicht generell ausgeschlossen. Zwar wirken allerlei Knappheiten (beim Bauland, demografiebedingt beim Personal, Corona- und kriegsbedingt beim Material) in die entgegen gesetzte Richtung – und damit preisstabilisierend. Das bedeutet dann aber vor allem, dass sich die Preise von ETW in unterschiedlichen Lagen und vor allem in unterschiedlichen Qualitäten künftig wieder stärker ausdifferenzieren werden. Mit dem aufkommenden Ende des niedrigzinsbedingten „Anlagenotstandes“ und vor allem durch drohende Sanierungspflichten für ältere Gebäude werden Käufer und Investoren daher die Objekte künftig wieder genauer unter die Lupe nehmen (müssen).

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 Mietpreise“ dargestellt wurde.

Darüber hinaus wirkt der Zinsanstieg tendenziell preissenkend, weil er die Nachfrage von Kapitalanlegern zurückschraubt. Das Ausmaß einer möglichen Preissenkung hängt von der weiteren Zinsentwicklung ab. Je weiter die Zinsen noch steigen, desto eher (oder stärker) werden die Kaufpreise für ETW sinken. Allerdings wirken neue Knappheiten (Bauland, Personal, Material) in die entgegengesetzte Richtung, denn sie würgen den Neubau ab und verknappen so das Angebot. Im Ergebnis könnten sich die Preise auch durchaus auf eine längere „Seitwärtsbewegung“ zubewegen. Auf jeden Fall werden sich die Preise für ETW aber sehr viel stärker nach Lage und Qualität ausdifferenzieren.

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 der Fertigstellungszahlen der vergangenen fünf Jahre lassen sich dennoch einige Preistrends für Eigenheime beschreiben.

► Eigenheime

Die Zuwanderung junger Menschen in die Schwarmstädte hat Spätfolgen. Eine davon ist die – durch Homeoffice zusätzlich begünstigte – neue Suburbanisierungswelle durch junge Familien. Auf der verzweifelten Suche nach bezahlbaren Mietwohnungen landen Familien jetzt immer weiter draußen im immer größer werdenden Umland und dort immer öfter 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.

Allein in den letzten beiden Jahren sind Eigenheime landesweit um jährlich 11 Prozent teurer geworden. Das Angebot hat bislang noch nicht ausreichend auf diese Engpässe reagiert. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sind landesweit von 38.000 bis 40.000

Ende der 1990er-Jahre auf gut 16.000 im Jahr 2009 gesunken. Seither ist eine Zunahme zu beobachten: In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich wieder fast 23.000 Wohnungen, im Jahr 2020 sogar über 24.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet – laut empirica-Prognose wäre derzeit jedoch ein Volumen von etwa 26.000 Einheiten jährlich erforderlich (zuzüglich Nachholbedarf aus früheren Jahren). Die Engpässe unterscheiden sich regional jedoch erheblich:

- Die Nachfrage nach Eigenheimen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 3,0 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 0,8 Prozent gestiegen. In der Folge dürften die Preise in der nahen Zukunft weiter deutlich ansteigen.
- In den Suburbanisierungsbezirken Schwaben bzw. Niederbayern wird die Nachfrage nach Eigenheimen in den kommenden fünf Jahren ebenfalls zulegen (2,6 bzw. 2,7 Prozent), aber etwas weniger als in Oberbayern. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren hier ebenfalls um 0,8 bzw. 0,9 Prozent gewachsen. Daher sind auch hier weitere Preisanstiege zu erwarten, wenn auch geringer als in Oberbayern.
- In der Oberpfalz und in Mittelfranken wird die Eigenheimnachfrage künftig weniger stark, aber immerhin noch um jeweils 1,8 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 etwas ab. Dennoch kann man in den von Zuwanderung betroffenen Regionen wegen der steigenden Nachfrage weiterhin verbreitet mit zunehmenden Kaufpreisen rechnen.
- Unter- und Oberfranken erwarten bei Eigenheimen die schwächsten Nachfragezuwächse aller Regierungsbezirke, in Oberfranken könnte die Nachfrage sogar leicht sinken. Das Neubauvolumen ist gemessen daran vor allem in Oberfranken eher zu groß als zu klein. Allerdings dürften hier vor allem qualitative Aspekte den Neubau anheizen. Insofern sind vor allem für höherwertige Objekte zumindest stabile Kaufpreise zu erwarten, wenn auch in einigen Regionen mit sinkender Einwohnerzahl fallende Preise nicht auszuschließen sind.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in den Regierungsbezirken Bayerns

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

1.2.3 Eigenheimerschwinglichkeit

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

In Bayern musste ein Haushalt im Jahr 2021 im Durchschnitt das 9,7-Fache seines Jahreseinkommens für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben. Im Vorgängerbericht drei Jahre zuvor war es noch das 7,4-Fache. Die Finanzierung des eigenen Heims hat sich somit weiter erschwert. Wie Abbildung 8 zeigt, gab es deutliche regionale Unterschiede. Exakt den Landesdurchschnitt von 9,7 erreichte der Landkreis Forchheim.

Von den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 47 Standorten die Eigenheimerschwinglichkeit über dem Durchschnitt von 9,7. Vor allem in Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand, sowie in den Universitätsstädten war von den Haushalten das 9,8- bis 27,2-Fache ihrer Jahreseinkommen für ein Eigenheim aufzuwenden. Die teuersten Standorte waren der Landkreis Miesbach (27,2-Faches), die Landeshauptstadt München (24,2-Faches), die Landkreise Garmisch-Partenkirchen (23,1-Faches), Bad Tölz-Wolfratshausen und Starnberg (beide 21,1-Faches) sowie der Landkreis München (20,7-Fache).

In 48 der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Eigenheimerschwinglichkeit mit dem 4,3- bis 9,6-Fachen unter dem Landesdurchschnitt. Die günstigsten Standorte – bezogen auf die regionale Kaufkraft – lagen im Norden Bayerns. Am erschwinglichsten waren die Eigenheime in den Landkreisen Hof (4,3-Faches), Kronach (5,0-Faches), Rhön-Grabfeld (5,2-Faches), Tirschenreuth (5,5-Faches) sowie Bad Kissingen (5,7-Faches).

► **Eigenheimerschwinglichkeit: das 9,7-Fache des Jahresnettoeinkommens**

1.3 Baulandpreise

1.3.1 Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit steigen die inserierten Baulandpreise in Bayern seit 2012 durchgehend an. Die jährliche Wachstumsrate liegt bei rund 12 Prozent. Im Ergebnis sind die Preise innerhalb der vergangenen zehn Jahre von knapp 300 Euro/m² um gut 600 Euro/m² auf nunmehr über 900 Euro/m² angestiegen – das entspricht einer Verdreifachung.

► **Verdreifachung der Baulandpreise innerhalb der letzten zehn 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 erheblich unterschätzen. 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 auch der Preisauftrieb an „gleichwertigen“ Standorten unterschätzt.

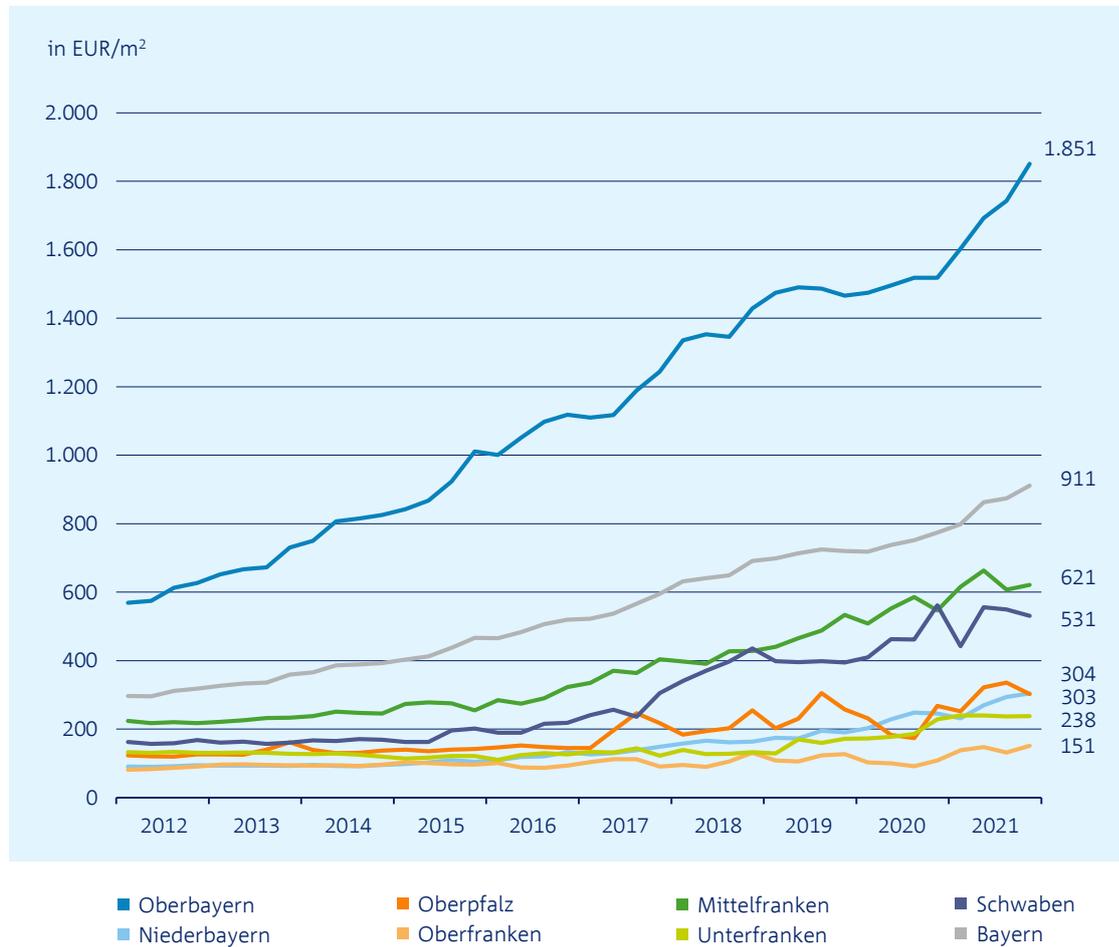
Die Rangfolge der Regierungsbezirke im Preisniveau entspricht im Großen und Ganzen der Rangfolge bei den Wohnungsmieten. Das ist plausibel, denn Mietdifferenzen spiegeln neben Ausstattungsunterschieden vor allem unterschiedliche Lagen und damit die Grundstückspreise.

Wenig überraschend ist Bauland daher im Regierungsbezirk Oberbayern mit rund 1.850 Euro/m² gut doppelt so teuer wie im Landesdurchschnitt (911 Euro/m²), mehr als zwölfmal so teuer wie in Oberfranken (um 150 Euro/m²) und fast achtmal so teuer wie in Unterfranken (um 240 Euro/m²). Mittelfranken liegt mit Werten über 600 Euro/m² schon klar unter dem Landesdurchschnitt, dasselbe gilt für Schwaben (rund 530 Euro/m²). Niedrigere Preise werden in Niederbayern und der Oberpfalz verlangt (je rund 300 Euro/m²).

► **Landesdurchschnitt für Bauland 911 Euro/m²**

Die Schwankungen der Baulandpreise innerhalb der Bezirke reflektieren nicht nur schwankende Knappheiten im Zeitverlauf, sondern auch die große Bandbreite an Lageunterschieden der jeweils aktuell angebotenen Grundstücke innerhalb dieser Regierungsbezirke. Je nach Zusammensetzung des jeweils aktuellen Baulandangebotes in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben (s. Abbildung 9).

Abb. 9: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2012 nach Regierungsbezirken



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

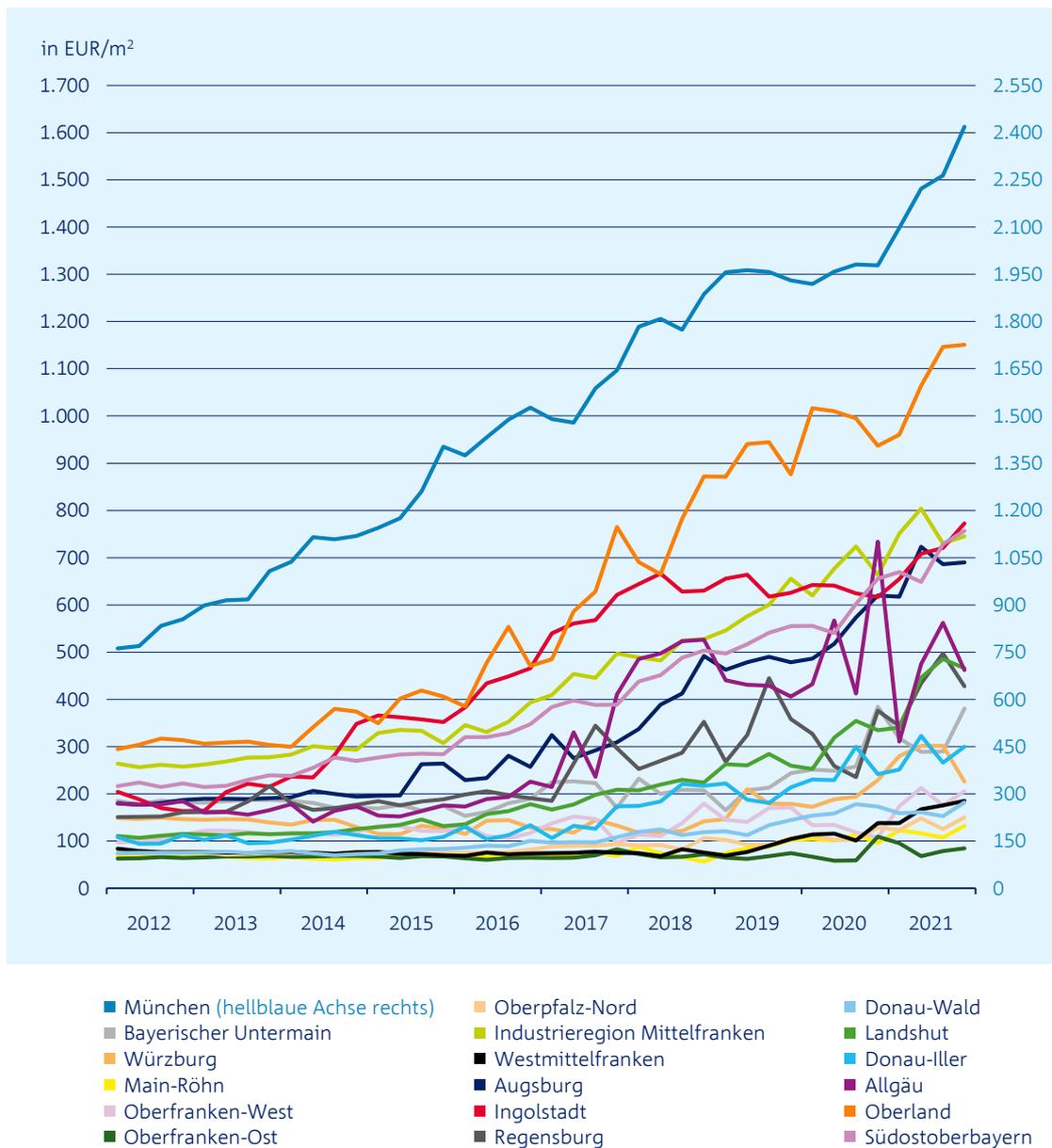
© empirica

Geht man eine Stufe tiefer auf die Ebene der Raumordnungsregionen (ROR), zeigen sich einmal mehr erhebliche regionale Unterschiede: Dann haben sich die Baulandpreise bis zuletzt in 14 der 18 Regionen gegenüber dem Jahr 2012 mindestens verdoppelt, in sechs davon sogar mehr als verdreifacht. Der größte Anstieg ist in Landshut von eher niedrigem Niveau aus zu beobachten (+322 Prozent), gefolgt von Oberland (+291 Prozent) von hohem Niveau aus sowie Augsburg (+283 Prozent) und Ingolstadt (+278 Prozent) auf mittlerem Niveau. Südostoberbayern steigt von mittlerem Niveau aus (+249 Prozent), München von höchstem Niveau (+217 Prozent).

► **Höchster Anstieg der Baulandpreise in der ROR Landshut**

Gesunken sind die Preise in keiner Region. Die geringsten Anstiege gibt es in Oberfranken-Ost (+35 Prozent), dort ist Bauland mit 85 Euro/m² am preiswertesten. In den Regionen Würzburg (+52 Prozent), Oberpfalz-Nord (+83 Prozent) und Main-Rhön (+96 Prozent) sind die Preise auch um weniger als das Doppelte gestiegen und liegen zwischen rund 130 und 230 Euro/m² (s. Abbildung 10).

Abb. 10: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2012 nach Raumordnungsregionen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

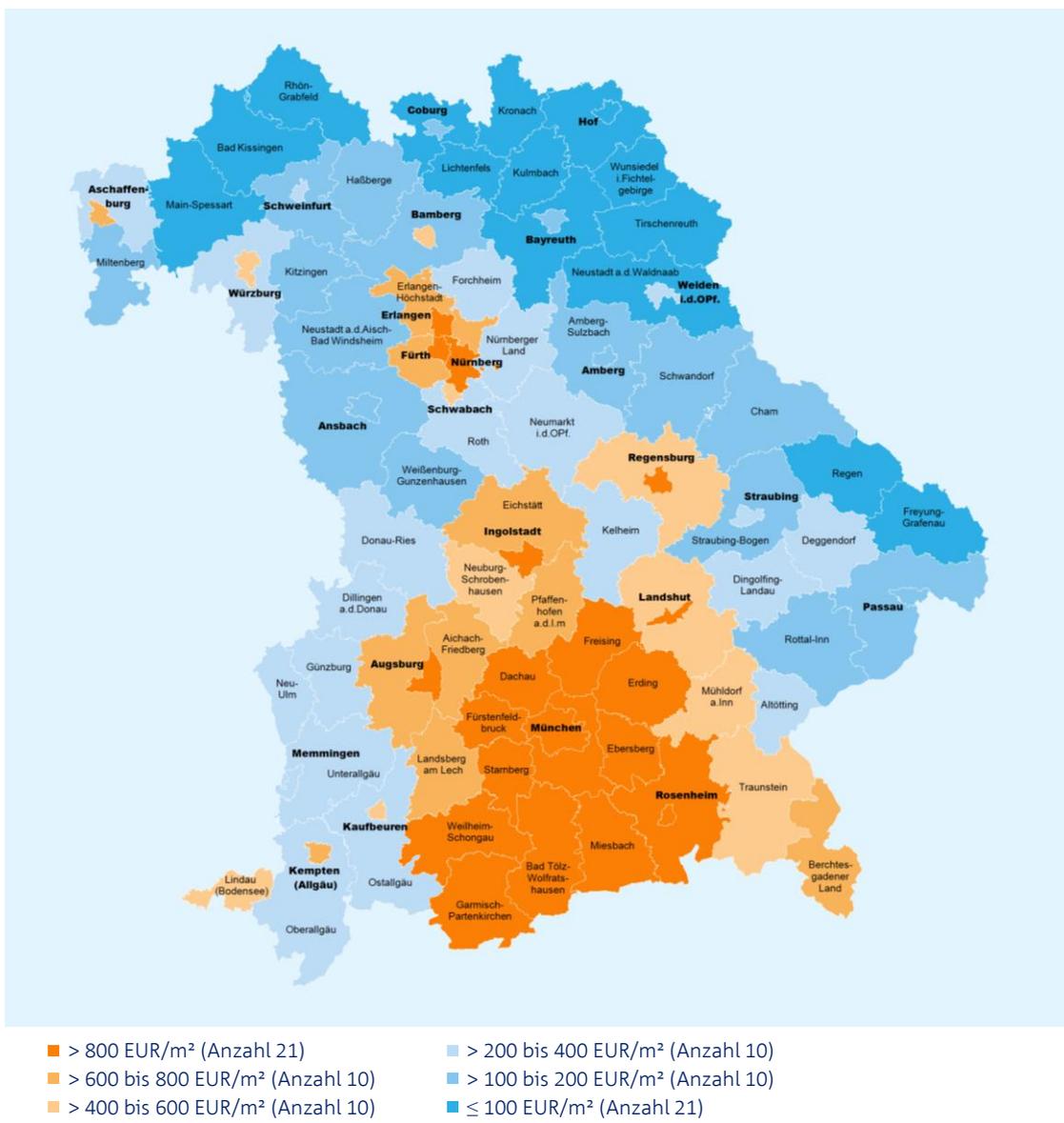
© empirica

Noch eine Stufe tiefer, auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten, sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2012 und 2021 – nur in den Landkreisen Lichtenfels (–3 Prozent) und Main-Spessart (+2 Prozent) nahezu unverändert geblieben. In weiteren 30 Kreisen haben sie sich weniger als verdoppelt, in 64 Kreisen mehr als verdoppelt, in 33 mehr als verdreifacht, in 16 mehr als vervierfacht und in drei Kreisen mehr als verfünffacht. Zu Letzteren zählen die Kreise Eichstätt (+528 Prozent), Freising (+418 Prozent) und Mühldorf am Inn (+409 Prozent). Die kreisfreie Stadt mit dem höchsten Preiszuwachs ist Landshut (+329 Prozent), gefolgt von Augsburg (+232 Prozent) und Kaufbeuren (+282 Prozent).

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

Abb. 11 a: Angebotspreise für Bauland 2021 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)

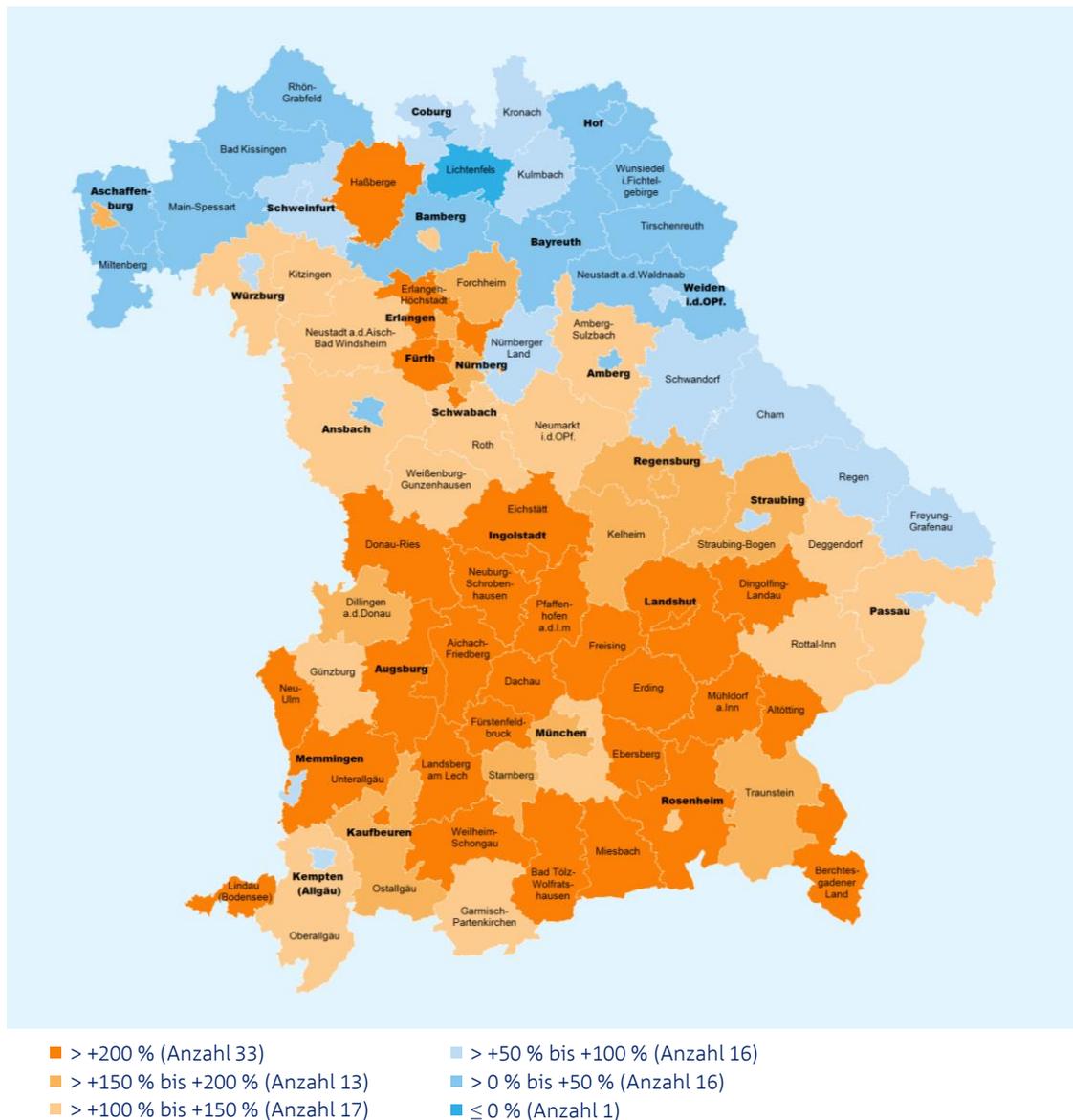
Betrachtet man das aktuelle Niveau anstelle der Steigerungsraten, dann ist Bauland in der Stadt München (2.880 Euro/m²) und im Landkreis München (2.039 Euro/m²) am teuersten. Baulandpreise von mehr als 1.000 Euro/m² finden sich in elf weiteren Kreisen, dazu zählen auch die kreisfreien Städte Landshut (1.089 Euro/m²), Rosenheim (1.047 Euro/m²), Ingolstadt (1.013 Euro/m²) und Augsburg (1.012 Euro/m²). Der teuerste Landkreis nach München ist Starnberg (1.932 Euro/m²), gefolgt von Ebersberg (1.481 Euro/m²) und Miesbach (1.407 Euro/m²).

► Preisspanne bei Bauland von 41 Euro/m² bis 2.880 Euro/m²

Baugrundstücke für weniger als 50 Euro bekommt man dagegen in den Landkreisen Wunsiedel im Fichtelgebirge (41 Euro/m²), Hof (43 Euro/m²), Tirschenreuth (44 Euro/m²) und Rhön-Grabfeld (46 Euro/m²). In weiteren elf Kreisen liegt der Preis bei unter 100 Euro/m², darunter die preiswerteste kreisfreie Stadt: Hof mit 77 Euro/m². Insgesamt liegt der Preis in 39 Kreisen unter 250 Euro/m² und in weiteren 23 Kreisen unter 500 Euro/m².

Abb 11 b: Veränderung der Angebotspreise für Bauland 2021 zu 2022 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

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



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

© empirica

1.3.2 Ausblick: künftige Baulandpreise

Die Preise für Bauland werden im Wesentlichen von drei Faktoren bestimmt: Lage, Knappheit und Zinssatz. Aufgrund der niedrigen und vor allem (länger als erwartet) gefallen Zinsen war der Zinssatz zuletzt der treibende Faktor für die Preisentwicklung, die sich beim Bauland fast von der eigentlichen Knappheit abgekoppelt hatte. Dieser Einfluss dürfte nun nachlassen, da die Zinsen sich gegenüber ihrem Tiefpunkt nunmehr fast vervierfacht haben und absehbar nicht wieder sinken werden. Dadurch werden immer mehr alternative Geldanlagemöglichkeiten wieder attraktiv. In der Folge rücken Lage und Knappheit wieder in den Mittelpunkt der Preisbildung.

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

Soweit sich natürliche Lagefaktoren (z. B. bessere Anbindung durch Autobahnen oder ICE-/S-Bahnlinien) nicht verändern sowie Transportkosten und Pendleraufkommen (Benzinpreise, Homeoffice) 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 den Landeigentümern ein glaubwürdiges Signal gesetzt werden, dass nachhaltig ausreichend Bauland zur Verfügung stehen wird.

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

- Die Wohnungsnachfrage im Regierungsbezirk Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 2,8 Prozent kräftig zulegen. Ohne eine signifikante und vor allem nachhaltige Ausweitung des Baulandangebotes muss auch künftig und selbst bei steigenden Zinsen mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen gerechnet werden.
- Auch in Schwaben und Niederbayern wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren um rund 2 Prozent zulegen. Zuletzt sind die hier gemessenen Baulandpreise schon erheblich gestiegen. Dieser Trend wird sich in dem Maße fortsetzen, 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 1 Prozent gemäßigt wachsen. Der zuletzt –

außer in der Industrieregion Mittelfranken – vergleichsweise geringe Preisauftrieb dürfte daher künftig – zumindest regional – weiter nach oben zeigen.

- In Oberfranken (-0,9 Prozent) und Unterfranken (-0,2 Prozent) wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren allenfalls stagnieren, regional sogar sinken. Es dürfte daher weiterhin bei vergleichsweise sehr geringen Preisanstiegen bleiben, bei weiter steigenden Zinsen könnten die Baulandpreise künftig sogar fallen, insbesondere in Oberfranken.

Fazit für die Entwicklung der Baulandpreise in den Regierungsbezirken Bayerns

Die inserierten (!) Baulandpreise sind vor allem wegen der Niedrigzinsen in vielen Regionen dramatisch angestiegen. Bei weiterhin eher zunehmenden Zinssätzen wird dieser Auftrieb verlangsamt, wenn auch nicht gestoppt. In Regionen mit anhaltender Knappheit dürften höhere Zinsen aber dennoch nicht zu sinkenden Preisen führen. Außerdem ist zu beachten, dass die hier verwendeten inserierten Preise das tatsächliche Marktgeschehen vermutlich nur unvollständig reflektieren. Gleichwohl weisen die regionalen Preisunterschiede auf erhebliche Knappheiten in einzelnen Regionen hin.

Oberbayern:

Mit deutlichem Abstand höchstes Preisniveau, stark steigende Nachfrage führt weiterhin zu (über-) durchschnittlicher Preissteigerung

Schwaben, Niederbayern:

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

Mittelfranken, Oberpfalz:

Überwiegend eher niedriges Preisniveau, leicht steigende Nachfrage, vor allem regional Preisdruck

Oberfranken, Unterfranken:

Eher niedriges Preisniveau, stagnierende bis fallende Nachfrage, regional teils fallende Preise

1.4 Wohnungsleerstand

Die aktuellsten amtlichen Daten zum Wohnungsleerstand liefert der mittlerweile veraltete Zensus 2011.³ Der Zensus ist eine registergestützte Vollerhebung aller Wohnungen, wobei alle Eigentümer bzw. Verwalter von Häusern und Wohnungen postalisch befragt werden. Die Ergebnisse des Zensus 2011 wurden im Rahmen dieser Studie anhand amtlicher Statistiken zu Fertigstellungen, Bauabgängen und Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in Kapitel 1.4.1 „Totaler Leerstand“ vorgestellt.

³ Der Zensus wird derzeit aktualisiert, die Daten des Zensus 2022 werden voraussichtlich Anfang 2023 vorliegen. Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand werden indirekt auch alle vier Jahre im Rahmen des Mikrozensus erhoben, zuletzt im Jahr 2018. Diese Informationen sind jedoch verzerrt und überschätzen den tatsächlichen Leerstand erheblich (vgl. Braun, Heising und Schwede, 2014).

Der Zensus und seine Fortschreibung erfassen jedoch nicht, ob leerstehende Wohnungen überhaupt noch aktiv am Markt angeboten werden oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat. Die vorletzte Zählung für Bayern stammt zudem aus dem Jahr 1987, sodass keine langen Zeitreihen für die jüngere Vergangenheit vorliegen. Deswegen hat empirica auf Basis von Bewirtschaftungsdaten (für ca. 700.000 Wohneinheiten) des Immobiliendienstleisters⁴ CBRE einen marktaktiven Leerstand berechnet (CBRE-empirica-Leerstandsindex; CEL). Der marktaktive Leerstand umfasst ausschließlich das Teissegment leerstehender Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit zwar nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (innerhalb von sechs Monaten).⁵ Diese Daten stehen als Zeitreihe für die Jahre bis 2020 zur Verfügung. Diese Daten werden in Kapitel 1.4.2 „Marktaktiver Leerstand“ analysiert.

1.4.1 Totaler Leerstand im Jahr 2020

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 Wohnungen⁶, das entspricht einer totalen Leerstandsquote von 3,9 Prozent und damit Platz acht im Bundeslandranking. Im Westen standen sonst anteilig nur im Saarland (5,6 Prozent), in Rheinland-Pfalz (4,3 Prozent) und Baden-Württemberg (4,1 Prozent) mehr Wohnungen leer. Knapp die Hälfte aller bayerischen Leerstände war in Geschosswohnungen zu finden, etwas mehr als die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Angesichts der enormen regionalen Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage seit der Erhebung des Zensus vor nunmehr elf Jahren sind diese Daten mittlerweile obsolet. Deswegen wurden im Rahmen dieser Studie – ausgehend von den Zensusangaben aus dem Jahr 2011 – aktuellere Daten für das Jahr 2020 fortgeschrieben.

⁴ Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy.

⁵ Vgl. Braun und Schlatterer (2021) oder https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2021-v.pdf.

⁶ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime). Unter den Wohnungen nur in Wohngebäuden standen knapp 213.000 leer, das entspricht 3,7 Prozent.

Methodik der Leerstandsfortschreibung

Der aktuelle Leerstand wurde buchhalterisch auf Kreisebene fortgeschrieben. Demnach ergibt sich der 2020er-Leerstand wie folgt:

Zensusleerstand Mai 2011⁷

zzgl. neu errichteter Wohnungen 2011 – 2020⁸

abzgl. Anstieg Zahl der Haushalte 2011 – 2020⁹

abzgl. geschätzter Wohnungsabgang (Abriss, Nutzungsänderung, Zusammenlegung)

= totaler Leerstand 31. 12. 2020

Dank einer neu entwickelten empirica-Methodik können die resultierenden Leerstände nunmehr – wie auch im Zensus – getrennt für Ein- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.¹⁰

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

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

⁷ Berücksichtigt wurden alle Leerstände von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in vergleichbaren Berechnungen nur Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

⁸ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

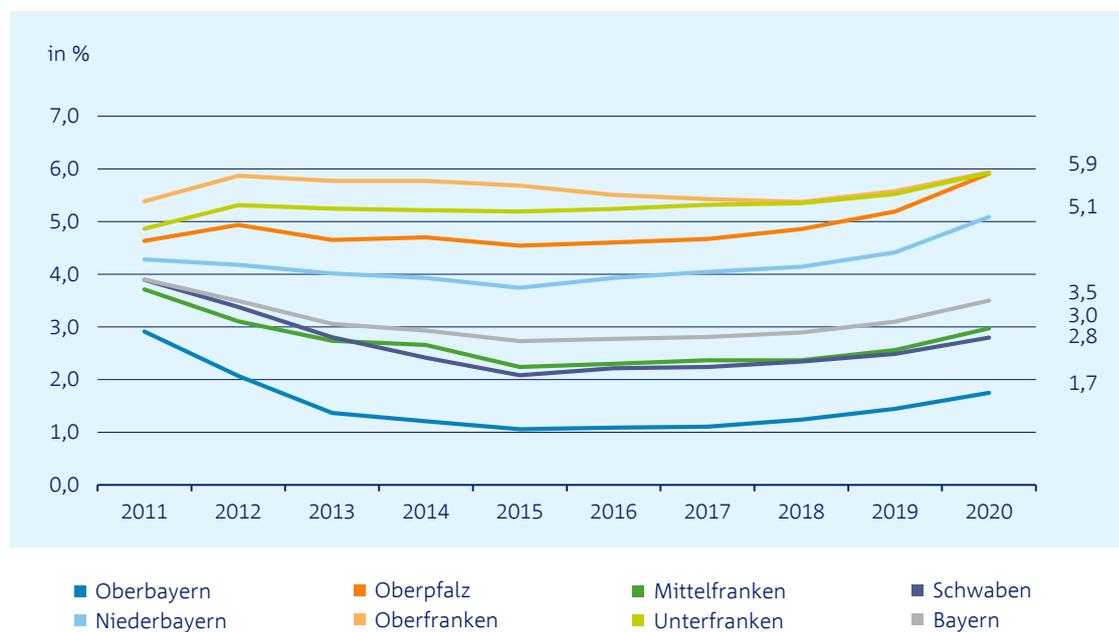
⁹ Angaben zur Haushaltsgröße liefern die jeweiligen Mikrozensus, diese sind z. T. allerdings sehr „sprunghaft“. Deswegen wurde die Haushaltsgröße auch „rückwärts“ mit dem Haushaltsprognosemodell von empirica geschätzt.

¹⁰ Vgl. Braun et al. (2020).

Die Schätzungen ergeben eine landesweite Leerstandsquote von 3,5 Prozent Ende des Jahres 2020 – das sind gut 229.000 Wohnungen. Gegenüber dem Zensus 2011 ist die Quote damit um rund 0,4 Prozentpunkte gesunken, was einem absoluten Rückgang von etwa 5.000 Wohnungen entspricht. Nicht unerwartet verteilen sich die Leerstände ganz unterschiedlich auf die einzelnen Regierungsbezirke. Während die Leerstände in Oberbayern gesunken sind (–22.000 oder –1,7 Punkte), blieben sie in Oberfranken eher konstant (+4.000 oder +/-0 Punkte); auch in Unterfranken (+0,5 Punkte), der Oberpfalz (+0,2 Punkte) und in Niederbayern (–0,1 Punkte) ist die Quote trotz gewisser Schwankungen fast unverändert geblieben. Nach Oberbayern entfallen die nächsthöheren Rückgänge auf Schwaben (–7.000 oder –1,6 Punkte), gefolgt von Mittelfranken (–5.000 oder –1,3 Punkte). Allen Regionen ist jedoch gemeinsam, dass die Zeit der konstanten oder fallenden Leerstände zu Ende gegangen ist. Der berechnete Wiederanstieg in allen Regierungsbezirken könnte zwar teilweise auf problematische Annahmen bei der vorgenommenen Schätzung zurückgeführt werden (sinkende Haushaltsgrößen, geringe Abgänge). Angesichts hoher Fertigstellungszahlen der letzten Jahre dürfte aber allenfalls das Ausmaß des Anstiegs, weniger jedoch die Trendumkehr angezweifelt werden. Insofern zeigen die Berechnungen durchaus erste Anzeichen einer aufkommenden Entspannung des Wohnungsmarktes. Darauf weisen auch die Neubaubedarfe in Kapitel 2.3.2 hin, die mittlerweile nicht mehr so weit von den tatsächlichen Fertigstellungen entfernt sind.

► **Landesweite
Leerstandsquote
3,5 Prozent 2020**

Abb. 12 a: Totale Leerstandsquote in Bayern 2011 bis 2020 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote insgesamt



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

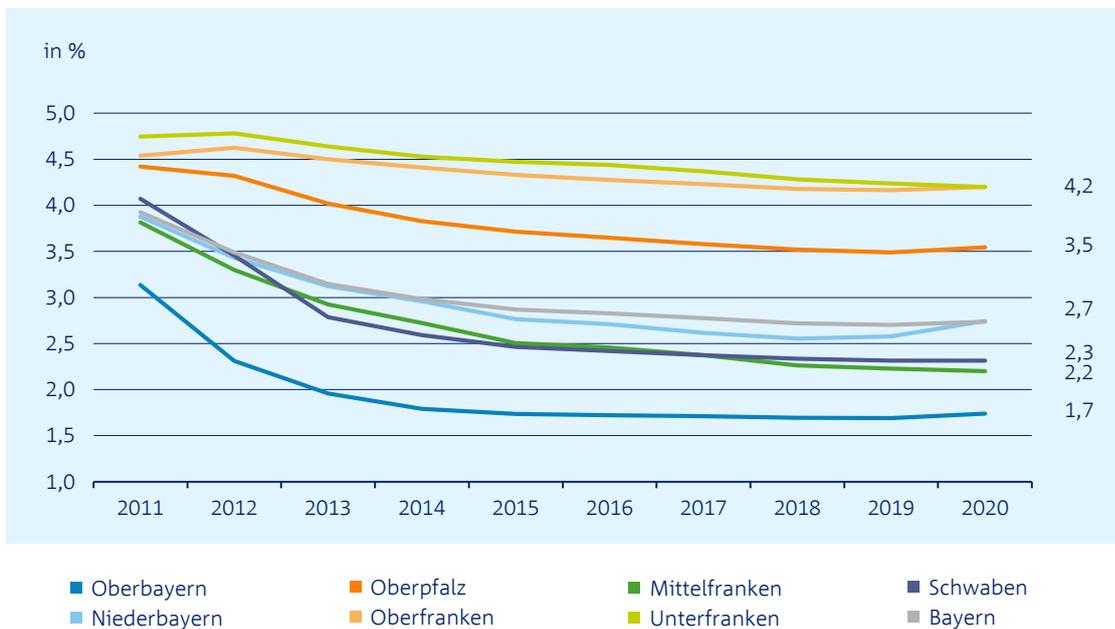
© empirica

Auf Kreisebene sind die höchsten Leerstandsquoten in den Landkreisen Neustadt a. d. Waldnaab (9,5 Prozent), Cham (9,3 Prozent) sowie Rhön-Grabfeld (8,9 Prozent) zu finden. Überall sonst liegen die Quoten deutlich unter 9,0 Prozent. Weit unterdurchschnittliche Leerstandsquoten haben dagegen die Landkreise München (0,6 Prozent), Fürstenfeldbruck (0,7 Prozent) sowie Ebersberg

► **Leerstandsquoten zwischen 0 und 9,5 Prozent**

und Freising (je 0,9 Prozent) aufzuweisen; alle anderen Landkreise haben Quoten über 1,0 Prozent. Die kreisfreien Städte mit der niedrigsten Quote sind Rosenheim, Bamberg und Augsburg (jeweils rechnerisch 0 Prozent), gefolgt von Kempten (Allgäu), Fürth und München (je 0,2 Prozent). Coburg hat unter allen kreisfreien Städten die höchste Quote (8,3 Prozent), danach folgen Hof (7,6 Prozent) und Amberg (6,0 Prozent).

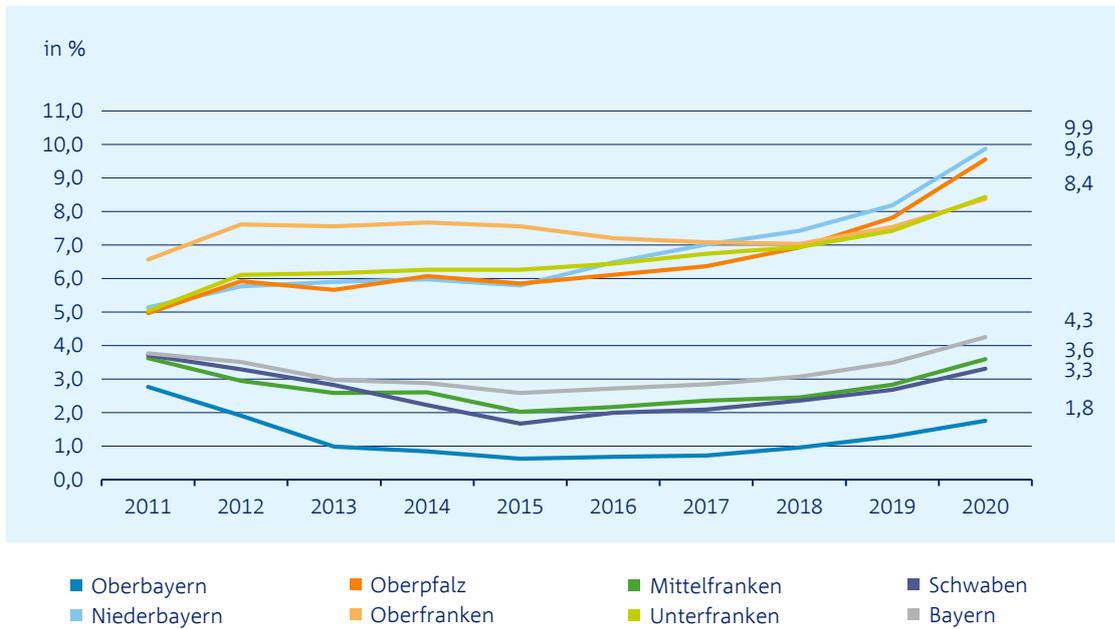
Abb. 12 b: Totale Leerstandsquote in Bayern 2011 bis 2020 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote EZFH



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Abb. 12 c: Totale Leerstandsquote in Bayern 2011 bis 2020 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote MFH



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

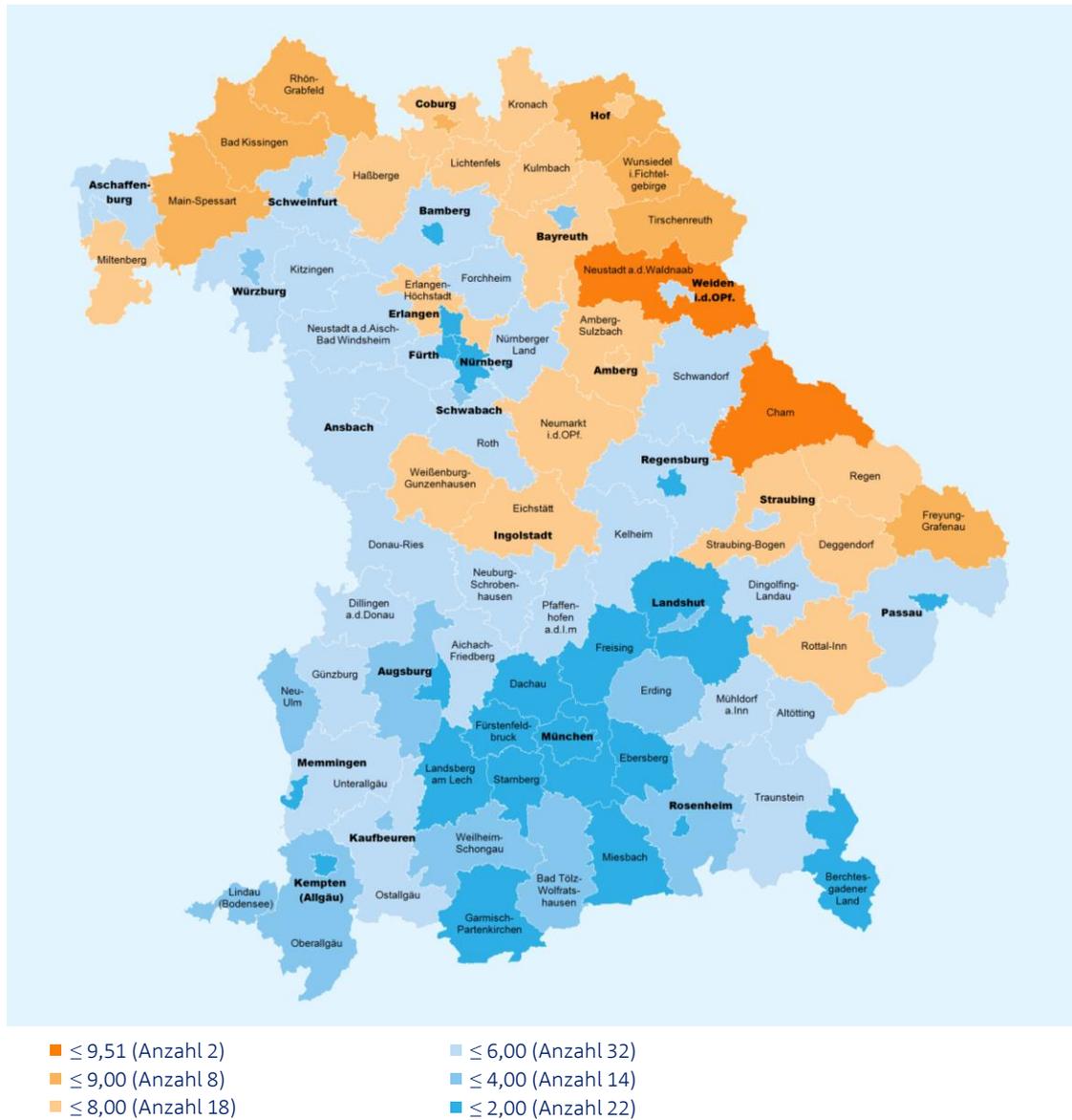
© empirica

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

Auf der Kreisebene findet man im Jahr 2020 die höchsten Quoten leer stehender Eigenheime in den kreisfreien Städten Schweinfurt (6,3 Prozent) und Hof (5,7 Prozent) sowie in den Landkreisen Hof (6,1 Prozent), Bad Kissingen (5,9 Prozent) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (5,7 Prozent). Überall sonst liegen die Quoten unter 5,5 Prozent. Rechnerisch ermittelte Leerstandsquoten von 0 Prozent haben dagegen 13 kreisfreie Städte (keine Landkreise), darunter München, Nürnberg und Augsburg.

Leerstehende Geschosswohnungen findet man vor allem in den Landkreisen Straubing-Bogen (26 Prozent), Cham (25 Prozent), Freyung-Grafenau und Neustadt a. d. Waldnaab (je 23 Prozent). In allen anderen Kreisen stehen weniger als 20 Prozent leer. Coburg (10 Prozent) ist die kreisfreie Stadt mit der höchsten Quote, gefolgt von Ingolstadt (9 Prozent) und Hof (8 Prozent) – alle anderen kreisfreien Städte liegen unterhalb der 7 Prozent-Schwelle. Rechnerisch ermittelte Leerstandsquoten von 0 Prozent haben 9 Kreise, darunter die kreisfreien Städte Rosenheim, Bamberg und Augsburg sowie die Landkreise München, Landshut, Ebersberg, Freising, Fürstenfeldbruck und Garmisch-Partenkirchen.

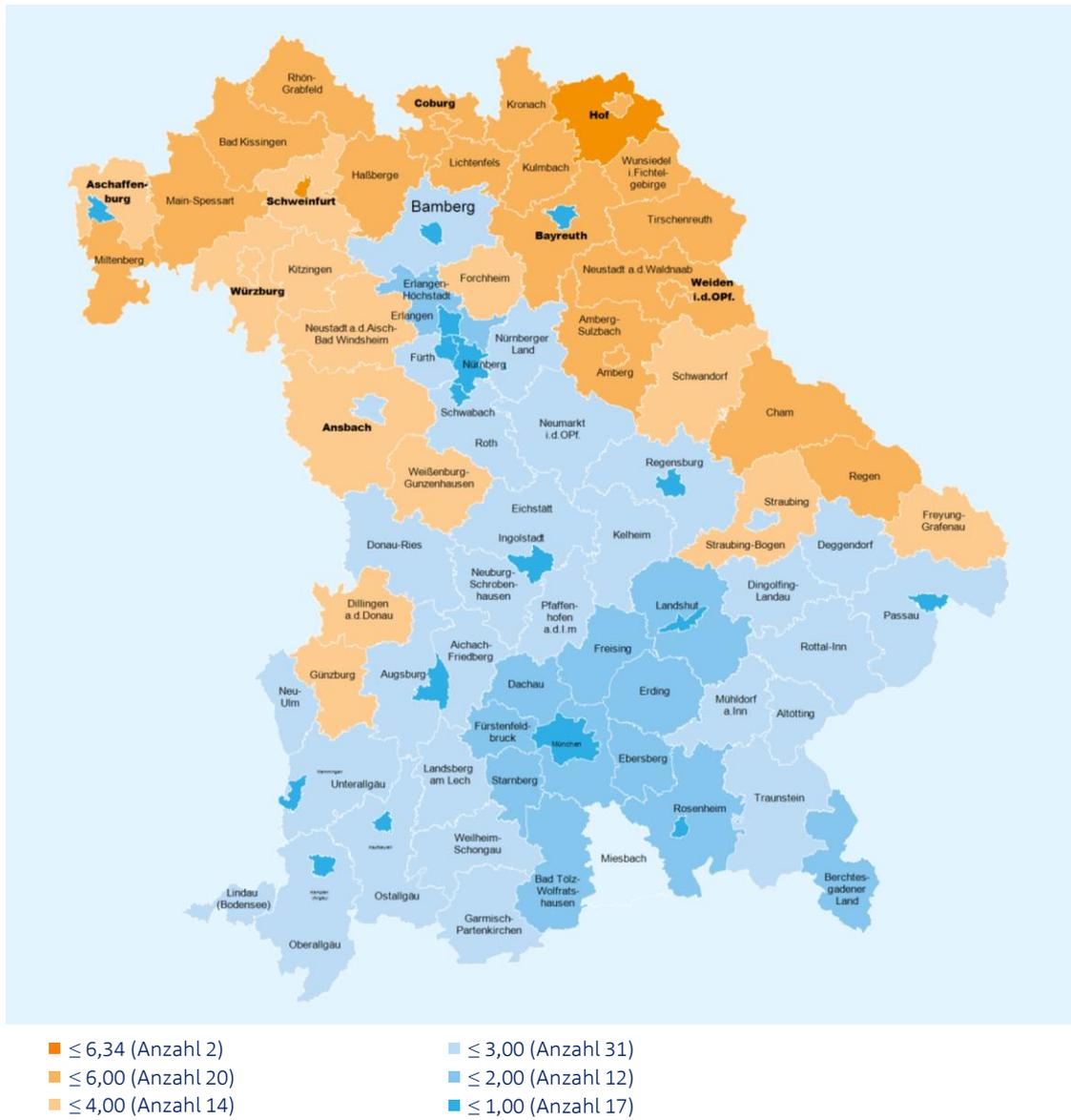
Abb. 13 a: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2020 – insgesamt



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

© empirica

Abb. 13 b: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2020 – in EZFH

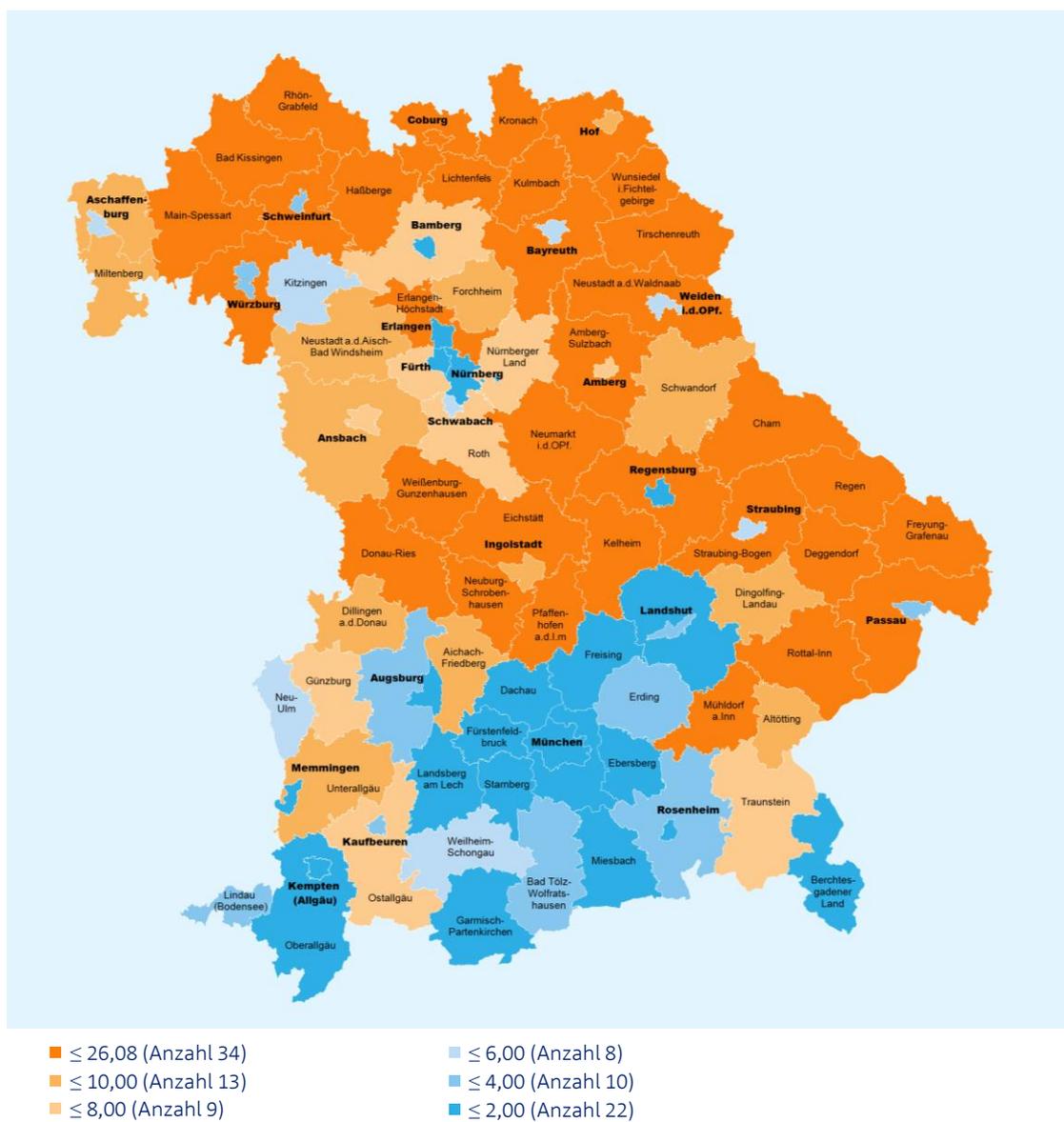


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Abb. 13 c: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2020 – in MFH



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

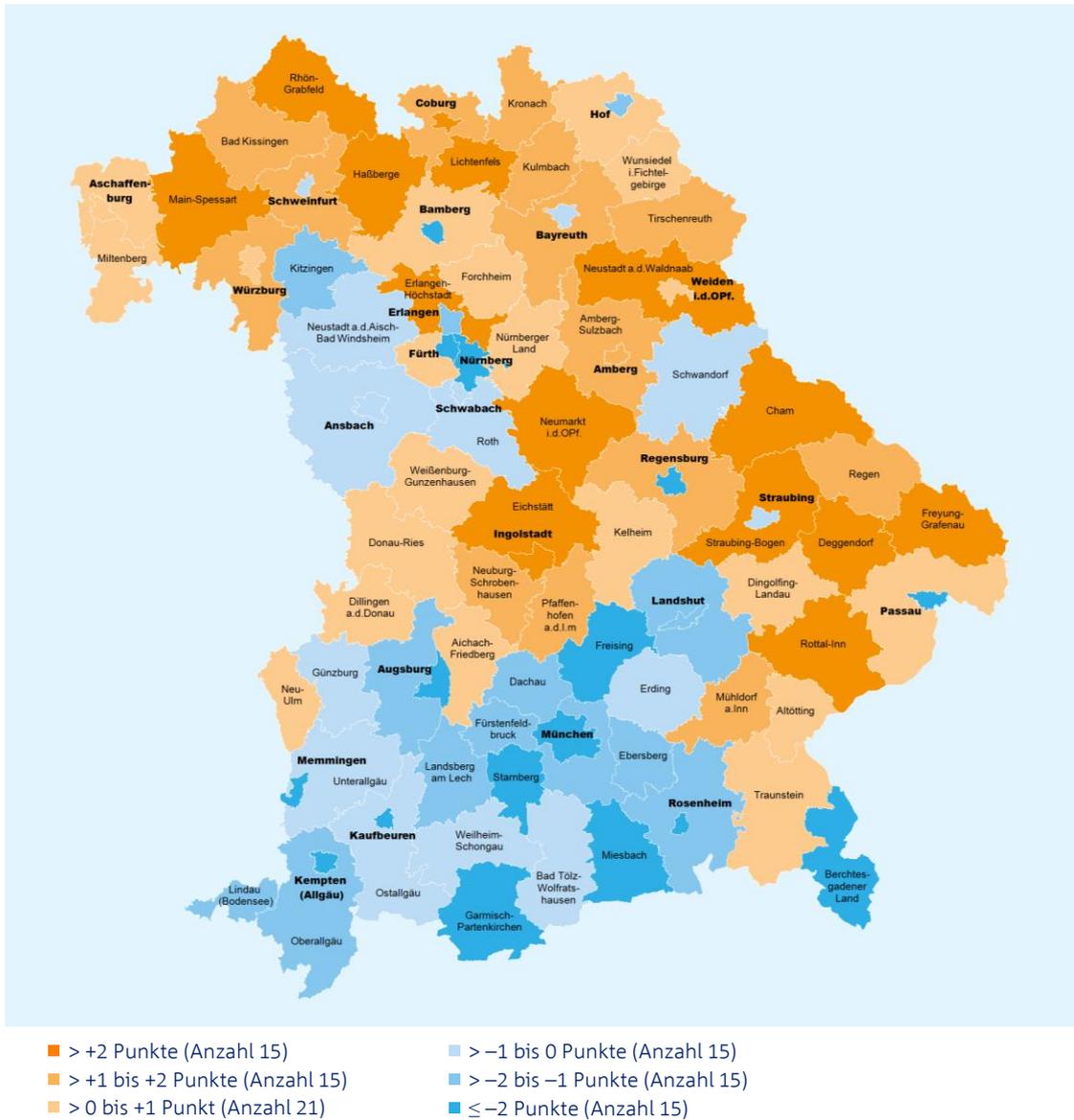
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Zensus 2011)

© empirica

Die Leerstandsquoten stiegen bis 2020 in der Regel dort schneller an, wo sie im Jahr 2011 bereits höher lagen. Eine Ausnahme von dieser „Regel“ ist die Stadt Hof: Dort beträgt der Rückgang –1,0 Prozentpunkte, während die Quote im Jahr 2011 bereits bei überdurchschnittlichen 8,5 Prozent lag. Abgesehen davon stieg die Leerstandsquote am stärksten in den Landkreisen Neustadt a. d. Waldnaab (+3,9 Punkte auf 9,5 Prozent), Cham (+3,4 Punkte auf 9,3 Prozent) und Deggendorf (+3,3 Punkte auf 7,0 Prozent) sowie in der kreisfreien Stadt Ingolstadt (+3,5 Punkte auf 5,9 Prozent). Anderswo lagen die Anstiege jeweils unter 3,0 Punkten. Sinkende Leerstandsquoten sind dagegen noch in 42 Kreisen zu finden (2018 in 65 Kreisen), am deutlichsten im

Landkreis Garmisch-Partenkirchen (-3,7 Punkte auf 1,0 Prozent) sowie in den kreisfreien Städten Fürth und Augsburg (je -3,5 Punkte auf 0,2 bzw. 0 Prozent). In allen anderen Kreisen sinkt die Quote um maximal 3,3 Punkte.

Abb. 13 d: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Veränderung 2020 zu 2011)



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

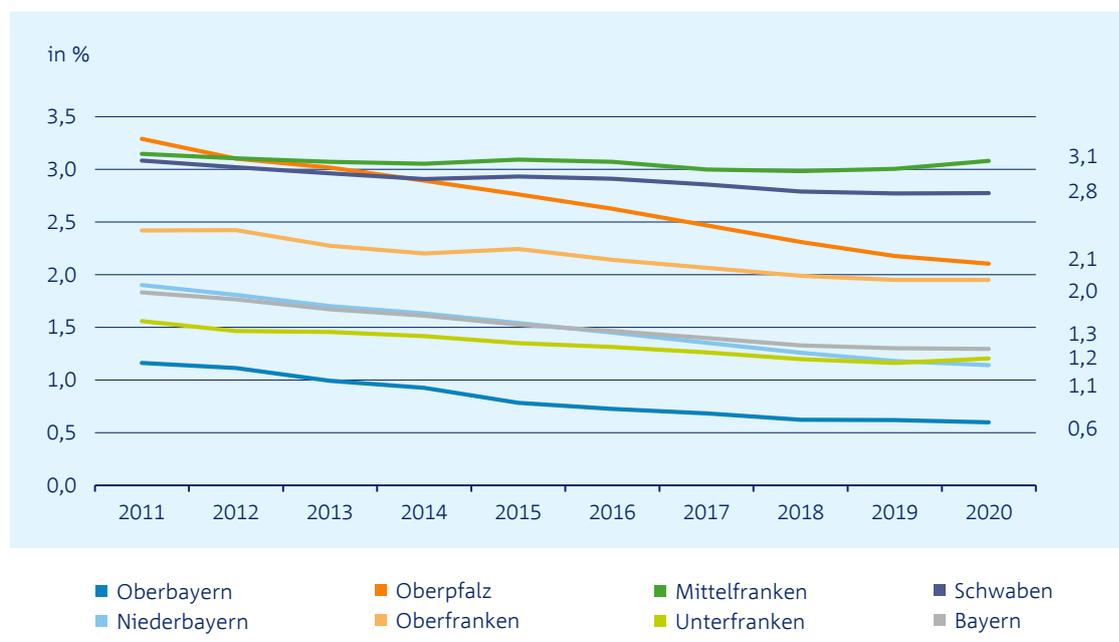
© empirica

1.4.2 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

Der marktaktive Leerstand umfasst sämtliche unmittelbar disponible (vermietbare) oder kurzfristig (< sechs Monate) aktivierbare Wohnungen. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex misst für das Land Bayern im Jahr 2020 rund 37.000 marktaktiv leer stehende Geschosswohnungen. Das ergibt eine Quote von 1,3 Prozent und damit Rang drei im Bundeslandranking nach Hamburg (0,5 Prozent) und Berlin (0,9 Prozent) sowie vor Baden-Württemberg (1,4 Prozent) und Hessen (1,7 Prozent). Bundesweit lag die marktaktive Quote bei 2,8 Prozent der erfassten Geschosswohnungen. Damit stehen in Bayern prozentual nicht einmal halb so viele Geschosswohnungen marktaktiv leer wie in Deutschland insgesamt. Im Zeitraum von 2011 bis 2020 ist die bayerische Quote von 1,8 Prozent auf 1,3 Prozent in etwa im Gleichschritt mit der bundesdeutschen Quote gesunken (von 3,4 Prozent auf 2,8 Prozent).

► **CBRE-empirica-Leerstandsindex 2020 in MFH**
1,3 Prozent

Abb. 14: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2011 nach Regierungsbezirken



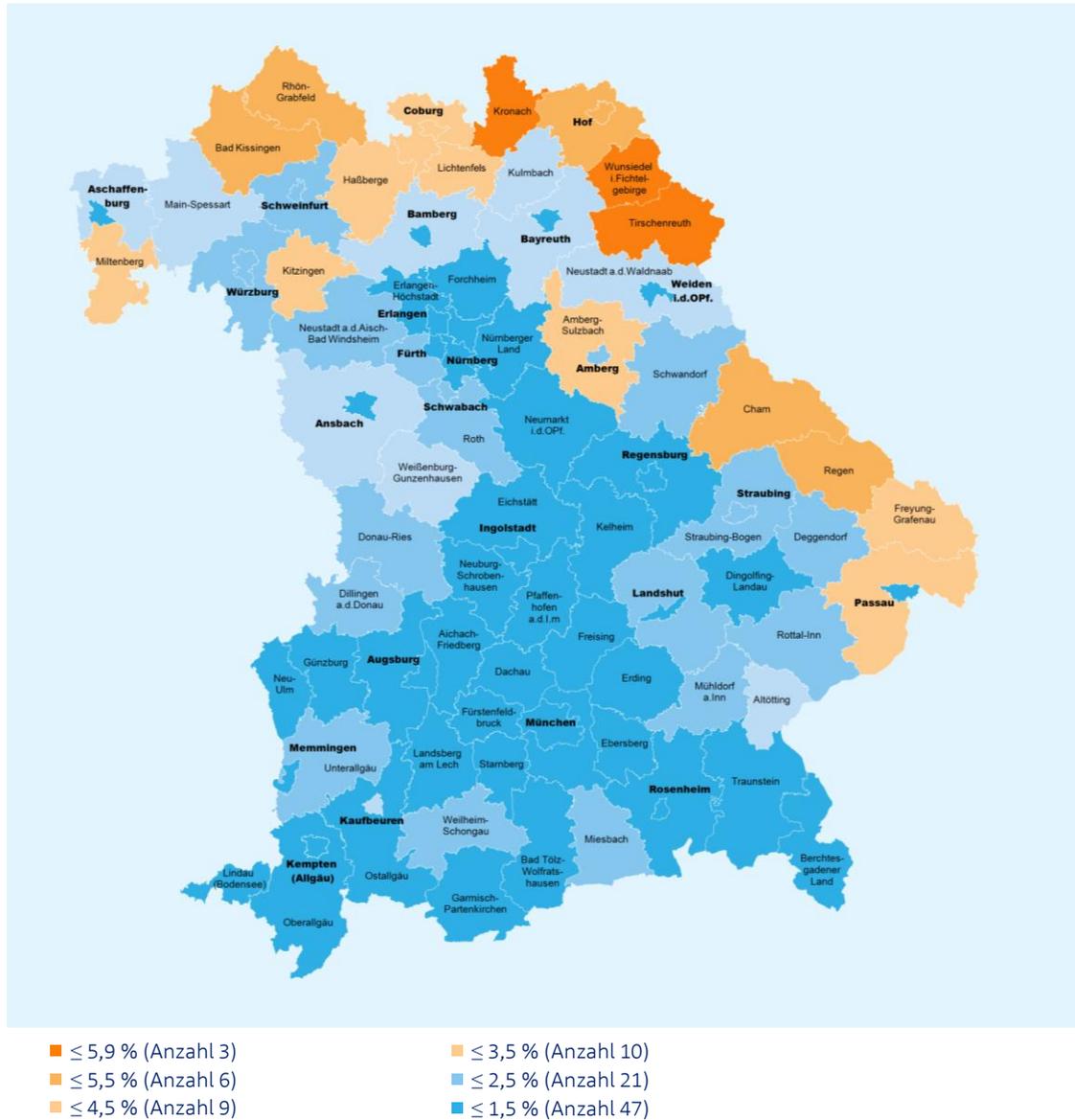
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

Der landesweite Trend spiegelt sich nicht in allen Regierungsbezirken gleich stark wider: Der Rückgang marktaktiver Leerstandsraten von Geschosswohnungen in den Jahren seit 2011 war vor allem in Niederbayern von hohem Niveau aus sehr ausgeprägt (–1,2 Prozentpunkte), in Schwaben von mittlerem Niveau aus ebenfalls überdurchschnittlich (–0,8 Punkte) und in Oberbayern (–0,6 Punkte) von niedrigem Niveau aus zumindest durchschnittlich. In Oberfranken (–0,1 Punkte) sank die Quoten dagegen kaum, in Mittel- und Unterfranken wenig (–0,4 bzw. –0,3 Punkte). Die Oberpfalz entwickelt sich parallel zum Durchschnitt, allerdings auf höherem Niveau. Auch der totale Leerstand (vgl. vorherigen Abschnitt) weist in Oberbayern, Schwaben und Mittelfranken Leerstandquoten unter dem Landesdurchschnitt auf und weit überdurchschnittliche Quoten für die anderen Regierungsbezirke. Ein Trendumbruch kann beim marktaktiven Leerstand allerdings lediglich für Oberfranken attestiert werden, wobei sich auch

in den anderen Regierungsbezirken eine Verlangsamung der rückläufigen marktaktiven Leerstände zeigt.

Abb. 15 a: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Stand 2020



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

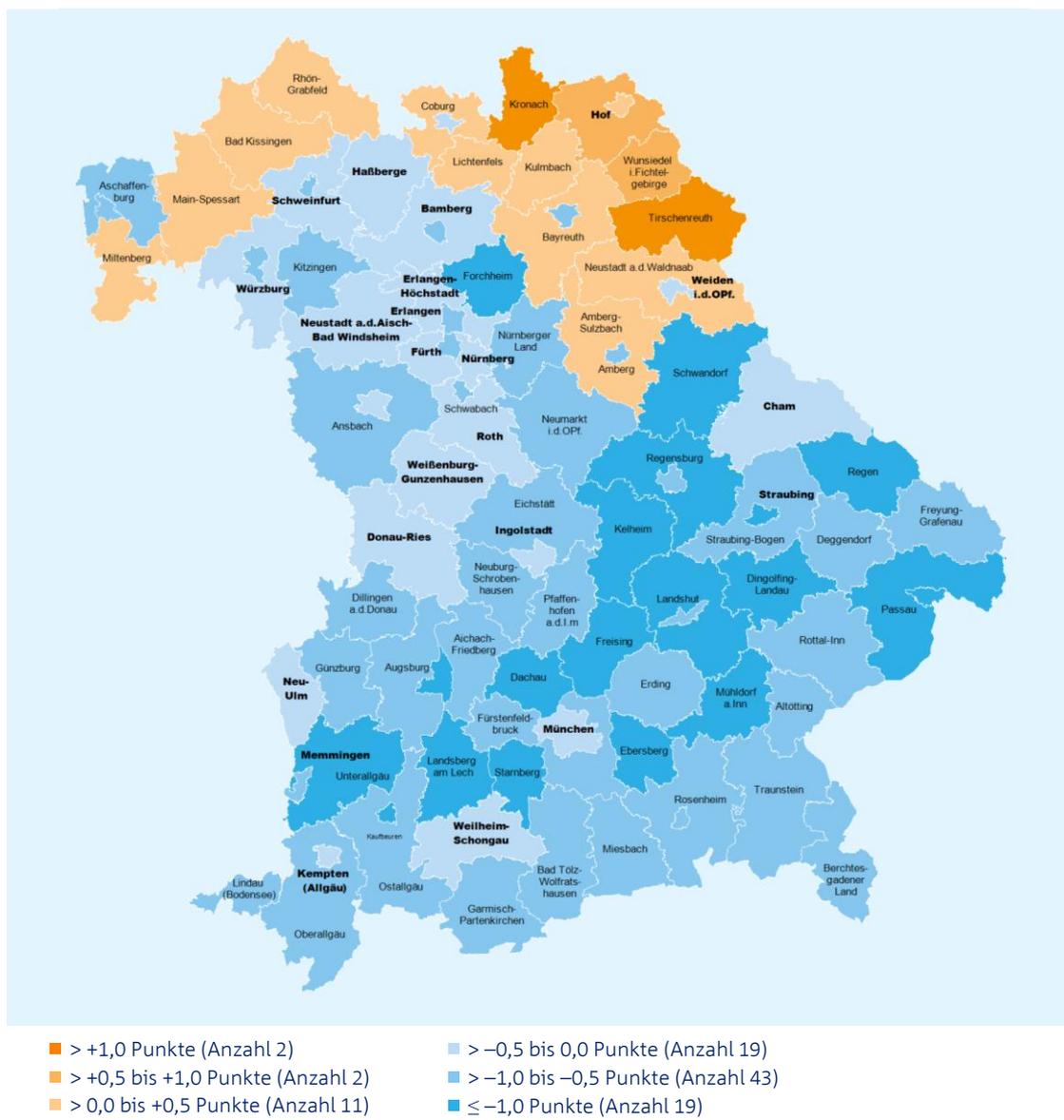
© empirica

Unter den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten bilden die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (5,9 Prozent marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen), Kronach und Tirschenreuth (je 5,8 Prozent) sowie Rhön-Grabfeld (5,5 Prozent) und Hof (je 5,4 Prozent) die Schlusslichter. Innerhalb der kreisfreien Städte hat Hof (5,1 Prozent) die höchsten Leerstandsquoten; alle anderen Kreise liegen unter 5 Prozent.

Weniger als 1 Prozent aller Geschosswohnungen steht dagegen in den kreisfreien Städten (KS) München (0,2 Prozent), Ingolstadt (0,4 Prozent), Erlangen (0,5 Prozent), Augsburg (0,6 Prozent), Landshut, Bamberg und Kempten/Allgäu (0,7 Prozent), Regensburg und Memmingen (0,8 Prozent) sowie Fürth und Nürnberg (je 0,9 Prozent) marktaktiv leer. Unter den Landkreisen (LK) stehen Ebersberg (0,3 Prozent), Dachau (0,4 Prozent), München (0,5 Prozent), Pfaffenhofen a. d. Ilm (0,6 Prozent), Starnberg (0,7 Prozent), Bad Tölz-Wolfratshausen (0,8 Prozent) sowie Berchtesgadener Land, Fürstenfeldbruck, Forchheim und Neu-Ulm (je 0,9 Prozent) am besten da. Insgesamt liegt die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 0,7 Prozent deutlich niedriger als in den Landkreisen mit 1,9 Prozent.

► **Marktaktive
Leerstandsquote
in KS 0,7 Prozent
und in LK 1,9
Prozent**

Abb. 15 b: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2020 zu 2011



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

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

Bayernweit ist der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen im Zeitraum 2011 bis 2020 um 0,5 Prozentpunkte gesunken. In einigen Landkreisen und kreisfreien Städten stieg die Quote jedoch gegen den Trend an. Demnach gab es in den Landkreisen Tirschenreuth (+1,3 Punkte), Kronach (+1,2 Punkte) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (+1,0 Punkte) die größten Zuwächse. Dagegen ist die Leerstandsrate in den Landkreisen Passau (-1,5 Punkte) sowie Kelheim und Dingolfing-Landau (je -1,5 Punkte) um weit mehr als einen Prozentpunkt gesunken.

Der niedrige und vielerorts sinkende marktaktive Leerstand in Bayern (2020: 1,3 Prozent, Veränderung seit 2015: –0,2 Prozentpunkte) steht nur scheinbar im Widerspruch zum höheren und zuletzt steigenden totalen Leerstand (2020: 3,5 Prozent, Veränderung seit 2015: +0,8 Punkte). Vielmehr dürfte dies eine Normalisierung hin zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt andeuten: Der totale Leerstand erreicht in den bisherigen Wachstumsregionen Schwaben, Oberbayern und Niederbayern allmählich wieder ein gesundes Niveau, das ausreichend Fluktuation ermöglicht. Damit haben Interessenten erstmals wieder eine Auswahl und sie entscheiden sich eher für Wohnungen in besserem Zustand – der marktaktive Leerstand sinkt bei steigendem totalen Leerstand. In Mittelfranken ist diese Phase mutmaßlich bereits beendet. Es ist zu erwarten, dass der marktaktive Leerstand auch in Oberbayern und Schwaben seinen Tiefflug bald beenden wird und ebenfalls wieder auf ein gesundes Niveau ansteigt.

1.4.3 Ausblick: Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2040

Die Einwohner in Bayern verteilen sich nach der Konzentrationsphase im Zuge der Schwarmwanderungen nunmehr wieder etwas gleichmäßiger auf die Regionen. Zwar sinkt bereits heute in 19 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. in einer der 18 Regionen; im Jahr 2021 gegenüber 2020) die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage. Aber selbst bis zum Jahr 2040 wird diese Quote auch nur auf 21 Landkreise und kreisfreie Städten (bzw. drei Raumordnungsregionen) ansteigen. Deswegen wird der Leerstand zwar zunehmen, aber in den Schrumpfungsräumen etwas langsamer als bisher, während der Leerstand in den Wachstumsregionen langsamer schmilzt. Verstärkt wird der Leerstand jedoch durch Neubau, der mengenmäßig nicht erforderlich wäre, der aber aufgrund qualitativer Zusatznachfrage¹¹ unvermeidbar sein wird (s. dazu Kapitel 2.3 „Wohnungsprognose“). Wichtig ist zu betonen, dass die Entwicklung des Leerstandes eher eine Normalisierung hin zu einem ausreichenden Maß an Fluktuationsleerstand bedeutet, aber verbreitet (noch) keine Gefahr für den Wohnungsmarkt im Sinne eines schädlichen Überangebotes darstellt.

Prognosen für den Leerstand sind schwierig, da diese nicht nur von der demografischen Entwicklung, sondern auch vom Verhalten der Eigentümer abhängen (Abriss, Zweckentfremdung, „verfallen“ oder „stehen“ lassen, Neubauvolumen). Gleichwohl kann die Entwicklung der Leerstände im Sinne „nicht mehr benötigter“ Wohnungen zumindest qualitativ eingeschätzt werden. Dazu werden die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage im Zeitraum 2020 bis 2040 gegenübergestellt. Die Nachfrageentwicklung ergibt sich aus der empirica-Nachfrageprognose. Für die Angebotsentwicklung kann exemplarisch unterstellt werden, dass Neubau in Höhe der Neubaunachfrage gemäß empirica-Prognose stattfindet und keine Wohnungen abgerissen oder zweckentfremdet werden. Regional ergäben sich dann ganz unterschiedliche Tendenzen:

- Oberbayern kann bis zum Jahr 2040 mit dem höchsten Nachfragezuwachs rechnen. In der Folge werden die Leerstände hier leicht Richtung Normalisierung steigen, aber auf unterdurchschnittlichem Niveau verharren.
- In Schwaben und Niederbayern wird die Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2040 ebenfalls spürbar steigen. Im Ergebnis wird vor allem in Schwaben der Leerstand verbreitet auf einem

¹¹ *Mengenmäßig nicht erforderlicher Neubau, der aber wegen mangelnder Qualitäten im Bestand dennoch nachgefragt wird.*

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 Einwohnerzahl bis 2040 nicht sinken und die Zahl der Wohnungsnachfrager sogar steigen. Deswegen wird in großen Teilen Mittelfrankens sowie auch verbreitet in der Oberpfalz der Leerstand keine überdurchschnittlichen Niveaus erreichen.
- Auf der anderen Seite der Skala stehen Unterfranken und Oberfranken. Diese Bezirke hätten unter den getroffenen Wanderungsannahmen künftig erhebliche Bevölkerungsverluste zu erwarten, in Oberfranken wäre dies auch mit einer sinkenden Wohnungsnachfrage verbunden. Die Leerstände würden deswegen wie bereits heute weiterhin ein überdurchschnittliches Niveau einnehmen, in Oberfranken auch überdurchschnittliche Zuwächse.

Fazit für den totalen Leerstand in den Regierungsbezirken Bayerns bis 2040

Landesweit sind leicht steigende Leerstandsquoten zu erwarten, die jedoch regional sehr heterogen ausfallen (Basis 2020: 3,5 Prozent).

| | |
|-----------------------------------|--|
| Oberbayern: | Aktuell niedrigstes Niveau (1,7 Prozent), bis 2040 allenfalls geringer Anstieg, eher aber im Sinne einer Tendenz zu einem „gesunden“ Fluktuationsleerstand |
| Schwaben, Mittelfranken: | Unterdurchschnittliches Niveau (2,8 Prozent, 3,0 Prozent), eher geringer Anstieg |
| Niederbayern, Oberpfalz: | Vor allem in der Oberpfalz überdurchschnittliches Niveau (5,1 Prozent bis 5,9 Prozent), deutlicher Nachfragezuwachs vor allem im westlichen Niederbayern, sonst verbreitet eher steigende Leerstände |
| Unterfranken, Oberfranken: | Überdurchschnittliches Niveau (je 5,9 Prozent), Bevölkerung und zum Teil auch Nachfrage rückläufig, fühlbarer Anstieg der Leerstände, vor allem in Oberfranken |



2 Ausblick:

Wohnungsprognose
der empirica ag

2

Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2040

| | | |
|-------|--|-----|
| 2.1 | Bevölkerungsvorausberechnung | 60 |
| 2.1.1 | Landesweite und regionale Entwicklung bis 2040 | 60 |
| 2.1.2 | Veränderungen in der Altersstruktur | 63 |
| 2.2 | Haushaltsprognose | 76 |
| 2.2.1 | Landesweite und regionale Entwicklung bis 2040 | 76 |
| 2.2.2 | Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur | 81 |
| 2.3 | Wohnungsprognose | 84 |
| 2.3.1 | Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen | 84 |
| 2.3.2 | Prognose des Neubaubedarfs | 95 |
| 2.3.3 | Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf | 109 |
| 2.4 | Fazit: Licht am Ende des Tunnels, aber es beginnt zu flackern | 123 |
| 2.4.1 | Herausforderung 1: Das hohe Neubautempo halten | 125 |
| 2.4.2 | Herausforderung 2: Nachfragegerechte Wohnungen bauen | 126 |
| 2.4.3 | In Schrumpfungregionen mehr „Jung kauft alt“ wagen | 126 |

Hinweis: Die Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf dem Jahr 2020. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die damit verbundenen Zuwanderungen nach Bayern sind noch nicht in der Prognose berücksichtigt. empirica ag geht von einem Zusatzbedarf für Bayern von rund 83.000 Wohnungen insgesamt für die Jahre 2022 bis 2024 aus.¹²

¹² Vgl. Grade. (2023).

2 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2040

2.1 Bevölkerungsvorausberechnung

2.1.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2040

Zum Ende des Jahres 2020 zählte der Freistaat Bayern 13,14 Millionen Einwohner. Basierend auf diesem Wert hat das Bayerische Landesamt für Statistik eine regionalisierte Vorausberechnung erstellt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022). Die Einwohnerzahl Bayerns steigt unter den getroffenen Annahmen – dazu zählen insbesondere eine in etwa konstante Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem restlichen Bundesgebiet – bis zum Jahr 2040 weiter an, wobei das Wachstum nur leicht abflacht. Bis dahin werden rund 518.000 oder 3,9 Prozent mehr Menschen im Freistaat leben als im Prognosebasisjahr 2020 (s. Abbildung 16). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum 2020 bis 2028 um mehr als 0,2 Prozent jährlich anwachsen (durchschnittlich +35.000 p. a.), in den Jahren 2028 bis 2040 sinkt die Wachstumsrate dagegen unter 0,2 Prozent jährlich (durchschnittlich +20.000 p. a.). Eine Schrumpfung der Einwohnerzahl ist dagegen auch auf lange Sicht nicht zu erwarten.

► Keine Schrumpfung der Einwohnerzahl auf lange Sicht

Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2000 – 2040

Prognosebasisjahre = 2012, 2014, 2017 bzw. 2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

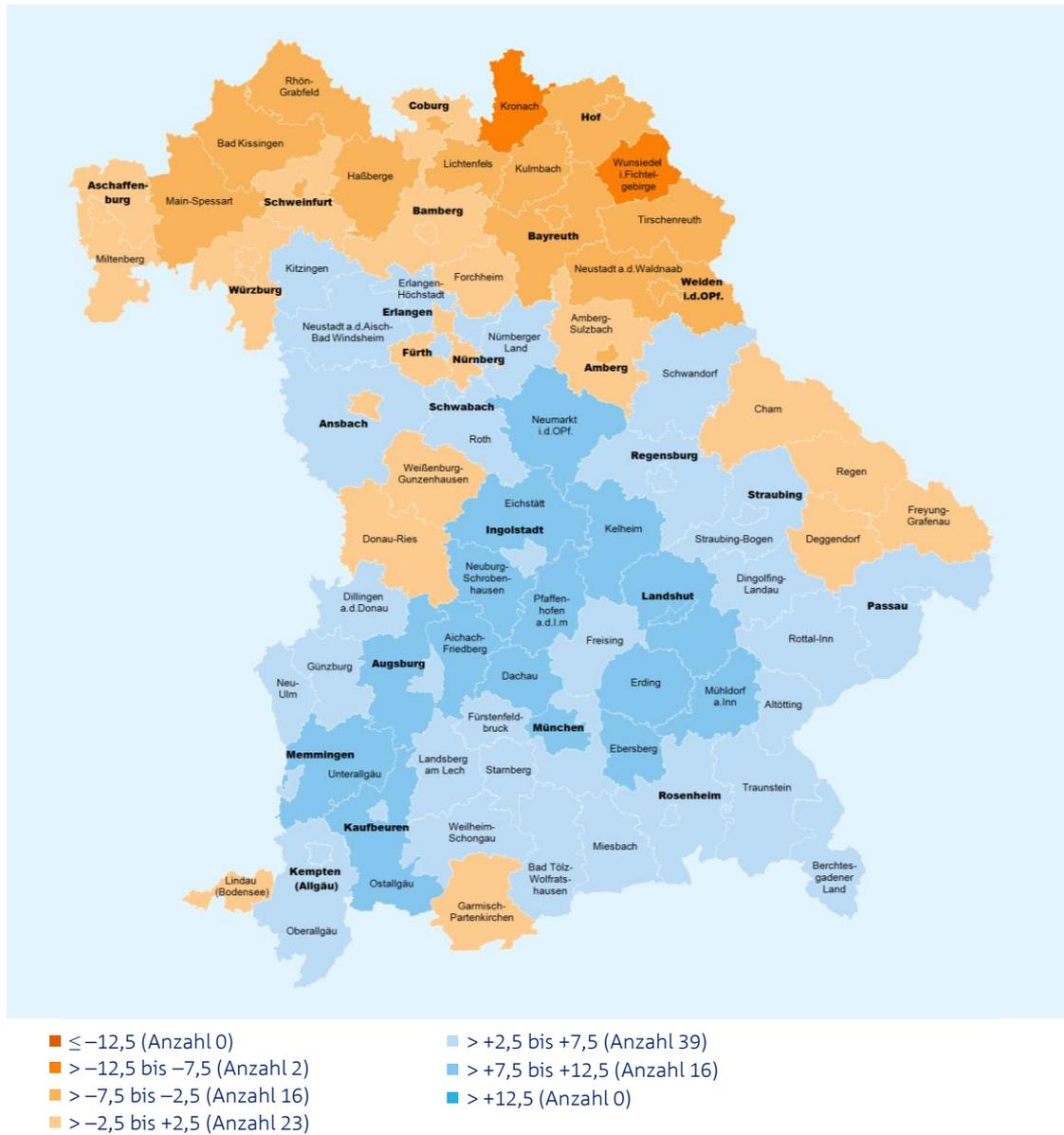
Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

Mit der neuesten Vorausberechnung auf Basis des Jahres 2020 musste der drei Jahre zuvor prognostizierte Wert für das Jahr 2020 erstmals seit Langem nicht mehr nach oben, sondern um rund 11.000 Menschen leicht nach unten angepasst werden. Dies sollte jedoch nicht auf eine Trendumkehr zurückgeführt werden. Vielmehr dürfte es eine Folge der nicht vorhersehbaren Pandemie sein. Denn wegen der damit verbundenen zahlreichen Lockdowns und (Ein-) Reisebeschränkungen wurde die bisherige Zuwanderung erheblich erschwert. Für das Prognosejahr 2037 wurde der im Jahr 2017 prognostizierte Wert entsprechend um 130.000 Menschen heraufgesetzt. Die Zuwanderung dürfte also wieder ordentlich Fahrt aufnehmen.

Zu beachten ist, dass eine hohe Zuwanderung nach Bayern nicht nur eine höhere Einwohnerzahl, sondern auch einen langsameren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung impliziert. Denn Zuwanderer gehören mehrheitlich eher zu den Jüngeren, unter 50-Jährigen. Tatsächlich steigt das prognostizierte Durchschnittsalter der bayerischen Bevölkerung bis zum Jahr 2037 in der neuesten Prognose nur noch auf rund 45 Jahre und nicht mehr auf 46 Jahre wie in der Prognose im „Wohnungsmarkt Bayern 2020“.

Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung Veränderung 2040 zu 2020 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2020



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Regional zeigen sich ganz erhebliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung bis 2040. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Kreise der Raumordnungsregionen Landshut (+8,9 Prozent) und Ingolstadt (+8,2 Prozent). Die Region München liegt hier mit +7,7 Prozent nur noch auf Platz 3. Relevante Zugewinne von mehr als 6 Prozent können auch die Regionen Augsburg (+6,5 Prozent) und Donau-Ilser (+6,3 Prozent) erwarten. Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (-5,9 Prozent), Main-Rhön (-3,0 Prozent) und Oberfranken-West (-1,9 Prozent) Bevölkerungsrückgänge von rund 2,0 Prozent und mehr erwartet. Insgesamt werden für sechs der 18 bayerischen Raumordnungsregionen Bevölkerungsverluste prognostiziert. Interessant ist dabei, dass regional die Zuwächse wie auch die Rückgänge betragsmäßig etwas geringer ausfallen als in früheren Prognosen. Der landesweite Bevölkerungszuwachs verteilt sich nunmehr also gleichmäßiger auf den Freistaat. Anders formuliert: Das Umland von München ist jetzt nicht mehr allein Oberbayern, sondern umfasst auch immer mehr Teile von Niederbayern und Schwaben.

► **Münchner Umland umfasst immer mehr Teile von Niederbayern und Schwaben**

Ähnlich ist die Quote auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (s. Abbildung 17): Hier werden 30 Prozent oder 29 der 96 Kreise Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen – in den vorhergehenden Prognosen waren es 57 Prozent bzw. 23 Kreise (Basisjahre 2010 bzw. 2017). Nach der großen Zuwanderung um 2015 profitieren jetzt also wieder weniger Kreise von einem positiven Trend. Dennoch gibt es auch andere Entwicklungen: Zweistellige Zuwachsraten werden für die Landkreise Landshut (+11,8 Prozent), Pfaffenhofen a. d. Ilm (+11,3 Prozent), Dachau (+10,5 Prozent) und Ebersberg (+10,3 Prozent) sowie für die Stadt Landshut (+10,2 Prozent) erwartet. Die Landkreise München, Erding, Fürstenfeldbruck oder Freising sowie die Stadt München zählen nicht mehr zu diesen extremen Wachstumsregionen. Vermutlich liegt dies jedoch weniger an einer verloren gegangenen Attraktivität als vielmehr an den dort bestehenden Knappheiten. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen die Landkreise Kronach (-0,6 Prozent), Wunsiedel im Fichtelgebirge (-8,9 Prozent), Hof (-7,2 Prozent), Kulmbach (-7,1 Prozent) und Tirschenreuth (-7,1 Prozent) sehr heftig, die letzten drei aber immerhin nicht mehr zweistellig wie in früheren Jahren.

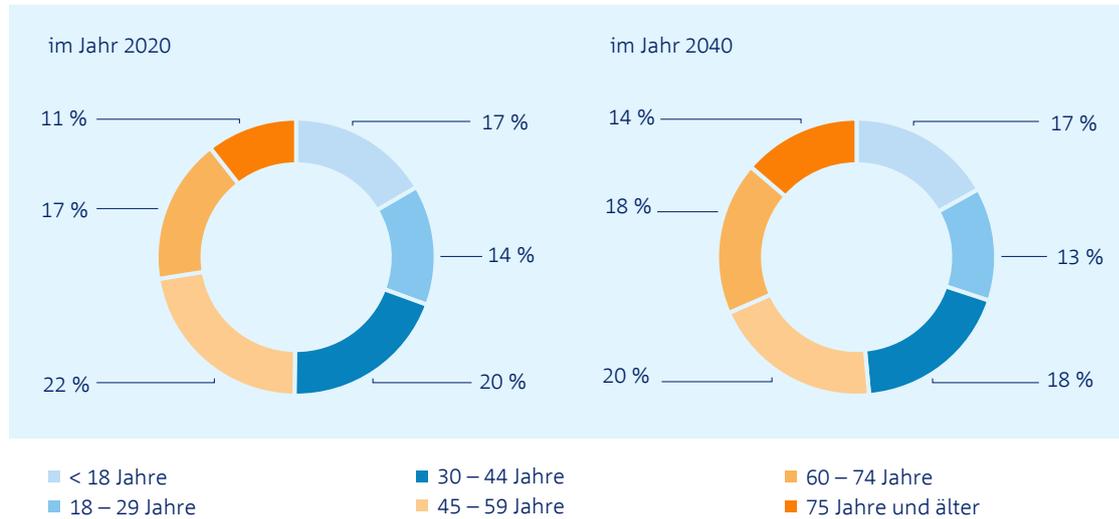
2.1.2 Veränderungen in der Altersstruktur

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung – vor allem hinsichtlich einer steigenden Lebenserwartung, aber auch als Folge der Zuwanderung Jüngerer – machen sich in der Altersverteilung bemerkbar. So wird der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von heute 17 Prozent auf 18 Prozent im Jahr 2040 ansteigen und der Anteil der 75-Jährigen und Älteren sogar von 10 Prozent auf 14 Prozent; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der mittelalten Erwachsenen (45- bis 59-Jährige) von heute 22 Prozent dann auf 20 Prozent absinken (s. Abbildung 18). Insgesamt wird die Quote der unter 60-Jährigen sinken (von 72 Prozent auf 68 Prozent) und die der über 60-Jährigen steigen (von 28 Prozent auf 32 Prozent). Durch die hohe Zuwanderung fällt die Alterung der Einwohner allerdings weniger stark aus als in früheren Prognosen.

► **Anteil der Senioren steigt weiter**

Abb. 18: Anteile der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern

Prognosebasisjahr = 2020



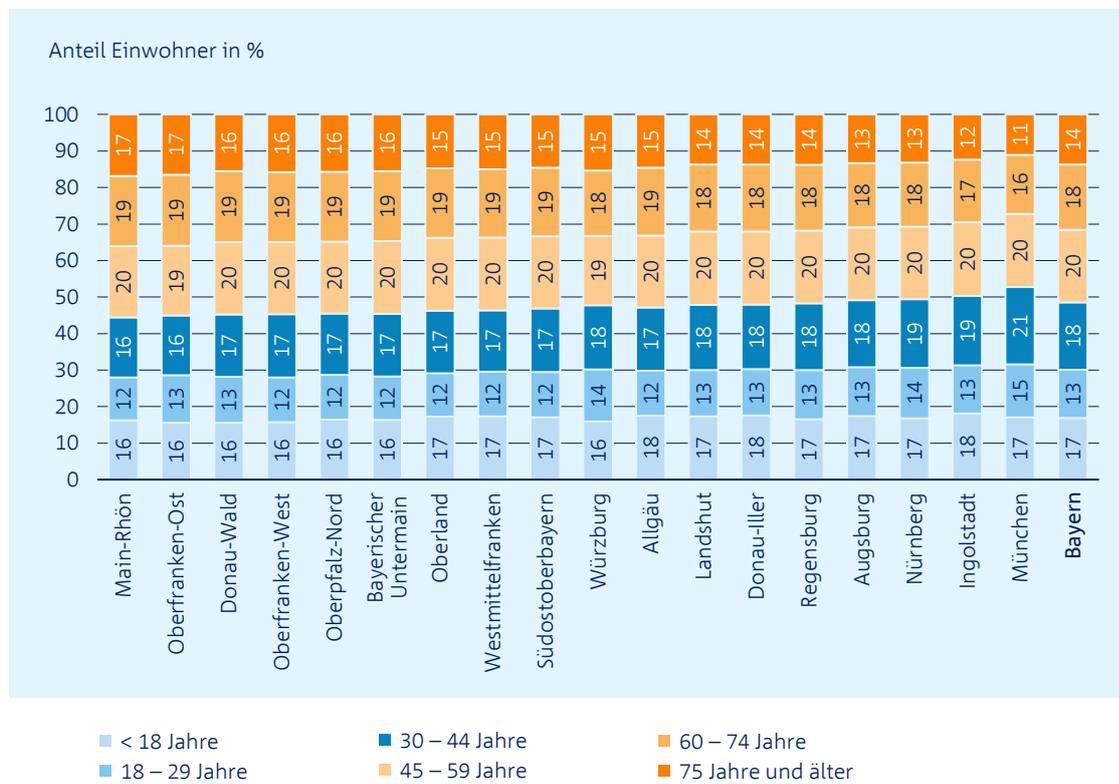
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© 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 2040 die Regionen Main-Rhön (16,8 Prozent) und Oberfranken-Ost aufweisen (16,5 Prozent; s. Abbildung 19). Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten unter 30-Jährigen werden bis 2040 in den Wachstumsregionen München (11,1 Prozent bzw. 31,6 Prozent) und Ingolstadt (12,4 Prozent bzw. 31,3 Prozent) zu finden sein. Im Vergleich zur Prognose von vor zwei Jahren, die langfristig zu niedrigeren Einwohnerzahlen führte, ergeben sich kleinere Änderungen im Ranking nach dem Seniorenanteil (60-Jährige und Ältere). Nur eine Region, Bayerischer Untermain, verbessert ihr Ranking um mehr als eine Stelle, etliche andere verschlechtern sich um bis zu zwei Plätze.

Abb. 19: Anteile der nachfragerlevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns 2040

Prognosebasisjahr = 2020, sortiert nach Anteil der 60-jährigen und Älteren



Hinweis: Abweichungen bei Summen sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

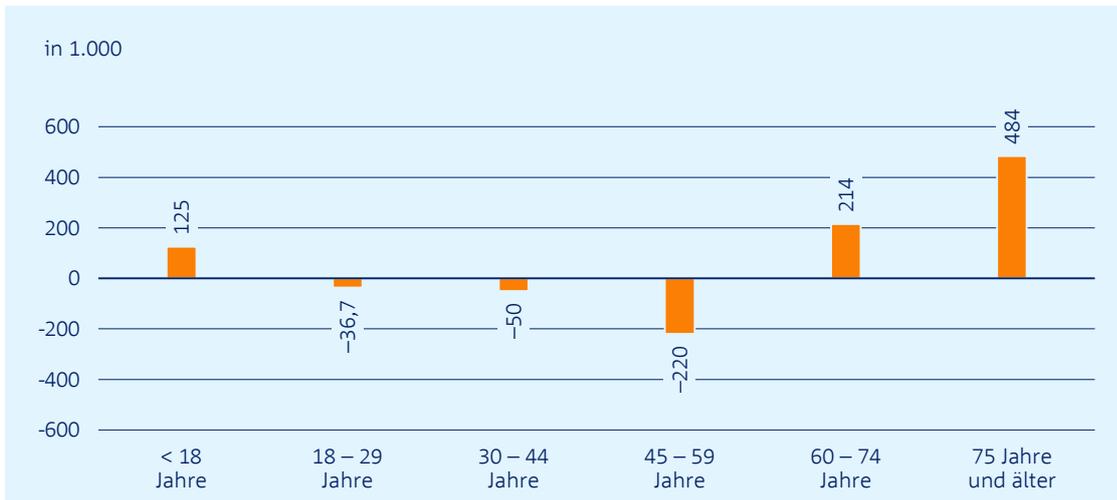
Über alle Raumordnungsregionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum 2020 bis 2040 um rund 518.000 Menschen anwachsen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 181.000 bei den unter 60-Jährigen ein Anstieg von 699.000 bei den über 60-jährigen Einwohnern gegenüber. Allerdings ist der Rückgang bei den unter 60-Jährigen wiederum weniger stark ausgeprägt als in der letzten Prognose (s. Abbildung 20 a). Tatsächlich wird für die Altersklasse der unter 18-Jährigen sogar ein heftiger Anstieg erwartet. Insgesamt fallen sowohl der Rückgang bei den Jüngeren als auch der Anstieg bei den Älteren in der neuen Prognose weniger ins Gewicht.

► Bis 2040 rund 700.000 mehr über 60-Jährige

Während das Maximum der 60- bis unter 75-Jährigen jedoch bereits im Jahr 2031 erwartet wird, steigt die Zahl der über 75-Jährigen mindestens bis 2040 an. Ganz anders erreicht im Jahr 2030 die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen (heutige Minderjährige) und der 45- bis unter 60-Jährigen (heutige Eltern) ein Minimum und steigt dann wieder an; spiegelbildlich verläuft die Entwicklung bei den unter 18-Jährigen (Kinder) und der 30- bis unter 45-Jährigen (Eltern) mit einem Maximum um das Jahr 2032 bzw. 2028. Diese Entwicklungen müssen im Zusammenhang mit der Zuwanderung der letzten Jahre gesehen werden: Ob Binnen- oder Außenwanderung, die Masse der mobilen Menschen ist unter 45 Jahren alt und hat oder bekommt derzeit Kinder, wird bis zum Prognosehorizont aber 45 bis unter 60 Jahre alt sein.

Abb. 20 a: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2040 zu 2020 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2020

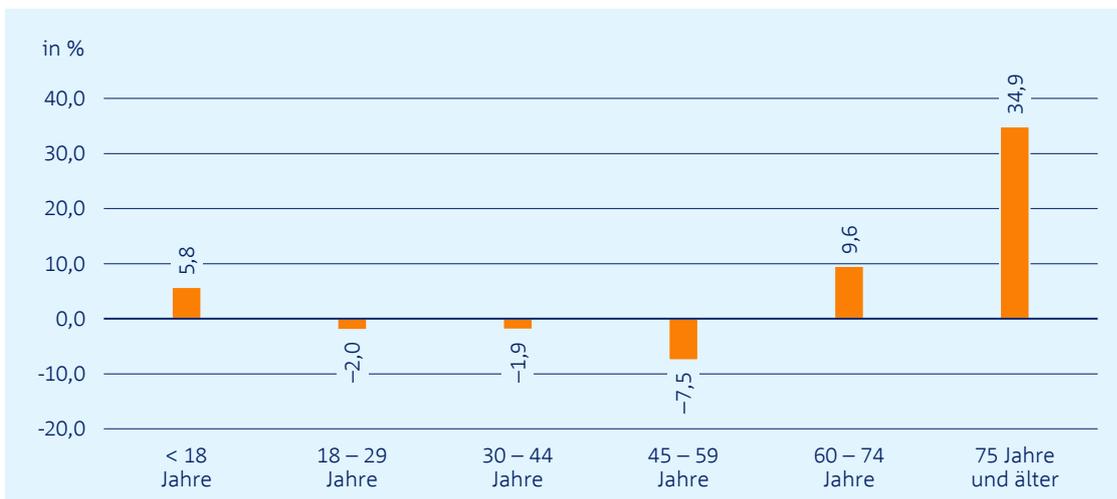


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Abb. 20 b: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2040 zu 2020 – prozentuale Veränderung

Prognosebasisjahr = 2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Ungeachtet der etwas günstigeren Entwicklung bei den unter 60-jährigen Einwohnern werden junge Haushalts- und Familiengründer, die über viele Jahre hinweg eine zentrale Zielgruppe der Wohnungssuchenden stellten, künftig immer unbedeutender. In den kommenden Jahren werden stattdessen zwei neue Zielgruppen hohe Bedeutung erlangen. Zum einen die jungen Alten (60- bis unter 75-Jährige), von denen rund zwei Drittel bereit sind, ihre Wohnsituation zu verändern – sei es durch Umzug (vor allem Mieter) oder durch Umbau (vor allem Eigentümer).¹³ Zum anderen gewinnen die reiferen Alten an Bedeutung (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, wenn mehr altengerechte Angebote auf den Markt kommen bzw. wenn diese Altersgruppe stärker als bisher von Altersarmut betroffen ist. Das trifft aber vor allem auf entspannte Wohnungsmärkte zu. Denn auf engen Märkten sind Neuvertragsmieten oft höher als die Bestandsmieten – mit einem Umzug lassen sich dann keine Wohnkosten einsparen bzw. sind altengerechte Wohnungen für viele Ältere dann nicht finanzierbar.

► **Zwei neue Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt**

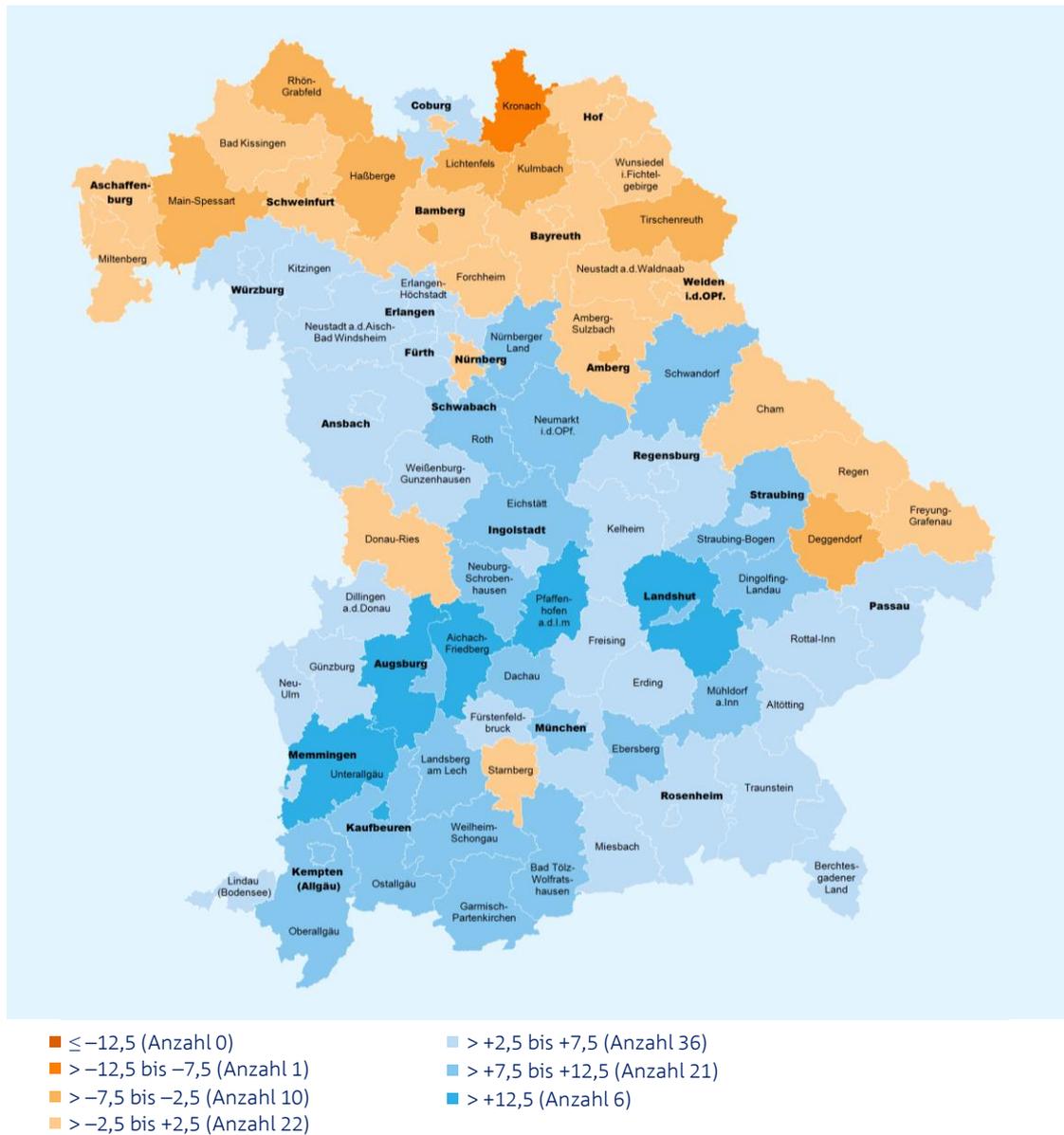
Wiederum gibt es erhebliche regionale Unterschiede in der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie im Hinblick auf die Anteile verschiedener Altersgruppen. Anders als die Bevölkerung insgesamt wird die Zahl der Minderjährigen bis zum Jahr 2040 in 19 Landkreisen und kreisfreien Städten sinken (v. a. in Oberfranken und in der Oberpfalz) (s. Abbildung 21 a), die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner wird dagegen in immerhin 21 Kreisen nicht sinken. Die Ausnahmen mit Bevölkerungszuwachs bilden bei den 18- bis 29-jährigen Einwohnern vor allem die Kreise der mittlerweile sehr großflächigen Suburbanisierungsregion München (s. Abbildung 21 b).

► **Weniger Minderjährige v. a. in Oberfranken und in der Oberpfalz**

¹³ Vgl. Krings-Heckemeier et al. (2006).

Abb. 21 a: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen und der jungen Erwachsenen 2040 zu 2020 in Prozent – unter 18 Jahre

Prognosebasisjahr = 2020



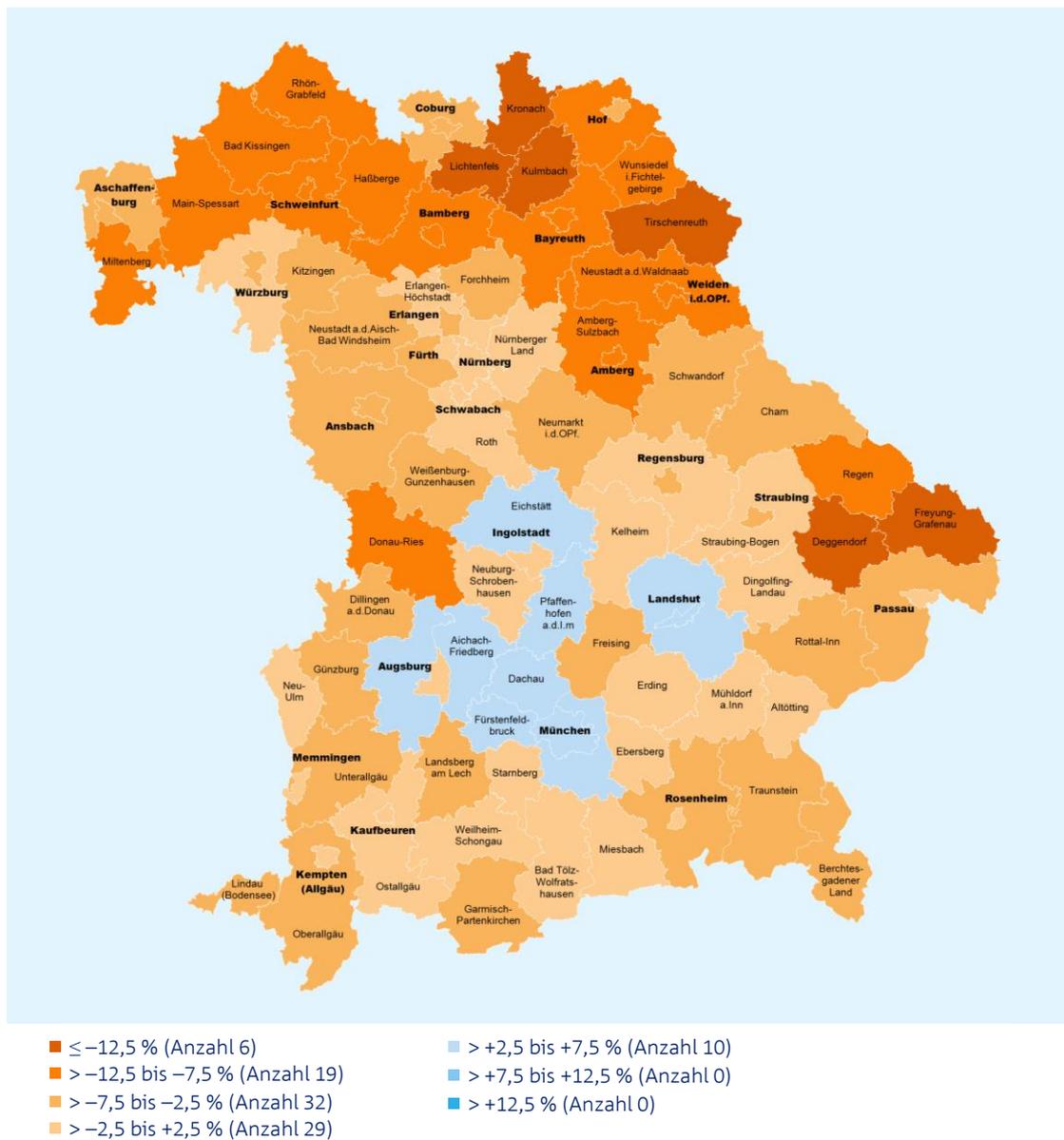
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Abb. 21 b: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen und der jungen Erwachsenen 2040 zu 2020 in Prozent – 18 bis 29 Jahre

Prognosebasisjahr = 2020



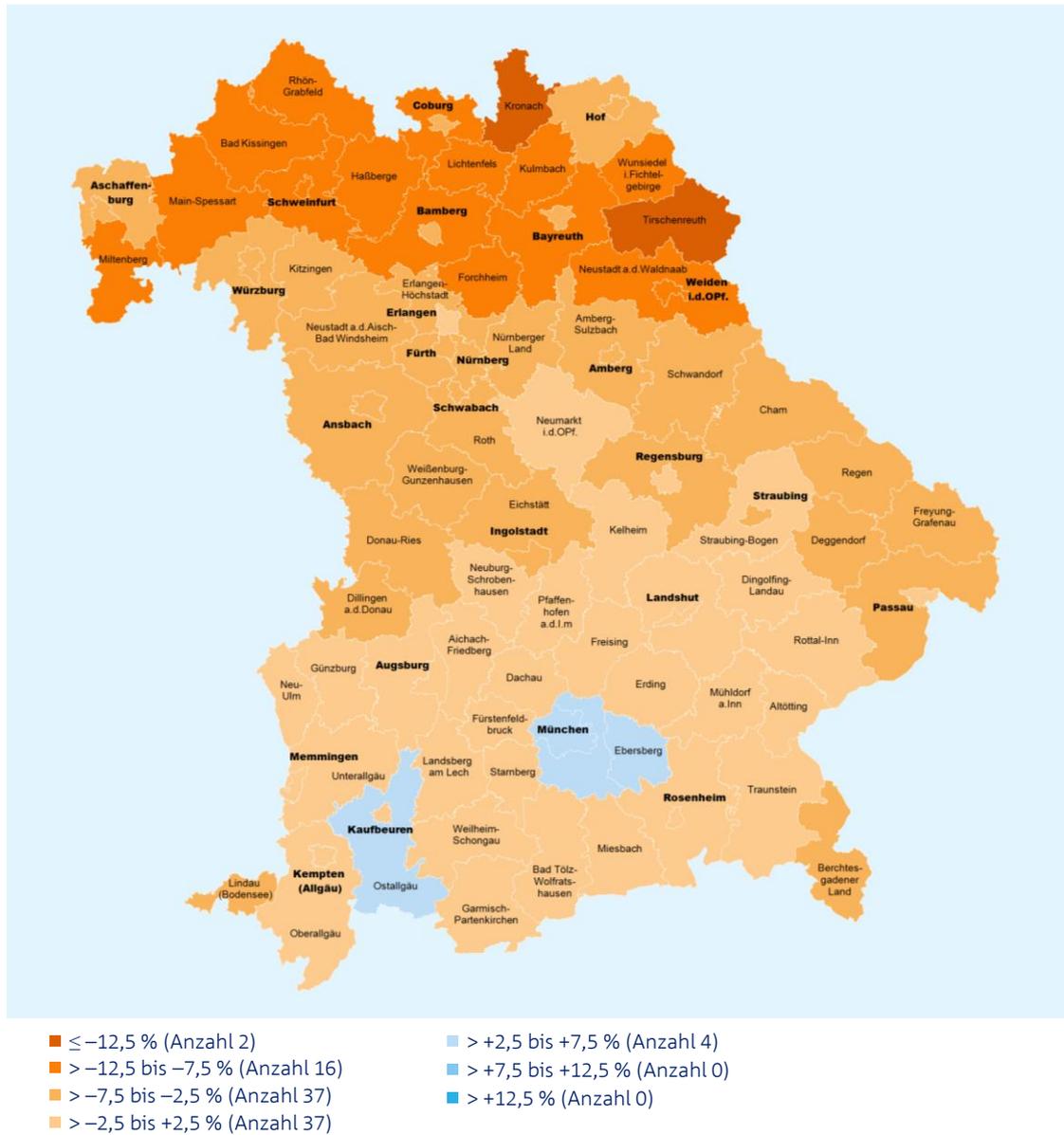
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Abb. 22 a: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2040 zu 2020 in Prozent – 30 bis 44 Jahre

Prognosebasisjahr = 2020



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© 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 2040 gibt es bayernweit zwar rund 40.000 Menschen weniger in diesem Alter. Dennoch wird deren Zahl in 21 Kreisen weiter steigen – allen voran in der Stadt Mün-

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

chen (+4,7 Prozent) sowie in den Landkreisen München (+3,8 Prozent) und Ebersberg (+3,5 Prozent), wenn auch nicht mehr wie in früheren Jahren mit zweistelligen Raten. Weit überdurchschnittliche Rückgänge werden dagegen erwartet für die Landkreise Kronach (-14,3 Prozent), Tirschenreuth (-13,0 Prozent), Haßberge (-11,1 Prozent), Main-Spessart (-11,0 Prozent), Neustadt a. d. Waldnaab (-10,7 Prozent), Rhön-Grabfeld (-10,5 Prozent) und Lichtenfels (-10,5 Prozent; s. Abbildung 22 a).

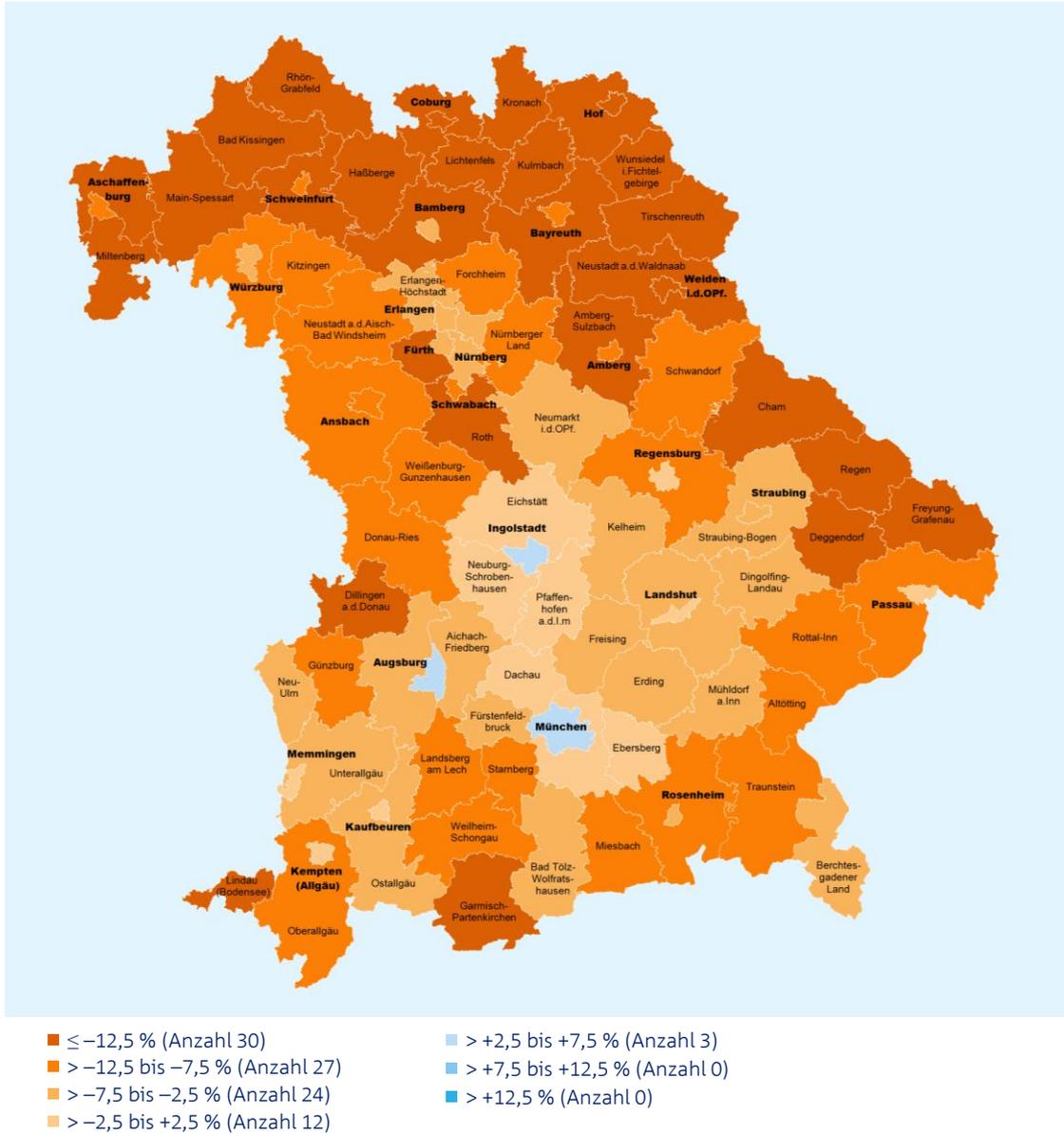
Demgegenüber dürfte die Zahl der 45- bis 59-Jährigen nahezu landesweit absinken: Bis zum Jahr 2040 beläuft sich der Rückgang auf 220.000 Menschen. Diese Altersklasse wird bis dahin nur noch in neun bayerischen Kreisen anwachsen – allen voran in den kreisfreien Städten Augsburg (+4,7 Prozent; s. Abbildung 22 b) und München (+4,5 Prozent), des Weiteren auch in den Städten Ingolstadt (+2,6 Prozent), Regensburg (+1,2 Prozent) und Landshut (+1,0 Prozent) um mehr als ein Prozent. Die Landkreise Hof (-25,4 Prozent), Kulmbach (-26,1 Prozent) und Kronach (-28,9 Prozent) werden dagegen mehr als ein Viertel aus dieser Altersgruppe verlieren.

Den absolut zweithöchsten Zuwachs erwarten die Statistiker für die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen (+214.000), gemessen an ihrer heutigen Zahl ergibt dies einen Anstieg um etwa ein Zehntel (+9,6 Prozent). Dennoch gibt es 26 Kreise mit negativem Trend. Die regionale Bandbreite reicht hier von -14,2 Prozent in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu +32,2 Prozent im Landkreis Ebersberg (s. Abbildung 23 a). Die kreisfreie Stadt Erlangen (+10,3) liegt fast genau auf dem Landesdurchschnitt der Zuwachsrate.

► **Rückgang der 45- bis 59-Jährigen nahezu landesweit**

Abb. 22 b: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2040 zu 2020 in Prozent – 45 bis 59 Jahre

Prognosebasisjahr = 2020

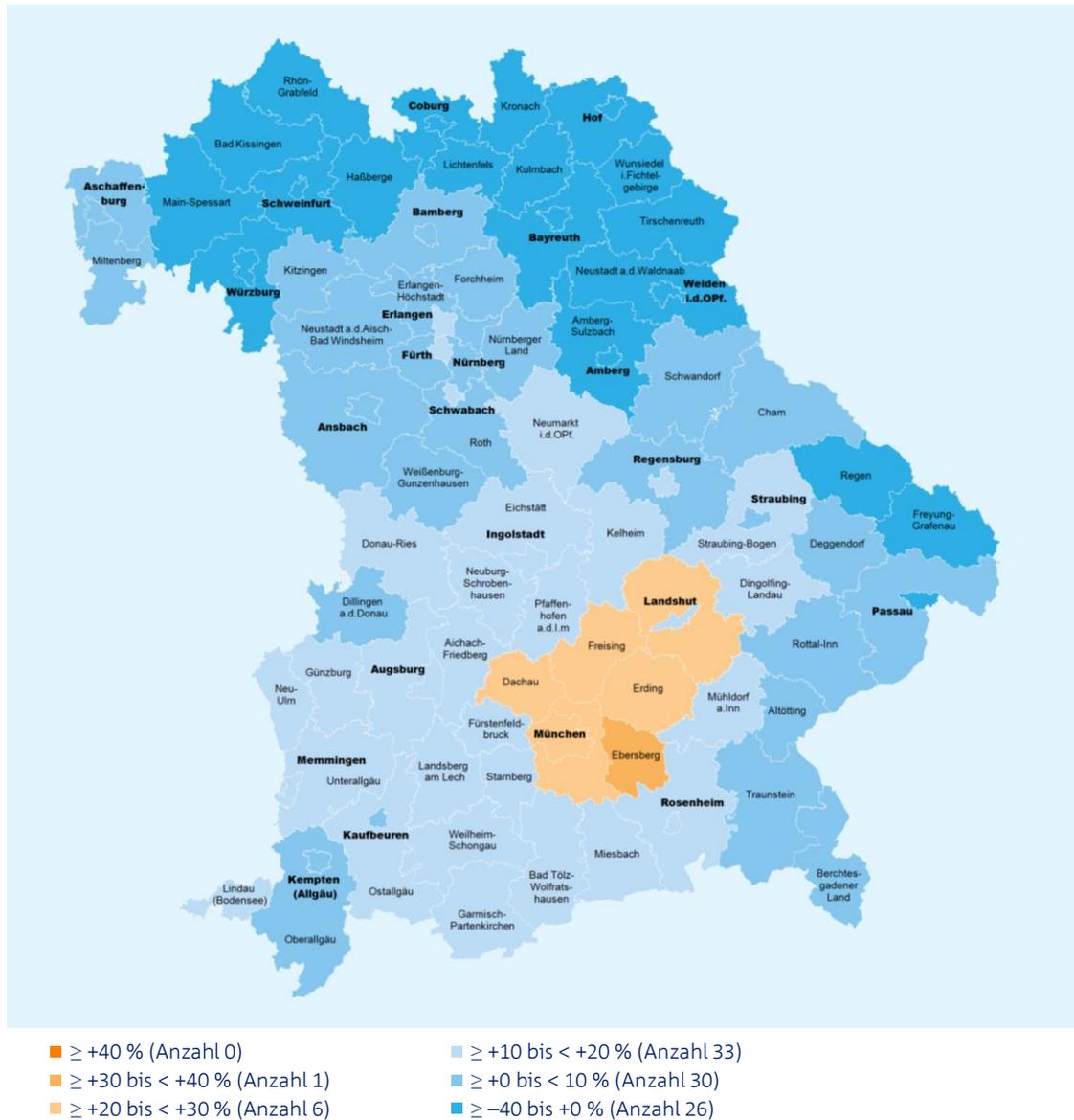


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Abb. 23 a: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2040 zu 2020 in Prozent – 60 bis 74 Jahre

Prognosebasisjahr = 2020



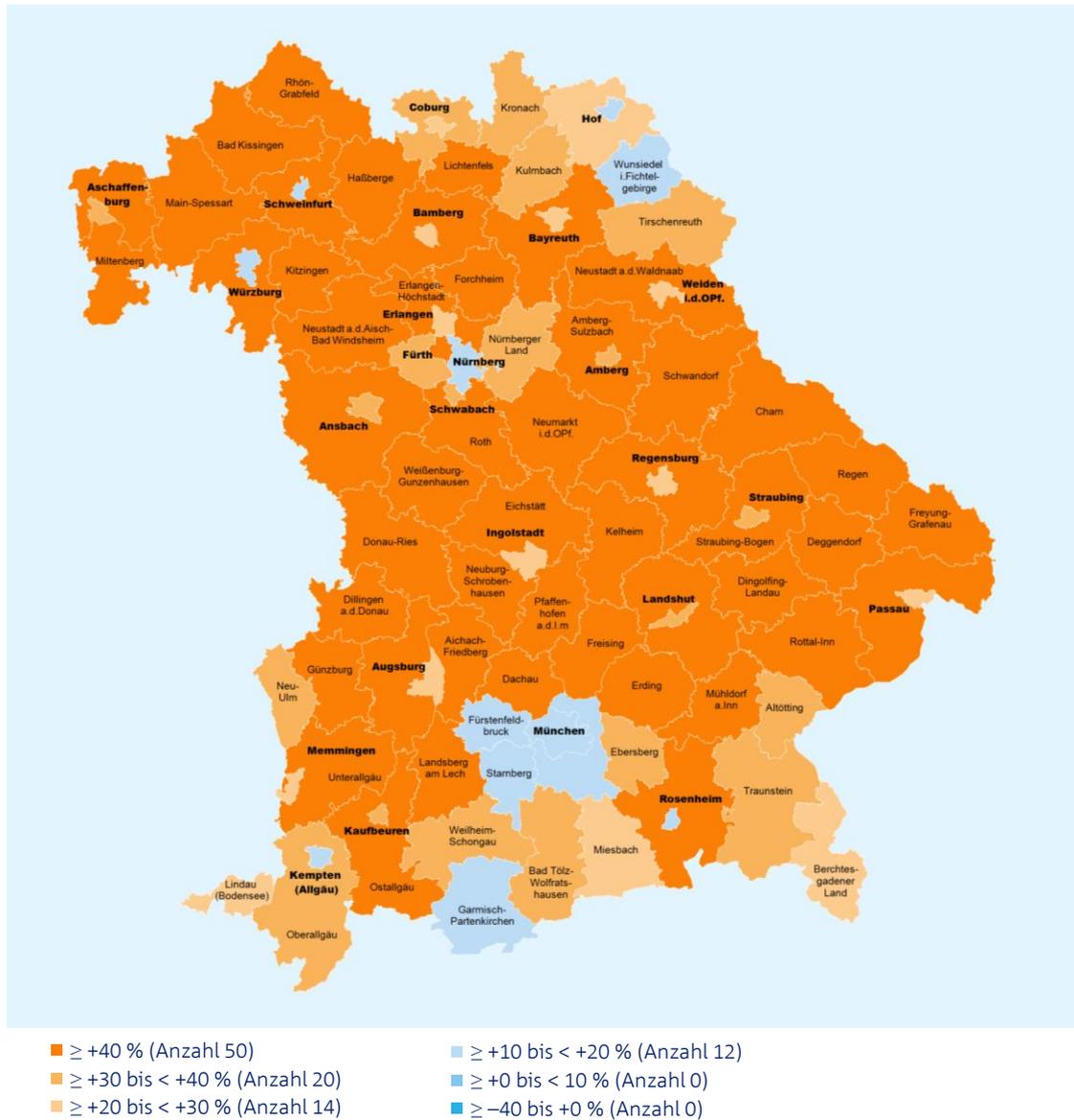
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Abb. 23 b: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2040 zu 2020 in Prozent – 75 Jahre und älter

Prognosebasisjahr = 2020



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

© empirica

Noch größere Veränderungen und deswegen noch bedeutender für den Wohnungsmarkt (insbesondere Pflegeimmobilien) hat jedoch die Altersklasse der 75-Jährigen und Älteren zu erwarten. Diese Altersgruppe absorbiert derzeit einen bedeutenden Anteil des Wohnflächenangebotes. Denn auch nach dem Auszug der Kinder und/oder dem Tod des Lebenspartners verbleiben die heutigen Senioren oft in der ehemaligen Familienwohnung.¹⁴ 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 Wohnumfeld und das idealerweise auch zu bezahlbaren Preisen. Allerdings zeigt die Erfahrung, 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 +34,9 Prozent bis 2040 mehr als dreimal so stark wie die der 60- bis unter 75-Jährigen. In absoluten Zahlen fällt der Zuwachs mit 484.000 gut doppelt so hoch aus. 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 2040 eine sehr große Bandbreite: von +10,1 Prozent in der Stadt München bis zu +65,8 Prozent im Landkreis Freyung-Grafenau. In den kreisfreien Städten steigt der Seniorenanteil meist weniger stark an, denn hier gibt es mehr Zuwanderung und dadurch mehr jüngere Einwohner. Den höchsten Zuwachs gegenüber dem Jahr 2020 unter allen bayerischen kreisfreien Städten hat Fürth zu erwarten (+41,7 Prozent), gefolgt von Straubing (+38,8 Prozent) und Aschaffenburg (+37,2 Prozent).

► **Seniorenanteil steigt in kreisfreien Städten meist geringer**

¹⁴ Vgl. Braun (2021).

2.2 Haushaltsprognose

2.2.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2040

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

Im Zeitraum 2020 bis 2040 wächst die Bevölkerung Bayerns weiter, der Zuwachs beträgt über den gesamten Zeitraum 3,9 Prozent. Trotz gebremster Haushaltsverkleinerung legt die Zahl der Haushalte mit 6,0 Prozent stärker zu – zunächst mit abnehmender, nach dem Jahr 2030 jedoch mit zunehmender Geschwindigkeit (s. Abbildung 24). Das entspricht einem Zuwachs von rund 375.000 Haushalten gegenüber dem Jahr 2020, der sich vor allem auf die Jahre bis 2025 und nach 2035 konzentriert. Die Variation in der Entwicklung ist ein Resultat der Altersschichtung: Langfristig dominiert die Alterung, was mit einer zunehmenden Anzahl älterer Alleinlebender korreliert; mittelfristig steigt dagegen die Zahl der Familienhaushalte temporär an, was mit einer zunehmenden Anzahl größerer Haushalte einhergeht. Es wirken also komplexe und vor allem gegenläufige Effekte auf die Entwicklung der Zahl der Haushalte.

Im Ergebnis werden sich die 13,7 Millionen bayerischen Einwohner des Jahres 2040 auf knapp 6,7 Millionen Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 2,05 Personen gegenüber 2,09 Personen im Jahr 2020 und 2,3 Personen im Jahr 1990 gesunken sein. Zwischendurch verweilt die durchschnittliche Haushaltsgröße allerdings in den Jahren 2025 bis etwa 2030 auf fast konstantem Niveau von 2,08 Personen.¹⁵

► **Anstieg der Zahl der Haushalte um 6 Prozent**

► **Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,05 Personen im Jahr 2040**

¹⁵ 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.

Abb. 24: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bayern 2020 bis 2040

Prognosebasisjahr = 2020



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

© empirica

Landesweit steigt die Zahl der Haushalte bis zum Prognosehorizont im Jahr 2040 an. Dies gilt auf der regionalen Ebene zwar auch für die überwiegende Mehrheit aller Gebiete, doch es gibt Ausnahmen: In 21 von 96 Kreisen, drei von 18 Raumordnungsregionen und einem von sieben Regierungsbezirken erreicht die Zahl der Haushalte bereits vor dem Jahr 2040 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2020 erreicht, in Unterfranken gibt es im Jahr 2032 ein lokales Minimum (danach steigt die Zahl der Haushalte wieder an) (s. Tabellenteil). Ein Anstieg im Zeitraum 2020 bis 2040 beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil haben viele Regionen in der nahen Zukunft einen (teils nur vorübergehenden) Trendbruch zu erwarten.

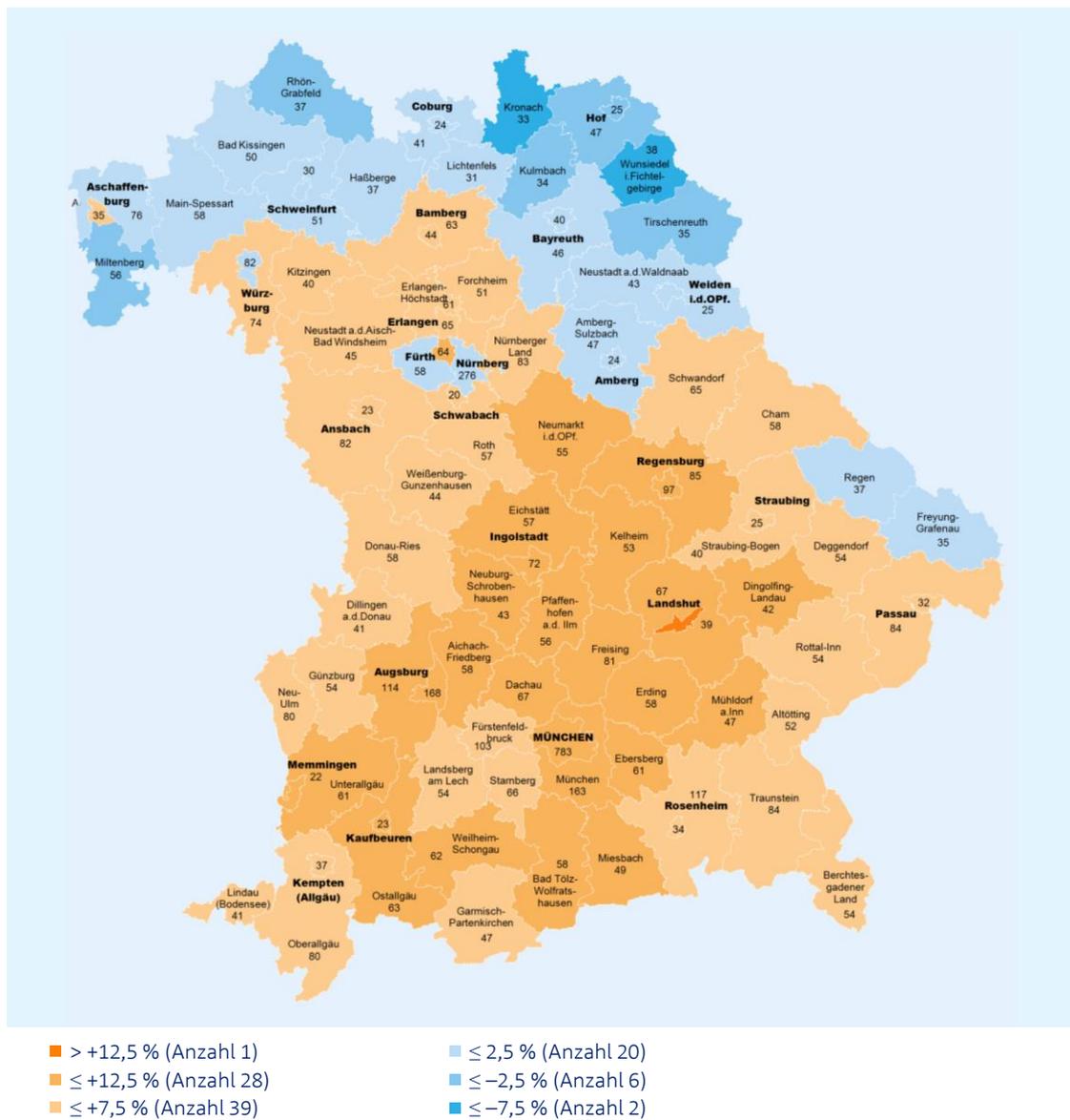
► Regionale Entwicklung der Haushaltszahlen

Genauso wie die Trends der Einwohnerzahlen verläuft auch die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns sehr unterschiedlich (s. Abbildung 25). Neben der ungleichen Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 17) unterscheidet sich auch das Haushaltsbildungsverhalten in den Regionen. Dies hängt mit dem durchschnittlichen Alter beim Auszug aus dem Elternhaus, der Geburtenrate oder dem Anteil Verheirateter, Geschiedener und Wiederverheirateter zusammen. Im Ergebnis werden – im Vergleich zur Bevölkerungsprognose – für weniger Regionen negative Entwicklungen für die Zahl der Haushalte prognostiziert. Verluste sind bis zum Jahr 2040 nur in den Regionen Oberfranken-Ost (–4,5 Prozent; s. Abbildung 26 a), Main-Rhön (–1,2 Prozent) sowie für Bayerischer Untermain (–0,6 Prozent) zu erwarten.

► „Nur“ in drei Regionen Rückgang der Haushaltszahlen

Abb. 25: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2040 zu 2020 prozentuale Veränderung und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2020

Prognosebasisjahr = 2020; absolute Zahlenwerte in der Karte = Zahl der Haushalte im Jahr 2020



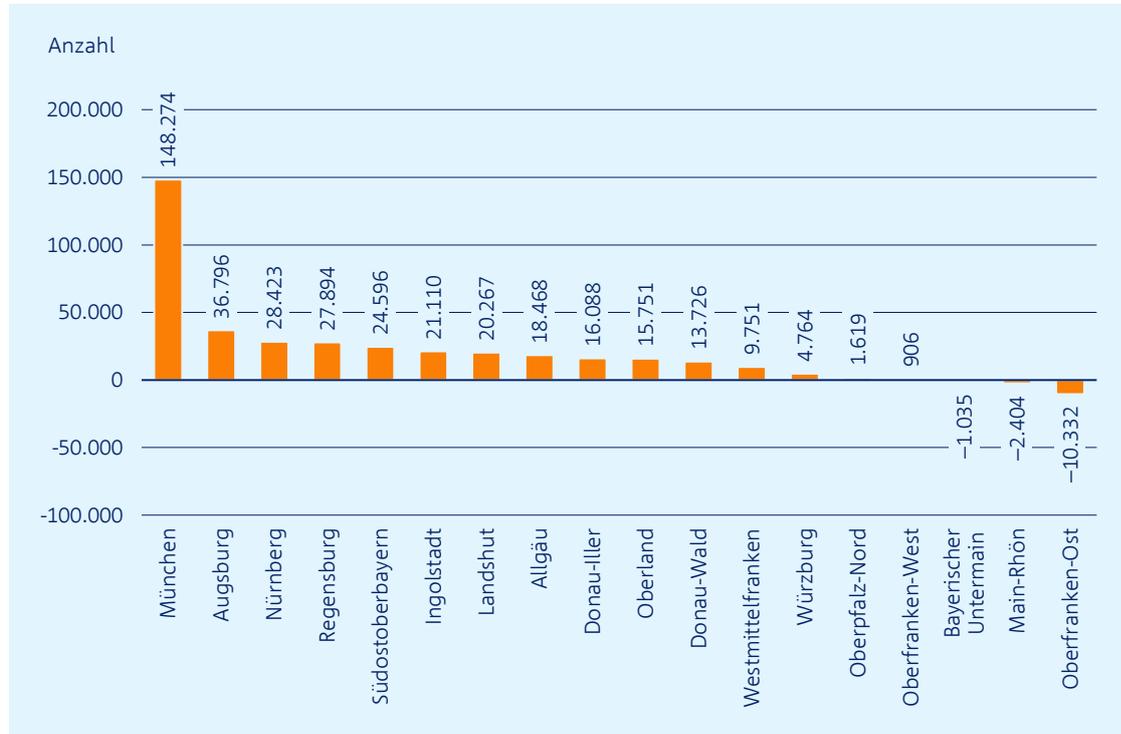
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.

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

© empirica

Abb. 26 a: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2040 zu 2020 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2020



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

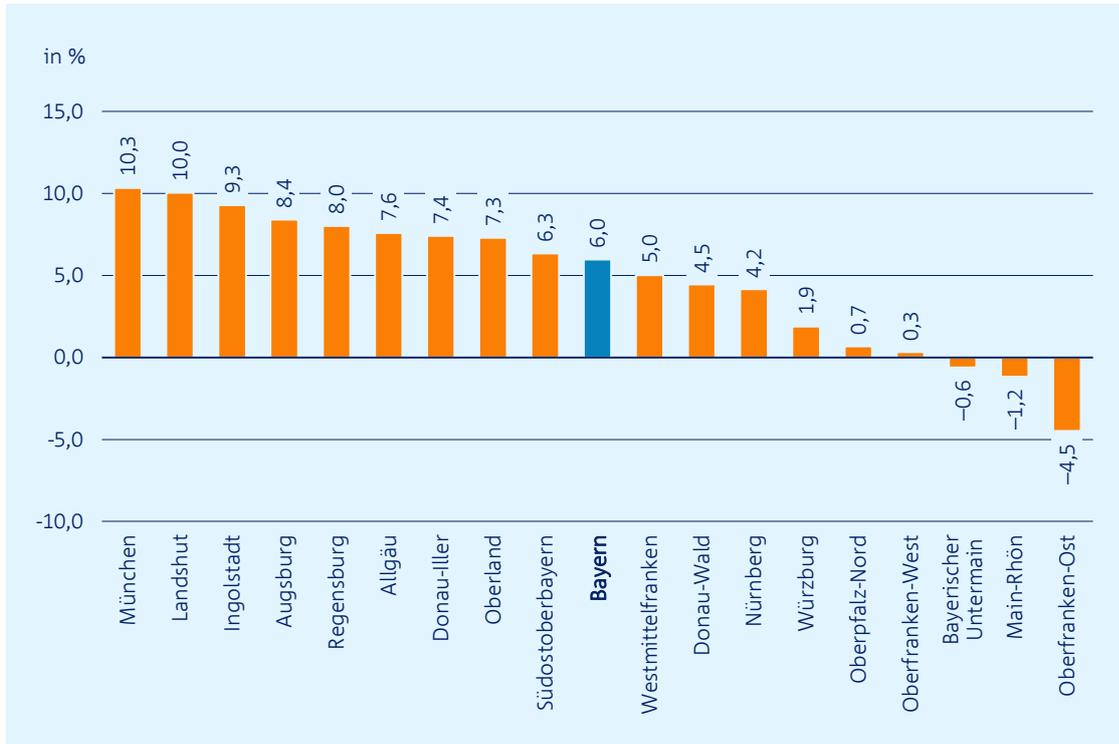
© empirica

Betroffen sind insbesondere die Landkreise (LK), an vorderer Stelle Kronach und Wunsiedel im Fichtelgebirge (je –9 Prozent), Hof (–7 Prozent), Tirschenreuth und Kulmbach (je –5 Prozent) sowie der Landkreis Rhön-Grabfeld und die kreisfreie Stadt Hof (je –4 Prozent). Zweistellige Haushaltszuwächse werden dagegen für die Regionen München und Landshut (je +10 Prozent) prognostiziert. Zu den Spitzenreitern auf der Kreisebene mit einem Zuwachs von 10 Prozent und mehr gehören die Landkreise Dachau, Pfaffenhofen a. d. Ilm, Ebersberg sowie Landshut (je +12 Prozent), Erding und Kelheim (je +11 Prozent), Augsburg, Neuburg-Schrobenhausen, Ostallgäu, Bad Tölz-Wolfratshausen, München und Freising (je +10 Prozent) sowie die kreisfreien Städte Landshut (+13 Prozent), München (+11 Prozent) und Augsburg (+10 Prozent).

► **Höchste Haushaltszuwächse in den LK Dachau, Pfaffenhofen, Ebersberg und Landshut**

Abb. 26 b: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2040 zu 2020 – prozentuale Veränderung

Prognosebasisjahr = 2020



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

© empirica

In der Raumordnungsregion München leben schon heute mehr als 1,4 Millionen Haushalte und damit weit mehr als in jeder anderen Region Bayerns. Die zweitstärkste Region – gemessen an der Zahl der Privathaushalte – ist Nürnberg, dort gibt es mit rund 684.000 aber nur etwa halb so viele Haushalte wie in der Region München. 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 148.000 zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2040 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs von 10 Prozent gegenüber dem Jahr 2020 (s. Abbildung 26 a und b). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, vor allem Oberfranken-Ost sogar mit kräftigen Rückgängen (–10.000). Die prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheiden sich weniger als die absoluten Zuwächse. In 15 der 18 bayerischen Raumordnungsregionen werden bis zum Jahr 2040 mehr Haushalte als im Jahr 2020 leben (+0,3 Prozent bis +10,3 Prozent), in drei Regionen wird die Zahl der Haushalte teils erheblich absinken (–0,6 Prozent bis –4,5 Prozent).

► **148.000 mehr Haushalte in der Region München bis 2040**

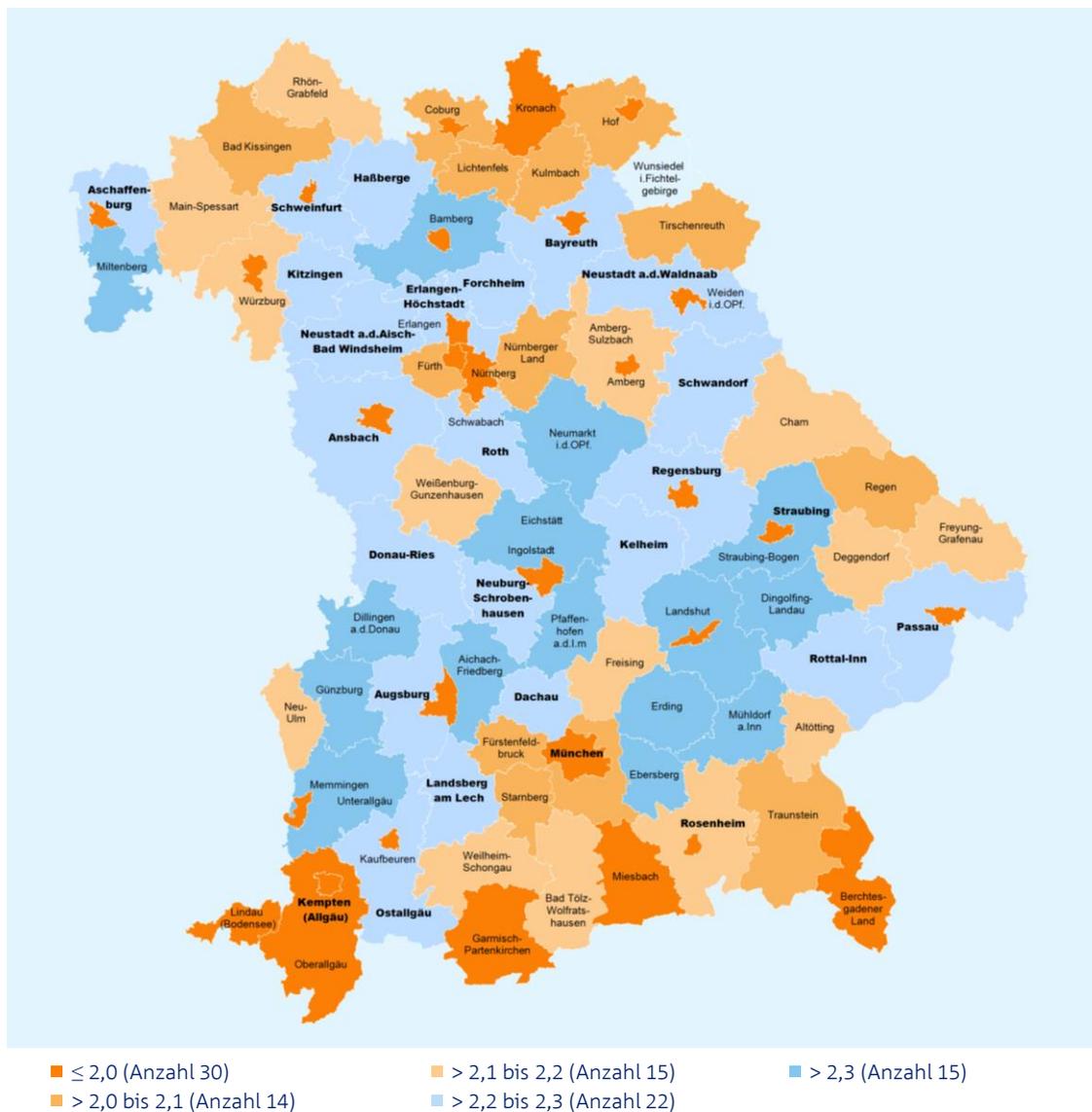
2.2.2 Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

Im Jahr 2020 lebten in einem bayerischen Haushalt im Mittel 2,09 Personen.¹⁶ Bis zum Jahr 2025 wird dieser Wert auf 2,08 Personen und bis 2040 sogar auf 2,05 Personen schrumpfen. Mittlere Haushaltsgrößen unter einer Schwelle von 2,0 Personen pro Haushalt werden bis zum Jahr 2040

► **Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,05 Personen im Jahr 2040**

Abb. 27: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Dreijahresmittel 2038 – 2040 in Personen

Prognosebasisjahr = 2020



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

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

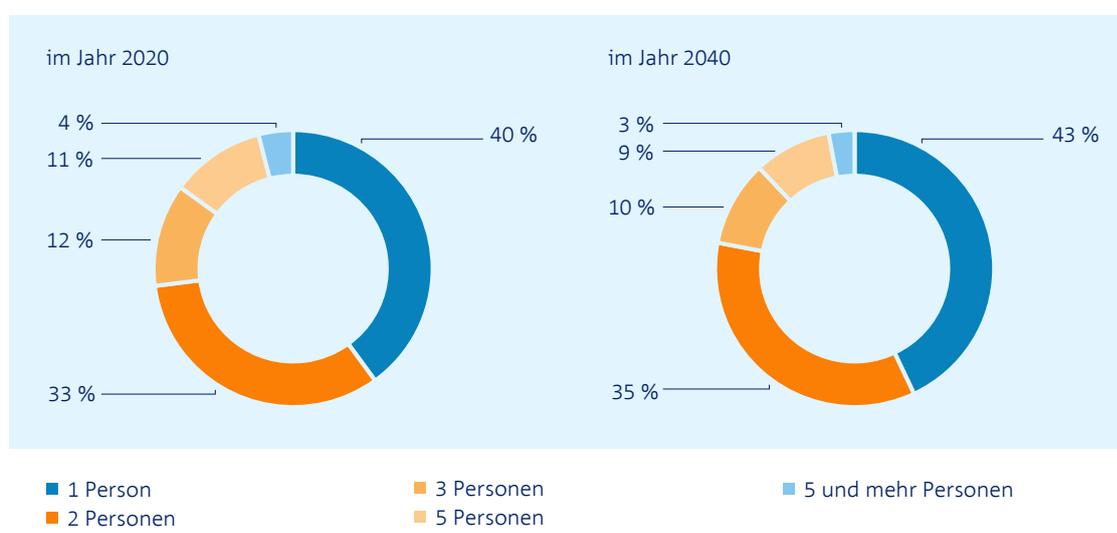
© empirica

¹⁶ Vgl. Fußnote 14.

vor allem in den kreisfreien Städten oder einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen zu finden sein (s. Abbildung 27). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,3 Personen wird es vor allem in den Umlandkreisen der kreisfreien Städte als Folge der Suburbanisierung von Familien geben. Die im Durchschnitt größten Haushalte werden dann im Landkreis Straubing-Bogen (2,5 Personen) zu finden sein. In weiteren 14 Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt ebenfalls noch mehr als 2,3 Personen.

Abb. 28: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern 2020 und 2040

Prognosebasisjahr = 2020



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

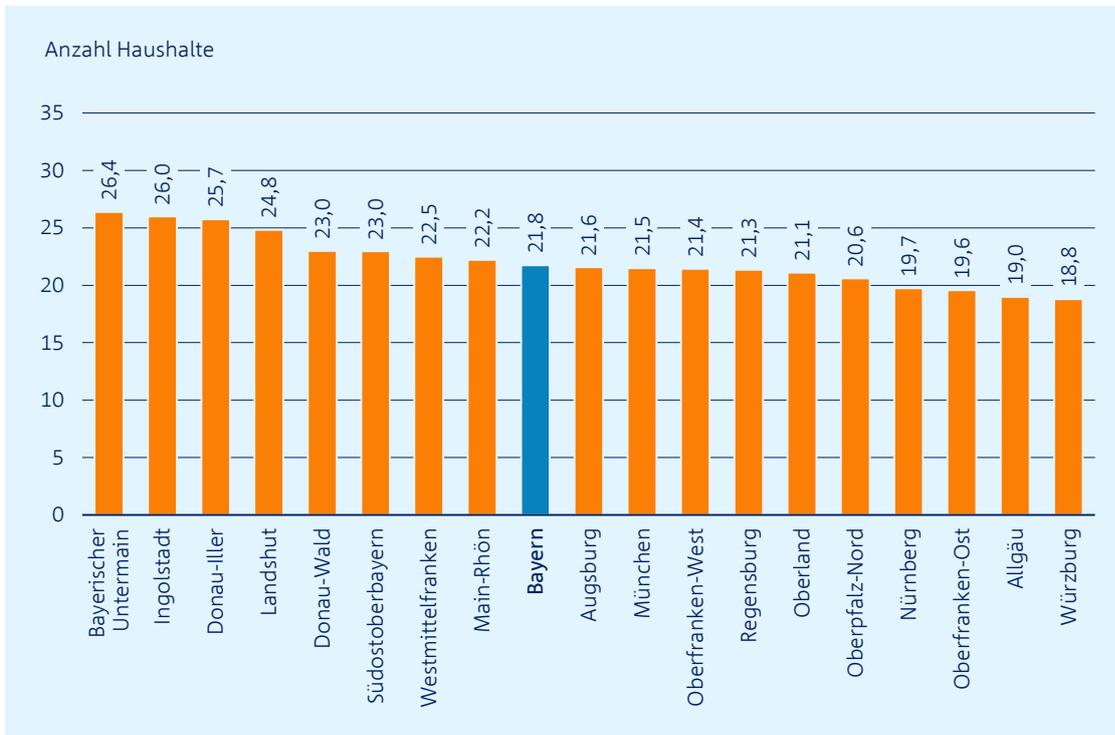
© empirica

Wenn die mittlere Haushaltsgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (s. Abbildung 28). So lebten im Jahr 2020 noch in gut jedem vierten Haushalt (27 Prozent) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2040 aber nur noch in gut jedem fünften Haushalt (22 Prozent). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte steigt nur leicht. Einen größeren Zuwachs erleben stattdessen die Alleinlebenden: Ihr Anteil steigt von heute 40 Prozent auf 43 Prozent klar an. In fast jeder zweiten Wohnung lebt dann nur noch eine Person.¹

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

Abb. 29: Anteil der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2040

Prognosebasisjahr = 2020



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

© empirica

Die höchsten Quoten an Drei-und-mehr-Personen-Haushalten werden im Jahr 2040 die Regionen Bayerischer Untermain, Ingolstadt, Donau-Iller und Landshut aufweisen. Dort werden dann immer noch in rund jedem vierten Haushalt mindestens drei Personen leben. Überdurchschnittlich viele kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen werden dagegen in Regionen mit hohem Sterbeüberschuss bzw. mit Senioreneinwanderung (z. B. Oberfranken-Ost, Oberland, Allgäu) und in urban geprägten Regionen (z. B. Nürnberg und Würzburg) zu finden sein. Die ebenfalls urbanen Regionen München oder Augsburg liegen dann im Mittelfeld.

► **In den Regionen Bay. Untermain und Ingolstadt leben die meisten Familienhaushalte**

2.3 Wohnungsprognose

2.3.1 Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der demografisch bedingten Wohnungsnachfrage. Demnach werden in den Jahren 2020 bis 2040 in Bayern rund 460.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 22.000 Wohnungen p. a.). Unterstellt man normativ einen Ersatzbedarf von 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes und eine Befriedigung des gesamten Zusatzbedarfs im Neubau, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen Neubaubedarf von insgesamt rund 867.000 Wohnungen (rund 41.000 Wohnungen p. a.). Neben dem Neubaubedarf hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter **Nachholbedarf** in einer ungefähren Größenordnung von rund 188.000 Wohnungen aufgestaut.

Abb. 30: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: empirica

© empirica

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie für Bayern auch eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Mit dieser von empirica entwickelten Methodik ergibt sich eine Obergrenze für die Neubaunachfrage von insgesamt 773.000 Wohnungen (rund 37.000 Wohnungen p. a.). Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote von 0,2 Prozent p. a. ableiten.

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

Während die Wohnungsnachfrage landesweit bis zum Prognosehorizont im Jahr 2040 ansteigt, gilt dies auf der regionalen Ebene nicht für alle Gebiete: In 21 von 96 Kreisen, drei von 18 Raumordnungsregionen und einem von sieben Regierungsbezirken erreicht die Wohnungsnachfrage bereits vor dem Jahr 2040 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2020 erreicht (s. Tabellenteil). Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2020 bis 2040 beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil wird für viele Regionen sogar ein (teils nur vorübergehender) Trendbruch bei der Wohnungsnachfrage erwartet.

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

2.3.1.1 Methodische Erläuterungen

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2020, das Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2020 fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011 übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) 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 bieten und einen möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünter Außenflächen (z. B. „Stadtvilla“).¹⁷ 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 Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, immer noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann beobachtet werden, dass vor allem kleinere Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine Einfamilienhaus freundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben als Großstädte. Vor allem in den Großstädten ist die Wohnungspolitik jedoch zunehmend auf Geschosswohnungen ausgerichtet.

c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Binnenwanderung (regionaler Mismatch)

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

d) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

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

¹⁷ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern.

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er- und 1960er-Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. 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 Schrumpungsregionen¹⁸ 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 Bestandes).

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 Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für einen Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager 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 Nachfrager 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.

¹⁸ *Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.*

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.¹⁹ 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.

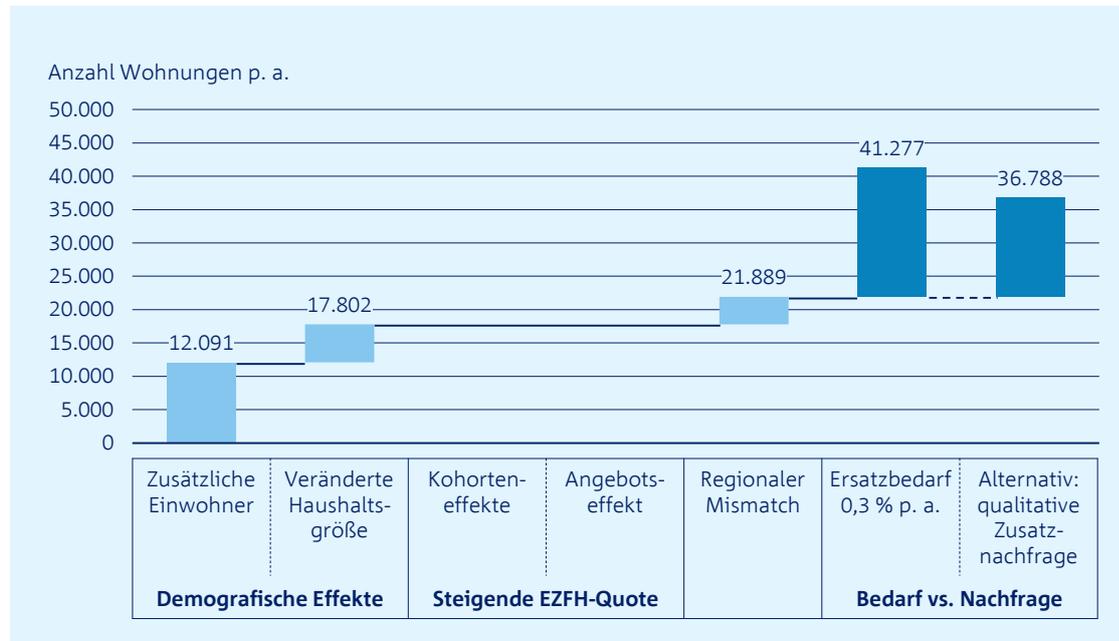
2.3.1.2 Zusammensetzung der Prognosen für Bayern bis 2040

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 2040 jährlich rund 12.000 zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Abbildung 31).

¹⁹ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen infrage.

Abb. 31: Zusammensetzung der Wohnungsprognosen für Bayern 2020 – 2040

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent
Prognosebasisjahr = 2020



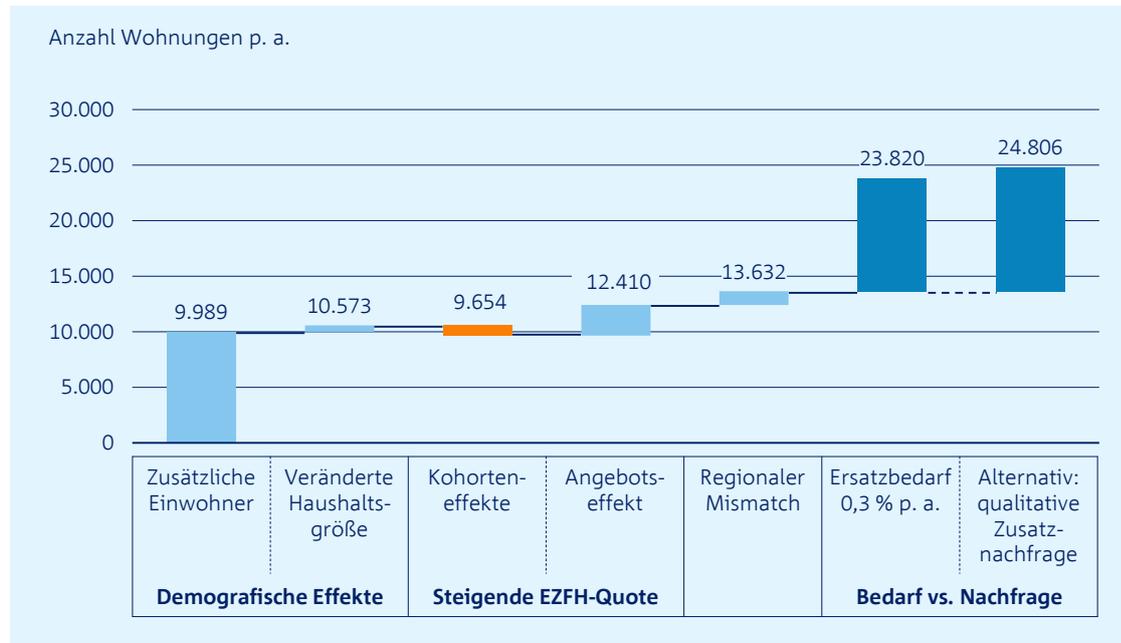
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022, eigene Berechnungen

© 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 knapp 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. Rund 4.000 zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen steigt damit auf etwa 22.000 jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 Prozent des Gesamtbestands, dann werden jedes Jahr weitere gut 19.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern demnach jährlich gut 41.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose anstelle eines normativen Ersatzbedarfs alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage bezieht, müssen in Bayern jährlich nur knapp 37.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote liegt demnach eher bei 0,2 Prozent und damit unterhalb der Schwelle von 0,3 Prozent p. a., wie sie beim Ersatzbedarf normativ gesetzt wurde. Beide Prognosewerte stellen insofern Obergrenzen dar, als der Zusatzbedarf bzw. die Zusatznachfrage teilweise auch im (ggf. noch zu sanierenden) Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

Abb. 32 : Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2020 – 2040

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent
Prognosebasisjahr = 2020



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

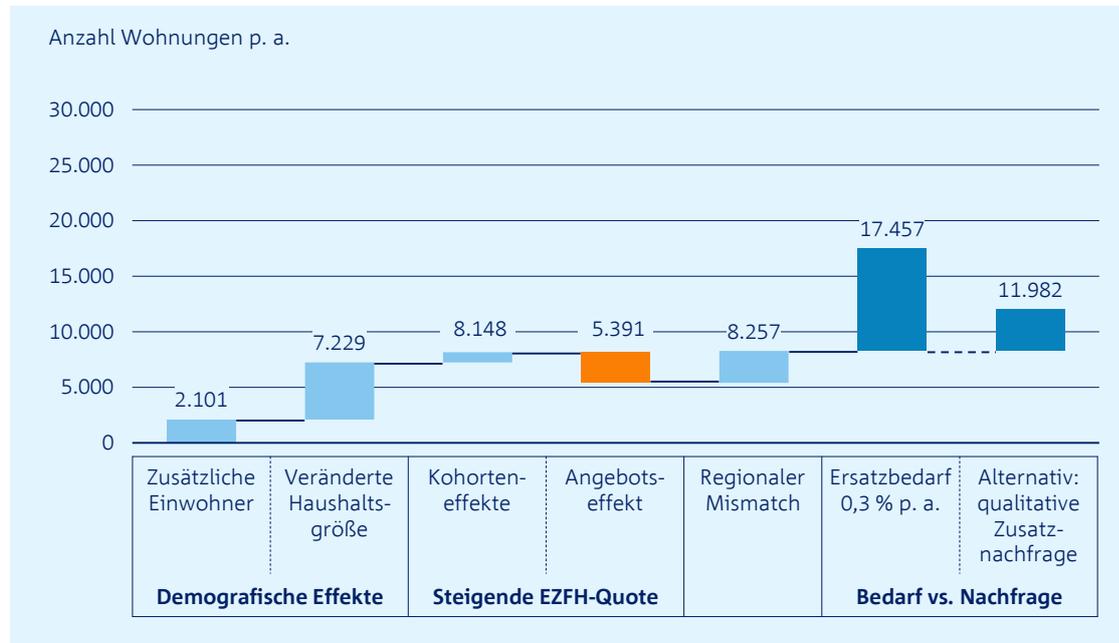
© empirica

Mehr als die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfallen auf Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH). Der nach dem Ersatzbedarf größte Partialeffekt entsteht hier infolge der steigenden Einwohnerzahl (s. Abbildung 32). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2040 eine jährliche Zusatznachfrage von nahezu 10.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil der Zuwachs an Familienhaushalten nur gering ist, fällt der Haushaltsgrößeneffekt kaum ins Gewicht (+600 Einheiten p. a.). Mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten durch nachrückende Generationen von Rentnerhaushalten, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, ist ebenfalls kaum zu rechnen (−900 Einheiten p. a.). Allerdings steigt die Quote, weil viele ländliche oder suburbane Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik betreiben (+2.800 Einheiten p. a.). Somit wird die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf gut 12.000 Wohnungen jährlich erhöht.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist eher gering (+1.200 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 24.000 Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch steigende Einwohnerzahlen (42 Prozent) und Ersatzbedarf (43 Prozent). Der regionale Mismatch trägt nur 5 Prozent zum Zusatzbedarf bei. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit rund 25.000 EZFH-Wohnungen unwesentlich höher aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach nur minimal über 0,3 Prozent p. a.

Abb. 33: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2020 – 2040

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent
Prognosebasisjahr = 2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; 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 2040 eine jährliche Zusatznachfrage von nur gut 2.000 Geschosswohnungen (s. Abbildung 33). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen zusammen in einem Haushalt leben, wird die demografisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen zusätzlich angeregt. Sie liegt ceteris paribus letztendlich bei gut 7.000 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 gut 5.000 Einheiten.

Da vor allem Menschen aus ländlichen Regionen in die bayerischen Metropolregionen ziehen und in urbanen Zentren eher auf dem Geschoss gewohnt wird, ist der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen steigt die jährliche Zusatznachfrage unter Berücksichtigung der Binnenwanderung auf knapp 8.000 Einheiten. Dieser Bedarf wird mehr als verdoppelt, wenn jährlich 0,3 Prozent des Geschosswohnungsbestands ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt über 17.000 Geschosswohnungen jährlich (Obergrenze). Mehr als die Hälfte davon wird jedoch durch den angenommenen Ersatzbedarf verursacht (53%). 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 Neubauprognose. Dann ist jährlich nur noch ein Neubau von knapp

12.000 anstelle der über 17.000 Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach eher bei 0,1 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 2040 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 Preise und großer Knappheit in den Schwarmstädten.

Die Vorhersagbarkeit und damit die Güte unserer Prognosen wird allerdings durch die **Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Wanderungsverhaltens** (vor allem vom/ins Ausland) eingeschränkt. Weder das Ausmaß künftiger Flüchtlingszuwanderung 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, Materialmangel, Lieferengpässe) und durch die Erwartungen der Haushalte geprägt (Inflation, Arbeitslosigkeitsrisiko). So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spielen in der vorliegenden, auf 2040 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 unbekanntenen 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 Wohnungsnachfrager 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 konzentriert sich die bayerische Bevölkerung immer mehr in den Schwarmstädten, sowie 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

„Zusammenrottung“ der immer weniger werdenden jungen Menschen und immer besser ausgebildeten jungen Paare.²⁰ 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. 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 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 Schrumpfungsregionen²¹ 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.

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

Wenn weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann wird vor allem der Leerstand sinken und z. B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem Wohnungsraum Wohnungen durch Teilung verkleinert und 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 Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter würden dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommensschwächere leiden.

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 für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gab. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

²⁰ Vgl. *Simons und Weiden. (2015) und Simons et al. (2017).*

²¹ *Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.*

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

Die angewendete Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Es wird eben nicht prognostiziert, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr werden im Prinzip alle in Bayern lebende Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen verteilt.²²

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.²³ 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, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann im Zuge von Sickereffekten von zuziehenden Haushalten belegt.²⁴ So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang freiwerdenden 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 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.

²² Die angewendete Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihren Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leerstehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

²³ Annahme: konstanter Leerstand.

²⁴ Vgl. Metastudie „Sickereffekte“ von Braun (2020).

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 Wohnungsmarktreionen orientieren, also an Regionen, innerhalb derer ein Großteil der Umzugsbewegungen bzw. Binnenwanderung stattfindet. Dies können z. B. Raumordnungsregionen oder Landkreise sein. Bei (kreisfreien) Städten sollte wegen der Suburbanisierung das Umland berücksichtigt werden. Deswegen wurde die vorliegende Studie auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten erstellt.

2.3.2 Prognose des Neubaubedarfs

Dieses Kapitel betrachtet den regionalen Neubaubedarf, wie er sich aus den beschriebenen demografischen Effekten im Zusammenspiel mit dem klassischen Ersatzbedarf ergibt. Ergebnisse der zuvor diskutierten Alternative einer qualitativen Zusatznachfrage anstelle des normativen Ersatzbedarfs und damit die regionale Neubaunachfrage werden in Kapitel 2.3.3 „Alternative Prognosevariante“ vorgestellt. Im Folgenden werden jeweils die Zahlen für den gesamten Zusatzbedarf betrachtet. Eine Darstellung der Auswirkungen verschiedener Annahmen (Partialeffekte s. Abbildung 31 bis 33) 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, R und Simons, H. (2006). Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2020 – 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 Fuchs (2022) 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 Fuchs (2022) auf eigenen Bevölkerungsprognosen von empirica.

Insgesamt werden in den Jahren 2020 bis 2040 in Bayern rund 867.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das entspricht einem Zuwachs von 14 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2020 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von gut 41.000 Wohnungen. Gemessen an der mittleren Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2015 bis 2019 von etwa 58.000 oder gemessen am Jahr 2020 wurde der Durchschnittsbedarf im Neubau mittlerweile schon mehr als erreicht. Allerdings liegt der kurzfristige Bedarf im Zeitraum 2021 bis 2025 bei rund 45.000 Einheiten. Hinzu kommt ein Nachholbedarf, der regional sehr unterschiedlich ausfällt, zumal Wohnungen nicht immer dort gebaut wurden, wo der Bedarf am dringendsten war. Bei ausgelasteten Baukapazitäten, Materialknappheit und Lieferengpässen sowie sich verschärfendem Baulandmangel dürfte aber selbst eine Aufrechterhaltung der aktuellen Bautätigkeit über mehrere Jahre schon eine erhebliche Herausforderung darstellen.

► **Neubaubedarf insgesamt 867.000 Wohnungen bis 2040 bzw. 41.000 p. a.**

Tab. 4: Jährlicher Neubaubedarf bis 2040

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 | | | |
|---------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020 | 2021–25 | 2026–30 | 2031–35 | 2036–40 | 2020–40 | 1995–99 | 2015–19 | 2020 |
| EZFH | 28.737 | 25.856 | 21.360 | 22.513 | 24.567 | 23.820 | 38.027 | 22.756 | 24.491 |
| MFH | 19.083 | 18.789 | 15.729 | 16.034 | 18.952 | 17.457 | 38.343 | 27.578 | 30.980 |
| Summe* | 47.820 | 44.645 | 37.089 | 38.546 | 43.519 | 41.277 | 85.754 | 57.804 | 64.013 |

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

© empirica

Angesichts der enormen Miet- und Kaufpreissteigerungen der letzten Jahre ist es nicht verwunderlich, dass sich der künftige Bedarf nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre verteilt, sondern sich schwerpunktmäßig auf die Gegenwart, aber auch auf die fernere Zukunft konzentriert. So summiert sich der Bedarf im Zeitraum 2021 bis 2025 – also jetzt und heute – auf knapp 45.000 Wohnungen jährlich. Dass eine Aufrechterhaltung hoher Fertigstellungszahlen über mehrere Jahre durchaus möglich ist, zeigt ein Blick in die Vergangenheit auf die Statistiken der letzten Boomphase: So wurden in den Jahren 1995 bis 1999 schon einmal rund 86.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet.

► **Höchste Bedarfe von rund 45.000 Wohnungen im Zeitraum 2021 bis 2025**

Regionale Unterschiede

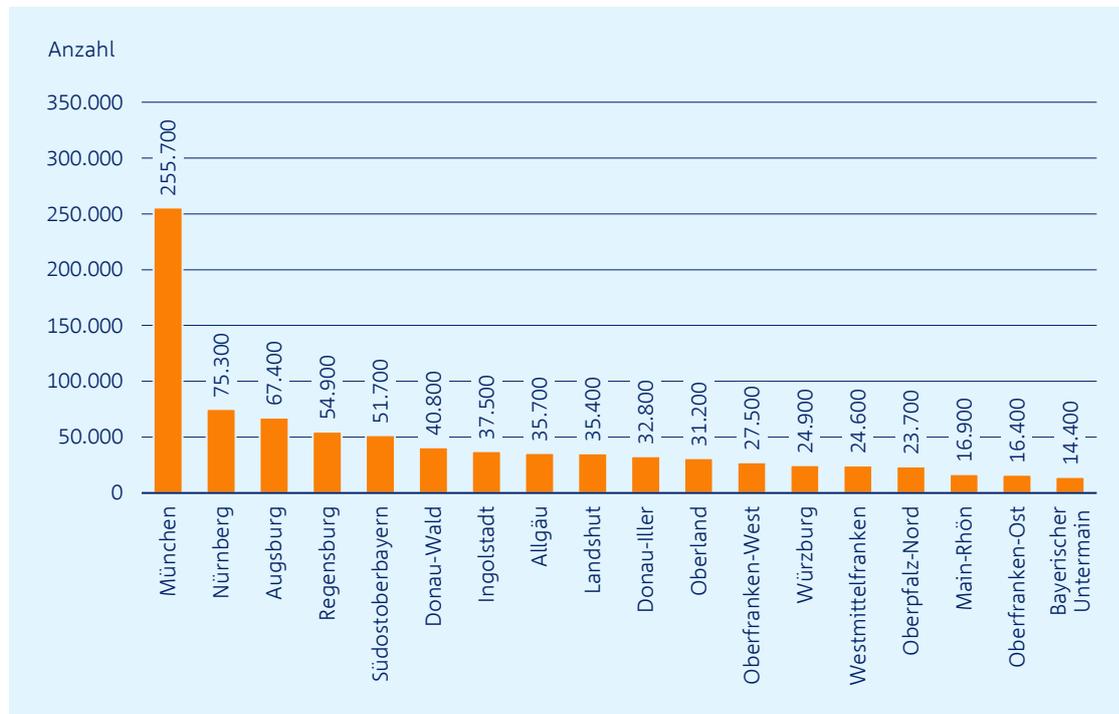
Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren von 2020 bis 2040 werden dort insgesamt fast 256.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – das sind gut 12.000 Wohnungen jährlich. Aufgrund mittelfristig langsamer ansteigender Haushaltszahlen (s. Abbildung 24) konzentrieren sich mehr als zwei Drittel des Zusatzbedarfs aller Regionen auf das erste und letzte Drittel des Prognosezeitraumes.

► **Bedarf für Region München: durchschnittlich 12.000 Wohnungen p. a.**

Abb. 34 a: Wohnungsneubaubedarf 2020 – 2040 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

© empirica

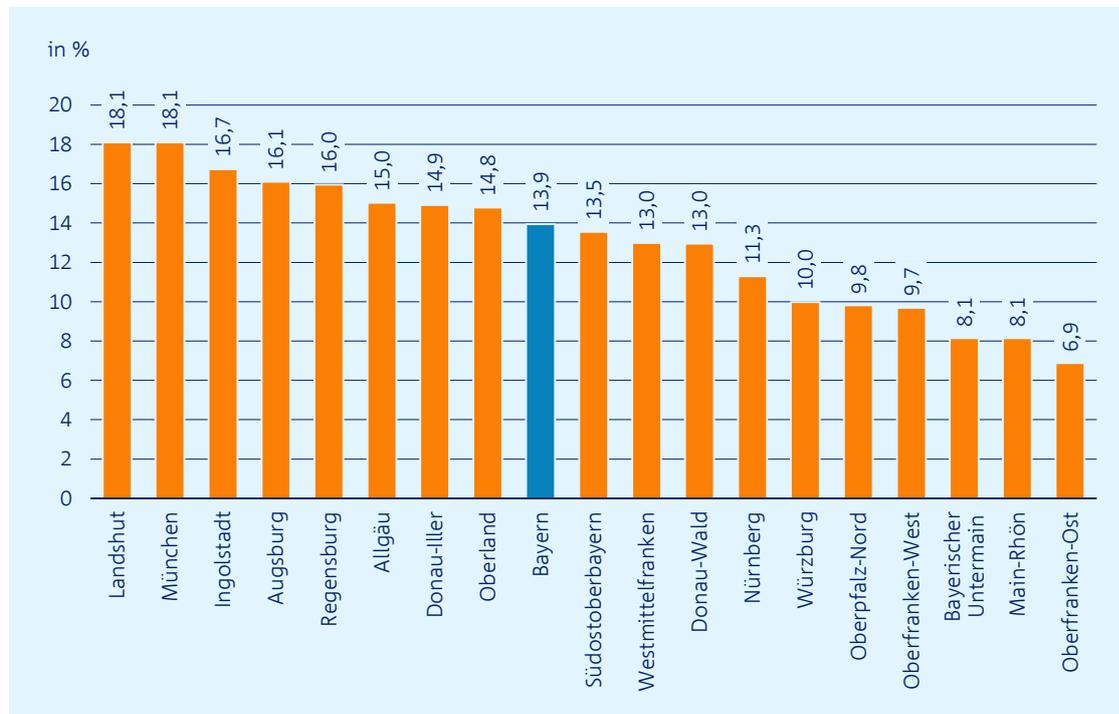
Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2040 nur in den Regionen Nürnberg, Augsburg, Regensburg und Südostoberbayern bei mehr als 50.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau (s. Abbildung 34 a).

Die Differenzen fallen geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region Landshut mit einem Neubaubedarf von 18,1 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2020 gleichauf mit der Region München, der wiederum die Regionen Ingolstadt, Augsburg und Regensburg mit 16 bis 17 Wohnungen pro 100 im Bestand folgen. Die geringsten Bedarfe ergeben sich – wie schon seit vielen Jahren – mit etwa 7 Neubauten pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost und je rund 8 pro 100 in Main-Rhön und Bayerischer Untermain (s. Abbildung 34 b).

Abb. 34 b: Wohnungsneubaubedarf 2020 – 2040 – in Prozent des Bestands von Ende 2020

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

© empirica

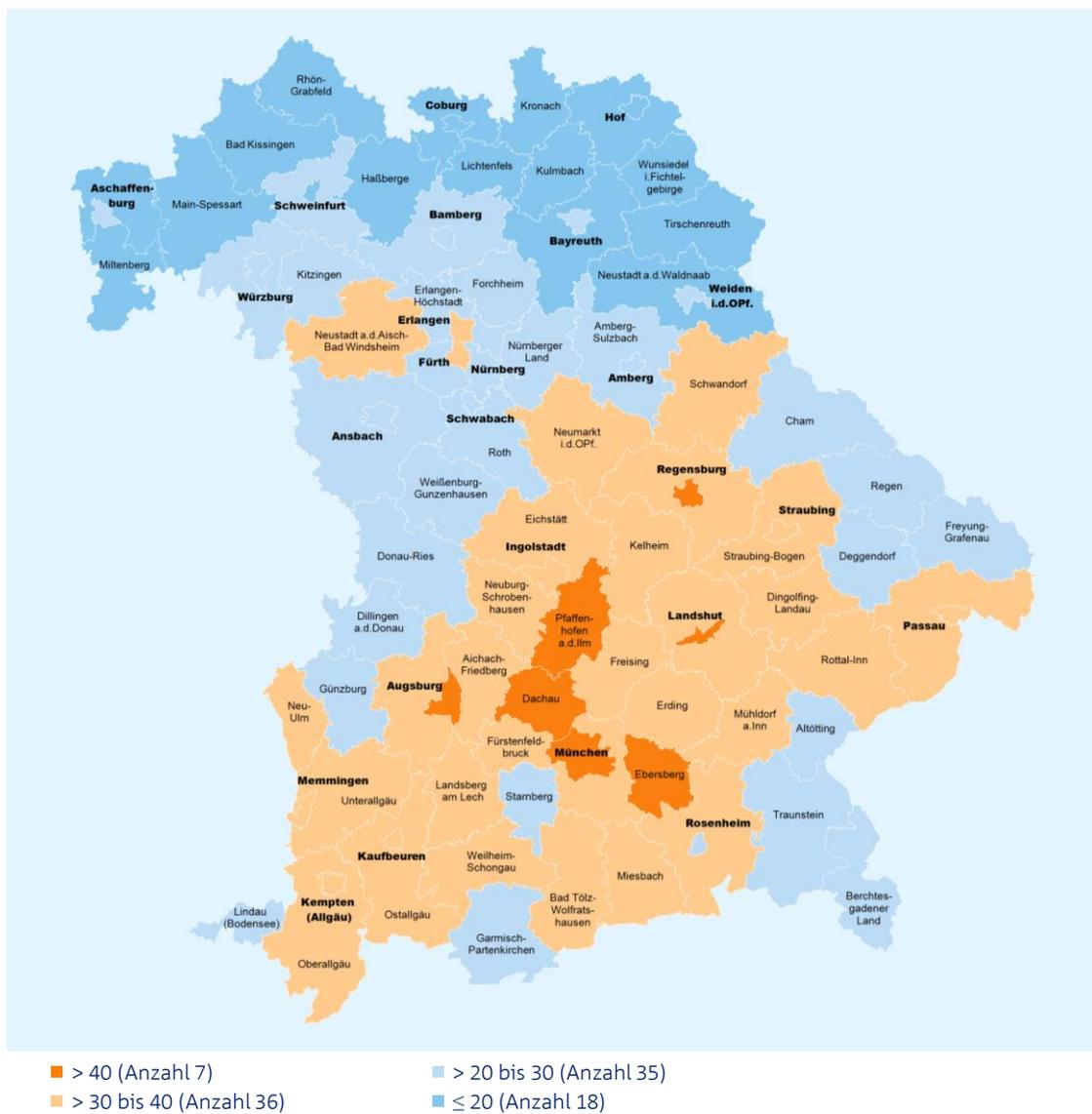
Bayernweit müssen bis zum Jahr 2040 jährlich 31 Wohnungen pro 10.000 Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten Landshut (50 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), München (48) Regensburg (45), Augsburg (42) sowie in den Landkreisen Dachau (42), Pfaffenhofen a. d. Ilm (41) und Ebersberg (40). Der geringste Neubaubedarf besteht in den Landkreisen Kronach, Tirschenreuth, Rhön-Grabfeld und Kulmbach mit jeweils nur rund 15 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Die kreisfreie Stadt mit dem geringsten Bedarf ist Hof (17), gefolgt von Coburg (18) und Schweinfurt (19) (s. Abbildung 35).

► **Bedarfsspanne zwischen 15 und 50 Wohnungen pro 10.000 Einwohner**

Abb. 35: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen 2020 – 2040 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2020

Prognosebasisjahr = 2020;

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



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; 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.²⁵

Von den prognostizierten rund 867.000 Wohnungen, die in den Jahren 2020 bis 2040 in Bayern zusätzlich gebraucht werden, entfällt mit 500.000 Wohnungen etwas mehr als die Hälfte auf die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Zuwachs von 15 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2020 bzw. einem jährlichen Bedarf von knapp 24.000 Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2015 bis 2019 von etwa 23.000 bzw. 24.000 im Jahr 2020 entspricht dies in etwa dem aktuellen Niveau der Bautätigkeit.

Der künftige Bedarf verteilt sich wiederum nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre, sondern konzentriert sich leicht auf die Gegenwart und die fernere Zukunft (s. Tabelle 4). So liegt der aktuelle Bedarf im Zeitraum 2021 bis 2025 bei fast 26.000 Wohnungen jährlich. Das wären fast 6 Prozent mehr als im Jahr 2020. 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 prognostiziert. In den Jahren 2020 bis 2040 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von gut 84.000 zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – das sind im Jahr rund 4.000 Wohnungen jährlich, davon allein gut 900 Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt. Tatsächlich wurden im Zeitraum 2016 bis 2020 in der Stadt München knapp 800 Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern jährlich erstellt. Der langjährige Mittelwert liegt allerdings deutlich niedriger, sodass die Realisierung in der Landeshauptstadt auch künftig an der Verfügbarkeit der dazu erforderlichen Baugrundstücke zu scheitern droht.

Außer in der Region München liegt der Zusatzbedarf bis 2040 nur in den Regionen Regensburg, Augsburg, Nürnberg sowie in Südostoberbayern bei mehr als 35.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weniger Neubau in Ein-/Zweifamilienhäusern (s. Abbildung 36 a).

Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden neben der Region München (Platz 3) aber auch in den Regionen Landshut (Platz 1) und Ingolstadt (Platz 2) weit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Auf Basis der bestehenden Zahl an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern muss das Angebot dort um mindestens 19 Prozent ansteigen. In Main-Rhön, Bayerischer Untermain und Oberfranken-Ost dagegen reicht ein

► **Neubaubedarf in EZFH 500.000 Wohnungen bis 2040 bzw. 24.000 p. a.**

► **Herausforderung für Stadt München: Neubaubedarf von 900 Wohnungen in EZFH p. a.**

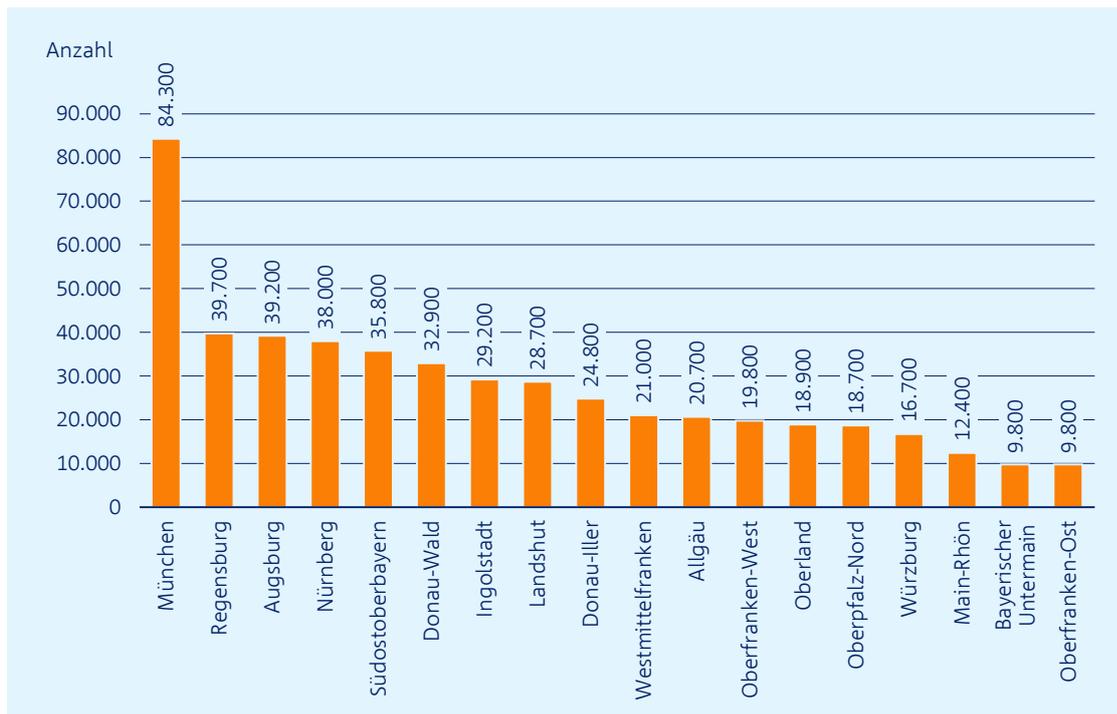
²⁵ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird.

Zuwachs von etwa 7 bis 9 Prozent des derzeitigen Bestands aus, um bis zum Jahr 2040 den Zusatzbedarf befriedigen zu können (s. Abbildung 36 b).

Abb. 36 a: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2020 – 2040 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2020

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



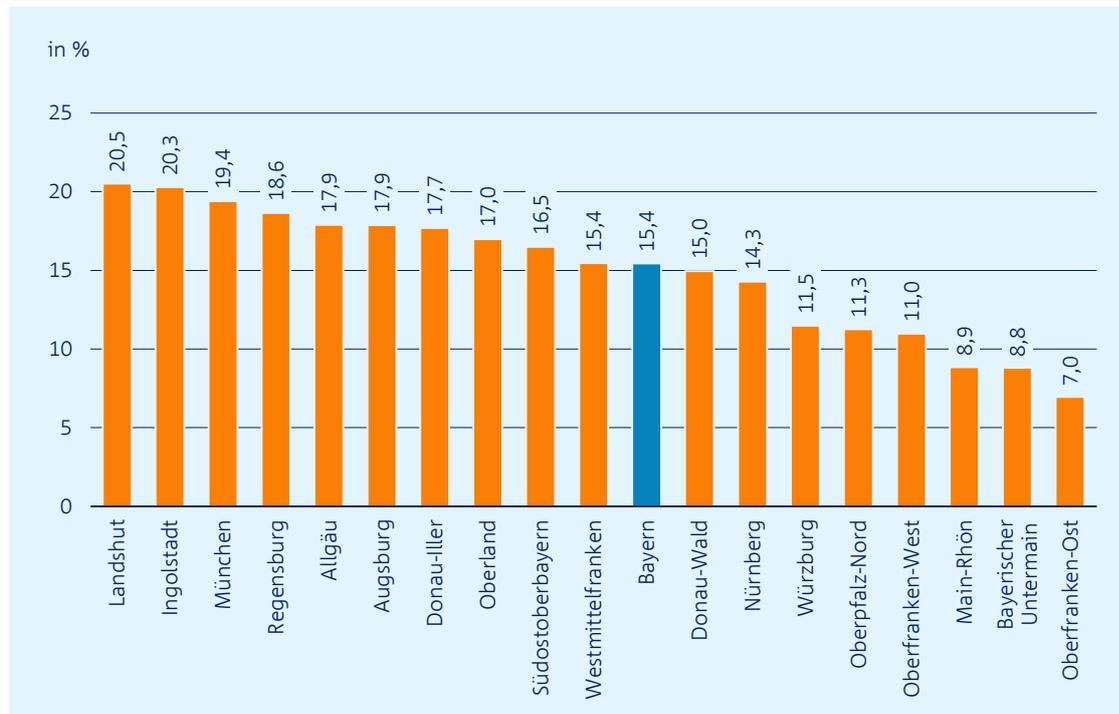
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 36 b: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2020 – 2040 – in Prozent des Bestands von Ende 2020

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

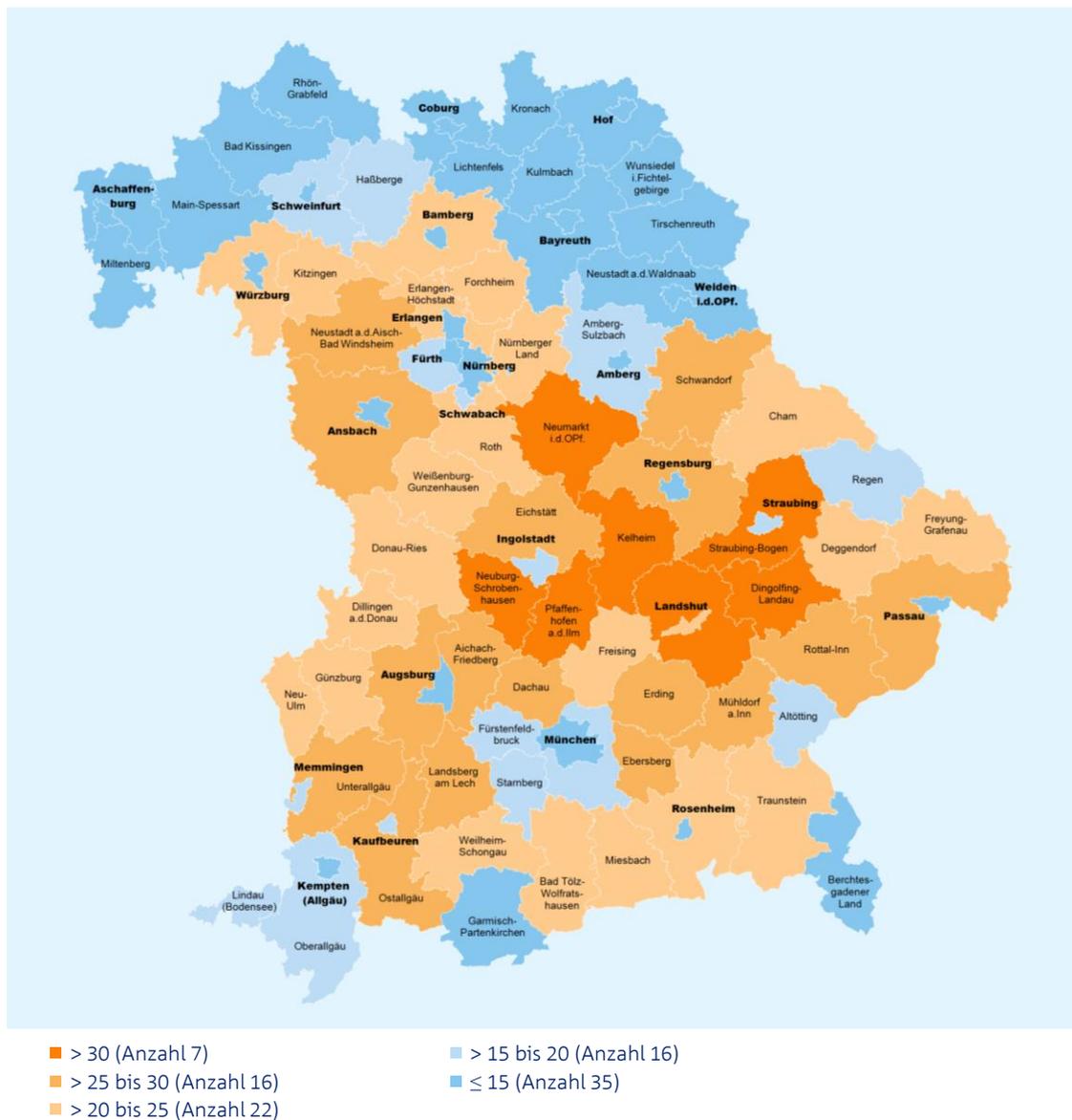
© empirica

Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Landshut (36 Wohnungen pro 10.000 Einwohner jährlich) sowie in Pfaffenhofen a. d. Ilm (35), Kelheim (33), Neumarkt i. d. OPf. und Neuburg-Schrobenhausen (je 32) am höchsten. Landesweit sind nur 18 Wohnungen pro 10.000 Einwohner erforderlich. In fünf weiteren Kreisen liegt der Bedarf ebenfalls bei mehr als 30 Wohnungen pro 10.000 Einwohner: In den Landkreisen Straubing-Bogen (31) sowie in Dingolfing-Landau, Unterallgäu, Eichstätt und Ostallgäu (je 30). Der geringste Neubaubedarf besteht in den kreisfreien Städten, allen voran Schweinfurt und Hof (5) sowie Nürnberg, München, Bayreuth und Würzburg (je 6). Wunsiedel im Fichtelgebirge und Kulmbach sind die beiden Landkreise mit dem geringsten Bedarf (je 10), während der Landkreis Amberg-Weilburg und die kreisfreie Stadt Schwabach mit rund 18 Wohnungen pro 10.000 Einwohner genau den Landesdurchschnitt repräsentieren (s. Abbildung 37).

Abb. 37: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2020 – 2040 im Prognosebasisja2020 – Anzahl Wohnungen je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

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

© empirica

2.3.2.3 Bedarf in Mehrfamilienhäusern

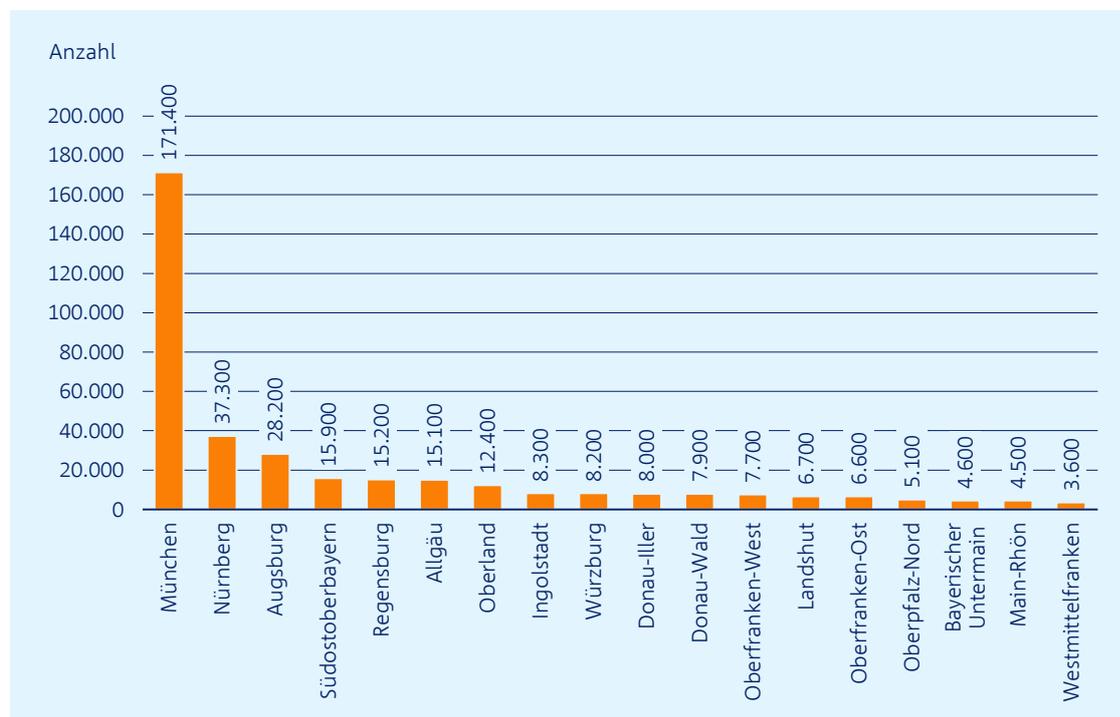
Von den prognostizierten 867.000 Wohnungen, die in den Jahren 2020 bis 2040 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfällt etwas weniger als die Hälfte oder rund 367.000 auf Geschosswohnungen – das entspricht einem Zuwachs von 12 Prozent des Bestands Ende des Jahres 2020 oder gut 17.000 Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2015 bis 2019 von knapp 28.000 jährlich liegt der aktuelle Neubaubedarf somit deutlich niedriger – allerdings wurden die Wohnungen nicht immer dort gebaut, wo sie am dringendsten gebraucht werden: Gemessen am Bedarf lag der Neubau im betrachteten Zeitraum insbesondere in der Region München am niedrigsten. Hinzu kommt, dass die hier vorgestellte Prognose noch nicht den aufgestauten Nachholbedarf berücksichtigt (s. Kapitel 2.3.2.4 „Nachholbedarf“). 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 und mutmaßlich weiter steigender Zinsen und knappem Materialnachschub kann dies ohnehin nicht mehr lange gewährleistet werden.

► **Neubaubedarf in MFH 367.000 Wohnungen bis 2040 bzw. 17.000 p. a.**

Abb. 38 a: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2020 – 2040 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

© empirica

Regionale Unterschiede

Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren zwischen 2020 und 2040 werden dort insgesamt rund 171.000 zusätzliche Geschosswohnungen gebraucht – das sind mehr als 8.000 Wohnungen jährlich, davon allein rund 6.000 in der Landeshauptstadt München.

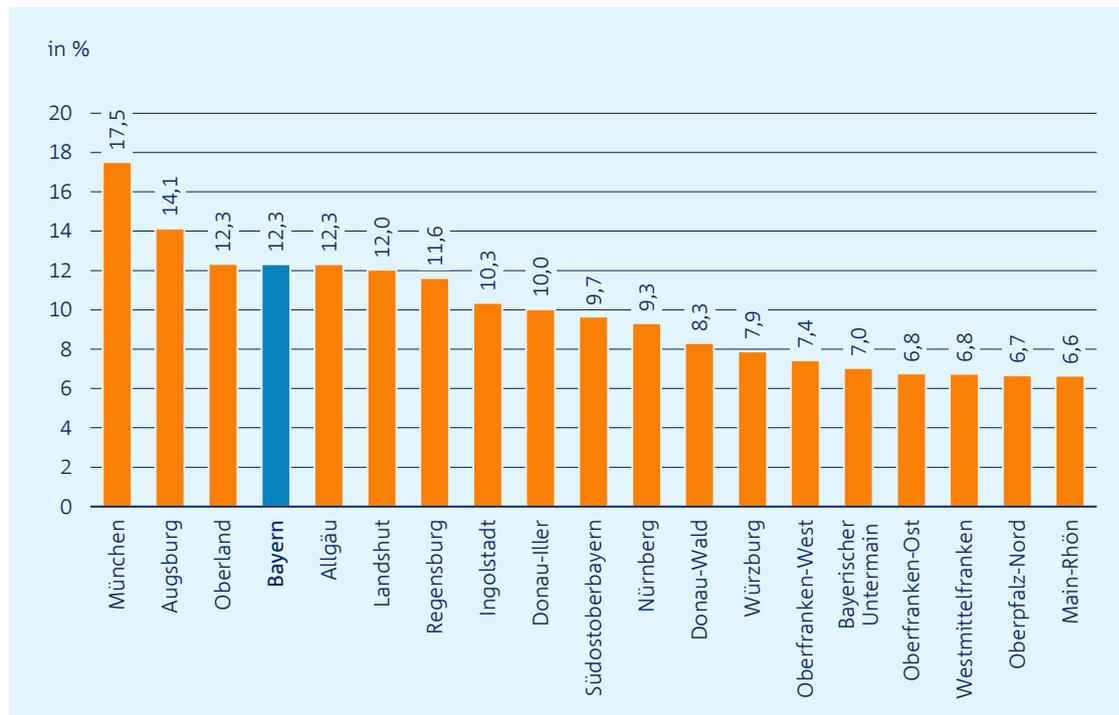
► **Stadt München:**
Jährlicher Neubaubedarf von 6.000 Wohnungen in MFH

Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2020 liegt der Neubaubedarf nur in den Regionen München und Augsburg klar über dem Landesdurchschnitt von 12,3 Wohnungen pro 100 im Bestand. Das Oberland und das Allgäu liegen fast genau auf dem Durchschnitt. In sechs weiteren der insgesamt 18 Regionen werden noch Bedarfe von mehr als neun Wohnungen pro 100 im Bestand zusätzlich benötigt. Auf weniger als neun zusätzliche Geschosswohnungen beläuft sich der Bedarf dagegen in den strukturschwächeren Regionen Donau-Wald, Würzburg, Oberfranken-West, Bayerischer Untermain, Oberfranken-Ost, Westmittelfranken, Oberpfalz-Nord und Main-Rhön (s. Abbildung 38 b).

Abb. 38 b: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2020 – 2040 – in Prozent des Bestands von Ende 2020

Prognosebasisjahr = 2020

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



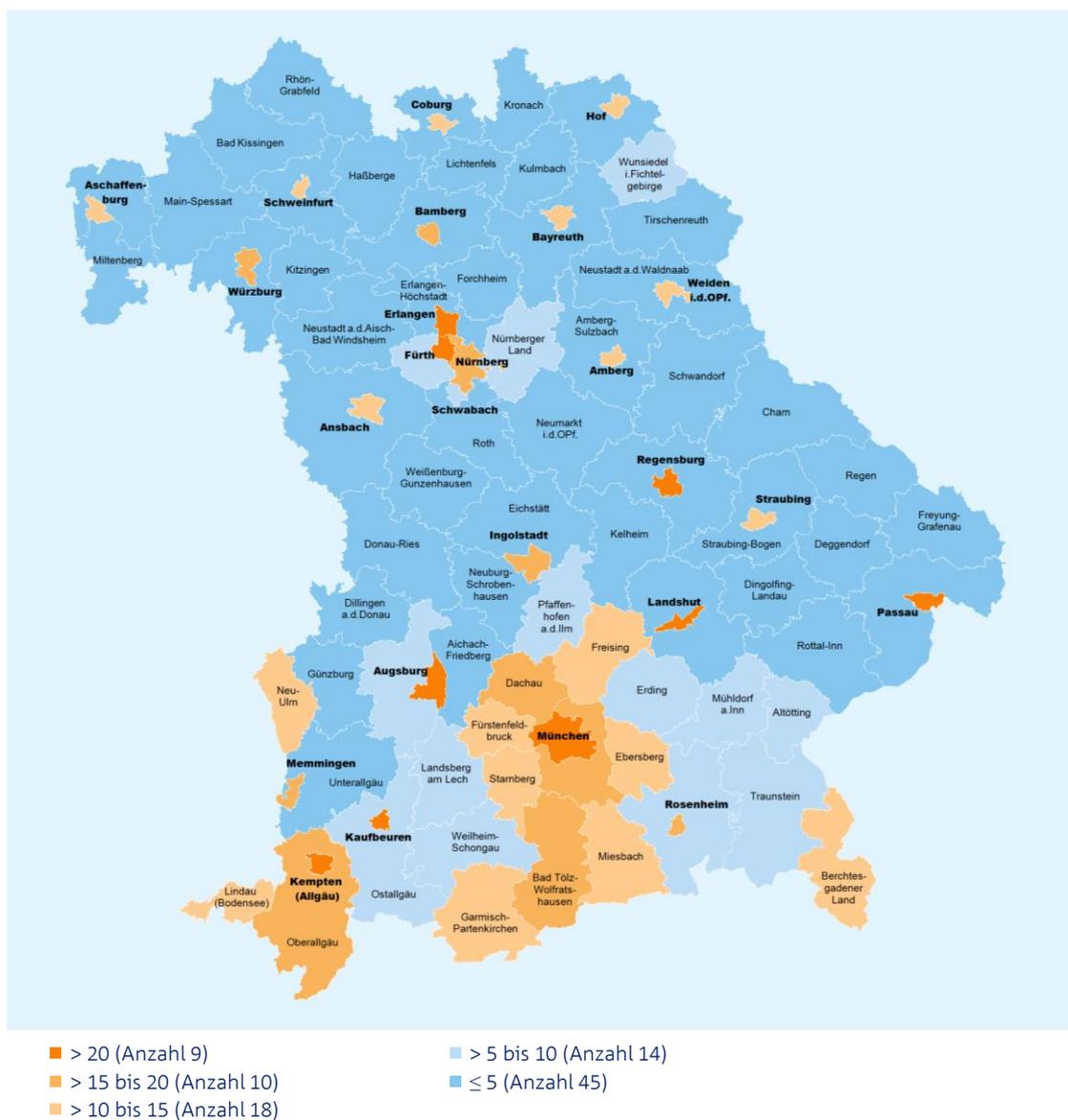
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 39: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2020 – 2040 im Prognosebasisjahr 2020 – Anzahl Wohnungen je 10.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

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

© empirica

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser – gemessen an der Einwohnerzahl – liegt in der Landeshauptstadt München mit jährlich 41 Wohnungen pro 10.000 Einwohner am höchsten. Nur in den kreisfreien Städten Regensburg (34) und Augsburg (32) liegt der Bedarf ebenfalls bei 30 oder mehr Wohnungen pro 10.000 Einwohner (s. Abbildung 39). Der geringste Neubaubedarf wird für

► **Hoher Neubaubedarf für MFH nach München auch in Regensburg und Augsburg**

die Landkreise Straubing-Bogen mit rund 2 Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner prognostiziert; weitere 19 Landkreise benötigen rund 3 neue Geschosswohnungen pro 10.000 Einwohner. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 13 Wohnungen. Der Bedarf in den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen und Lindau (Bodensee) sowie in der kreisfreie Stadt Schweinfurt entspricht genau diesem Mittelwert.

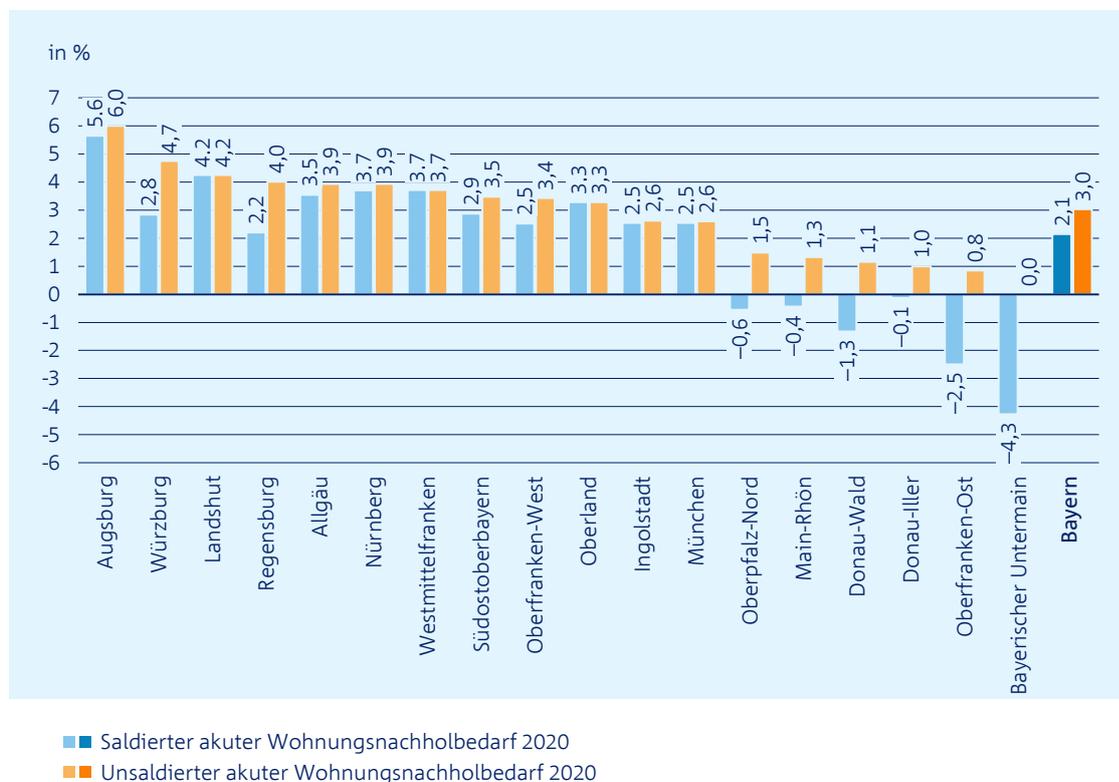
2.3.2.4 Nachholbedarf und Gesamtbedarf

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

Abb. 40: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2020 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2020

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

© empirica

Aus demselben Grund hat sich auch in den letzten Jahren ein Nachholbedarf aufgestaut, der in den kommenden Jahren – neben dem künftigen Neubaubedarf – befriedigt werden muss. Das derzeitige Defizit beläuft sich grob geschätzt auf rund 188.000 Wohnungen (307.000 in der letzten Prognose vor zwei Jahren).²⁶

► Akuter
Nachholbedarf
von 188.000
Wohnungen

Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei 2,1 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestands zu liegen (s. blaue Säulen in Abbildung 40). Allerdings gibt es regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite. Deswegen darf man die positiven und negativen regionalen Nachholbedarfe nicht einfach gegeneinander aufrechnen. Man kann Wohnungsüberschüsse nicht aus einer Region in eine andere Region mit Defiziten „verschieben“. Addiert man also nur die Defizite, dann ergibt sich – weil unsaldiert – ein größerer Nachholbedarf in Bayern von derzeit 3,0 Prozent des Bestands.²⁷ Sogar in den Regionen Donau-Wald oder Oberfranken-Ost gibt es demnach Nachholbedarf, obwohl dort regionsweit erhebliche Überschüsse bestehen (negative Werte bei den blauen Säulen).

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf 17 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen, wobei rund ein Sechstel Nachholbedarf und fünf Sechstel Zusatzbedarf darstellen. Gemessen am Gesamtbedarf haben vor allem die Regionen Würzburg (4,7 oder 32 Prozent), Augsburg (6,0 oder 27 Prozent), Oberfranken-West (3,4 oder 26 Prozent) und Nürnberg (3,9 oder 26 Prozent) einen überdurchschnittlich hohen Nachholbedarf. Von den Regionen mit hohem Zusatzbedarf haben Ingolstadt und München (je 2,6 oder 13 Prozent bzw. 14 Prozent) einen eher geringen Nachholbedarf. In den Regionen Bayerischer Untermain (0 bzw. 0 Prozent), Oberfranken-Ost (0,8 oder 11 Prozent), Donau-Ilser (1,0 oder 6 Prozent) und Donau-Wald (1,1 oder 8 Prozent) ist der Nachholbedarf absolut am geringsten; im Bayerischen Untermain und in Oberfranken-Ost liegt selbst der Gesamtbedarf (Nachhol- plus Neubaubedarf) gemessen am Bestand des Jahres 2020 jeweils nur bei etwa 8 Prozent und damit weit unter dem landesweiten Durchschnitt von 17 Prozent (s. Abbildung 41).

²⁶ 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 endogen ist (bei Wohnungsmangel verlassen z. B. Kinder den elterlichen Haushalt später und fragen daher weniger Wohnungen nach als bei vorhandenen Überschüssen).

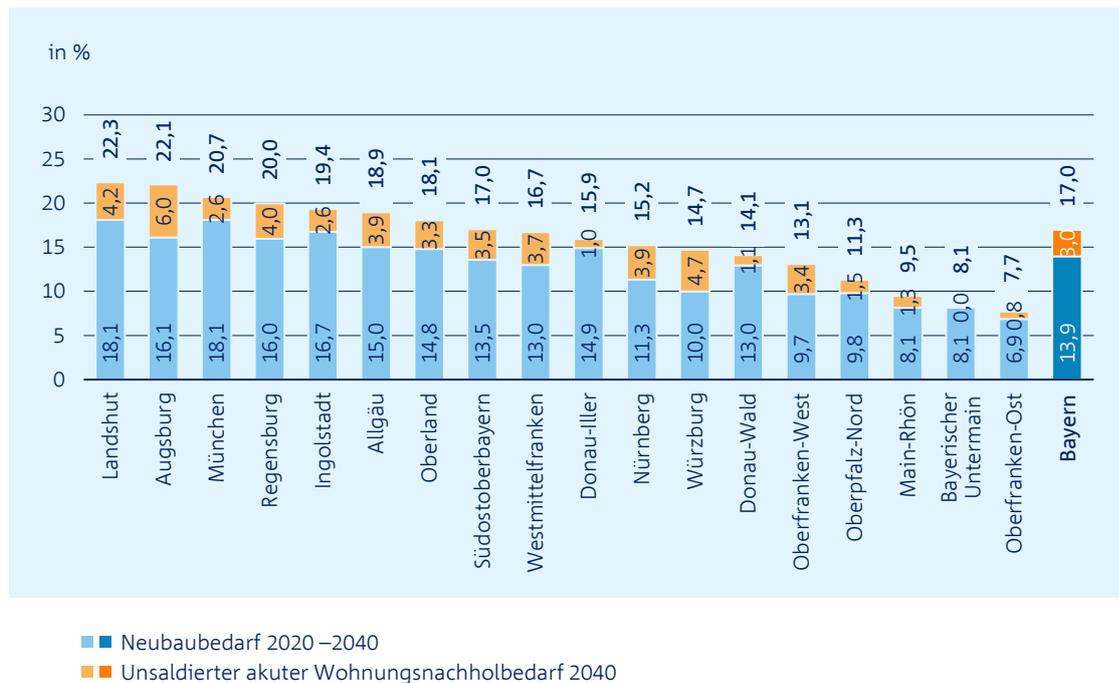
²⁷ Im Wohnungsmarktbericht 2020 lag dieser Wert noch bei 5,1 Prozent.

Abb. 41: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2020 – 2040 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2020

Prognosebasisjahr = 2020

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

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



Hinweis: Abweichungen bei Summen sind rundungsbedingt

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; 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 weiterwachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsräumen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und parallele Neuproduktion werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

► Haushalte mit hohen Ansprüchen finden keine adäquaten Wohnungen

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt.

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

Neue Methode: Nachfrageprognose statt Bedarfsprognose

empirica hat hierfür eine neue Methodik entwickelt. Schon in vergangenen Prognosen für die BayernLabo hat empirica anstelle eines Zusatzbedarfs die quantitative Zusatznachfrage prognostiziert, also eine demografisch bedingte Veränderung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager 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 2020 bis 2040 in Bayern auf rund 773.000 Wohnungen gegenüber 867.000 Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von rund 94.000 Einheiten. Die Differenz betrifft fast ausschließlich Geschosswohnungen (–114.000 Einheiten), dagegen liegt die prognostizierte Neubaunachfrage nach Eigenheimen sogar knapp 21.000 Einheiten höher als der prognostizierte Bedarf. Allerdings ist die Nachfrage im Jahr 2020 bei Eigenheimen noch fast gleich hoch wie der Bedarf.

► **Neubaunachfrage insgesamt geringer als Neubaubedarf**

Tab. 5: Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage bis 2040

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

| | Jährlich | | | | | Insgesamt | |
|--|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|----------|
| | 2020 | 2021–25 | 2026–30 | 2031–35 | 2036–40 | 2020–40 | 2020–40 |
| Neubaubedarf | | | | | | | |
| EZFH | 28.737 | 25.856 | 21.360 | 22.513 | 24.567 | 23.820 | 500.219 |
| MFH | 19.083 | 18.789 | 15.729 | 16.034 | 18.952 | 17.457 | 366.600 |
| Summe | 47.820 | 44.645 | 37.089 | 38.546 | 43.519 | 41.277 | 866.819 |
| Neubaunachfrage | | | | | | | |
| EZFH | 28.357 | 26.244 | 22.978 | 23.936 | 25.356 | 24.806 | 520.927 |
| MFH | 13.261 | 13.183 | 10.479 | 10.681 | 13.328 | 11.982 | 251.619 |
| Summe | 41.618 | 39.427 | 33.457 | 34.618 | 38.684 | 36.788 | 772.546 |
| Differenz (Nachfrage abzgl. Bedarf) | | | | | | | |
| EZFH | –380 | 388 | 1.617 | 1.424 | 789 | 986 | 20.708 |
| MFH | –5.822 | –5.606 | –5.250 | –5.352 | –5.624 | –5.475 | –114.981 |
| Summe | –6.202 | –5.218 | –3.633 | –3.928 | –4.835 | –4.489 | –94.273 |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; 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 ersten Hälfte der 2020er-Jahre und in der zweiten Hälfte der 2030er-Jahre etwas mehr Neubau erforderlich ist als in den späten 2020er- und frühen 2030er-Jahren. Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit etwas mehr Eigenheime gebaut werden müssten als die aktuelle Fertigstellungsstatistik aufweist (s. Tabelle 4). Allerdings gibt es hierbei auf regionaler Ebene teils erhebliche Unterschiede.

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

Regionale Unterschiede

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

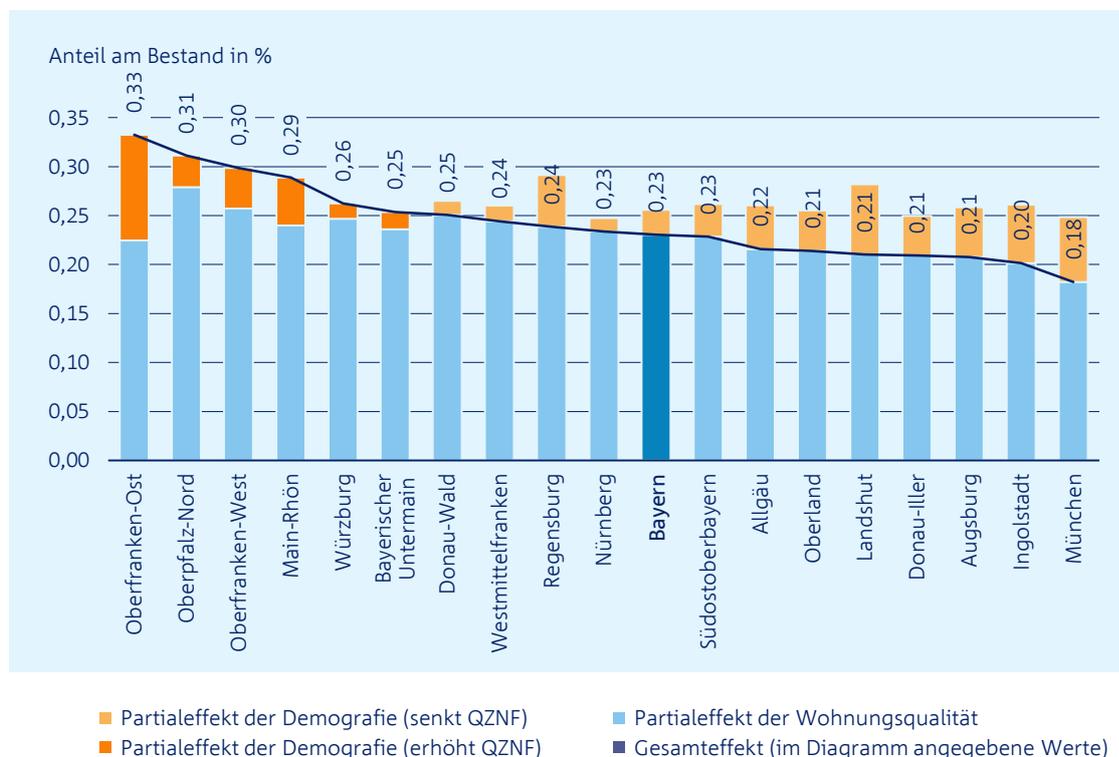
► **Berechnung einer impliziten Ersatzquote, die regional vom Mittelwert abweicht**

Abb. 42: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2020 – 2040

Prognosebasisjahr = 2020

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2020 – 2040 / Wohnungsbestand 2020;

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, 2022; eigene Berechnungen

© empirica

So ergibt sich beispielsweise eine implizite Quote von nur 0,18 Prozent für die Region München. Daneben hat der Bayerische Untermain (0,25 Prozent) zwar fast dieselbe implizite Ersatzquote wie Westmittelfranken (0,24 Prozent), dahinter stehen jedoch ganz unterschiedliche Effekte: So läge die implizite Quote in Westmittelfranken aufgrund des höheren Anteils schlechterer Wohnungsqualitäten „an sich“ bei 0,26 Prozent; dieser hohe Wert wird aber durch die günstigere demografische Entwicklung (hohe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen hoher quantitativer Zusatznachfrage; hellorangenes Säulenstück) auf 0,24 Prozent „heruntergedrückt“. Anders in der Region Bayerischer Untermain: Dort ist die qualitative Wohnungsversorgung etwas besser als in der Region Westmittelfranken und erlaubt daher eine etwas niedrigere implizite Ersatzquote von „an sich“ nur 0,23 Prozent; dieser niedrige Wert wird aber durch die ungünstige demografische Entwicklung (geringe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen geringer quantitativer Zusatznachfrage) noch auf 0,25 Prozent „hochgedrückt“. In der leicht wachsenden Region Westmittelfranken wird also ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage schon „automatisch“ durch die höhere quantitative Zusatznachfrage befriedigt, in der Region Main-Rhön gelingt dies nicht. Im Ergebnis haben beide Regionen nur „zufällig“ und aus ganz unterschiedlichen Gründen eine ähnlich hohe implizite Ersatzquote.

Tab. 6: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2020 – 2040

Prognosebasisjahr = 2020

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2020 – 2040/Wohnungsbestand 2020;

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

| in % | Partialeffekt Wohnungsqualität | Partialeffekt Demografie | Implizite Ersatzquote insgesamt |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Oberfranken-Ost | 0,22 | 0,11 | 0,33 |
| Oberpfalz-Nord | 0,28 | 0,03 | 0,31 |
| Oberfranken-West | 0,26 | 0,04 | 0,30 |
| Main-Rhön | 0,24 | 0,05 | 0,29 |
| Würzburg | 0,25 | 0,02 | 0,26 |
| Bayerischer Untermain | 0,24 | 0,02 | 0,25 |
| Donau-Wald | 0,26 | -0,01 | 0,25 |
| Westmittelfranken | 0,27 | -0,02 | 0,24 |
| Regensburg | 0,29 | -0,05 | 0,24 |
| Nürnberg | 0,25 | -0,01 | 0,23 |
| Bayern | 0,26 | -0,03 | 0,23 |
| Südostoberbayern | 0,26 | -0,03 | 0,23 |
| Allgäu | 0,26 | -0,04 | 0,22 |
| Oberland | 0,26 | -0,04 | 0,21 |
| Landshut | 0,28 | -0,07 | 0,21 |
| Donau-Iller | 0,25 | -0,04 | 0,21 |
| Augsburg | 0,26 | -0,05 | 0,21 |
| Ingolstadt | 0,26 | -0,06 | 0,20 |
| München | 0,25 | -0,07 | 0,18 |

Quelle: eigene Berechnungen

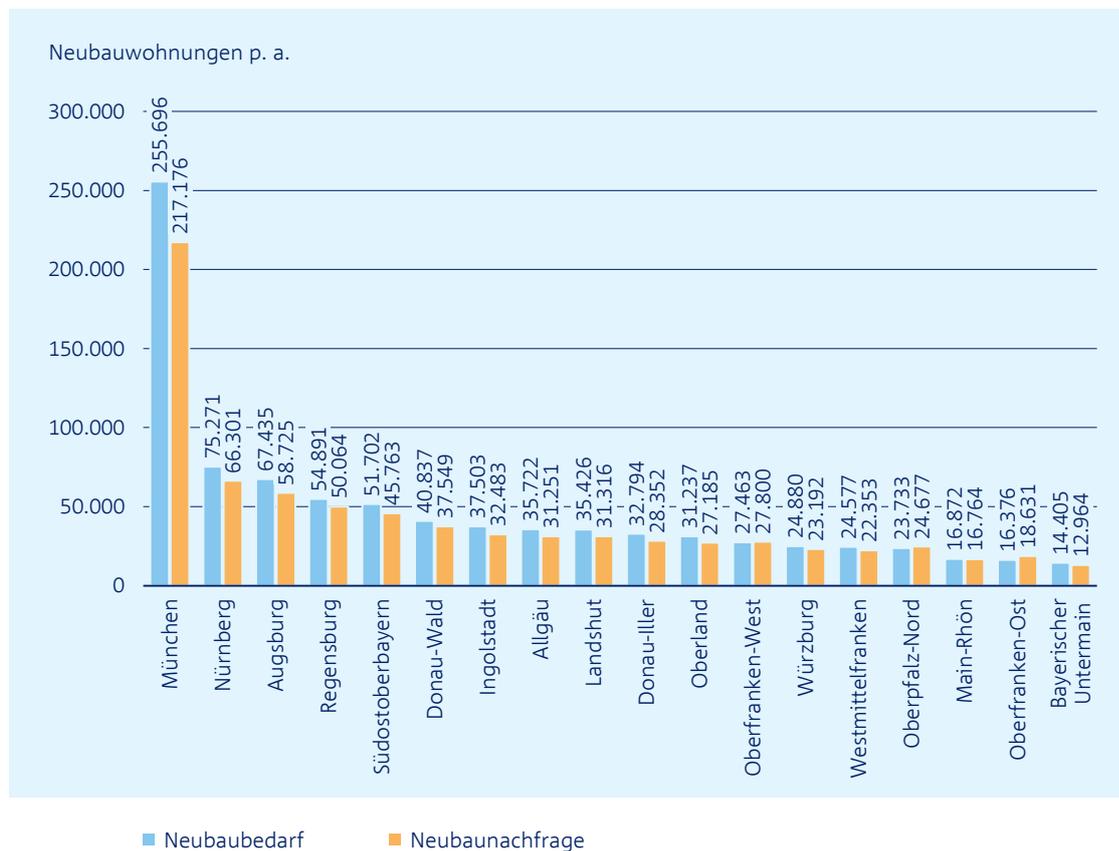
© empirica

Als Ergebnis der Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionen zu teils erheblich unterschiedlichen Prognosen (s. Abbildung 43). In den Regionen München (–15 Prozent), Donau-Iller (–14 Prozent) sowie Oberland, Allgäu, Ingolstadt und Augsburg (je –13 Prozent) liegt die prognostizierte Neubaunachfrage deutlich zwei-stellig unterhalb des prognostizierten Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionen Oberfranken-Ost (+14 Prozent), Oberpfalz-Nord (+4 Prozent) und Oberfranken-West (+1 Prozent) für die Neubaunachfrage höhere Werte als für den Neubaubedarf prognostiziert. Landesweit liegt die Nachfrageprognose mit 773.000 Wohnungen im Zeitraum 2020 bis 2040 jedoch 11 Prozent niedriger als die Bedarfsprognose mit 867.000 Wohnungen.

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

Abb. 43: Jährlicher Neubaubedarf vs. jährliche Neubaunachfrage in den Raumordnungsregionen Bayerns 2020 – 2040

Prognosebasisjahr = 2020



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

© empirica

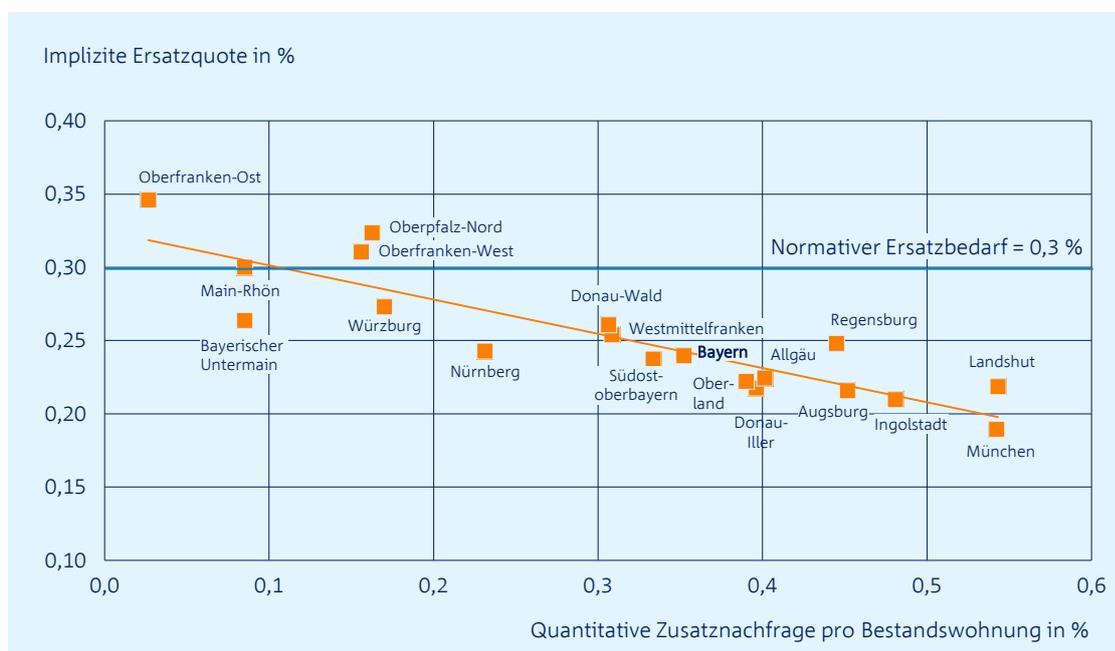
Insbesondere zeigt sich, dass die qualitative Zusatznachfrage dort größer ist, wo die quantitative Zusatznachfrage klein ist (s. Abbildung 44). So werden in den Regionen Oberfranken-Ost (0,3) oder Main-Rhön (0,9) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2040 rein quantitativ weniger als 1,0 zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch bei drei Wohnungen pro 1.000 im Bestand oder sogar höher. Umgekehrt werden in München (5,4), Ingolstadt (4,8) oder im Oberland (3,9) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2040 rein

quantitativ rund vier bis fünf zusätzliche Wohnungen nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch mit 2,2 bis 1,9 jeweils weit unter drei Wohnungen pro 1.000 im Bestand. Die geringe qualitative Zusatznachfrage in diesen drei 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.²⁸

Abb. 44: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage pro 1.000 Wohnungen im Bestand in den Raumordnungsregionen Bayerns 2020 – 2040

Prognosebasisjahr = 2020

Definition: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2020 – 2040 / Wohnungsbestand 2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; 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 2040 auf jährlich 31 Wohnungen pro 10.000 Einwohner, die Nachfrage aber nur auf 28 Wohnungen. Weit überdurchschnittlich hoch ist die Nachfrage aber tendenziell in den Landkreisen und kreisfreien Städten, in denen auch der Bedarf hoch ist. Die höchste Nachfrage besteht in den kreisfreien Städten Landshut (42 Wohnungen pro 10.000 Einwohner; vgl. Abbildung 45 a mit 45 b), Regensburg (40), München (40) und Augsburg (36), gefolgt von den Landkreisen Dachau

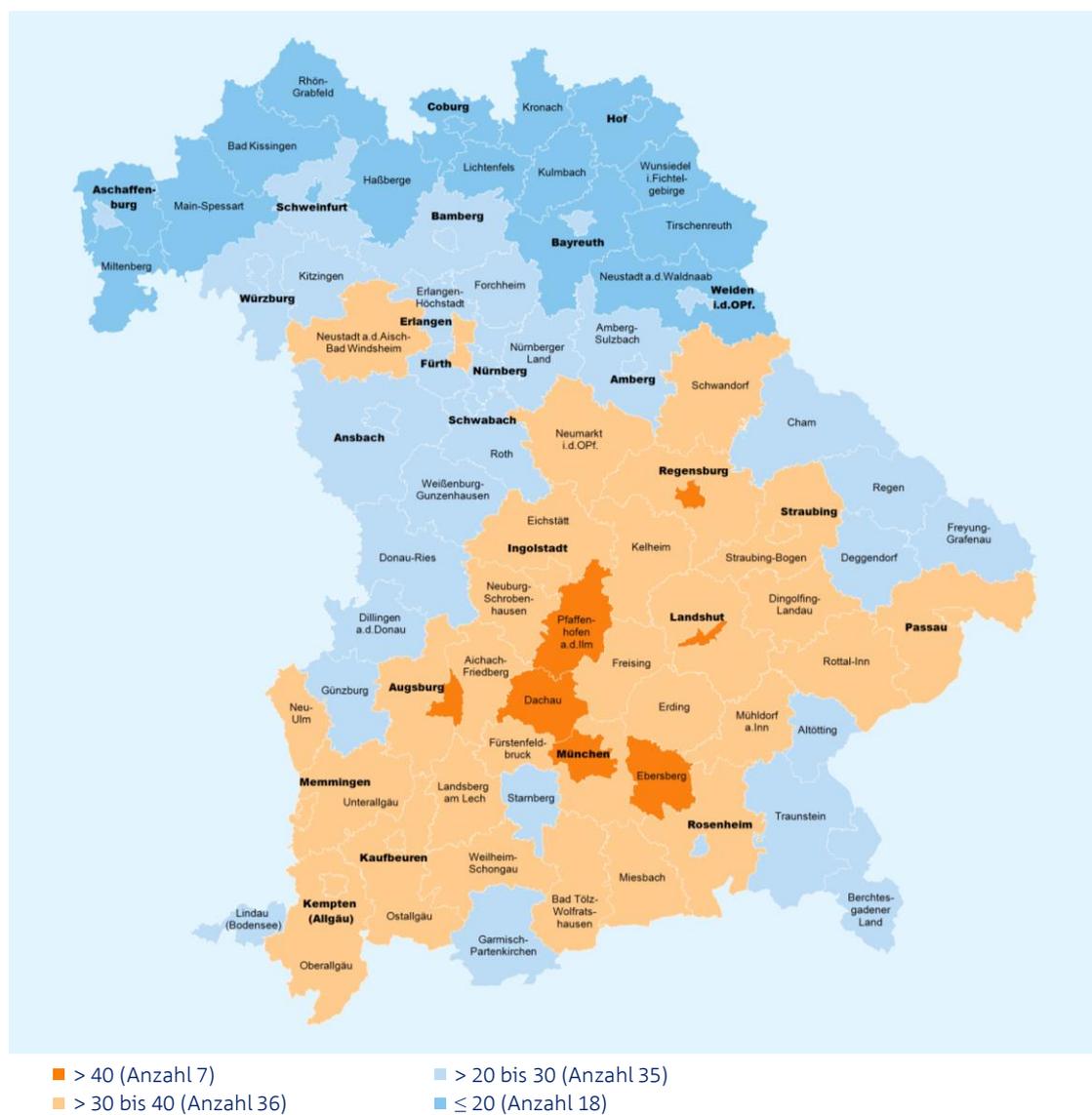
²⁸ An dieser Stelle muss betont werden, dass der in der Vergangenheit aufgestaute Nachholbedarf bei der Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage keine Rolle spielt.

(36), Pfaffenhofen a. d. Ilm (35) sowie Landshut, Ebersberg und Fürth (je 34). Die geringste Neubaunachfrage wird dagegen für die Landkreise Miltenberg (15), Aschaffenburg und Coburg (je 16) sowie Rhön-Grabfeld, Bayreuth und Main-Spessart (je 17) prognostiziert (s. Abbildung 45 b).

Abb. 45 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2020 – 2040 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2020 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

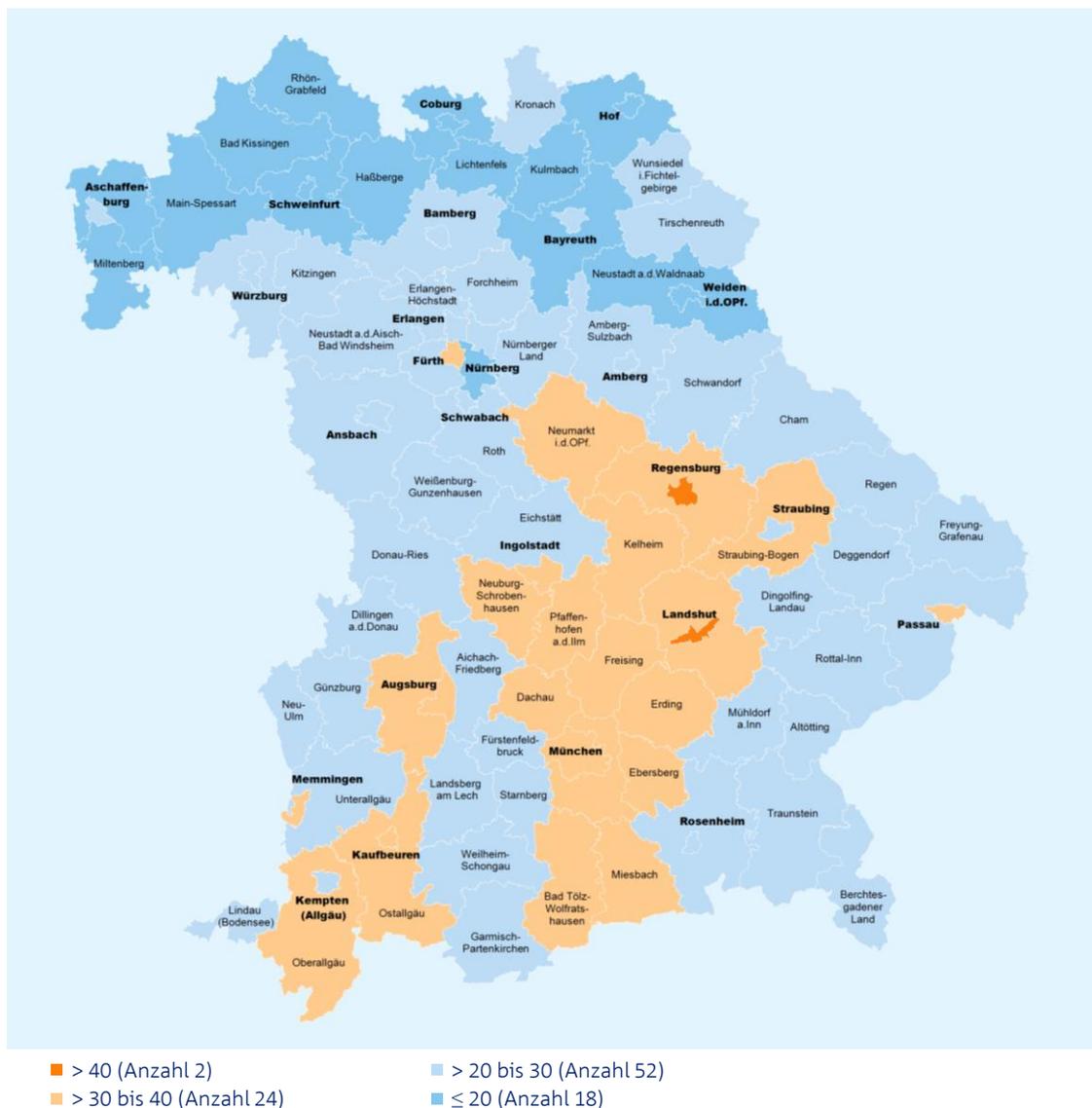
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 45 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2020 – 2040 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2020 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

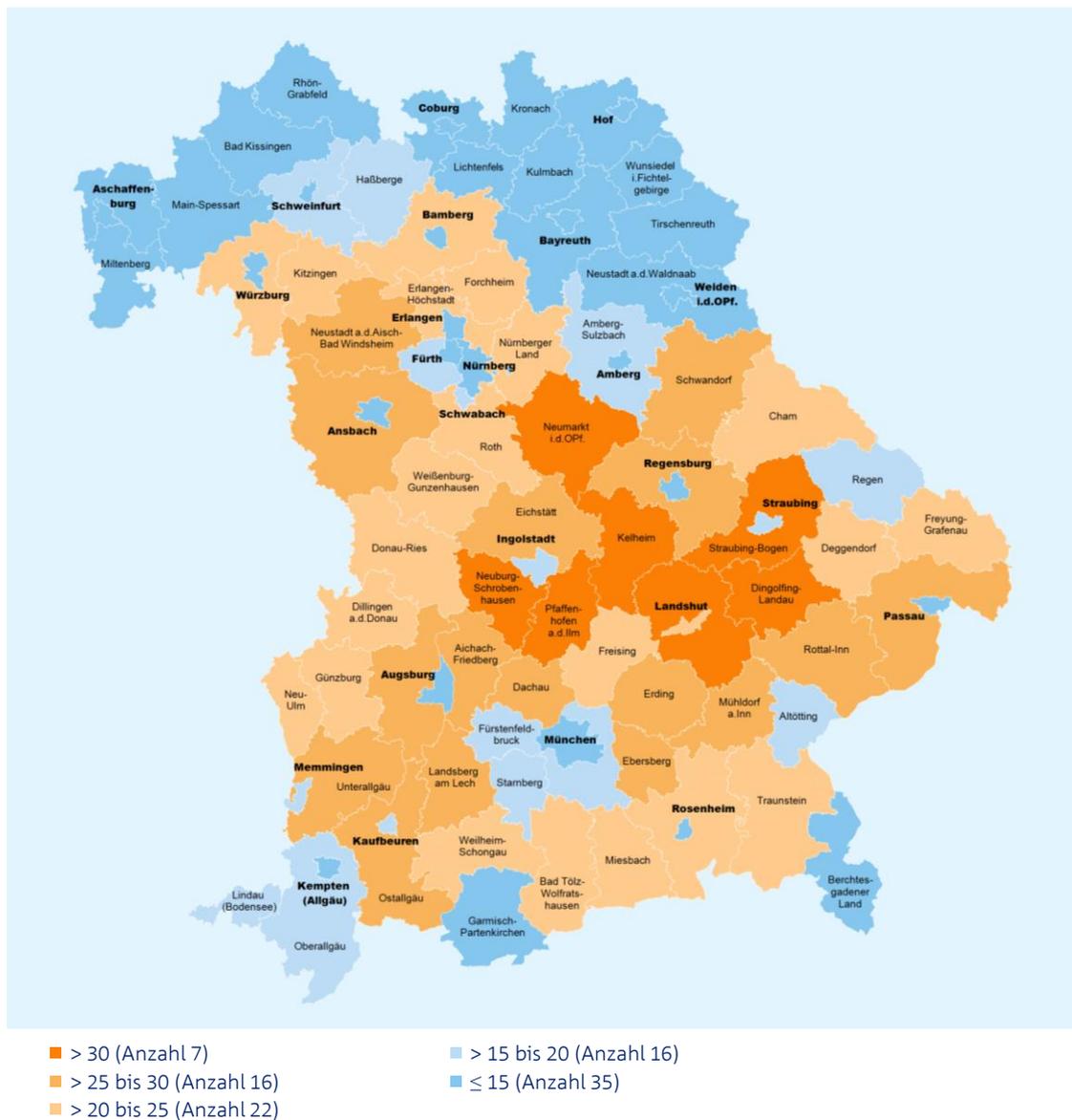
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 46 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2020 – 2040 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2020 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

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

© empirica

Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Prognose für die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern fällt landesweit etwas höher aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) auf insgesamt 500.000 Wohnungen im Zeitraum 2020 bis 2040 (jährlich 18 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), die Nachfrage aber auf 521.000 Wohnungen (rund 19 jährlich pro 10.000 Einwohner).

Die höchste Nachfrage besteht im Landkreis Landshut (32 Wohnungen pro 10.000 Einwohner), gefolgt von den Landkreisen Pfaffenhofen a. d. Ilm (31) sowie Kelheim und Neumarkt i. d. OPf. (je knapp 30). Die geringste Neubaunachfrage findet sich in der Stadt München und im Landkreis Miltenberg (je 11); auch die Stadt Nürnberg sowie der Landkreis Aschaffenburg (je 12) und die Landkreise Rhön-Grabfeld, Coburg und Bayreuth wie auch die Stadt Coburg (je 13) liegen noch deutlich unter der Schwelle von 15 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Die kreisfreien Städte mit der höchsten Nachfrage sind Landshut (21) sowie Ingolstadt, Memmingen, Schwabach, Straubing und Kaufbeuren (je 19; s. Abbildung 46 b).

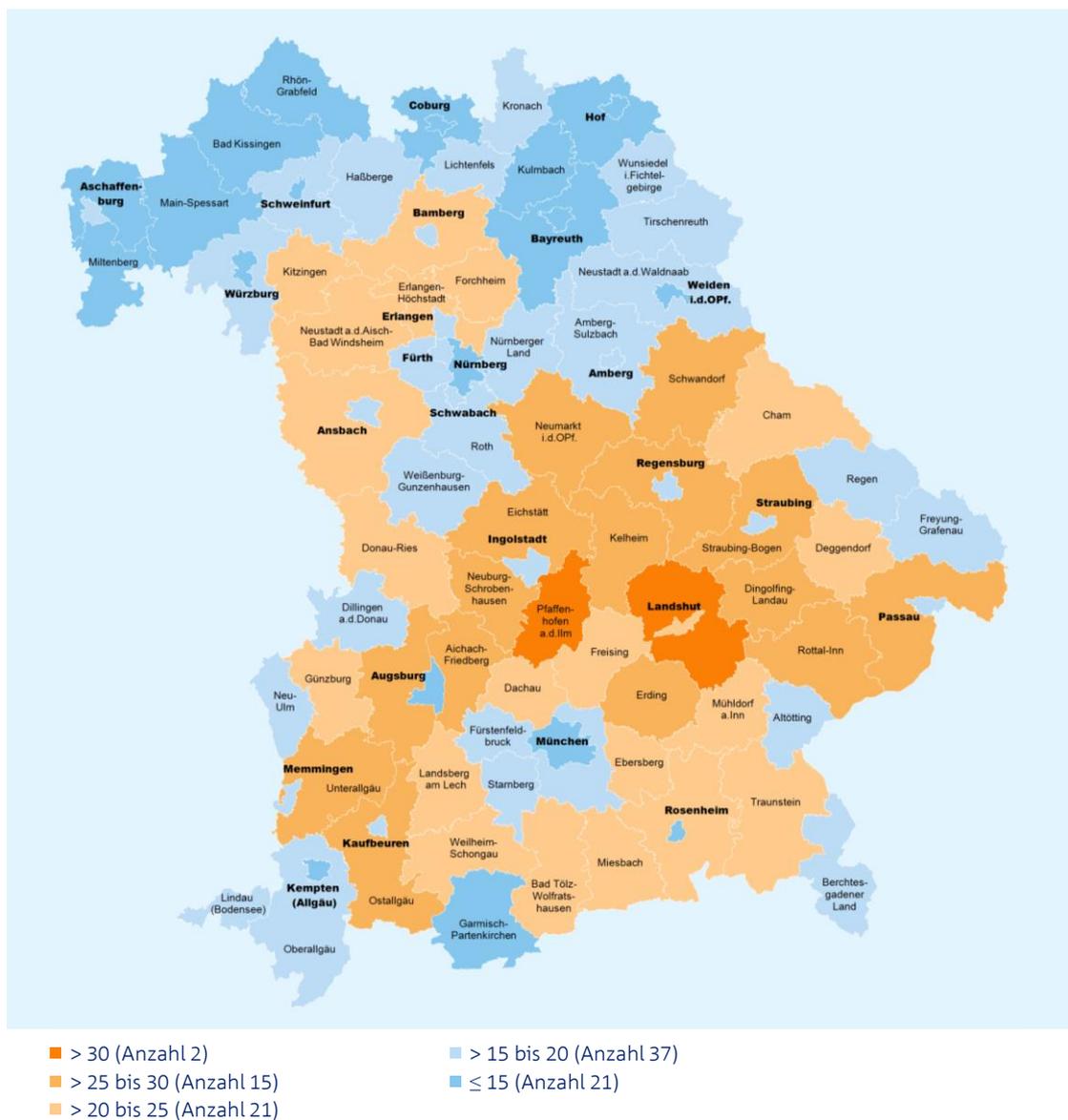
► **EZFH: Neubaunachfrage 21.000 Wohnungen höher als Neubaubedarf**

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

Abb. 46 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2020 – 2040 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2020 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

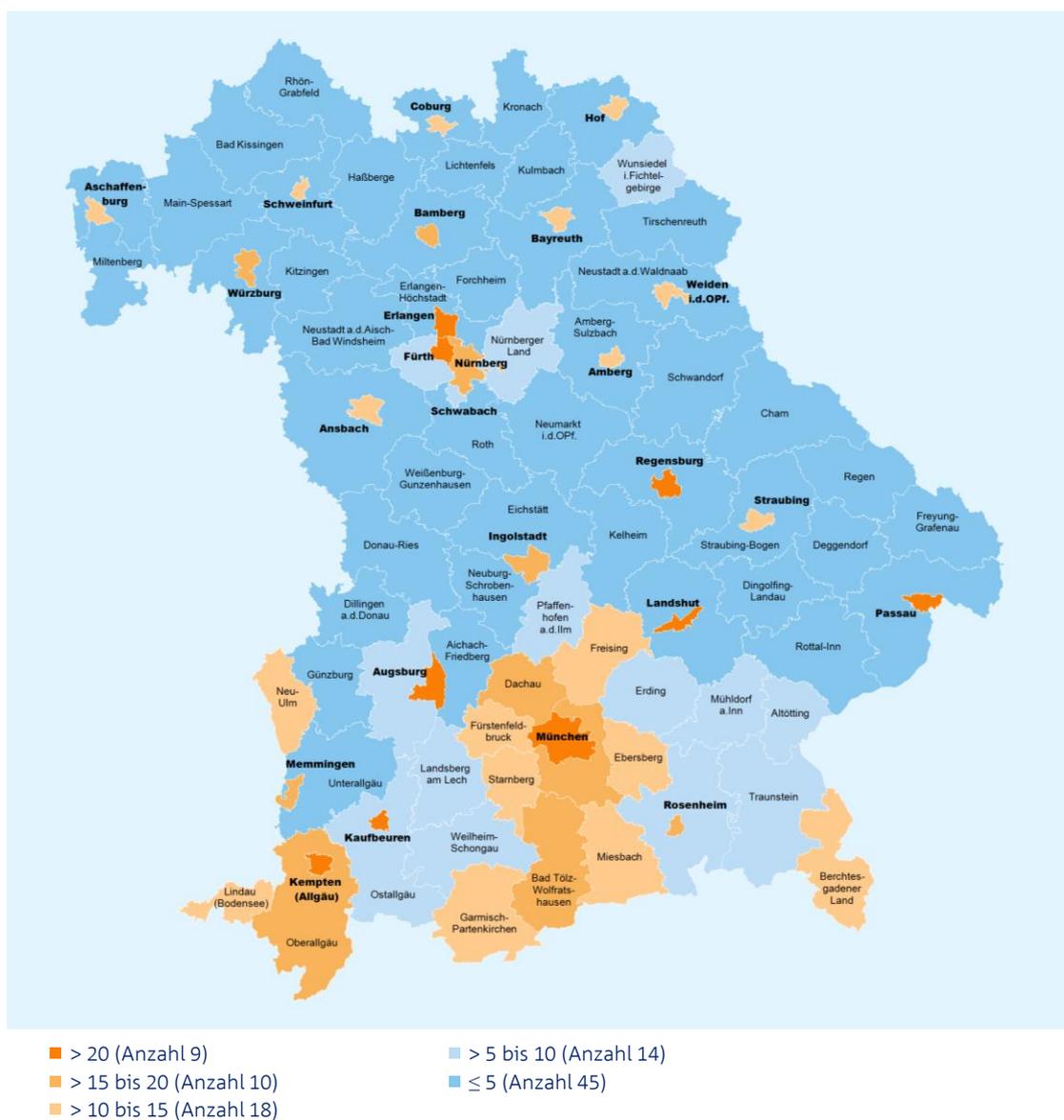
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 47 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2020–2040 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2020 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

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

© empirica

Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Anders als bei Eigenheimen liegen die Prognosewerte für die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen landesweit erheblich unter den Prognosen für den Neubaubedarf. Während der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2040 bei jährlich 13 Wohnungen pro 10.000 Einwohnern liegt, beläuft sich die Nachfrage nur auf 9 Wohnungen.

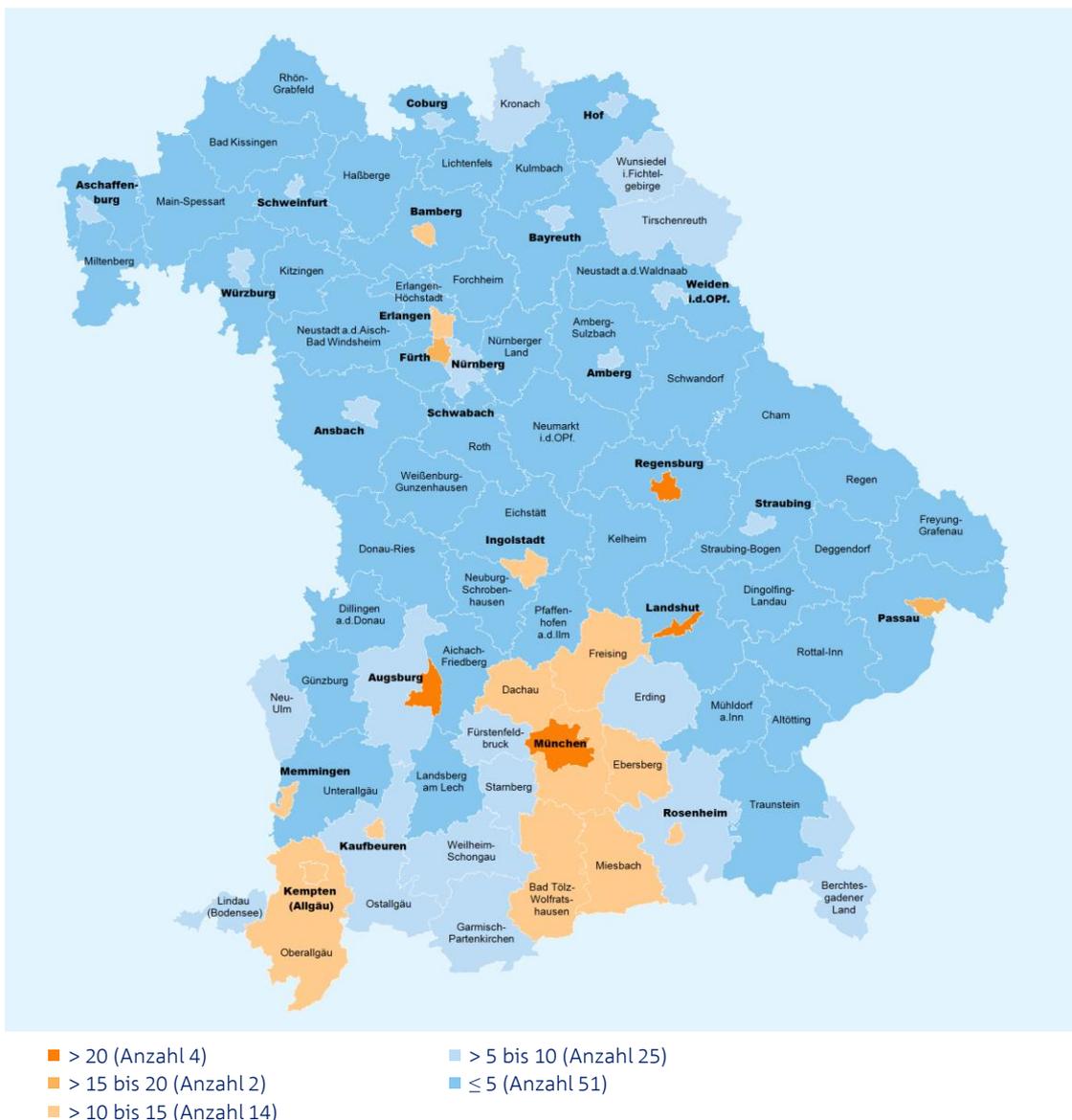
► **MFH: Neubaunachfrage weit niedriger als Neubaubedarf**

Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte München (29) und Regensburg (23) erwartet, der Bedarf lag hier bei 41 bzw. 34.

Abb. 47 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2020 – 2040 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2020 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2020

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



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

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

© empirica

Danach folgen Augsburg (22) und Landshut (21) – hier lag der Bedarf bei 32 bzw. 29 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Bei den Landkreisen stehen München (14), Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau und Ebersberg (je 11) ganz oben auf der Liste. Die geringste Neubaunachfrage trifft die

Landkreise Landshut und Dingolfing-Landau (je 2), während Wunsiedel im Fichtelgebirge oder Hof diesmal (mit je 5) eher im Mittelfeld zu finden sind (s. Abbildung 47 b).

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

Die empirischen Analysen zeigen, dass das Ausmaß einer qualitativen Zusatznachfrage vor allem von der Demografie (Bevölkerung und Haushalte) und den Merkmalen des Gebäudebestands (Baualtersverteilung) bestimmt wird. In demografisch 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 werden hier moderne Wohnungen meist neu gebaut. Dies aber nicht, weil es mengenmäßigen Mangel gibt, vielmehr handelt es sich um eine rein qualitätsbedingte Zusatznachfrage.

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

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

► Sanierung leerstehender Wohnungen

2.4 Fazit: Licht am Ende des Tunnels, aber es beginnt zu flackern

empirica hat auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik die künftige Wohnungsnachfrage in Bayern prognostiziert. Demnach besteht im Freistaat Bayern nach wie vor ein Nachhol- und Neubaubedarf. Der Zusatzbedarf ist zwar kleiner als in früheren Prognosen, doch er wird nach einer Abkühlung bis etwa im Jahr 2030 anschließend demografiebedingt nochmals ansteigen. Zwar wird nach 2030 das Bevölkerungswachstum unter den getroffenen Wanderungsannahmen abflachen, aber alterungsbedingt steigt die Zahl der Haushalte wieder stärker an, weil es dann immer weniger große Familien-, aber dafür immer mehr kleine Seniorenhaushalte geben wird.

Gegenüber der letzten Prognose aus dem Jahr 2020 fällt der regionale Neubaubedarf also vor allem auf kurze Sicht sehr viel kleiner aus. Das folgt auch aus der im Trend schon vor Corona und durch Corona noch mal verlangsamten Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Wegen der gestiegenen Neubauaktivität fällt zudem auch der geschätzte Nachholbedarf erheblich niedriger aus als in der letzten Prognose (-119.000 Wohnungen). Auf lange Sicht, bis zum Ende des Prog-

► Höherer Zusatzbedarf trotz geringerer Zuwanderung und mehr Baufertigstellungen

nosehorizontes, schwindet der Rückgang gegenüber der alten Prognose jedoch und es wird sogar ein leicht höherer Zusatzbedarf erwartet. Das liegt zum einen rein technisch daran, dass die neue Prognose drei neue Jahre in der Zukunft abdeckt (die Jahre 2038 bis 2040). Zum anderen jedoch auch daran, dass der Zusatzbedarf langfristig aufgrund der zunehmenden Zahl kleinerer Haushalte trotz geringerem Einwohnerzuwachs steigt.

Tab. 7: Zentrale Ergebnisse Demografie und Neubaubedarf/-nachfrage in Bayern bis 2040 zu 2020

* 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 2020, 2030, 2040

| | 2020 | 2030 | 2040 | Veränderungen 2040 zu 2020 |
|--------------------|--------|--------|--------|-------------------------------|
| Einwohner in 1.000 | 13.140 | 13.469 | 13.658 | 3,9% |
| Haushalte in 1.000 | 6.285 | 6.465 | 6.660 | 6,0% |
| Haushaltsgröße | 2,09 | 2,08 | 2,05 | -1,9% |

b) Neubaubedarf* in den Jahren 2020 – 2040 – normativer Ersatzbedarf

| Anzahl Wohnungen | quantitative Zusatznachfrage | Ersatzbedarf** | Bedarf insgesamt | p.a. | p.a. pro Tsd. Einwohner |
|--------------------|---------------------------------|----------------|---------------------|------|----------------------------|
| In EZFH in 1.000 | 286,3 | 213,9 | 500,2 | 24 | 1,8 |
| In MFH in 1.000 | 173,4 | 193,2 | 366,6 | 17 | 1,3 |
| Insgesamt in 1.000 | 459,7 | 407,1 | 866,8 | 41 | 3,1 |

c) Neubaunachfrage* in den Jahren 2020 – 2040 – qualitative Zusatznachfrage

| Anzahl Wohnungen | quantitative Zusatznachfrage | qualitative Zusatznachfrage*** | Nachfrage insgesamt | p.a. | p.a. pro Tsd. Einwohner |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------|----------------------------|
| In EZFH in 1.000 | 286,3 | 234,7 | 520,9 | 25 | 1,9 |
| In MFH in 1.000 | 173,4 | 78,2 | 251,6 | 12 | 0,9 |
| Insgesamt in 1.000 | 459,7 | 312,9 | 772,5 | 37 | 2,8 |

d) nachrichtlich: geschätzter Nachholbedarf

| Anzahl Wohnungen | Insgesamt |
|------------------|-----------|
| Insgesamt | 188,2 |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2020; eigene Berechnungen

© empirica

In regionaler Betrachtung wächst die Einwohnerzahl der Schwarmstädte zwar weiter an, aber dennoch verteilen sich die Einwohner jetzt gleichmäßiger übers Land. Das gilt vor allem für die Regierungsbezirke Oberbayern, Schwaben und Niederbayern sowie für große Teile Mittelfrankens. Das ist einerseits Good News, weil so die knappen Märkte entlastet werden, droht aber auf der anderen Seite, mehr Pendelverkehr zu produzieren. Dabei sind es vor allem die jungen Familien, die immer weiter ins Umland ziehen, während das verlangsamte Wachstum der Städte weiterhin vor allem durch jüngere und kinderlose Haushalte geprägt ist. Soweit die Nachfrageseite.

► Gleichmäßigere
Einwohnerverteilung,
evtl. mehr
Pendlerverkehr

Auf der Angebotsseite nähern sich die Fertigstellungen in immer mehr Regionen dem Bedarf an, sodass sich die Zeiten der mengenmäßigen Knappheit allmählich dem Ende nähern.

Die Wohnungspolitik ist allerdings weiter gefordert. Der rein mengenmäßige Mangel an Wohnraum schrumpft und mit ihm die knappheitsbedingt hohen Mieten und Kaufpreise. Wohnungen müssen aber nicht nur bezahlbar sein, sondern auch nutzergerecht. Andernfalls wird insbesondere die Flucht der Familien aus den Stadtzentren weiter voranschreiten, wodurch sich die Stadtgesellschaft immer mehr in „arm“ und „reich“ zu polarisieren droht. Hinzu kommt: Wohnungen werden künftig zwar seltener wegen der Knappheit teuer sein, dafür aber öfter wegen der steigenden Herstellungs-, Instandhaltungs- und Sanierungskosten. Die Kombination aus immer schärferen gesetzlichen Auflagen einerseits mit dem (kurzfristigen) Materialmangel wegen kriegs- und Corona-bedingten Lieferengpässen und dem (langfristigen) Personalmangel wegen fehlender Fachkräfte führen zu einer Verschleppung des Neubauangebotes und drohen so die bisherigen Erfolge beim Wohnungsbau zu gefährden.

► **Rein mengenmäßiger Wohnungsmangel sinkt**

2.4.1 Herausforderung 1: Das hohe Neubautempo halten

In den letzten vier Jahren bis 2020 lagen die landesweiten Fertigstellungen durchschnittlich bei mehr als 60.000 Wohnungen jährlich, die Genehmigungen summierten sich sogar auf mehr als 75.000 Einheiten im Jahr. Mengenmäßig wären demnach erst mal sehr viele, wahrscheinlich sogar ausreichend viele Wohnungen in der Pipeline. Es ist jedoch fraglich, wann oder ob all diese Planungen überhaupt noch realisiert werden.

So leidet die Bauwirtschaft schon seit einiger Zeit unter einheimischem Personalmangel, der jedoch durch ausländische Arbeitskräfte halbwegs kompensiert werden konnte. Jetzt führen aber als Spätfolge von Corona-Lockdowns im fernen Osten sowie als Kriegsfolge in der Ukraine vermehrt Lieferengpässe bei Baumaterial zu einer Verschleppung bereits begonnener Neubauten. In Planung befindliche Projekte werden zum Teil sogar storniert, weil in Zeiten explodierender Materialpreise schlicht die Kalkulationsgrundlagen fehlen oder hinfällig sind. Als dritter Faktor kommen die steigenden Bauzinsen ins Spiel. Dadurch wird einerseits Projektentwicklern das gestiegene Vermarktungs- und Vorfinanzierungsrisiko zum Verhängnis, auf der anderen Seite scheitern immer mehr Bauherren oder potenzielle Käufer an der Kombination aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten.

► **Probleme durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten**

Im Ergebnis sind die 2021er-Fertigstellungen bundesweit bereits eingebrochen statt weiter zu wachsen. Kurzfristig dürfte dies eher einer verzögerten Fertigstellung geschuldet sein, mittelfristig werden aber weniger neue, bereits genehmigte Projekte begonnen und langfristig mutmaßlich weniger Neubauten geplant und zur Genehmigung eingereicht. Insofern sollte den weniger werdenden Bauwilligen derzeit zumindest keine neuen Steine in den Weg gelegt werden. Ausreichend Bauland, keine weiteren Verschärfungen beim Bau- oder Mietrecht sowie bei den energetischen Anforderungen²⁹ und eine Verstetigung der Finanzhilfen im Rahmen der KfW-Förderung könnten flankierende Maßnahmen sein. Nicht vergessen sollte man nach Auslauf einschlägiger

²⁹ Bei den energetischen Anforderungen muss insbesondere beachtet werden, dass CO₂ bevorzugt dort eingespart wird, wo die Vermeidungskosten geringer sind. Einsparungen dürften in diesem Sinne beim Wohnungsbestand erheblich wirtschaftlicher sein als weitere Verschärfungen im Neubau.

KfW-Förderungen und des Baukindergeldes des Bundes auch die Bedürfnisse und Finanzierungsnotwendigkeiten der Ersterwerbenden von Wohneigentum.

2.4.2 Herausforderung 2: Nachfragegerechte Wohnungen bauen

In Zeiten mengenmäßiger Knappheit wird meist mehr auf Quantität und weniger auf Qualität geachtet. Die Stückzahl neuer Wohnungen steht dann im Vordergrund, während Baukultur, Bauqualität und die Präferenzen der Nutzer in den Hintergrund zu rücken drohen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse junger Familien. Die suchen nicht nur große und gut aufgeteilte Wohnungen, die jedem Kind ein eigenes Zimmer bieten, sondern auch möglichst ebenerdige Wohnungen mit Zugang zum eigenen Garten. Geschosswohnungen sollten zumindest einen großen Balkon oder eine Dachterrasse haben. Tatsächlich gebaut wurden zuletzt aber immer mehr kleine Wohnungen auf der Etage.

So zeigen auch die hier vorgelegten Prognosen zwar eine Entspannung in Form schrumpfender Lücken zwischen Neubau und Bedarf. Diese Lücken werden regional aber größer, wenn man nach Geschosswohnungen und Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern differenziert. Daraus resultiert ein qualitatives Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, was – zusammen mit dem regionalen Preisgefälle – letztendlich auch für die massive Abwanderung junger Familien aus den Schwarmstädten ins Umland verantwortlich ist. Dabei wird das Umland von Jahr zu Jahr größer: In der Region München war es mal „nur“ Oberbayern, mittlerweile hat es sich aber immer tiefer nach Schwaben und Niederbayern hineingefressen.

► **Junge Familien wandern massiv ins Umland ab**

Der Bau nachfragegerechter Wohnungen ist dabei nicht nur eine sozial- und familienpolitische Aufgabe, sondern auch eine ökonomische Frage. Denn noch fast unbemerkt haben die Leerstände in Bayern mittlerweile ihren Tiefpunkt hinter sich gelassen und wechseln bereits – wenn auch von niedrigem Niveau aus – in einen erstmal noch sanften Anstieg. Das betrifft auch Oberbayern und nicht nur die vermeintlichen Schrumpfungsregionen.

Es gilt: Nur wer die richtigen Wohnungen am richtigen Ort baut, wird auch künftig noch ausreichend Mieter oder Käufer finden. Die Zeiten, in denen selbst schlechte Wohnungen in schlechter Lage gut verkauft oder vermietet werden konnten, nähern sich dem Ende.

2.4.3 In Schrumpfungsregionen mehr „Jung kauft alt“ wagen

In früheren Prognosen war der Neubau mancherorts ein zweiseitiges Schwert: Einer bestehenden Knappheit stand die Erwartung eines mittelfristigen Rückgangs der Nachfrage gegenüber. In den betreffenden Regionen war also klar, dass Neubau kurzfristig gebraucht wird, aber mittelfristig spiegelbildlich ein umso höherer Leerstand drohte. Diese Befürchtungen werden durch die neuen Prognosen nicht mehr bestätigt. Das hat zwei Ursachen: Zum einen sorgt die um sich greifende, weitreichende und stabile Suburbanisierung dafür, dass nicht nur mittelfristige Nachfragepeaks entstehen, sondern die Nachfrage sich dauerhaft in die Speckgürtel verlagert. Wachsende Kreise werden also langfristig wachsen. Auf der anderen Seite haben Schrumpfungsregionen ihren Peak nunmehr bereits überschritten. Bislang konnte die Zahl der Haushalte dort trotz Bevölkerungsschwund vielerorts noch zunehmen. Das war möglich, weil die überdurchschnittliche Alterung dort immer mehr Kleinhaushalte hervorgebracht hat. Doch diese Phase scheint nun vorbei: Schrumpfende Kreise schrumpfen jetzt dauerhaft.

Gleichwohl wird Neubau auch in Schrumpfungsräumen nachgefragt. Das zeigen die regionalen Statistiken über die Fertigstellungen und belegen auch die Schätzungen der qualitativen Zusatznachfrage, die in dieser Studie alternativ zum „klassischen“ Ersatzbedarf berechnet wurden. Neubau ist demnach nicht nur für Wachstumsregionen charakteristisch. Dies gilt umso mehr, je weniger die Bestandswohnungen den Qualitätsanforderungen der Nachfrager entsprechen. Man darf schließlich nicht vergessen, dass auch in Schrumpfungsräumen anspruchsvolle und zahlungskräftige Nachfrager leben. Der Leerstand wächst dort aus zwei Gründen: durch den Wegzug bzw. die Alterung und damit infolge sinkender Nachfrage, aber auch durch den qualitativ hochwertigen Neubau, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet. Es kommt zum so genannten Donut-Effekt: Neubau am Ortsrand trotz innerörtlich bestehender oder gar wachsendem Wohnungsleerstand.

► **Donut-Effekt:**
Leerstand im
Ortszentrum –
Neubau am
Ortsrand

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

► **Revitalisierungspotenzial z. B. in Kommunen Memmingerberg und Schmiechen**

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

³⁰ Vgl. Abrahams, Braun und Rachowka. (2022).

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

Potenziale und Grenzen von Regressionsmodellen

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängigen Variablen einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglichen eine objektivierte 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.³¹ Sie haben zur Folge, dass sich z. B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

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

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

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

³² An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonomischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleich bleiben. 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.

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 Nachfrager und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Schätzgrundlage ist der Zeitraum 2005 bis 2020. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time-Lag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen,
- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs,
- Geschosswohnungsanteil,
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen,
- Verteilung der Wohnungen nach 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.³³

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

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

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

* Anteilig am Wohnungsbestand.

** In Schrumpfsregionen.

| Stufen: | Koeffizient |
|--|-------------|
| Erste Stufe Wahrscheinlichkeit für „qualitative Zusatznachfrage > 0“ | |
| Konstante | 0,003 |
| Relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre) | -0,088 |
| Zweite Stufe Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls > 0) | |
| Konstante | 0,011 |
| Anteil Gebäude mit Baujahr 1986 – 2000 | 0,017 |
| Relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)** | -0,398 |

Quelle: eigene Berechnungen

© empirica

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

- Eine positive qualitative Zusatznachfrage ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gesunken ist. Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Haushalte), desto weniger wird neu gebaut und desto eher fehlen die Wohnungen neuerer bzw. höherer Qualität.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum 1946 bis 1960 errichtet wurden. Interpretation: Wohnungen der frühen Nachkriegsjahre 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.³⁴

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

2.5.4 Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der zukünftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Tabelle 22) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T1 (2021 – 2025), T2 (2026 – 2030), T3 (2031 – 2035), T4 (2036 – 2040). 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 der prognostizierten Neubauzahlen in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen fortgeschrieben.

3 Tabellenteil



| |
|--------|
| 984623 |
| 54165 |
| 145 |
| 132 |
| 587 |
| 354 |
| 5513 |
| 84944 |
| 98464 |
| 1456 |
| 31 |
| 98 |
| 545 |
| 5649 |
| 1235 |
| 18541 |
| 45984 |
| 35 |

| | |
|---------|--------|
| 84 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 7 | |
| 1565 | |
| 9856985 | 789654 |
| 369852 | 369878 |
| 12321 | 5646 |
| 845651 | 64 |
| 125685 | 341 |
| 85221 | |
| 84651 | |
| 153465 | |
| 785165 | |
| 156 | |



3

Tabellenteil

| | | |
|----------|--|-----|
| Tab. 1: | Angebotsmieten | 136 |
| Tab. 2: | Angebotspreise Wohnungen | 139 |
| Tab. 3: | Angebotspreise Bauland | 142 |
| Tab. 4: | Wohnungsleerstand | 145 |
| Tab. 5: | Bevölkerungsentwicklung | 148 |
| Tab. 6: | Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte | 154 |
| Tab. 7: | Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfrager insgesamt | 160 |
| Tab. 8: | Entwicklung der Anzahl der Wohnungsnachfrager in Ein-/Zweifamilienhäusern | 166 |
| Tab. 9: | Wohnungsbestand | 172 |
| Tab. 10: | Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt | 176 |
| Tab. 11: | Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern | 182 |
| Tab. 12: | Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 188 |
| Tab. 13: | Rechnerischer Nachholbedarf | 194 |
| Tab. 14: | Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt | 198 |
| Tab. 15: | Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern | 204 |
| Tab. 16: | Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 210 |

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

3 Tabellenteil

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Mieten 2021 | | Fallzahl** |
|------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------|
| | | Neubau* in EUR/m ² | Bestand* in EUR/m ² | |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 12,13 | 10,78 | 3.768 |
| 09162 | München (KS) | 18,92 | 16,99 | 24.916 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 12,69 | 10,84 | 885 |
| 09171 | Altötting (LK) | 9,24 | 7,96 | 1.256 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 11,17 | 9,36 | 1.107 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 13,33 | 11,91 | 684 |
| 09174 | Dachau (LK) | 14,78 | 13,15 | 1.358 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 14,79 | 12,69 | 1.547 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 10,67 | 9,32 | 1.395 |
| 09177 | Erding (LK) | 11,93 | 11,14 | 1.627 |
| 09178 | Freising (LK) | 13,46 | 11,66 | 2.746 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 15,26 | 13,05 | 1.932 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 13,03 | 11,06 | 565 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 11,58 | 10,66 | 883 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 15,08 | 12,86 | 607 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 9,56 | 8,45 | 1.537 |
| 09184 | München (LK) | 16,84 | 14,79 | 3.548 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 10,66 | 9,40 | 1.310 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 10,95 | 9,59 | 1.583 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 11,95 | 10,32 | 2.046 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 15,63 | 13,96 | 1.086 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 10,67 | 9,15 | 1.494 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 11,34 | 10,34 | 925 |
| 09261 | Landshut (KS) | 11,51 | 10,25 | 1.504 |
| 09262 | Passau (KS) | 9,89 | 8,45 | 2.232 |
| 09263 | Straubing (KS) | 9,51 | 8,00 | 1.116 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 9,32 | 7,71 | 1.983 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 7,92 | 6,34 | 699 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 9,67 | 8,78 | 1.573 |
| 09274 | Landshut (LK) | 9,92 | 8,57 | 1.638 |
| 09275 | Passau (LK) | 8,36 | 7,26 | 2.372 |
| 09276 | Regen (LK) | 7,54 | 6,28 | 788 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 8,36 | 6,97 | 1.343 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 8,27 | 7,09 | 679 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 8,31 | 7,58 | 1.050 |
| 09361 | Amberg (KS) | 9,99 | 8,00 | 769 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 12,46 | 10,64 | 5.671 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 8,70 | 7,27 | 996 |

Fortsetzung Tabelle 1 >

| Kennziffer | | Mieten 2021 | | |
|------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|------------|
| | | Neubau* in EUR/m ² | Bestand* in EUR/m ² | Fallzahl** |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 9,14 | 7,01 | 830 |
| 09372 | Cham (LK) | 7,62 | 6,38 | 1.443 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 9,94 | 8,54 | 1.285 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 7,48 | 6,41 | 621 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 9,90 | 8,56 | 2.404 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 8,64 | 7,27 | 1.811 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 7,63 | 5,76 | 494 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 11,13 | 9,11 | 1.794 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 10,32 | 8,77 | 1.832 |
| 09463 | Coburg (KS) | 9,24 | 7,49 | 1.471 |
| 09464 | Hof (KS) | 7,16 | 5,93 | 1.341 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 9,81 | 7,97 | 1.178 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 8,44 | 6,90 | 721 |
| 09473 | Coburg (LK) | 8,14 | 6,34 | 821 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 9,67 | 8,36 | 1.118 |
| 09475 | Hof (LK) | 6,16 | 5,52 | 786 |
| 09476 | Kronach (LK) | 7,91 | 6,88 | 409 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 8,56 | 6,72 | 649 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 8,22 | 7,02 | 663 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 8,13 | 5,67 | 749 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 8,67 | 8,24 | 759 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 12,39 | 10,02 | 2.897 |
| 09563 | Fürth (KS) | 10,75 | 9,37 | 3.052 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 11,86 | 9,81 | 13.547 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 10,39 | 8,78 | 573 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 8,32 | 7,45 | 1.493 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 10,35 | 9,03 | 1.758 |
| 09573 | Fürth (LK) | 11,05 | 8,87 | 1.345 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 10,63 | 8,82 | 1.590 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK) | 9,24 | 7,55 | 674 |
| 09576 | Roth (LK) | 9,66 | 8,41 | 1.078 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 9,15 | 7,61 | 938 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 10,79 | 9,09 | 1.875 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 8,58 | 6,99 | 1.410 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 11,51 | 10,13 | 3.827 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 10,45 | 8,42 | 1.755 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 8,41 | 6,62 | 1.314 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 7,94 | 6,83 | 755 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 7,88 | 7,26 | 538 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 8,62 | 7,16 | 694 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 10,31 | 7,93 | 1.240 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 9,62 | 7,36 | 943 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 8,65 | 7,01 | 882 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 10,32 | 8,77 | 1.870 |

Fortsetzung Tabelle 1 >

| | | Mieten 2021 | | |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Kennziffer | | Neubau* in EUR/m ² | Bestand* in EUR/m ² | Fallzahl** |
| 09761 | Augsburg (KS) | 12,19 | 10,47 | 5.088 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 10,32 | 8,76 | 634 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 11,12 | 9,48 | 905 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 11,26 | 9,99 | 653 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 10,70 | 9,97 | 949 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 12,23 | 10,12 | 2.300 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 9,16 | 8,30 | 889 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 9,22 | 8,16 | 953 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 10,98 | 9,66 | 2.191 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 11,86 | 10,20 | 915 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 10,51 | 9,28 | 1.024 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 9,84 | 8,96 | 1.300 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 9,42 | 8,22 | 1.285 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 9,94 | 8,89 | 1.047 |
| Raumordnungsregion | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 8,72 | 8,72 | 4.870 |
| 2 | Würzburg | 8,79 | 8,79 | 7.334 |
| 3 | Main-Rhön | 7,05 | 7,05 | 4.899 |
| 4 | Oberfranken-West | 7,97 | 7,97 | 7.454 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 6,72 | 6,72 | 6.078 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 7,17 | 7,17 | 5.521 |
| 7 | Nürnberg | 9,55 | 9,55 | 25.840 |
| 8 | Westmittelfranken | 7,79 | 7,79 | 3.864 |
| 9 | Augsburg | 10,03 | 10,03 | 10.511 |
| 10 | Ingolstadt | 10,17 | 10,17 | 8.056 |
| 11 | Regensburg | 9,12 | 9,12 | 12.376 |
| 12 | Donau-Wald | 7,50 | 7,50 | 9.869 |
| 13 | Landshut | 8,61 | 8,61 | 5.535 |
| 14 | München | 15,49 | 15,49 | 39.643 |
| 15 | Donau-Ilser | 9,32 | 9,32 | 5.097 |
| 16 | Allgäu | 9,54 | 9,54 | 4.525 |
| 17 | Oberland | 11,59 | 11,59 | 2.781 |
| 18 | Südostoberbayern | 9,62 | 9,62 | 8.325 |
| Regierungsbezirk | | | | |
| 091 | Oberbayern | 15,06 | 13,34 | 58.805 |
| 092 | Niederbayern | 8,98 | 7,72 | 16.977 |
| 093 | Oberpfalz | 9,37 | 7,85 | 16.324 |
| 094 | Oberfranken | 8,73 | 7,18 | 13.532 |
| 095 | Mittelfranken | 10,68 | 8,98 | 29.704 |
| 096 | Unterfranken | 9,69 | 8,00 | 17.103 |
| 097 | Schwaben | 10,84 | 9,47 | 20.133 |
| Land | | | | |
| 09 | Bayern | 11,73 | 10,14 | 172.578 |

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

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Angebotspreise Wohnungen 2021 | | | |
|------------|--------------------------------------|--|------------------------|---|------------------------|
| | | ETW ^{*,**,***} in EUR/m ² | Fallzahl ^{**} | Eigenheime ^{****} in EUR/m ² | Fallzahl ^{**} |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 4.350 | 942 | 5.769 | 276 |
| 09162 | München (KS) | 8.756 | 10.104 | 9.987 | 1.125 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 4.875 | 299 | 6.599 | 90 |
| 09171 | Altötting (LK) | 3.132 | 457 | 3.480 | 316 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 3.835 | 392 | 3.910 | 118 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 5.612 | 256 | 6.958 | 171 |
| 09174 | Dachau (LK) | 6.394 | 458 | 6.109 | 278 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 6.454 | 345 | 7.801 | 288 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 4.229 | 213 | 3.853 | 374 |
| 09177 | Erding (LK) | 5.290 | 276 | 5.591 | 246 |
| 09178 | Freising (LK) | 5.939 | 719 | 6.281 | 358 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 6.021 | 739 | 7.697 | 421 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 6.204 | 272 | 6.285 | 102 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 5.483 | 245 | 4.822 | 387 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 6.848 | 422 | 9.348 | 220 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 3.384 | 319 | 4.205 | 421 |
| 09184 | München (LK) | 6.825 | 1.243 | 10.169 | 745 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 3.701 | 345 | 3.707 | 274 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 4.489 | 335 | 4.502 | 275 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 4.875 | 660 | 5.846 | 445 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 6.896 | 309 | 9.146 | 481 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 4.062 | 629 | 4.853 | 286 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 4.314 | 235 | 4.642 | 286 |
| 09261 | Landshut (KS) | 4.451 | 325 | 5.871 | 155 |
| 09262 | Passau (KS) | 3.167 | 381 | 3.054 | 115 |
| 09263 | Straubing (KS) | 3.255 | 202 | 2.992 | 93 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 3.352 | 355 | 2.696 | 383 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 1.896 | 237 | 1.621 | 291 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 3.297 | 324 | 3.314 | 309 |
| 09274 | Landshut (LK) | 3.832 | 263 | 3.751 | 386 |
| 09275 | Passau (LK) | 2.587 | 912 | 2.601 | 712 |
| 09276 | Regen (LK) | 1.925 | 165 | 2.102 | 237 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 2.785 | 250 | 2.442 | 391 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 3.031 | 129 | 2.970 | 244 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 3.353 | 184 | 2.895 | 300 |
| 09361 | Amberg (KS) | 3.138 | 202 | 2.877 | 104 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 4.488 | 983 | 4.957 | 206 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 2.595 | 207 | 2.340 | 103 |
| 09371 | Amberg-Weizsbach (LK) | 2.851 | 145 | 2.118 | 357 |
| 09372 | Cham (LK) | 2.242 | 271 | 2.141 | 341 |

Fortsetzung Tabelle 2 >

| Angebotspreise Wohnungen 2021 | | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
| Kennziffer | | ETW*,**,*** | Fallzahl** | Eigenheime**** | Fallzahl** |
| | | in EUR/m ² | | in EUR/m ² | |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 2.912 | 291 | 2.487 | 370 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 2.352 | 114 | 1.938 | 332 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 3.624 | 517 | 3.642 | 560 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 2.846 | 339 | 2.765 | 411 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 1.724 | 141 | 1.741 | 214 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 3.453 | 262 | 3.660 | 99 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 3.286 | 484 | 3.218 | 110 |
| 09463 | Coburg (KS) | 2.421 | 172 | 2.134 | 185 |
| 09464 | Hof (KS) | 1.898 | 165 | 2.066 | 112 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 3.100 | 184 | 2.443 | 491 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 2.314 | 167 | 2.071 | 374 |
| 09473 | Coburg (LK) | 2.193 | 157 | 1.674 | 407 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 3.295 | 204 | 3.547 | 425 |
| 09475 | Hof (LK) | 1.277 | 112 | 1.265 | 569 |
| 09476 | Kronach (LK) | 1.939 | 62 | 1.172 | 411 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 1.936 | 114 | 1.645 | 304 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 2.128 | 105 | 1.571 | 331 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 1.482 | 156 | 1.443 | 349 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 2.956 | 169 | 3.061 | 116 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 4.410 | 587 | 5.116 | 208 |
| 09563 | Fürth (KS) | 3.672 | 1.243 | 4.447 | 203 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 3.886 | 3.656 | 4.614 | 697 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 3.612 | 172 | 3.820 | 118 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 2.592 | 409 | 2.371 | 629 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 3.363 | 507 | 4.169 | 495 |
| 09573 | Fürth (LK) | 3.675 | 542 | 4.292 | 353 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 3.248 | 563 | 3.677 | 599 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK) | 3.113 | 233 | 2.537 | 324 |
| 09576 | Roth (LK) | 2.991 | 355 | 3.468 | 389 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 2.805 | 263 | 2.426 | 338 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 3.558 | 297 | 4.403 | 126 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 2.343 | 309 | 3.592 | 93 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 4.006 | 445 | 3.362 | 191 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 3.098 | 367 | 2.983 | 477 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 2.401 | 183 | 1.824 | 326 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 2.445 | 85 | 1.559 | 294 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 2.526 | 86 | 1.768 | 303 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 2.634 | 73 | 2.515 | 253 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 2.571 | 213 | 2.449 | 383 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 2.472 | 127 | 1.975 | 518 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 2.497 | 142 | 2.226 | 307 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 3.292 | 272 | 3.003 | 408 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 4.406 | 2.221 | 5.187 | 386 |

Fortsetzung Tabelle 2 >

| Angebotspreise Wohnungen 2021 | | | | | |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
| Kennziffer | | ETW*,**,*** | Fallzahl** | Eigenheime**** | Fallzahl** |
| | | in EUR/m ² | | in EUR/m ² | |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 3.548 | 173 | 3.872 | 99 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 4.189 | 332 | 5.515 | 74 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 3.561 | 131 | 3.578 | 76 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 4.385 | 317 | 4.848 | 330 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 4.208 | 1.031 | 4.505 | 834 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 2.984 | 194 | 2.844 | 338 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 3.224 | 255 | 2.934 | 379 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 3.580 | 777 | 3.279 | 453 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 4.001 | 299 | 4.619 | 127 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 3.855 | 276 | 3.881 | 253 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 3.448 | 345 | 3.339 | 348 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 3.096 | 156 | 2.841 | 336 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 4.217 | 476 | 4.353 | 176 |
| Raumordnungsregion | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 3.166 | 877 | 3.139 | 986 |
| 2 | Würzburg | 3.280 | 917 | 2.846 | 1.370 |
| 3 | Main-Rhön | 2.450 | 805 | 2.130 | 1.323 |
| 4 | Oberfranken-West | 2.814 | 1.146 | 2.483 | 2.349 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 2.074 | 1.198 | 1.984 | 1.818 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 2.671 | 1.148 | 2.377 | 1.521 |
| 7 | Nürnberg | 3.692 | 7.625 | 4.372 | 3.062 |
| 8 | Westmittelfranken | 2.982 | 1.074 | 2.586 | 1.407 |
| 9 | Augsburg | 4.106 | 3.919 | 4.444 | 2.224 |
| 10 | Ingolstadt | 4.313 | 1.835 | 4.600 | 1.199 |
| 11 | Regensburg | 3.585 | 2.386 | 3.575 | 1.786 |
| 12 | Donau-Wald | 2.872 | 2.381 | 2.630 | 2.075 |
| 13 | Landshut | 3.670 | 1.022 | 3.684 | 1.232 |
| 14 | München | 7.746 | 14.438 | 8.890 | 4.329 |
| 15 | Donau-Ilser | 3.508 | 1.508 | 3.352 | 1.256 |
| 16 | Allgäu | 4.087 | 1.556 | 4.527 | 729 |
| 17 | Oberland | 5.748 | 1.185 | 6.914 | 779 |
| 18 | Südostoberbayern | 4.178 | 2.756 | 4.968 | 1.676 |
| Regierungsbezirk | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 6.519 | 20.214 | 7.623 | 7.983 |
| 092 | Niederbayern | 3.066 | 3.727 | 2.986 | 3.616 |
| 093 | Oberpfalz | 3.034 | 3.210 | 2.910 | 2.998 |
| 094 | Oberfranken | 2.415 | 2.344 | 2.189 | 4.167 |
| 095 | Mittelfranken | 3.490 | 8.699 | 3.933 | 4.469 |
| 096 | Unterfranken | 2.912 | 2.599 | 2.651 | 3.679 |
| 097 | Schwaben | 3.877 | 6.983 | 4.108 | 4.209 |
| Land | | | | | |
| 09 | Bayern | 4.395 | 47.776 | 4.819 | 31.121 |

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

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

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Angebotspreise Bauland | | | |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------|
| | | 2012 in EUR/m ² | 2021 in EUR/m ² | Veränderung 2012 – 2021 in % | 2021 Fallzahl |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 325 | 1.013 | 212 | 115 |
| 09162 | München (KS) | 1.095 | 2.880 | 163 | 308 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 514 | 1.047 | 104 | 14 |
| 09171 | Altötting (LK) | 113 | 374 | 233 | 30 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 207 | 709 | 243 | 16 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 393 | 1.246 | 217 | 50 |
| 09174 | Dachau (LK) | 272 | 1.294 | 376 | 79 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 402 | 1.481 | 268 | 61 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 101 | 628 | 525 | 179 |
| 09177 | Erding (LK) | 218 | 867 | 298 | 40 |
| 09178 | Freising (LK) | 215 | 1.113 | 418 | 112 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 306 | 1.367 | 346 | 89 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 327 | 807 | 147 | 13 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 160 | 777 | 386 | 106 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 341 | 1.407 | 313 | 78 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 106 | 540 | 409 | 63 |
| 09184 | München (LK) | 818 | 2.039 | 149 | 159 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 104 | 464 | 347 | 99 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 158 | 646 | 310 | 114 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 275 | 964 | 250 | 135 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 679 | 1.932 | 185 | 138 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 168 | 491 | 193 | 51 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 188 | 872 | 363 | 77 |
| 09261 | Landshut (KS) | 254 | 1.089 | 329 | 43 |
| 09262 | Passau (KS) | 118 | 190 | 62 | 44 |
| 09263 | Straubing (KS) | 154 | 274 | 77 | 12 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 93 | 230 | 148 | 62 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 39 | 76 | 95 | 93 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 118 | 329 | 178 | 69 |
| 09274 | Landshut (LK) | 108 | 433 | 302 | 101 |
| 09275 | Passau (LK) | 56 | 138 | 148 | 122 |
| 09276 | Regen (LK) | 59 | 92 | 57 | 64 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 66 | 159 | 140 | 46 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 66 | 191 | 187 | 51 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 61 | 277 | 351 | 39 |
| 09361 | Amberg (KS) | 130 | 182 | 40 | 12 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 314 | 900 | 186 | 44 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 131 | 256 | 95 | 13 |

Fortsetzung Tabelle 1 >

| Kennziffer | | Angebotspreise Bauland | | | |
|------------|---|------------------------|-----------------------|---------------------|----------|
| | | 2012 | 2021 | Veränderung | 2021 |
| | | in EUR/m ² | in EUR/m ² | 2012 – 2021 in % | Fallzahl |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 60 | 131 | 118 | 63 |
| 09372 | Cham (LK) | 50 | 100 | 100 | 94 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 95 | 233 | 145 | 64 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 64 | 91 | 42 | 67 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 147 | 433 | 194 | 120 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 88 | 167 | 90 | 108 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 34 | 44 | 29 | 39 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 232 | 498 | 115 | 35 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 151 | 173 | 14 | 16 |
| 09463 | Coburg (KS) | 87 | 129 | 48 | 30 |
| 09464 | Hof (KS) | 62 | 77 | 23 | 30 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 109 | 138 | 26 | 105 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 58 | 77 | 33 | 88 |
| 09473 | Coburg (LK) | 52 | 82 | 59 | 66 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 119 | 323 | 171 | 96 |
| 09475 | Hof (LK) | 33 | 43 | 33 | 117 |
| 09476 | Kronach (LK) | 34 | 61 | 76 | 58 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 55 | 90 | 64 | 56 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 72 | 70 | -3 | 33 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 35 | 41 | 17 | 80 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 111 | 165 | 48 | 16 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 339 | 992 | 192 | 25 |
| 09563 | Fürth (KS) | 295 | 907 | 207 | 32 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 327 | 961 | 194 | 142 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 177 | 568 | 220 | 11 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 72 | 149 | 107 | 86 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 182 | 601 | 231 | 105 |
| 09573 | Fürth (LK) | 200 | 785 | 293 | 62 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 156 | 244 | 57 | 151 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK) | 75 | 171 | 129 | 68 |
| 09576 | Roth (LK) | 134 | 305 | 128 | 65 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 81 | 197 | 143 | 57 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 283 | 765 | 170 | 26 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 174 | 276 | 59 | 33 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 240 | 406 | 69 | 37 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 181 | 252 | 39 | 124 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 46 | 61 | 34 | 96 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 31 | 46 | 49 | 26 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 44 | 138 | 216 | 45 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 86 | 190 | 122 | 25 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 124 | 141 | 13 | 75 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 75 | 76 | 2 | 101 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 80 | 132 | 66 | 43 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 149 | 361 | 142 | 66 |

Fortsetzung Tabelle 1 >

| | | Angebotspreise Bauland | | | |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|-------|
| Kennziffer | | 2012 | 2021 | Veränderung | 2021 |
| | | in EUR/m ² | in EUR/m ² | 2012 – 2021 in % | |
| 09761 | Augsburg (KS) | 305 | 1.012 | 232 | 79 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 137 | 449 | 228 | 4 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 384 | 751 | 95 | 8 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 162 | 260 | 60 | 5 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 137 | 663 | 386 | 64 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 155 | 670 | 333 | 174 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 72 | 201 | 177 | 43 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 96 | 223 | 133 | 63 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 102 | 320 | 212 | 33 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 158 | 578 | 266 | 9 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 135 | 361 | 167 | 41 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 87 | 307 | 252 | 41 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 54 | 254 | 369 | 49 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 146 | 360 | 146 | 14 |
| Raumordnungsregion | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 183 | 319 | 74 | 225 |
| 2 | Würzburg | 148 | 277 | 87 | 229 |
| 3 | Main-Rhön | 68 | 120 | 75 | 243 |
| 4 | Oberfranken-West | 103 | 192 | 86 | 423 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 64 | 82 | 27 | 387 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 78 | 137 | 76 | 302 |
| 7 | Nürnberg | 260 | 758 | 192 | 593 |
| 8 | Westmittelfranken | 79 | 167 | 111 | 227 |
| 9 | Augsburg | 181 | 679 | 275 | 409 |
| 10 | Ingolstadt | 182 | 714 | 293 | 507 |
| 11 | Regensburg | 154 | 426 | 177 | 391 |
| 12 | Donau-Wald | 75 | 164 | 118 | 448 |
| 13 | Landshut | 111 | 435 | 291 | 229 |
| 14 | München | 805 | 2.250 | 180 | 1.092 |
| 15 | Donau-Ilser | 102 | 285 | 178 | 142 |
| 16 | Allgäu | 180 | 452 | 152 | 76 |
| 17 | Oberland | 307 | 1.080 | 251 | 218 |
| 18 | Südostoberbayern | 219 | 701 | 220 | 309 |
| Regierungsbezirk | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 596 | 1.723 | 189 | 2.126 |
| 092 | Niederbayern | 92 | 275 | 199 | 746 |
| 093 | Oberpfalz | 122 | 303 | 148 | 624 |
| 094 | Oberfranken | 86 | 142 | 66 | 810 |
| 095 | Mittelfranken | 220 | 627 | 185 | 820 |
| 096 | Unterfranken | 132 | 239 | 81 | 697 |
| 097 | Schwaben | 162 | 520 | 221 | 627 |
| Land | | | | | |
| 09 | Bayern | 305 | 862 | 182 | 6.450 |

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Wohnungsleerstand in % | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|------|----------------------------|
| | | Insgesamt (Fortschreibung) | | Marktaktiv (CEL; nur MFH) | | |
| | | 2020 | Veränderung 2011 – 2020 | 2011 | 2020 | Veränderung 2011 – 2020 |
| 9161 | Ingolstadt (KS) | 5,9 | 3,5 | 0,8 | 0,4 | -0,4 |
| 9162 | München (KS) | 0,2 | -2,1 | 0,6 | 0,2 | -0,4 |
| 9163 | Rosenheim (KS) | 0,0 | -3,1 | 1,7 | 1,0 | -0,7 |
| 9171 | Altötting (LK) | 4,8 | 0,8 | 3,3 | 2,7 | -0,6 |
| 9172 | Berchtesgadener Land (LK) | 1,4 | -2,0 | 1,4 | 0,9 | -0,5 |
| 9173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 3,0 | -0,3 | 1,5 | 0,8 | -0,6 |
| 9174 | Dachau (LK) | 1,2 | -1,7 | 1,4 | 0,4 | -1,1 |
| 9175 | Ebersberg (LK) | 0,9 | -1,8 | 1,3 | 0,3 | -1,0 |
| 9176 | Eichstätt (LK) | 6,2 | 2,7 | 1,9 | 1,3 | -0,6 |
| 9177 | Erding (LK) | 2,3 | -0,8 | 2,0 | 1,2 | -0,8 |
| 9178 | Freising (LK) | 0,9 | -2,0 | 2,7 | 1,3 | -1,4 |
| 9179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 0,7 | -1,8 | 1,4 | 0,9 | -0,5 |
| 9180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 1,0 | -3,7 | 1,9 | 1,1 | -0,7 |
| 9181 | Landsberg a. Lech (LK) | 2,0 | -1,4 | 2,2 | 1,2 | -0,9 |
| 9182 | Miesbach (LK) | 1,6 | -2,3 | 2,7 | 1,9 | -0,8 |
| 9183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 5,9 | 1,6 | 3,2 | 1,8 | -1,4 |
| 9184 | München (LK) | 0,6 | -1,6 | 1,4 | 0,5 | -0,9 |
| 9185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 5,9 | 2,0 | 1,9 | 1,0 | -0,9 |
| 9186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 4,9 | 1,3 | 1,1 | 0,6 | -0,6 |
| 9187 | Rosenheim (LK) | 2,6 | -1,1 | 1,7 | 1,0 | -0,8 |
| 9188 | Starnberg (LK) | 1,3 | -2,0 | 1,7 | 0,7 | -1,0 |
| 9189 | Traunstein (LK) | 4,0 | 0,2 | 2,0 | 1,5 | -0,5 |
| 9190 | Weilheim-Schongau (LK) | 3,3 | -0,2 | 2,2 | 1,8 | -0,4 |
| 9261 | Landshut (KS) | 2,3 | -1,3 | 1,6 | 0,7 | -0,9 |
| 9262 | Passau (KS) | 1,7 | -2,6 | 2,3 | 1,0 | -1,3 |
| 9263 | Straubing (KS) | 4,3 | -0,2 | 3,1 | 2,1 | -1,0 |
| 9271 | Deggendorf (LK) | 7,0 | 3,3 | 2,9 | 2,1 | -0,8 |
| 9272 | Freyung-Grafenau (LK) | 8,1 | 2,8 | 4,5 | 4,0 | -0,5 |
| 9273 | Kelheim (LK) | 4,9 | 0,8 | 2,6 | 1,1 | -1,5 |
| 9274 | Landshut (LK) | 1,5 | -1,8 | 3,1 | 1,7 | -1,4 |
| 9275 | Passau (LK) | 5,2 | 0,7 | 5,5 | 3,7 | -1,7 |
| 9276 | Regen (LK) | 7,3 | 1,1 | 5,8 | 4,8 | -0,9 |
| 9277 | Rottal-Inn (LK) | 6,8 | 2,7 | 3,4 | 2,5 | -0,9 |
| 9278 | Straubing-Bogen (LK) | 7,0 | 2,9 | 2,9 | 2,2 | -0,8 |
| 9279 | Dingolfing-Landau (LK) | 4,5 | 0,3 | 2,6 | 1,1 | -1,6 |
| 9361 | Amberg (KS) | 6,0 | 1,2 | 2,2 | 1,7 | -0,5 |
| 9362 | Regensburg (KS) | 1,4 | -1,5 | 1,4 | 0,8 | -0,6 |
| 9363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 5,1 | 0,6 | 1,4 | 1,2 | -0,2 |
| 9371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 6,9 | 1,6 | 3,7 | 3,9 | 0,1 |

Fortsetzung Tabelle 4 >

| Kennziffer | | Wohnungsleerstand in % | | | | |
|------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|------|----------------------------|
| | | Insgesamt (Fortschreibung) | | Marktaktiv (CEL; nur MFH) | | |
| | | 2020 | Veränderung 2011 – 2020 | 2011 | 2020 | Veränderung 2011 – 2020 |
| 9372 | Cham (LK) | 9,3 | 3,4 | 5,0 | 4,6 | -0,4 |
| 9373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 6,8 | 2,9 | 2,2 | 1,5 | -0,7 |
| 9374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 9,5 | 3,9 | 3,1 | 3,2 | 0,1 |
| 9375 | Regensburg (LK) | 5,1 | 1,4 | 2,2 | 1,2 | -1,0 |
| 9376 | Schwandorf (LK) | 5,2 | 0,0 | 3,3 | 2,3 | -1,0 |
| 9377 | Tirschenreuth (LK) | 8,1 | 1,6 | 4,5 | 5,8 | 1,3 |
| 9461 | Bamberg (KS) | 0,0 | -3,3 | 1,3 | 0,7 | -0,7 |
| 9462 | Bayreuth (KS) | 3,4 | -0,5 | 1,7 | 1,1 | -0,6 |
| 9463 | Coburg (KS) | 8,4 | 2,8 | 3,8 | 3,8 | 0,1 |
| 9464 | Hof (KS) | 7,6 | -1,0 | 5,0 | 5,1 | 0,1 |
| 9471 | Bamberg (LK) | 4,1 | 0,1 | 3,0 | 2,6 | -0,5 |
| 9472 | Bayreuth (LK) | 7,2 | 1,8 | 2,2 | 2,6 | 0,4 |
| 9473 | Coburg (LK) | 6,6 | 1,9 | 4,3 | 4,5 | 0,2 |
| 9474 | Forchheim (LK) | 5,1 | 0,6 | 2,0 | 0,9 | -1,0 |
| 9475 | Hof (LK) | 8,2 | 0,5 | 4,7 | 5,4 | 0,7 |
| 9476 | Kronach (LK) | 7,0 | 1,4 | 4,6 | 5,8 | 1,2 |
| 9477 | Kulmbach (LK) | 7,4 | 1,8 | 2,9 | 3,3 | 0,3 |
| 9478 | Lichtenfels (LK) | 7,1 | 2,5 | 4,0 | 4,3 | 0,3 |
| 9479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 8,3 | 0,2 | 4,9 | 5,9 | 1,0 |
| 9561 | Ansbach (KS) | 4,5 | 0,0 | 1,5 | 1,3 | -0,2 |
| 9562 | Erlangen (KS) | 1,0 | -1,3 | 1,1 | 0,5 | -0,6 |
| 9563 | Fürth (KS) | 0,2 | -3,5 | 1,2 | 0,9 | -0,3 |
| 9564 | Nürnberg (KS) | 1,0 | -2,0 | 1,1 | 0,9 | -0,2 |
| 9565 | Schwabach (KS) | 2,5 | -1,0 | 2,6 | 1,8 | -0,8 |
| 9571 | Ansbach (LK) | 4,7 | 0,0 | 3,5 | 2,8 | -0,7 |
| 9572 | Erlangen-Höchststadt (LK) | 6,1 | 2,7 | 1,5 | 1,1 | -0,3 |
| 9573 | Fürth (LK) | 4,1 | 0,4 | 2,3 | 1,7 | -0,6 |
| 9574 | Nürnberger Land (LK) | 4,3 | 0,1 | 2,1 | 1,5 | -0,6 |
| 9575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 4,7 | -0,2 | 2,4 | 1,8 | -0,6 |
| 9576 | Roth (LK) | 4,0 | 0,0 | 2,2 | 1,9 | -0,2 |
| 9577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 6,4 | 0,8 | 3,9 | 3,5 | -0,3 |
| 9661 | Aschaffenburg (KS) | 4,1 | 0,1 | 1,9 | 1,3 | -0,6 |
| 9662 | Schweinfurt (KS) | 3,9 | -0,5 | 2,6 | 2,1 | -0,6 |
| 9663 | Würzburg (KS) | 3,4 | 0,6 | 2,4 | 1,8 | -0,5 |
| 9671 | Aschaffenburg (LK) | 5,6 | 0,9 | 3,4 | 2,9 | -0,5 |
| 9672 | Bad Kissingen (LK) | 8,0 | 1,2 | 4,3 | 4,7 | 0,4 |
| 9673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 9,0 | 2,9 | 5,2 | 5,5 | 0,3 |
| 9674 | Haßberge (LK) | 7,4 | 2,6 | 4,4 | 4,2 | -0,2 |
| 9675 | Kitzingen (LK) | 4,0 | -1,6 | 4,1 | 3,6 | -0,5 |
| 9676 | Miltenberg (LK) | 6,6 | 1,0 | 3,8 | 4,0 | 0,2 |
| 9677 | Main-Spessart (LK) | 8,2 | 2,4 | 3,4 | 3,5 | 0,2 |
| 9678 | Schweinfurt (LK) | 5,6 | 1,1 | 2,7 | 2,5 | -0,2 |

Fortsetzung Tabelle 4 >

| Kennziffer | | Wohnungsleerstand in % | | | | |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|------|----------------------------|
| | | Insgesamt (Fortschreibung) | | Marktaktiv (CEL; nur MFH) | | |
| | | 2020 | Veränderung 2011 – 2020 | 2011 | 2020 | Veränderung 2011 – 2020 |
| 9679 | Würzburg (LK) | 5,7 | 1,4 | 2,8 | 2,4 | -0,4 |
| 9761 | Augsburg (KS) | 0,0 | -3,5 | 1,7 | 0,6 | -1,1 |
| 9762 | Kaufbeuren (KS) | 2,0 | -2,4 | 4,6 | 3,4 | -1,2 |
| 9763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 0,1 | -2,9 | 1,1 | 0,7 | -0,3 |
| 9764 | Memmingen (KS) | 0,3 | -3,1 | 1,6 | 0,8 | -0,8 |
| 9771 | Aichach-Friedberg (LK) | 4,3 | 0,6 | 2,2 | 1,5 | -0,7 |
| 9772 | Augsburg (LK) | 2,5 | -1,2 | 2,0 | 1,2 | -0,7 |
| 9773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 4,6 | 0,1 | 2,2 | 1,6 | -0,7 |
| 9774 | Günzburg (LK) | 4,5 | -0,1 | 1,8 | 1,2 | -0,6 |
| 9775 | Neu-Ulm (LK) | 3,4 | 0,1 | 1,3 | 0,9 | -0,4 |
| 9776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 2,8 | -1,2 | 1,9 | 1,3 | -0,6 |
| 9777 | Ostallgäu (LK) | 4,2 | 0,0 | 1,5 | 1,0 | -0,4 |
| 9778 | Unterallgäu (LK) | 4,6 | -0,1 | 3,3 | 2,0 | -1,3 |
| 9779 | Donau-Ries (LK) | 5,5 | 0,8 | 2,0 | 1,8 | -0,2 |
| 9780 | Oberallgäu (LK) | 2,1 | -1,7 | 2,0 | 1,4 | -0,6 |
| Raumordnungsregion | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 5,6 | 0,8 | 2,9 | 2,6 | -0,3 |
| 2 | Würzburg | 5,3 | 0,9 | 2,8 | 2,4 | -0,4 |
| 3 | Main-Rhön | 6,9 | 1,5 | 3,7 | 3,5 | -0,1 |
| 4 | Oberfranken-West | 5,0 | 0,6 | 2,9 | 2,6 | -0,3 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 7,0 | 0,5 | 3,5 | 3,6 | 0,2 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 6,8 | 1,5 | 3,0 | 2,8 | -0,2 |
| 7 | Nürnberg | 2,4 | -1,0 | 1,4 | 1,0 | -0,3 |
| 8 | Westmittelfranken | 5,1 | 0,1 | 2,9 | 2,4 | -0,5 |
| 9 | Augsburg | 2,5 | -1,3 | 1,9 | 1,0 | -0,9 |
| 10 | Ingolstadt | 5,7 | 2,5 | 1,2 | 0,7 | -0,5 |
| 11 | Regensburg | 5,1 | 1,1 | 2,1 | 1,4 | -0,7 |
| 12 | Donau-Wald | 6,0 | 1,3 | 3,8 | 2,7 | -1,2 |
| 13 | Landshut | 3,7 | -0,1 | 2,5 | 1,4 | -1,1 |
| 14 | München | 0,6 | -1,9 | 0,9 | 0,4 | -0,5 |
| 15 | Donau-Ilser | 3,7 | -0,3 | 1,9 | 1,2 | -0,7 |
| 16 | Allgäu | 2,5 | -1,4 | 2,0 | 1,4 | -0,6 |
| 17 | Oberland | 2,3 | -1,5 | 2,0 | 1,4 | -0,7 |
| 18 | Südostoberbayern | 3,2 | -0,5 | 2,0 | 1,4 | -0,7 |
| Regierungsbezirk | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 1,7 | -1,2 | 1,2 | 0,6 | -0,6 |
| 092 | Niederbayern | 5,1 | 0,8 | 3,3 | 2,1 | -1,2 |
| 093 | Oberpfalz | 5,9 | 1,3 | 2,4 | 2,0 | -0,5 |
| 094 | Oberfranken | 5,9 | 0,6 | 3,1 | 3,1 | -0,1 |
| 095 | Mittelfranken | 3,0 | -0,7 | 1,6 | 1,2 | -0,4 |
| 096 | Unterfranken | 5,9 | 1,1 | 3,1 | 2,8 | -0,3 |
| 097 | Schwaben | 2,8 | -1,1 | 1,9 | 1,1 | -0,8 |
| Land | | | | | | |
| 09 | Bayern | 3,5 | -0,4 | 1,8 | 1,3 | -0,5 |

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

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Bevölkerung in 1.000 | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 137 | 138 | 139 | 139 | 139 | 140 | 140 | 140 | 141 | 141 | 141 |
| 09162 | München (KS) | 1.488 | 1.497 | 1.508 | 1.518 | 1.527 | 1.535 | 1.543 | 1.549 | 1.555 | 1.561 | 1.566 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 09171 | Altötting (LK) | 112 | 112 | 112 | 113 | 113 | 113 | 113 | 114 | 114 | 114 | 114 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 106 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 128 | 129 | 129 | 130 | 130 | 131 | 132 | 132 | 133 | 133 | 133 |
| 09174 | Dachau (LK) | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 133 | 134 | 135 | 135 | 136 | 137 | 137 | 138 | 139 | 139 | 140 |
| 09177 | Erding (LK) | 139 | 140 | 141 | 141 | 142 | 143 | 143 | 144 | 145 | 145 | 146 |
| 09178 | Freising (LK) | 180 | 181 | 182 | 182 | 183 | 184 | 184 | 185 | 186 | 186 | 187 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 219 | 219 | 220 | 221 | 221 | 222 | 223 | 223 | 224 | 225 | 225 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 88 | 88 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 121 | 122 | 122 | 123 | 123 | 124 | 124 | 124 | 125 | 125 | 126 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 100 | 101 | 101 | 101 | 102 | 102 | 102 | 102 | 103 | 103 | 103 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 116 | 117 | 118 | 118 | 119 | 120 | 120 | 121 | 121 | 122 | 122 |
| 09184 | München (LK) | 350 | 350 | 352 | 354 | 356 | 358 | 359 | 360 | 362 | 363 | 364 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 98 | 98 | 99 | 99 | 100 | 100 | 101 | 101 | 102 | 102 | 103 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 136 | 137 | 138 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 267 | 268 | 269 | 270 | 270 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 137 | 137 | 137 | 138 | 138 | 138 | 138 | 139 | 139 | 139 | 139 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 177 | 178 | 178 | 179 | 179 | 180 | 180 | 181 | 181 | 181 | 182 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 136 | 137 | 138 | 138 | 139 | 139 | 140 | 140 | 140 | 141 | 141 |
| 09261 | Landshut (KS) | 73 | 73 | 74 | 74 | 75 | 75 | 76 | 76 | 77 | 77 | 77 |
| 09262 | Passau (KS) | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 |
| 09263 | Straubing (KS) | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 119 | 120 | 120 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 118 | 118 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 123 | 124 | 125 | 125 | 126 | 127 | 127 | 128 | 129 | 129 | 130 |
| 09274 | Landshut (LK) | 161 | 163 | 164 | 165 | 166 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 |
| 09275 | Passau (LK) | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 197 | 198 | 198 | 199 | 199 | 200 |
| 09276 | Regen (LK) | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 122 | 122 | 123 | 123 | 124 | 124 | 124 | 125 | 125 | 125 | 126 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 102 | 102 | 103 | 103 | 104 | 104 | 105 | 105 | 106 | 106 | 106 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 97 | 98 | 98 | 99 | 99 | 100 | 100 | 101 | 101 | 101 | 102 |
| 09361 | Amberg (KS) | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 152 | 153 | 153 | 153 | 153 | 154 | 154 | 154 | 154 | 155 | 155 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 43 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09371 | Amberg-Weizbach (LK) | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 |
| 09372 | Cham (LK) | 128 | 128 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 130 | 130 | 130 | 130 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 135 | 136 | 137 | 138 | 138 | 139 | 140 | 140 | 141 | 141 | 142 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 95 | 95 | 95 | 95 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 194 | 195 | 196 | 197 | 197 | 198 | 199 | 199 | 200 | 201 | 201 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 148 | 149 | 150 | 150 | 151 | 151 | 151 | 152 | 152 | 153 | 153 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 72 | 71 | 71 | 71 | 71 | 70 | 70 | 70 | 70 | 69 | 69 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 77 | 77 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 74 | 74 | 74 | 74 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 72 |

Fortsetzung Tabelle 5 >

| Bevölkerung in 1.000 | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 142 | 142 | 142 | 142 | 143 | 143 | 143 | 144 | 144 | 144 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 1.571 | 1.575 | 1.580 | 1.584 | 1.588 | 1.593 | 1.597 | 1.601 | 1.606 | 1.610 | München (KS) | 09162 |
| 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 66 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 114 | 115 | 115 | 115 | 115 | 115 | 115 | 115 | 116 | 116 | Altötting (LK) | 09171 |
| 108 | 108 | 108 | 108 | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 134 | 134 | 135 | 135 | 136 | 136 | 136 | 137 | 137 | 137 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 165 | 166 | 167 | 168 | 168 | 169 | 170 | 170 | 171 | 171 | Dachau (LK) | 09174 |
| 153 | 154 | 155 | 155 | 156 | 157 | 157 | 158 | 158 | 159 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 140 | 141 | 141 | 142 | 142 | 142 | 143 | 143 | 143 | 144 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 147 | 147 | 148 | 148 | 149 | 149 | 150 | 150 | 151 | 151 | Erding (LK) | 09177 |
| 187 | 188 | 189 | 189 | 190 | 190 | 191 | 191 | 192 | 192 | Freising (LK) | 09178 |
| 226 | 226 | 227 | 227 | 228 | 228 | 229 | 229 | 230 | 230 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 90 | 90 | 90 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 126 | 126 | 127 | 127 | 127 | 128 | 128 | 128 | 128 | 129 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 103 | 104 | 104 | 104 | 104 | 104 | 105 | 105 | 105 | 105 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 123 | 123 | 123 | 124 | 124 | 125 | 125 | 125 | 126 | 126 | Mühlendorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 365 | 366 | 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | München (LK) | 09184 |
| 103 | 103 | 104 | 104 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 106 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 139 | 139 | 140 | 141 | 141 | 142 | 142 | 143 | 143 | 144 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 271 | 271 | 272 | 272 | 273 | 273 | 274 | 274 | 275 | 275 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 139 | 139 | 139 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 141 | 141 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 182 | 182 | 183 | 183 | 183 | 183 | 184 | 184 | 184 | 184 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 142 | 142 | 142 | 143 | 143 | 143 | 143 | 144 | 144 | 144 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 78 | 78 | 78 | 79 | 79 | 79 | 80 | 80 | 80 | 81 | Landshut (KS) | 09261 |
| 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | Passau (KS) | 09262 |
| 48 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | Straubing (KS) | 09263 |
| 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 117 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 130 | 131 | 131 | 132 | 132 | 133 | 133 | 133 | 134 | 134 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 174 | 175 | 175 | 176 | 177 | 178 | 178 | 179 | 180 | 180 | Landshut (LK) | 09274 |
| 200 | 201 | 201 | 201 | 201 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | Passau (LK) | 09275 |
| 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 76 | 76 | Regen (LK) | 09276 |
| 126 | 126 | 127 | 127 | 127 | 127 | 128 | 128 | 128 | 128 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 107 | 107 | 107 | 108 | 108 | 108 | 108 | 109 | 109 | 109 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 102 | 102 | 103 | 103 | 103 | 104 | 104 | 104 | 104 | 104 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | Amberg (KS) | 09361 |
| 155 | 155 | 156 | 156 | 156 | 157 | 157 | 157 | 158 | 158 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 42 | 42 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 103 | 103 | 103 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | Cham (LK) | 09372 |
| 142 | 143 | 143 | 144 | 144 | 145 | 145 | 145 | 146 | 146 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 92 | 92 | 92 | 92 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 202 | 202 | 203 | 203 | 203 | 204 | 204 | 204 | 204 | 205 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 153 | 154 | 154 | 154 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | 156 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 69 | 69 | 68 | 68 | 68 | 68 | 67 | 67 | 67 | 67 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 76 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | Bayreuth (KS) | 09462 |

Fortsetzung Tabelle 5 >

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Bevölkerung in 1.000 | | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09463 | Coburg (KS) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 09464 | Hof (KS) | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 147 | 148 | 148 | 148 | 148 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 104 | 104 | 104 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 |
| 09473 | Coburg (LK) | 87 | 87 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 |
| 09475 | Hof (LK) | 95 | 94 | 94 | 93 | 93 | 93 | 92 | 92 | 92 | 91 | 91 |
| 09476 | Kronach (LK) | 66 | 66 | 66 | 65 | 65 | 64 | 64 | 64 | 63 | 63 | 62 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 71 | 71 | 71 | 71 | 70 | 70 | 70 | 70 | 69 | 69 | 69 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 67 | 67 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 65 | 65 | 65 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 72 | 72 | 71 | 71 | 70 | 70 | 70 | 69 | 69 | 69 | 68 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 112 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 |
| 09563 | Fürth (KS) | 128 | 129 | 129 | 130 | 130 | 131 | 131 | 132 | 132 | 133 | 133 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 516 | 514 | 514 | 514 | 514 | 514 | 514 | 514 | 514 | 514 | 514 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 185 | 186 | 186 | 187 | 187 | 188 | 188 | 189 | 189 | 189 | 190 |
| 09572 | Erlangen-Höchststadt (LK) | 138 | 139 | 139 | 140 | 140 | 141 | 141 | 142 | 142 | 142 | 143 |
| 09573 | Fürth (LK) | 119 | 119 | 120 | 121 | 120 | 120 | 120 | 120 | 119 | 119 | 119 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 171 | 172 | 172 | 173 | 173 | 174 | 174 | 174 | 175 | 175 | 175 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 101 | 102 | 102 | 102 | 103 | 103 | 103 | 104 | 104 | 104 | 104 |
| 09576 | Roth (LK) | 127 | 128 | 128 | 128 | 128 | 129 | 129 | 129 | 129 | 130 | 130 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 95 | 95 | 95 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 | 126 | 126 | 126 | 126 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 174 | 174 | 174 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | 102 | 102 | 102 | 102 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 80 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 92 | 92 | 92 | 92 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 94 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 129 | 129 | 129 | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 126 | 126 | 126 | 125 | 125 | 125 | 124 | 124 | 124 | 124 | 123 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 116 | 116 | 115 | 115 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 163 | 163 | 163 | 164 | 164 | 164 | 164 | 165 | 165 | 165 | 165 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 296 | 297 | 297 | 298 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 135 | 136 | 137 | 137 | 138 | 139 | 140 | 140 | 141 | 141 | 142 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 256 | 258 | 259 | 261 | 262 | 264 | 265 | 267 | 268 | 269 | 270 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 97 | 98 | 98 | 98 | 98 | 99 | 99 | 99 | 99 | 99 | 99 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 127 | 128 | 129 | 129 | 130 | 130 | 130 | 131 | 131 | 131 | 132 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 176 | 177 | 177 | 178 | 178 | 179 | 179 | 180 | 180 | 180 | 181 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 142 | 143 | 144 | 144 | 145 | 146 | 147 | 147 | 148 | 149 | 149 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 151 | 152 | 153 | 153 | 154 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 134 | 134 | 135 | 135 | 135 | 135 | 135 | 136 | 136 | 136 | 136 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 156 | 157 | 157 | 158 | 159 | 159 | 159 | 160 | 160 | 161 | 161 |

Fortsetzung Tabelle 5 >

| Bevölkerung in 1.000 | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 39 | Coburg (KS) | 09463 |
| 44 | 44 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | Hof (KS) | 09464 |
| 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 101 | 101 | 101 | 101 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 86 | 86 | 86 | 86 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | Coburg (LK) | 09473 |
| 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | Forchheim (LK) | 09474 |
| 91 | 90 | 90 | 90 | 89 | 89 | 89 | 88 | 88 | 88 | Hof (LK) | 09475 |
| 62 | 62 | 62 | 61 | 61 | 61 | 60 | 60 | 60 | 59 | Kronach (LK) | 09476 |
| 69 | 68 | 68 | 68 | 68 | 67 | 67 | 67 | 67 | 66 | Kulmbach (LK) | 09477 |
| 65 | 65 | 65 | 65 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 68 | 68 | 67 | 67 | 67 | 67 | 66 | 66 | 66 | 66 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 113 | 113 | 113 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 133 | 134 | 134 | 134 | 135 | 135 | 135 | 135 | 136 | 136 | Fürth (KS) | 09563 |
| 514 | 514 | 514 | 514 | 514 | 515 | 515 | 515 | 516 | 516 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 190 | 190 | 191 | 191 | 191 | 191 | 192 | 192 | 192 | 192 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 143 | 143 | 143 | 143 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 09572 |
| 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 118 | Fürth (LK) | 09573 |
| 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 106 | 106 | 106 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK) | 09575 |
| 130 | 130 | 130 | 130 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | Roth (LK) | 09576 |
| 96 | 96 | 96 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 173 | 173 | 173 | 173 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 102 | 102 | 102 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 100 | 100 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 82 | 82 | 82 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 127 | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 | 126 | 126 | 126 | 126 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 123 | 123 | 123 | 122 | 122 | 122 | 121 | 121 | 121 | 120 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 115 | 115 | 115 | 115 | 115 | 115 | 115 | 115 | 114 | 114 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 164 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 307 | 308 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 | 315 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 48 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | Kempton (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 143 | 143 | 144 | 144 | 145 | 145 | 146 | 146 | 146 | 147 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 277 | 278 | 279 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 99 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 132 | 133 | 133 | 133 | 133 | 134 | 134 | 134 | 134 | 135 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 181 | 181 | 182 | 182 | 182 | 183 | 183 | 183 | 184 | 184 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 150 | 150 | 151 | 151 | 152 | 152 | 152 | 153 | 153 | 153 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 155 | 155 | 156 | 157 | 157 | 158 | 158 | 159 | 159 | 159 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 136 | 136 | 137 | 137 | 137 | 137 | 137 | 137 | 137 | 137 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 161 | 162 | 162 | 162 | 163 | 163 | 163 | 163 | 163 | 164 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 5 >

| Kennziffer | | Bevölkerung in 1.000 | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 374 | 374 | 374 | 374 | 374 | 374 | 374 | 374 | 373 | 373 | 373 |
| 2 | Würzburg | 507 | 508 | 508 | 508 | 508 | 508 | 508 | 508 | 508 | 508 | 508 |
| 3 | Main-Rhön | 436 | 436 | 435 | 434 | 434 | 433 | 433 | 432 | 431 | 431 | 430 |
| 4 | Oberfranken-West | 601 | 601 | 600 | 600 | 599 | 599 | 598 | 598 | 597 | 597 | 596 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 461 | 460 | 458 | 457 | 455 | 454 | 452 | 451 | 449 | 448 | 447 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 502 | 503 | 503 | 502 | 502 | 502 | 502 | 502 | 502 | 501 | 501 |
| 7 | Nürnberg | 1.352 | 1.354 | 1.357 | 1.359 | 1.361 | 1.363 | 1.364 | 1.365 | 1.367 | 1.368 | 1.369 |
| 8 | Westmittelfranken | 423 | 425 | 426 | 427 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 431 | 432 |
| 9 | Augsburg | 918 | 922 | 926 | 930 | 934 | 937 | 941 | 944 | 947 | 950 | 953 |
| 10 | Ingolstadt | 497 | 500 | 503 | 506 | 508 | 511 | 513 | 515 | 517 | 519 | 521 |
| 11 | Regensburg | 733 | 736 | 739 | 742 | 744 | 747 | 749 | 751 | 754 | 756 | 758 |
| 12 | Donau-Wald | 670 | 672 | 674 | 675 | 676 | 677 | 678 | 679 | 680 | 681 | 682 |
| 13 | Landshut | 453 | 456 | 459 | 462 | 464 | 467 | 469 | 471 | 473 | 476 | 478 |
| 14 | München | 2.933 | 2.946 | 2.964 | 2.982 | 2.997 | 3.012 | 3.025 | 3.037 | 3.049 | 3.060 | 3.070 |
| 15 | Donau-Ilser | 494 | 497 | 499 | 501 | 503 | 505 | 506 | 508 | 510 | 511 | 513 |
| 16 | Allgäu | 494 | 496 | 498 | 500 | 501 | 503 | 505 | 506 | 508 | 509 | 510 |
| 17 | Oberland | 453 | 455 | 456 | 458 | 460 | 461 | 462 | 464 | 465 | 466 | 467 |
| 18 | Südostoberbayern | 837 | 840 | 843 | 846 | 848 | 851 | 853 | 855 | 857 | 859 | 861 |
| Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 4.720 | 4.742 | 4.767 | 4.791 | 4.813 | 4.834 | 4.853 | 4.871 | 4.888 | 4.904 | 4.919 |
| 092 | Niederbayern | 1.247 | 1.253 | 1.257 | 1.262 | 1.266 | 1.271 | 1.275 | 1.279 | 1.282 | 1.286 | 1.289 |
| 093 | Oberpfalz | 1.112 | 1.115 | 1.117 | 1.119 | 1.120 | 1.122 | 1.124 | 1.125 | 1.127 | 1.128 | 1.129 |
| 094 | Oberfranken | 1.062 | 1.061 | 1.058 | 1.056 | 1.054 | 1.052 | 1.050 | 1.049 | 1.047 | 1.045 | 1.043 |
| 095 | Mittelfranken | 1.776 | 1.779 | 1.783 | 1.786 | 1.789 | 1.791 | 1.793 | 1.795 | 1.797 | 1.799 | 1.801 |
| 096 | Unterfranken | 1.318 | 1.318 | 1.317 | 1.317 | 1.316 | 1.316 | 1.315 | 1.314 | 1.313 | 1.312 | 1.311 |
| 097 | Schwaben | 1.906 | 1.915 | 1.923 | 1.930 | 1.938 | 1.945 | 1.952 | 1.958 | 1.964 | 1.971 | 1.976 |
| Land | | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 13.140 | 13.181 | 13.222 | 13.261 | 13.297 | 13.331 | 13.362 | 13.391 | 13.419 | 13.445 | 13.469 |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2022

| Bevölkerung in 1.000 | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| | | | | | | | | | | Raumordnungsregion | |
| 373 | 373 | 372 | 372 | 372 | 372 | 371 | 371 | 371 | 370 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 508 | 508 | 507 | 507 | 507 | 507 | 506 | 506 | 506 | 505 | Würzburg | 2 |
| 430 | 429 | 428 | 428 | 427 | 426 | 426 | 425 | 424 | 423 | Main-Rhön | 3 |
| 596 | 595 | 595 | 594 | 594 | 593 | 592 | 591 | 591 | 590 | Oberfranken-West | 4 |
| 446 | 444 | 443 | 442 | 441 | 440 | 438 | 437 | 436 | 435 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 501 | 501 | 500 | 500 | 500 | 499 | 499 | 498 | 498 | 497 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 1.370 | 1.371 | 1.372 | 1.373 | 1.374 | 1.375 | 1.376 | 1.377 | 1.378 | 1.379 | Nürnberg | 7 |
| 433 | 433 | 434 | 434 | 435 | 435 | 436 | 436 | 436 | 436 | Westmittelfranken | 8 |
| 956 | 959 | 962 | 964 | 967 | 969 | 972 | 974 | 976 | 978 | Augsburg | 9 |
| 523 | 525 | 527 | 529 | 530 | 532 | 534 | 535 | 536 | 538 | Ingolstadt | 10 |
| 760 | 761 | 763 | 765 | 766 | 768 | 769 | 770 | 771 | 772 | Regensburg | 11 |
| 683 | 683 | 684 | 685 | 685 | 685 | 686 | 686 | 686 | 686 | Donau-Wald | 12 |
| 480 | 481 | 483 | 485 | 487 | 488 | 490 | 491 | 492 | 494 | Landshut | 13 |
| 3.079 | 3.088 | 3.097 | 3.106 | 3.115 | 3.123 | 3.132 | 3.140 | 3.149 | 3.158 | München | 14 |
| 514 | 516 | 517 | 518 | 519 | 521 | 522 | 523 | 524 | 525 | Donau-Ilter | 15 |
| 512 | 513 | 514 | 515 | 516 | 517 | 518 | 519 | 519 | 520 | Allgäu | 16 |
| 468 | 469 | 470 | 471 | 472 | 473 | 474 | 475 | 475 | 476 | Oberland | 17 |
| 863 | 864 | 866 | 868 | 869 | 871 | 872 | 873 | 874 | 876 | Südostoberbayern | 18 |
| | | | | | | | | | | Regierungsbezirk | |
| 4.934 | 4.947 | 4.960 | 4.973 | 4.986 | 4.999 | 5.011 | 5.023 | 5.035 | 5.047 | Oberbayern | 091 |
| 1.293 | 1.296 | 1.298 | 1.301 | 1.304 | 1.306 | 1.308 | 1.310 | 1.312 | 1.313 | Niederbayern | 092 |
| 1.130 | 1.131 | 1.132 | 1.133 | 1.134 | 1.135 | 1.135 | 1.135 | 1.136 | 1.136 | Oberpfalz | 093 |
| 1.041 | 1.040 | 1.038 | 1.036 | 1.034 | 1.032 | 1.031 | 1.029 | 1.027 | 1.025 | Oberfranken | 094 |
| 1.802 | 1.804 | 1.806 | 1.807 | 1.809 | 1.810 | 1.812 | 1.813 | 1.814 | 1.816 | Mittelfranken | 095 |
| 1.310 | 1.309 | 1.308 | 1.307 | 1.306 | 1.305 | 1.303 | 1.302 | 1.300 | 1.298 | Unterfranken | 096 |
| 1.982 | 1.987 | 1.993 | 1.998 | 2.002 | 2.007 | 2.011 | 2.016 | 2.020 | 2.023 | Schwaben | 097 |
| | | | | | | | | | | Land | |
| 13.492 | 13.515 | 13.536 | 13.556 | 13.575 | 13.593 | 13.611 | 13.628 | 13.643 | 13.658 | Bayern | 09 |

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

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Haushalte in 1.000 | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 72 | 72 | 72 | 73 | 73 | 73 | 73 | 74 | 74 | 74 | 74 |
| 09162 | München (KS) | 783 | 788 | 794 | 801 | 806 | 812 | 816 | 821 | 825 | 829 | 833 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 34 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 09171 | Altötting (LK) | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 58 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 |
| 09174 | Dachau (LK) | 67 | 67 | 68 | 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 |
| 09177 | Erding (LK) | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 61 |
| 09178 | Freising (LK) | 81 | 81 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 84 | 84 | 84 | 85 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 103 | 104 | 104 | 105 | 105 | 105 | 106 | 106 | 106 | 107 | 107 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 49 | 49 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 47 | 48 | 48 | 48 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 50 |
| 09184 | München (LK) | 163 | 164 | 165 | 166 | 168 | 169 | 169 | 170 | 171 | 172 | 172 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 117 | 118 | 119 | 119 | 120 | 120 | 121 | 121 | 121 | 122 | 122 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 84 | 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 87 | 87 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 09261 | Landshut (KS) | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 |
| 09262 | Passau (KS) | 32 | 32 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 09263 | Straubing (KS) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 54 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 53 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| 09274 | Landshut (LK) | 67 | 68 | 68 | 69 | 69 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 72 |
| 09275 | Passau (LK) | 84 | 85 | 85 | 86 | 86 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 87 |
| 09276 | Regen (LK) | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 09361 | Amberg (KS) | 24 | 24 | 24 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 97 | 98 | 98 | 98 | 99 | 99 | 99 | 100 | 100 | 100 | 101 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 24 | 24 | 24 |
| 09371 | Amberg-Weizbach (LK) | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 |
| 09372 | Cham (LK) | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 43 | 43 | 43 | 43 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 88 | 88 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 40 | 41 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 09463 | Coburg (KS) | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| 09464 | Hof (KS) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 45 |
| 09473 | Coburg (LK) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 09475 | Hof (LK) | 47 | 47 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 09476 | Kronach (LK) | 33 | 33 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |

Fortsetzung Tabelle 6 >

| Haushalte in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| 74 | 75 | 75 | 75 | 75 | 76 | 76 | 76 | 77 | 77 | 2040 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 836 | 840 | 843 | 847 | 851 | 854 | 858 | 862 | 866 | 871 | 2040 | München (KS) | 09162 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 2040 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 2040 | Altötting (LK) | 09171 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 2040 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 61 | 62 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 63 | 64 | 2040 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 72 | 72 | 73 | 73 | 73 | 74 | 74 | 75 | 75 | 75 | 2040 | Dachau (LK) | 09174 |
| 65 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 69 | 2040 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 2040 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 64 | 64 | 2040 | Erding (LK) | 09177 |
| 85 | 85 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 88 | 88 | 89 | 2040 | Freising (LK) | 09178 |
| 107 | 108 | 108 | 108 | 108 | 109 | 109 | 110 | 110 | 110 | 2040 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 49 | 49 | 2040 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 2040 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 2040 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 50 | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 2040 | Mühldorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 173 | 173 | 174 | 175 | 175 | 176 | 177 | 177 | 178 | 179 | 2040 | München (LK) | 09184 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 2040 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 2040 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 122 | 123 | 123 | 123 | 124 | 124 | 124 | 125 | 125 | 126 | 2040 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 69 | 2040 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 87 | 87 | 87 | 87 | 88 | 88 | 88 | 88 | 89 | 89 | 2040 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 | 67 | 2040 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 2040 | Landshut (KS) | 09261 |
| 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 2040 | Passau (KS) | 09262 |
| 25 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 2040 | Straubing (KS) | 09263 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 2040 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 2040 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 2040 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 72 | 72 | 73 | 73 | 74 | 74 | 74 | 75 | 75 | 75 | 2040 | Landshut (LK) | 09274 |
| 87 | 88 | 88 | 88 | 88 | 89 | 89 | 89 | 90 | 90 | 2040 | Passau (LK) | 09275 |
| 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 2040 | Regen (LK) | 09276 |
| 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 2040 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 2040 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 2040 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 24 | 2020 | Amberg (KS) | 09361 |
| 101 | 102 | 102 | 102 | 103 | 103 | 104 | 105 | 105 | 106 | 2040 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 25 | 2020 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 2040 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 | 2040 | Cham (LK) | 09372 |
| 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 2040 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 2020 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 88 | 88 | 89 | 89 | 89 | 90 | 90 | 90 | 91 | 91 | 2040 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 69 | 70 | 2040 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 34 | 34 | 34 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 2020 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 2040 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 2021 | Bayreuth (KS) | 09462 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2020 | Coburg (KS) | 09463 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2020 | Hof (KS) | 09464 |
| 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 65 | 2040 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 2021 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 2020 | Coburg (LK) | 09473 |
| 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 2040 | Forchheim (LK) | 09474 |
| 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 2020 | Hof (LK) | 09475 |
| 31 | 31 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 2020 | Kronach (LK) | 09476 |
| 33 | 33 | 33 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 2020 | Kulmbach (LK) | 09477 |

Fortsetzung Tabelle 6 >

| Haushalte in 1.000 | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | | | | | | | | | | | |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 38 | 38 | 37 | 37 | 37 | 37 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 65 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 |
| 09563 | Fürth (KS) | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 | 67 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 276 | 276 | 276 | 276 | 276 | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 82 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 84 | 84 |
| 09572 | Erlangen-Höchststadt (LK) | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 09573 | Fürth (LK) | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 83 | 83 | 83 | 84 | 84 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 09576 | Roth (LK) | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 30 | 30 | 30 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 75 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 49 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 37 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 57 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 168 | 169 | 169 | 170 | 171 | 172 | 172 | 173 | 174 | 175 | 175 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 24 | 24 | 24 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 | 38 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 22 | 22 | 22 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 114 | 115 | 116 | 116 | 117 | 118 | 118 | 119 | 119 | 120 | 120 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 80 | 81 | 81 | 82 | 82 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 63 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 80 | 81 | 81 | 82 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |

Fortsetzung Tabelle 6 >

| Haushalte in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 2020 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 34 | 2020 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2040 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 2040 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 70 | 2040 | Fürth (KS) | 09563 |
| 277 | 278 | 278 | 279 | 279 | 280 | 281 | 281 | 282 | 283 | 2040 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 21 | 2040 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 84 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 86 | 2040 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 65 | 2040 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 09572 |
| 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 2040 | Fürth (LK) | 09573 |
| 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 2040 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 2040 | Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 09575 |
| 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 2040 | Roth (LK) | 09576 |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 2040 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 | 2040 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 2021 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 84 | 2040 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 2021 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 2021 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 2020 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 2020 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 2040 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 2020 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 2020 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 2040 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 76 | 76 | 76 | 76 | 2040 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 176 | 177 | 178 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 184 | 185 | 2040 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 25 | 25 | 2040 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 39 | 2040 | Kempten (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2040 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 2040 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 120 | 121 | 121 | 122 | 123 | 123 | 124 | 124 | 125 | 126 | 2040 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 2040 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 2040 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 83 | 84 | 84 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 2040 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 2040 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 70 | 2040 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 64 | 65 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 2040 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 2040 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 83 | 84 | 84 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 2040 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 6 >

| Haushalte in 1.000 | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | 166 |
| 2 | Würzburg | 254 | 254 | 254 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 |
| 3 | Main-Rhön | 204 | 204 | 204 | 204 | 204 | 203 | 203 | 203 | 202 | 202 | 202 |
| 4 | Oberfranken-West | 288 | 288 | 288 | 288 | 288 | 288 | 287 | 287 | 287 | 287 | 286 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 230 | 230 | 229 | 228 | 227 | 227 | 226 | 225 | 224 | 223 | 222 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 238 | 237 | 237 |
| 7 | Nürnberg | 684 | 685 | 687 | 688 | 689 | 690 | 691 | 692 | 693 | 694 | 694 |
| 8 | Westmittelfranken | 194 | 195 | 196 | 196 | 197 | 197 | 197 | 198 | 198 | 198 | 198 |
| 9 | Augsburg | 438 | 441 | 443 | 445 | 446 | 448 | 450 | 451 | 453 | 454 | 455 |
| 10 | Ingolstadt | 227 | 229 | 230 | 232 | 233 | 234 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 |
| 11 | Regensburg | 348 | 350 | 352 | 353 | 354 | 356 | 357 | 358 | 359 | 361 | 362 |
| 12 | Donau-Wald | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 312 | 313 | 313 | 314 | 314 | 315 |
| 13 | Landshut | 202 | 203 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 | 212 | 212 |
| 14 | München | 1.435 | 1.444 | 1.455 | 1.465 | 1.475 | 1.483 | 1.491 | 1.499 | 1.506 | 1.512 | 1.518 |
| 15 | Donau-Iller | 217 | 219 | 220 | 221 | 222 | 222 | 223 | 224 | 224 | 225 | 226 |
| 16 | Allgäu | 244 | 245 | 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 251 | 252 | 253 | 253 |
| 17 | Oberland | 216 | 217 | 219 | 220 | 220 | 221 | 222 | 223 | 223 | 224 | 224 |
| 18 | Südostoberbayern | 389 | 391 | 392 | 394 | 395 | 397 | 398 | 399 | 400 | 400 | 401 |
| Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 2.267 | 2.281 | 2.296 | 2.310 | 2.323 | 2.335 | 2.345 | 2.355 | 2.365 | 2.373 | 2.381 |
| 092 | Niederbayern | 563 | 566 | 569 | 571 | 573 | 575 | 577 | 579 | 580 | 582 | 583 |
| 093 | Oberpfalz | 533 | 535 | 536 | 537 | 538 | 539 | 540 | 541 | 541 | 542 | 542 |
| 094 | Oberfranken | 518 | 518 | 517 | 516 | 515 | 514 | 513 | 512 | 511 | 510 | 509 |
| 095 | Mittelfranken | 878 | 880 | 882 | 884 | 886 | 887 | 889 | 890 | 891 | 892 | 893 |
| 096 | Unterfranken | 626 | 626 | 626 | 626 | 626 | 626 | 625 | 624 | 624 | 623 | 623 |
| 097 | Schwaben | 900 | 905 | 909 | 913 | 917 | 920 | 923 | 926 | 929 | 932 | 934 |
| Land | | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 6.285 | 6.311 | 6.335 | 6.358 | 6.379 | 6.397 | 6.413 | 6.427 | 6.441 | 6.465 | 6.465 |

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

| Haushalte in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Kennziffer | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | | |
| 166 | 166 | 166 | 166 | 166 | 166 | 166 | 166 | 167 | 167 | 2021 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 255 | 255 | 255 | 255 | 256 | 256 | 257 | 257 | 258 | 259 | 2040 | Würzburg | 2 |
| 201 | 201 | 201 | 201 | 201 | 201 | 202 | 202 | 202 | 202 | 2021 | Main-Rhön | 3 |
| 286 | 286 | 286 | 287 | 287 | 287 | 288 | 288 | 288 | 289 | 2040 | Oberfranken-West | 4 |
| 222 | 221 | 221 | 220 | 220 | 220 | 220 | 220 | 220 | 220 | 2020 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 237 | 237 | 237 | 237 | 238 | 238 | 238 | 239 | 239 | 240 | 2040 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 695 | 696 | 698 | 699 | 701 | 703 | 705 | 708 | 710 | 712 | 2040 | Nürnberg | 7 |
| 199 | 199 | 200 | 200 | 201 | 201 | 202 | 203 | 203 | 204 | 2040 | Westmittelfranken | 8 |
| 457 | 458 | 460 | 462 | 464 | 466 | 468 | 471 | 473 | 475 | 2040 | Augsburg | 9 |
| 239 | 240 | 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 249 | 2040 | Ingolstadt | 10 |
| 363 | 364 | 365 | 367 | 368 | 370 | 371 | 373 | 374 | 376 | 2040 | Regensburg | 11 |
| 315 | 316 | 316 | 317 | 318 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 | 2040 | Donau-Wald | 12 |
| 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 2040 | Landshut | 13 |
| 1.523 | 1.529 | 1.535 | 1.541 | 1.548 | 1.555 | 1.562 | 1.569 | 1.576 | 1.583 | 2040 | München | 14 |
| 226 | 227 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 | 2040 | Donau-Ilser | 15 |
| 254 | 255 | 255 | 256 | 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 2040 | Allgäu | 16 |
| 225 | 225 | 226 | 227 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 2040 | Oberland | 17 |
| 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 408 | 409 | 410 | 412 | 413 | 2040 | Südostoberbayern | 18 |
| Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | | |
| 2.389 | 2.397 | 2.406 | 2.415 | 2.424 | 2.434 | 2.445 | 2.455 | 2.466 | 2.477 | 2040 | Oberbayern | 091 |
| 585 | 587 | 588 | 590 | 592 | 595 | 597 | 599 | 601 | 603 | 2040 | Niederbayern | 092 |
| 543 | 544 | 545 | 547 | 548 | 550 | 551 | 553 | 555 | 556 | 2040 | Oberpfalz | 093 |
| 508 | 508 | 507 | 507 | 507 | 507 | 507 | 508 | 508 | 508 | 2020 | Oberfranken | 094 |
| 894 | 896 | 897 | 900 | 902 | 905 | 907 | 910 | 913 | 916 | 2040 | Mittelfranken | 095 |
| 622 | 622 | 622 | 623 | 623 | 624 | 625 | 625 | 626 | 627 | 2040 | Unterfranken | 096 |
| 937 | 940 | 943 | 947 | 950 | 954 | 958 | 962 | 967 | 971 | 2040 | Schwaben | 097 |
| Land | | | | | | | | | | | | |
| 6.478 | 6.493 | 6.510 | 6.527 | 6.547 | 6.568 | 6.590 | 6.613 | 6.636 | 6.660 | 2040 | Bayern | 09 |

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

Anzahl Wohnungsnachfrager = Anzahl Haushalte abzgl. Anzahl Untermieter zzgl. Anzahl Zweitwohnungen;

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 67 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 70 |
| 09162 | München (KS) | 812 | 817 | 824 | 830 | 836 | 842 | 847 | 852 | 856 | 860 | 864 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09171 | Altötting (LK) | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 53 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 63 | 64 |
| 09174 | Dachau (LK) | 69 | 70 | 70 | 71 | 71 | 72 | 72 | 73 | 73 | 73 | 74 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 63 | 63 | 63 | 64 | 64 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 67 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 09177 | Erding (LK) | 60 | 60 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 |
| 09178 | Freising (LK) | 83 | 84 | 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 88 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 103 | 103 | 103 | 104 | 104 | 105 | 105 | 106 | 106 | 106 | 106 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 |
| 09183 | Mühlendorf a. Inn (LK) | 49 | 50 | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09184 | München (LK) | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 172 | 173 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 56 | 56 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 121 | 121 | 122 | 123 | 123 | 124 | 124 | 124 | 125 | 125 | 125 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 85 | 86 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 87 | 87 | 87 | 88 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 63 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 |
| 09261 | Landshut (KS) | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 09262 | Passau (KS) | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 33 |
| 09263 | Straubing (KS) | 24 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 |
| 09274 | Landshut (LK) | 67 | 68 | 68 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 72 |
| 09275 | Passau (LK) | 87 | 87 | 88 | 88 | 88 | 89 | 89 | 89 | 89 | 90 | 90 |
| 09276 | Regen (LK) | 37 | 37 | 36 | 36 | 36 | 37 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 09361 | Amberg (KS) | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 93 | 94 | 94 | 94 | 95 | 95 | 95 | 96 | 96 | 96 | 97 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09371 | Amberg-Weizbach (LK) | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 |
| 09372 | Cham (LK) | 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 85 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 88 | 88 | 88 | 88 | 89 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 09463 | Coburg (KS) | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| 09464 | Hof (KS) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 24 | 24 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 47 | 47 |
| 09473 | Coburg (LK) | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 39 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 |

Fortsetzung Tabelle 7 >

| Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 71 | 72 | 72 | 72 | 2040 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 867 | 871 | 875 | 878 | 882 | 886 | 890 | 894 | 899 | 903 | 2040 | München (KS) | 09162 |
| 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 35 | 35 | 2040 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 2040 | Altötting (LK) | 09171 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 2040 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 64 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 2040 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 74 | 75 | 75 | 75 | 76 | 76 | 77 | 77 | 77 | 78 | 2040 | Dachau (LK) | 09174 |
| 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 2040 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 2040 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 63 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 2040 | Erding (LK) | 09177 |
| 88 | 88 | 89 | 89 | 90 | 90 | 90 | 91 | 91 | 92 | 2040 | Freising (LK) | 09178 |
| 107 | 107 | 107 | 107 | 108 | 108 | 108 | 109 | 109 | 110 | 2040 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 49 | 49 | 49 | 49 | 2040 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 2040 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 2040 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 2040 | Mühldorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 173 | 174 | 175 | 175 | 176 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 2040 | München (LK) | 09184 |
| 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 2040 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 2040 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 126 | 126 | 126 | 127 | 127 | 127 | 128 | 128 | 129 | 129 | 2040 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 2040 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 88 | 88 | 88 | 88 | 89 | 89 | 89 | 89 | 90 | 90 | 2040 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 2040 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 2040 | Landshut (KS) | 09261 |
| 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 2040 | Passau (KS) | 09262 |
| 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 2040 | Straubing (KS) | 09263 |
| 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 2040 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 | 2040 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 56 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 2040 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 72 | 72 | 73 | 73 | 73 | 74 | 74 | 75 | 75 | 75 | 2040 | Landshut (LK) | 09274 |
| 90 | 90 | 90 | 91 | 91 | 91 | 91 | 92 | 92 | 92 | 2040 | Passau (LK) | 09275 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 2040 | Regen (LK) | 09276 |
| 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 55 | 2040 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 2040 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 2040 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 2020 | Amberg (KS) | 09361 |
| 97 | 97 | 98 | 98 | 99 | 99 | 100 | 100 | 101 | 101 | 2040 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 2020 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 2040 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 2040 | Cham (LK) | 09372 |
| 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 2040 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 2020 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 89 | 89 | 90 | 90 | 90 | 90 | 91 | 91 | 91 | 92 | 2040 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 2040 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 33 | 33 | 33 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 2020 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 2040 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 2021 | Bayreuth (KS) | 09462 |
| 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 2020 | Coburg (KS) | 09463 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2020 | Hof (KS) | 09464 |
| 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 67 | 2040 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 2021 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 2020 | Coburg (LK) | 09473 |
| 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 2040 | Forchheim (LK) | 09474 |

Fortsetzung Tabelle 7 >

| Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | | | | | | | | | | | |
| 09475 | Hof (LK) | 48 | 48 | 47 | 47 | 47 | 47 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 09476 | Kronach (LK) | 32 | 32 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 31 | 31 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 38 | 38 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 |
| 09563 | Fürth (KS) | 65 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 278 | 277 | 277 | 277 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 81 | 81 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| 09572 | Erlangen-Höchstädt (LK) | 62 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 09573 | Fürth (LK) | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 81 | 82 | 82 | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 |
| 09576 | Roth (LK) | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 27 | 27 | 27 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 76 | 77 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 79 | 78 | 78 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 36 | 36 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 57 | 57 | 57 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 75 | 75 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 155 | 156 | 156 | 157 | 158 | 158 | 159 | 160 | 161 | 161 | 162 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 22 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 58 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 115 | 116 | 116 | 117 | 118 | 118 | 119 | 119 | 120 | 120 | 121 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 82 | 82 | 83 | 83 | 83 | 84 | 84 | 84 | 84 | 85 | 85 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 82 | 83 | 83 | 83 | 84 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 | 85 |

Fortsetzung Tabelle 7 >

| Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 44 | 44 | 44 | 2020 | Hof (LK) | 09475 |
| 30 | 30 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 2020 | Kronach (LK) | 09476 |
| 34 | 34 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 2020 | Kulmbach (LK) | 09477 |
| 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 2020 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 2020 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 2040 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 67 | 67 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 2040 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 2040 | Fürth (KS) | 09563 |
| 279 | 279 | 279 | 280 | 280 | 281 | 282 | 283 | 284 | 284 | 2040 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 20 | 20 | 20 | 20 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 2040 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 83 | 83 | 84 | 84 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 | 85 | 2040 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 65 | 2040 | Erlangen-Höchstädt (LK) | 09572 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 2040 | Fürth (LK) | 09573 |
| 83 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 | 85 | 2040 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 2040 | Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 09575 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 2040 | Roth (LK) | 09576 |
| 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 2040 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 2040 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 2021 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 76 | 76 | 76 | 77 | 77 | 77 | 77 | 78 | 78 | 78 | 2040 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 2021 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 2021 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 2020 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 2020 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 2040 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 2020 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 56 | 56 | 2020 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 2040 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 76 | 76 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 2040 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 2040 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 23 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2040 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 | 2040 | Kempton (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2040 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 | 63 | 63 | 2040 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 121 | 122 | 122 | 123 | 123 | 124 | 124 | 125 | 126 | 126 | 2040 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 2040 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 57 | 57 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 59 | 2040 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 85 | 85 | 85 | 86 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 88 | 2040 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 2040 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 70 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 72 | 72 | 72 | 2040 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 2040 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 59 | 59 | 59 | 59 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 2040 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 85 | 85 | 86 | 86 | 86 | 86 | 87 | 87 | 87 | 88 | 2040 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 7 >

| Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 173 | 173 | 173 |
| 2 | Würzburg | 251 | 251 | 251 | 251 | 252 | 252 | 252 | 251 | 251 | 251 | 251 |
| 3 | Main-Rhön | 202 | 202 | 201 | 201 | 201 | 201 | 200 | 200 | 200 | 199 | 199 |
| 4 | Oberfranken-West | 285 | 285 | 285 | 285 | 285 | 285 | 285 | 284 | 284 | 284 | 284 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 236 | 235 | 235 | 234 | 233 | 232 | 231 | 230 | 230 | 229 | 228 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 236 | 236 | 236 | 236 | 236 | 236 | 236 | 235 | 235 | 235 | 235 |
| 7 | Nürnberg | 684 | 685 | 687 | 688 | 689 | 690 | 691 | 692 | 693 | 694 | 694 |
| 8 | Westmittelfranken | 189 | 190 | 191 | 191 | 192 | 192 | 192 | 193 | 193 | 193 | 193 |
| 9 | Augsburg | 427 | 430 | 432 | 433 | 435 | 437 | 438 | 440 | 441 | 443 | 444 |
| 10 | Ingolstadt | 221 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 |
| 11 | Regensburg | 345 | 347 | 349 | 350 | 352 | 353 | 354 | 355 | 357 | 358 | 359 |
| 12 | Donau-Wald | 313 | 314 | 315 | 316 | 316 | 317 | 318 | 318 | 319 | 319 | 319 |
| 13 | Landshut | 198 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 208 |
| 14 | München | 1.474 | 1.483 | 1.495 | 1.505 | 1.515 | 1.524 | 1.532 | 1.540 | 1.547 | 1.553 | 1.559 |
| 15 | Donau-Iller | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 229 | 230 | 231 | 231 | 232 |
| 16 | Allgäu | 247 | 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256 | 256 | 257 |
| 17 | Oberland | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 228 | 229 | 230 | 230 |
| 18 | Südostoberbayern | 392 | 394 | 396 | 397 | 399 | 400 | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 |
| Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 2.310 | 2.324 | 2.339 | 2.353 | 2.366 | 2.378 | 2.389 | 2.399 | 2.409 | 2.417 | 2.425 |
| 092 | Niederbayern | 564 | 567 | 570 | 572 | 574 | 576 | 578 | 579 | 581 | 583 | 584 |
| 093 | Oberpfalz | 528 | 530 | 531 | 532 | 533 | 534 | 535 | 535 | 536 | 537 | 537 |
| 094 | Oberfranken | 521 | 520 | 520 | 519 | 518 | 517 | 516 | 515 | 514 | 513 | 512 |
| 095 | Mittelfranken | 873 | 875 | 877 | 879 | 881 | 882 | 884 | 885 | 886 | 887 | 888 |
| 096 | Unterfranken | 627 | 627 | 627 | 627 | 627 | 626 | 626 | 625 | 625 | 624 | 623 |
| 097 | Schwaben | 898 | 903 | 908 | 912 | 915 | 919 | 922 | 925 | 928 | 930 | 933 |
| Land | | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 6.321 | 6.347 | 6.371 | 6.394 | 6.415 | 6.433 | 6.449 | 6.463 | 6.478 | 6.490 | 6.502 |

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

| Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Kennziffer | |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | | |
| 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 2021 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 251 | 251 | 252 | 252 | 252 | 253 | 253 | 254 | 255 | 255 | 2040 | Würzburg | 2 |
| 199 | 199 | 199 | 199 | 199 | 199 | 199 | 199 | 199 | 199 | 2021 | Main-Rhön | 3 |
| 283 | 283 | 284 | 284 | 284 | 284 | 285 | 285 | 285 | 286 | 2040 | Oberfranken-West | 4 |
| 227 | 227 | 226 | 226 | 226 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 2020 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 235 | 235 | 235 | 235 | 235 | 236 | 236 | 236 | 237 | 237 | 2040 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 695 | 696 | 698 | 699 | 701 | 703 | 705 | 707 | 709 | 712 | 2040 | Nürnberg | 7 |
| 194 | 194 | 195 | 195 | 196 | 196 | 197 | 198 | 198 | 199 | 2040 | Westmittelfranken | 8 |
| 445 | 447 | 448 | 450 | 452 | 454 | 456 | 458 | 461 | 463 | 2040 | Augsburg | 9 |
| 232 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 239 | 240 | 241 | 242 | 2040 | Ingolstadt | 10 |
| 360 | 361 | 362 | 364 | 365 | 366 | 368 | 370 | 371 | 373 | 2040 | Regensburg | 11 |
| 320 | 320 | 321 | 322 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 2040 | Donau-Wald | 12 |
| 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 2040 | Landshut | 13 |
| 1.565 | 1.571 | 1.577 | 1.583 | 1.590 | 1.597 | 1.604 | 1.611 | 1.619 | 1.626 | 2040 | München | 14 |
| 232 | 233 | 234 | 235 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 | 2040 | Donau-Iller | 15 |
| 258 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 2040 | Allgäu | 16 |
| 231 | 231 | 232 | 233 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 2040 | Oberland | 17 |
| 405 | 406 | 407 | 408 | 410 | 411 | 412 | 414 | 415 | 417 | 2040 | Südostoberbayern | 18 |
| Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | | |
| 2.433 | 2.442 | 2.451 | 2.460 | 2.469 | 2.479 | 2.490 | 2.501 | 2.511 | 2.523 | 2040 | Oberbayern | 091 |
| 585 | 587 | 589 | 591 | 593 | 595 | 597 | 599 | 601 | 604 | 2040 | Niederbayern | 092 |
| 538 | 539 | 540 | 541 | 543 | 544 | 546 | 547 | 549 | 551 | 2040 | Oberpfalz | 093 |
| 511 | 510 | 510 | 510 | 509 | 510 | 510 | 510 | 510 | 511 | 2020 | Oberfranken | 094 |
| 889 | 890 | 892 | 894 | 897 | 899 | 902 | 905 | 908 | 911 | 2040 | Mittelfranken | 095 |
| 623 | 623 | 623 | 623 | 624 | 624 | 625 | 626 | 627 | 627 | 2040 | Unterfranken | 096 |
| 935 | 938 | 941 | 945 | 948 | 952 | 956 | 960 | 964 | 969 | 2040 | Schwaben | 097 |
| Land | | | | | | | | | | | | |
| 6.514 | 6.529 | 6.546 | 6.563 | 6.583 | 6.604 | 6.626 | 6.648 | 6.671 | 6.694 | 2040 | Bayern | 09 |

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

Anzahl Wohnungsnachfrager = Anzahl Haushalte abzgl. Anzahl Untermieter zzgl. Anzahl Zweitwohnungen;

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 26 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 28 | 28 | 28 |
| 09162 | München (KS) | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 99 | 100 | 101 | 101 | 102 | 102 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 09171 | Altötting (LK) | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 09174 | Dachau (LK) | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 39 | 40 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 34 | 34 | 34 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 |
| 09177 | Erding (LK) | 36 | 36 | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 |
| 09178 | Freising (LK) | 41 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 48 | 49 | 49 | 49 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 38 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 24 | 24 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 09183 | Mühlendorf a. Inn (LK) | 32 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09184 | München (LK) | 67 | 68 | 68 | 69 | 69 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 33 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 68 | 69 | 69 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 72 | 72 | 72 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 37 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 09261 | Landshut (KS) | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 09262 | Passau (KS) | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 09263 | Straubing (KS) | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 28 | 28 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 |
| 09274 | Landshut (LK) | 52 | 52 | 53 | 53 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 |
| 09275 | Passau (LK) | 65 | 65 | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 09276 | Regen (LK) | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 32 | 32 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09361 | Amberg (KS) | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 17 | 17 | 17 | 17 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09372 | Cham (LK) | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 63 | 63 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 | 66 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 49 | 49 | 50 | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 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 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09473 | Coburg (LK) | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 36 | 36 | 36 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |

Fortsetzung Tabelle 8 >

| EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 2040 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 103 | 103 | 104 | 104 | 105 | 105 | 106 | 107 | 107 | 108 | 2040 | München (KS) | 09162 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 | 2040 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 32 | 32 | 32 | 32 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 2040 | Altötting (LK) | 09171 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2040 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 30 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 32 | 32 | 32 | 2040 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 40 | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 2040 | Dachau (LK) | 09174 |
| 37 | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 2040 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 48 | 49 | 49 | 49 | 49 | 2040 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 41 | 2040 | Erding (LK) | 09177 |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 2040 | Freising (LK) | 09178 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 2040 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 20 | 20 | 20 | 20 | 2040 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 2040 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 27 | 2040 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 34 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 | 2040 | Mühldorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 72 | 72 | 72 | 72 | 73 | 73 | 73 | 74 | 74 | 74 | 2040 | München (LK) | 09184 |
| 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 35 | 2040 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 2040 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 73 | 73 | 73 | 73 | 74 | 74 | 74 | 75 | 75 | 75 | 2040 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 | 37 | 37 | 37 | 2040 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 2040 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 41 | 2040 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 13 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 2040 | Landshut (KS) | 09261 |
| 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 2040 | Passau (KS) | 09262 |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 2040 | Straubing (KS) | 09263 |
| 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 2040 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 30 | 30 | 30 | 30 | 2040 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 2040 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 56 | 57 | 57 | 58 | 58 | 58 | 59 | 59 | 60 | 60 | 2040 | Landshut (LK) | 09274 |
| 69 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 | 71 | 71 | 71 | 71 | 2040 | Passau (LK) | 09275 |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 2040 | Regen (LK) | 09276 |
| 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 2040 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 2040 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 34 | 34 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 2040 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 2040 | Amberg (KS) | 09361 |
| 18 | 18 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 2040 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 2040 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 | 37 | 2040 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 47 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 49 | 49 | 49 | 2040 | Cham (LK) | 09372 |
| 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 49 | 49 | 49 | 49 | 2040 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 2040 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 67 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 70 | 2040 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 52 | 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 2040 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 2020 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 2040 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 2040 | Bayreuth (KS) | 09462 |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 2040 | Coburg (KS) | 09463 |
| 8 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 2020 | Hof (KS) | 09464 |
| 48 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 50 | 50 | 50 | 50 | 2040 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 2040 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 2040 | Coburg (LK) | 09473 |
| 37 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 2040 | Forchheim (LK) | 09474 |

Fortsetzung Tabelle 8 >

EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000

| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | | | | | | | | | | | |
| 09475 | Hof (LK) | 33 | 33 | 33 | 33 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 09476 | Kronach (LK) | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 23 | 23 | 23 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 21 | 21 | 21 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| 09563 | Fürth (KS) | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 60 | 61 | 61 | 61 | 61 | 62 | 62 | 62 | 62 | 63 | 63 |
| 09572 | Erlangen-Höchstädt (LK) | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 09573 | Fürth (LK) | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 50 | 50 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09576 | Roth (LK) | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 29 | 29 | 29 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 28 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 28 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 8 | 8 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 70 | 71 | 71 | 72 | 73 | 73 | 73 | 74 | 74 | 75 | 75 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 31 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 39 | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 42 | 42 | 43 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 45 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 45 | 45 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 |

Fortsetzung Tabelle 8 >

| EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| 32 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 2020 | Hof (LK) | 09475 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 2020 | Kronach (LK) | 09476 |
| 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 2020 | Kulmbach (LK) | 09477 |
| 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 2040 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 2020 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 2040 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 2040 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 17 | 17 | 17 | 17 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 2040 | Fürth (KS) | 09563 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 | 2040 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 2040 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 63 | 63 | 64 | 64 | 64 | 64 | 65 | 65 | 65 | 66 | 2040 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 2040 | Erlangen-Höchstädt (LK) | 09572 |
| 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 35 | 2040 | Fürth (LK) | 09573 |
| 52 | 52 | 52 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 54 | 54 | 2040 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 34 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 36 | 36 | 2040 | Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 09575 |
| 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 2040 | Roth (LK) | 09576 |
| 30 | 30 | 30 | 30 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 2040 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 2040 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 2040 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 2040 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 2040 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 2040 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 2020 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 2040 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 2040 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 2040 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 2040 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 2040 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 2040 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 30 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 32 | 32 | 32 | 2040 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 8 | 8 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 2040 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 2040 | Kempten (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 2040 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 44 | 44 | 44 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 2040 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 75 | 76 | 76 | 77 | 77 | 77 | 78 | 78 | 79 | 79 | 2040 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 32 | 32 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 2040 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 2040 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 2040 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 2040 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 2040 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 48 | 49 | 49 | 49 | 49 | 50 | 50 | 50 | 51 | 51 | 2040 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 2040 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 2040 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 8 >

EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000

| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 108 | 108 | 108 |
| 2 | Würzburg | 140 | 140 | 141 | 141 | 141 | 142 | 142 | 142 | 142 | 143 | 143 |
| 3 | Main-Rhön | 134 | 134 | 134 | 134 | 134 | 134 | 134 | 134 | 135 | 135 | 135 |
| 4 | Oberfranken-West | 174 | 174 | 175 | 175 | 175 | 175 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 133 | 133 | 133 | 133 | 133 | 132 | 132 | 132 | 131 | 131 | 131 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 158 | 159 | 159 | 160 | 160 | 160 | 160 | 161 | 161 | 161 | 161 |
| 7 | Nürnberg | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 270 | 271 |
| 8 | Westmittelfranken | 131 | 132 | 132 | 133 | 134 | 134 | 135 | 135 | 135 | 136 | 136 |
| 9 | Augsburg | 214 | 216 | 217 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 |
| 10 | Ingolstadt | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 150 |
| 11 | Regensburg | 207 | 209 | 210 | 211 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 |
| 12 | Donau-Wald | 213 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 219 | 220 | 221 | 222 | 222 |
| 13 | Landshut | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 144 | 145 | 146 |
| 14 | München | 429 | 432 | 436 | 439 | 443 | 446 | 448 | 451 | 453 | 455 | 457 |
| 15 | Donau-Ilser | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 141 | 142 | 143 | 143 | 144 |
| 16 | Allgäu | 113 | 114 | 115 | 116 | 116 | 117 | 118 | 118 | 119 | 119 | 120 |
| 17 | Oberland | 109 | 110 | 110 | 111 | 112 | 112 | 113 | 113 | 114 | 114 | 114 |
| 18 | Südostoberbayern | 213 | 214 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 223 |
| Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 892 | 899 | 905 | 912 | 918 | 923 | 928 | 933 | 937 | 941 | 945 |
| 092 | Niederbayern | 388 | 391 | 393 | 396 | 398 | 400 | 402 | 404 | 406 | 407 | 409 |
| 093 | Oberpfalz | 328 | 329 | 331 | 332 | 333 | 335 | 336 | 337 | 338 | 339 | 340 |
| 094 | Oberfranken | 307 | 308 | 308 | 308 | 308 | 308 | 308 | 308 | 307 | 307 | 307 |
| 095 | Mittelfranken | 393 | 395 | 397 | 398 | 400 | 401 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 |
| 096 | Unterfranken | 380 | 381 | 382 | 383 | 383 | 384 | 384 | 384 | 384 | 385 | 385 |
| 097 | Schwaben | 464 | 468 | 471 | 474 | 476 | 479 | 481 | 483 | 485 | 488 | 489 |
| Land | | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 3.151 | 3.170 | 3.186 | 3.202 | 3.216 | 3.229 | 3.241 | 3.252 | 3.263 | 3.273 | 3.282 |

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

| EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000 | | | | | | | | | | Peak-Jahr | Kennziffer | |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | | |
| Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | | |
| 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 109 | 109 | 109 | 109 | 2040 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 143 | 143 | 144 | 144 | 144 | 145 | 145 | 145 | 146 | 146 | 2040 | Würzburg | 2 |
| 135 | 135 | 135 | 135 | 135 | 136 | 136 | 136 | 136 | 137 | 2040 | Main-Rhön | 3 |
| 177 | 177 | 177 | 178 | 178 | 178 | 179 | 179 | 180 | 180 | 2040 | Oberfranken-West | 4 |
| 131 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | 2020 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 161 | 162 | 162 | 162 | 163 | 163 | 164 | 164 | 165 | 165 | 2040 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 272 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 280 | 281 | 2040 | Nürnberg | 7 |
| 137 | 137 | 138 | 139 | 139 | 140 | 141 | 141 | 142 | 142 | 2040 | Westmittelfranken | 8 |
| 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 234 | 235 | 236 | 237 | 2040 | Augsburg | 9 |
| 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 159 | 2040 | Ingolstadt | 10 |
| 220 | 221 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 229 | 230 | 231 | 2040 | Regensburg | 11 |
| 223 | 224 | 225 | 226 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 2040 | Donau-Wald | 12 |
| 147 | 148 | 149 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 2040 | Landshut | 13 |
| 459 | 461 | 463 | 465 | 468 | 470 | 473 | 475 | 478 | 481 | 2040 | München | 14 |
| 144 | 145 | 146 | 146 | 147 | 148 | 148 | 149 | 150 | 151 | 2040 | Donau-Ilser | 15 |
| 120 | 121 | 121 | 122 | 122 | 123 | 123 | 124 | 125 | 125 | 2040 | Allgäu | 16 |
| 115 | 115 | 116 | 116 | 117 | 117 | 118 | 118 | 119 | 120 | 2040 | Oberland | 17 |
| 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 228 | 230 | 231 | 232 | 233 | 2040 | Südostoberbayern | 18 |
| Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | | |
| 949 | 953 | 958 | 962 | 967 | 971 | 977 | 982 | 987 | 992 | 2040 | Oberbayern | 091 |
| 411 | 413 | 415 | 417 | 419 | 421 | 423 | 425 | 427 | 429 | 2040 | Niederbayern | 092 |
| 341 | 342 | 343 | 344 | 346 | 347 | 349 | 350 | 351 | 353 | 2040 | Oberpfalz | 093 |
| 307 | 307 | 307 | 308 | 308 | 308 | 309 | 309 | 310 | 310 | 2040 | Oberfranken | 094 |
| 408 | 410 | 411 | 413 | 414 | 416 | 418 | 420 | 421 | 423 | 2040 | Mittelfranken | 095 |
| 385 | 386 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 390 | 391 | 392 | 2040 | Unterfranken | 096 |
| 491 | 493 | 496 | 498 | 500 | 503 | 506 | 508 | 511 | 513 | 2040 | Schwaben | 097 |
| Land | | | | | | | | | | | | |
| 3.292 | 3.304 | 3.316 | 3.329 | 3.342 | 3.356 | 3.370 | 3.384 | 3.398 | 3.412 | 2040 | Bayern | 09 |

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

Prognosebasisjahr ist 2020, daher hier der Wohnungsbestand zum Jahr 2020

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Wohnungsbestand 2020 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime) | | |
|------------|--------------------------------------|--|---------|---------|
| | | EZFH | MFH | Summe |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 26.451 | 40.898 | 67.349 |
| 09162 | München (KS) | 95.312 | 678.246 | 773.558 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 8.947 | 21.986 | 30.933 |
| 09171 | Altötting (LK) | 31.646 | 19.174 | 50.820 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 23.035 | 27.041 | 50.076 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 29.106 | 28.889 | 57.995 |
| 09174 | Dachau (LK) | 37.283 | 30.319 | 67.602 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 34.307 | 25.948 | 60.255 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 45.810 | 11.353 | 57.163 |
| 09177 | Erding (LK) | 36.810 | 22.188 | 58.998 |
| 09178 | Freising (LK) | 42.237 | 37.580 | 79.817 |
| 09179 | Fürstfeldbruck (LK) | 49.207 | 50.105 | 99.312 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 19.246 | 24.958 | 44.204 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 36.255 | 16.952 | 53.207 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 24.728 | 22.618 | 47.346 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 33.111 | 17.117 | 50.228 |
| 09184 | München (LK) | 68.210 | 88.901 | 157.111 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 31.263 | 11.842 | 43.105 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 40.626 | 15.799 | 56.425 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 69.649 | 46.455 | 116.104 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 35.237 | 28.384 | 63.621 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 50.833 | 32.658 | 83.491 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 38.161 | 23.676 | 61.837 |
| 09261 | Landshut (KS) | 12.242 | 23.148 | 35.390 |
| 09262 | Passau (KS) | 9.998 | 19.692 | 29.690 |
| 09263 | Straubing (KS) | 9.563 | 14.867 | 24.430 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 38.933 | 17.648 | 56.581 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 29.457 | 7.036 | 36.493 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 38.846 | 14.916 | 53.762 |
| 09274 | Landshut (LK) | 52.880 | 13.013 | 65.893 |
| 09275 | Passau (LK) | 66.673 | 20.275 | 86.948 |
| 09276 | Regen (LK) | 27.653 | 9.361 | 37.014 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 41.640 | 11.191 | 52.831 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 37.959 | 6.151 | 44.110 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 33.217 | 8.467 | 41.684 |
| 09361 | Amberg (KS) | 8.744 | 13.643 | 22.387 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 17.098 | 67.203 | 84.301 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 8.505 | 14.608 | 23.113 |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 36.839 | 11.595 | 48.434 |
| 09372 | Cham (LK) | 47.786 | 12.228 | 60.014 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 44.754 | 13.886 | 58.640 |

Fortsetzung Tabelle 9 >

| Kennziffer | | Wohnungsbestand 2020 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime) | | |
|------------|---|--|---------|---------|
| | | EZFH | MFH | Summe |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 35.194 | 10.290 | 45.484 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 64.278 | 23.015 | 87.293 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 50.783 | 16.270 | 67.053 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 25.676 | 9.613 | 35.289 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 10.101 | 29.056 | 39.157 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 11.283 | 27.709 | 38.992 |
| 09463 | Coburg (KS) | 8.556 | 13.488 | 22.044 |
| 09464 | Hof (KS) | 8.125 | 17.015 | 25.140 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 48.083 | 17.023 | 65.106 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 37.297 | 12.265 | 49.562 |
| 09473 | Coburg (LK) | 28.156 | 12.986 | 41.142 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 37.185 | 15.673 | 52.858 |
| 09475 | Hof (LK) | 34.926 | 14.421 | 49.347 |
| 09476 | Kronach (LK) | 25.502 | 6.899 | 32.401 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 24.981 | 11.009 | 35.990 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 22.689 | 8.272 | 30.961 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 23.672 | 15.492 | 39.164 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 9.051 | 11.734 | 20.785 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 16.453 | 41.993 | 58.446 |
| 09563 | Fürth (KS) | 15.743 | 47.647 | 63.390 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 53.660 | 213.012 | 266.672 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 9.751 | 9.839 | 19.590 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 62.290 | 18.388 | 80.678 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 43.926 | 19.602 | 63.528 |
| 09573 | Fürth (LK) | 33.640 | 23.132 | 56.772 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 51.524 | 29.765 | 81.289 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK) | 33.912 | 10.583 | 44.495 |
| 09576 | Roth (LK) | 41.057 | 15.212 | 56.269 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 30.408 | 12.899 | 43.307 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 11.098 | 24.848 | 35.946 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 7.155 | 20.062 | 27.217 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 16.558 | 54.237 | 70.795 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 57.995 | 23.170 | 81.165 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 34.855 | 15.443 | 50.298 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 28.444 | 9.524 | 37.968 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 29.753 | 8.321 | 38.074 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 28.796 | 11.976 | 40.772 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 42.008 | 17.769 | 59.777 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 45.920 | 14.494 | 60.414 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 40.081 | 13.613 | 53.694 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 54.126 | 23.169 | 77.295 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 28.438 | 117.392 | 145.830 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 7.874 | 13.948 | 21.822 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 8.639 | 25.008 | 33.647 |

Fortsetzung Tabelle 9 >

| | | Wohnungsbestand 2020 nur Wohngebäude (ohne Wohnheime) | | |
|---------------------------|----------------------------|--|------------|--------------|
| Kennziffer | | EZFH | MFH | Summe |
| 09764 | Memmingen (KS) | 8.425 | 12.251 | 20.676 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 42.188 | 16.853 | 59.041 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 72.004 | 42.080 | 114.084 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 32.379 | 8.937 | 41.316 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 39.938 | 15.040 | 54.978 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 44.995 | 35.728 | 80.723 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 18.542 | 21.450 | 39.992 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 42.886 | 21.883 | 64.769 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 46.634 | 16.934 | 63.568 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 44.434 | 14.337 | 58.771 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 37.635 | 39.974 | 77.609 |
| Raumordnungsregion | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 111.101 | 65.787 | 176.888 |
| 2 | Würzburg | 145.400 | 103.876 | 249.276 |
| 3 | Main-Rhön | 140.288 | 66.963 | 207.251 |
| 4 | Oberfranken-West | 180.272 | 103.397 | 283.669 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 140.284 | 97.911 | 238.195 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 165.741 | 76.019 | 241.760 |
| 7 | Nürnberg | 265.754 | 400.202 | 665.956 |
| 8 | Westmittelfranken | 135.661 | 53.604 | 189.265 |
| 9 | Augsburg | 219.443 | 199.599 | 419.042 |
| 10 | Ingolstadt | 144.150 | 79.892 | 224.042 |
| 11 | Regensburg | 212.762 | 131.248 | 344.010 |
| 12 | Donau-Wald | 220.236 | 95.030 | 315.266 |
| 13 | Landshut | 139.979 | 55.819 | 195.798 |
| 14 | München | 434.858 | 978.623 | 1.413.481 |
| 15 | Donau-Iller | 139.992 | 79.953 | 219.945 |
| 16 | Allgäu | 115.576 | 122.263 | 237.839 |
| 17 | Oberland | 111.241 | 100.141 | 211.382 |
| 18 | Südostoberbayern | 217.221 | 164.431 | 381.652 |
| Regierungsbezirk | | | | |
| 091 | Oberbayern | 907.470 | 1.323.087 | 2.230.557 |
| 092 | Niederbayern | 399.061 | 165.765 | 564.826 |
| 093 | Oberpfalz | 339.657 | 192.351 | 532.008 |
| 094 | Oberfranken | 320.556 | 201.308 | 521.864 |
| 095 | Mittelfranken | 401.415 | 453.806 | 855.221 |
| 096 | Unterfranken | 396.789 | 236.626 | 633.415 |
| 097 | Schwaben | 475.011 | 401.815 | 876.826 |
| Land | | | | |
| 09 | Bayern | 3.239.959 | 2.974.758 | 6.214.717 |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2021

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

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 689 | 691 | 516 | 445 | 414 | 391 | 401 | 409 | 389 | 379 | 400 |
| 09162 | München (KS) | 7.699 | 7.715 | 9.046 | 8.795 | 8.375 | 7.950 | 7.423 | 7.135 | 6.914 | 6.496 | 6.154 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 202 | 202 | 187 | 189 | 187 | 177 | 162 | 165 | 151 | 145 | 139 |
| 09171 | Altötting (LK) | 350 | 350 | 311 | 279 | 282 | 266 | 255 | 245 | 239 | 242 | 240 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 387 | 387 | 366 | 330 | 339 | 309 | 296 | 281 | 244 | 255 | 237 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 513 | 514 | 574 | 534 | 509 | 493 | 471 | 450 | 436 | 409 | 392 |
| 09174 | Dachau (LK) | 709 | 711 | 754 | 747 | 718 | 674 | 659 | 643 | 622 | 579 | 579 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 656 | 658 | 693 | 650 | 645 | 603 | 590 | 558 | 533 | 535 | 503 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 447 | 448 | 470 | 449 | 432 | 409 | 402 | 395 | 397 | 393 | 384 |
| 09177 | Erding (LK) | 616 | 617 | 585 | 544 | 557 | 504 | 469 | 484 | 450 | 463 | 426 |
| 09178 | Freising (LK) | 820 | 821 | 751 | 720 | 687 | 646 | 629 | 629 | 606 | 603 | 581 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 648 | 649 | 834 | 801 | 790 | 740 | 669 | 635 | 592 | 590 | 537 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 307 | 308 | 265 | 244 | 240 | 201 | 193 | 179 | 163 | 173 | 142 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 474 | 475 | 472 | 428 | 403 | 376 | 351 | 346 | 338 | 326 | 311 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 468 | 469 | 475 | 389 | 371 | 342 | 325 | 315 | 290 | 297 | 251 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 512 | 513 | 434 | 383 | 374 | 360 | 355 | 338 | 336 | 336 | 326 |
| 09184 | München (LK) | 1.161 | 1.163 | 1.772 | 1.674 | 1.658 | 1.512 | 1.382 | 1.301 | 1.246 | 1.183 | 1.054 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 404 | 405 | 394 | 393 | 353 | 346 | 326 | 323 | 330 | 309 | 309 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 659 | 661 | 628 | 588 | 548 | 520 | 499 | 486 | 486 | 464 | 465 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 1.064 | 1.066 | 1.025 | 946 | 903 | 816 | 760 | 748 | 690 | 693 | 624 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 563 | 564 | 492 | 454 | 438 | 403 | 374 | 342 | 324 | 301 | 246 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 616 | 617 | 597 | 544 | 537 | 491 | 447 | 431 | 431 | 416 | 387 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 614 | 615 | 562 | 504 | 453 | 419 | 420 | 381 | 363 | 353 | 323 |
| 09261 | Landshut (KS) | 306 | 307 | 361 | 377 | 417 | 389 | 370 | 369 | 360 | 353 | 338 |
| 09262 | Passau (KS) | 236 | 237 | 197 | 204 | 197 | 186 | 180 | 171 | 169 | 167 | 156 |
| 09263 | Straubing (KS) | 114 | 114 | 116 | 121 | 142 | 147 | 133 | 125 | 130 | 134 | 131 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 483 | 484 | 348 | 322 | 294 | 276 | 280 | 269 | 262 | 271 | 266 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 186 | 186 | 195 | 181 | 180 | 162 | 164 | 177 | 171 | 172 | 156 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 521 | 522 | 494 | 499 | 490 | 485 | 452 | 445 | 447 | 430 | 422 |
| 09274 | Landshut (LK) | 780 | 782 | 721 | 701 | 659 | 628 | 610 | 612 | 592 | 596 | 575 |
| 09275 | Passau (LK) | 758 | 760 | 703 | 661 | 650 | 604 | 609 | 585 | 579 | 571 | 544 |
| 09276 | Regen (LK) | 157 | 157 | 159 | 151 | 150 | 153 | 144 | 151 | 143 | 141 | 151 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 447 | 448 | 402 | 375 | 364 | 344 | 353 | 341 | 332 | 331 | 321 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 391 | 392 | 379 | 362 | 331 | 338 | 325 | 321 | 315 | 298 | 304 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 398 | 399 | 330 | 329 | 303 | 302 | 309 | 283 | 291 | 276 | 282 |
| 09361 | Amberg (KS) | 81 | 82 | 73 | 75 | 80 | 78 | 80 | 73 | 74 | 74 | 75 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 924 | 926 | 462 | 538 | 674 | 640 | 626 | 579 | 583 | 585 | 590 |
| 09363 | Weiden i. d. Opf. (KS) | 92 | 92 | 83 | 80 | 86 | 74 | 75 | 71 | 70 | 72 | 70 |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 238 | 239 | 210 | 209 | 213 | 198 | 190 | 175 | 187 | 187 | 184 |
| 09372 | Cham (LK) | 425 | 425 | 372 | 361 | 343 | 332 | 325 | 305 | 310 | 310 | 312 |
| 09373 | Neumarkt i. d. Opf. (LK) | 575 | 577 | 516 | 510 | 477 | 465 | 465 | 441 | 443 | 429 | 422 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 194 | 194 | 167 | 157 | 154 | 137 | 137 | 137 | 137 | 137 | 137 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 696 | 698 | 682 | 675 | 679 | 639 | 628 | 616 | 600 | 601 | 572 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 534 | 535 | 479 | 465 | 459 | 419 | 427 | 413 | 421 | 422 | 408 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 327 | 327 | 132 | 142 | 154 | 149 | 151 | 151 | 150 | 157 | 152 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 179 | 179 | 131 | 137 | 127 | 128 | 122 | 120 | 122 | 118 | 118 |

Fortsetzung Tabelle 10 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|--------------------------------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) |
| 400 | 438 | 454 | 466 | 483 | 502 | 519 | 528 | 520 | 523 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 6.030 | 6.229 | 6.218 | 6.209 | 6.358 | 6.500 | 6.653 | 6.751 | 6.815 | 7.002 | München (KS) | 09162 |
| 136 | 158 | 156 | 169 | 188 | 190 | 217 | 217 | 219 | 226 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 247 | 259 | 264 | 280 | 298 | 310 | 314 | 324 | 333 | 325 | Altötting (LK) | 09171 |
| 245 | 277 | 258 | 282 | 298 | 302 | 336 | 334 | 333 | 339 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 390 | 418 | 439 | 448 | 462 | 471 | 494 | 514 | 498 | 505 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 586 | 602 | 622 | 595 | 627 | 638 | 643 | 665 | 647 | 650 | Dachau (LK) | 09174 |
| 503 | 524 | 527 | 558 | 543 | 571 | 576 | 579 | 594 | 584 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 406 | 421 | 434 | 439 | 451 | 459 | 450 | 455 | 439 | 430 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 440 | 472 | 472 | 494 | 493 | 504 | 518 | 514 | 518 | 501 | Erding (LK) | 09177 |
| 593 | 632 | 643 | 642 | 680 | 675 | 704 | 711 | 718 | 715 | Freising (LK) | 09178 |
| 530 | 595 | 595 | 610 | 638 | 662 | 717 | 730 | 734 | 750 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 152 | 188 | 188 | 213 | 223 | 240 | 267 | 281 | 273 | 299 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 313 | 327 | 334 | 339 | 361 | 361 | 370 | 382 | 372 | 388 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 266 | 285 | 299 | 314 | 325 | 341 | 350 | 371 | 375 | 386 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 342 | 361 | 367 | 384 | 383 | 404 | 408 | 406 | 414 | 405 | Mühlendorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 1.005 | 1.076 | 1.081 | 1.112 | 1.155 | 1.173 | 1.231 | 1.269 | 1.292 | 1.329 | München (LK) | 09184 |
| 310 | 335 | 352 | 339 | 361 | 354 | 375 | 375 | 359 | 362 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 466 | 494 | 507 | 501 | 516 | 516 | 539 | 541 | 529 | 511 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 640 | 712 | 697 | 727 | 744 | 756 | 818 | 822 | 832 | 841 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 247 | 285 | 279 | 308 | 317 | 337 | 361 | 380 | 400 | 397 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 403 | 428 | 455 | 473 | 479 | 502 | 531 | 536 | 552 | 539 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 362 | 378 | 382 | 396 | 425 | 443 | 457 | 471 | 461 | 481 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 325 | 344 | 332 | 353 | 374 | 384 | 382 | 387 | 386 | 390 | Landshut (KS) | 09261 |
| 159 | 178 | 180 | 191 | 204 | 226 | 222 | 225 | 235 | 238 | Passau (KS) | 09262 |
| 130 | 142 | 153 | 157 | 167 | 176 | 181 | 185 | 184 | 189 | Straubing (KS) | 09263 |
| 279 | 293 | 289 | 296 | 313 | 308 | 312 | 305 | 309 | 302 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 168 | 185 | 190 | 190 | 185 | 180 | 192 | 187 | 185 | 174 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 429 | 452 | 454 | 453 | 456 | 462 | 475 | 474 | 477 | 451 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 574 | 615 | 593 | 618 | 620 | 605 | 630 | 597 | 616 | 612 | Landshut (LK) | 09274 |
| 573 | 590 | 588 | 592 | 595 | 599 | 593 | 579 | 587 | 565 | Passau (LK) | 09275 |
| 153 | 174 | 166 | 171 | 189 | 177 | 183 | 169 | 169 | 172 | Regen (LK) | 09276 |
| 343 | 355 | 368 | 369 | 377 | 381 | 388 | 394 | 384 | 385 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 310 | 332 | 328 | 324 | 335 | 324 | 343 | 325 | 319 | 320 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 301 | 304 | 318 | 313 | 323 | 329 | 322 | 335 | 321 | 318 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 79 | 83 | 84 | 86 | 90 | 100 | 108 | 123 | 121 | 115 | Amberg (KS) | 09361 |
| 579 | 623 | 660 | 692 | 738 | 758 | 800 | 828 | 852 | 862 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 73 | 78 | 76 | 81 | 79 | 92 | 104 | 114 | 124 | 112 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 200 | 214 | 233 | 241 | 256 | 255 | 264 | 270 | 261 | 251 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 314 | 336 | 350 | 365 | 368 | 357 | 361 | 358 | 368 | 342 | Cham (LK) | 09372 |
| 446 | 456 | 468 | 472 | 480 | 480 | 487 | 479 | 480 | 464 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 145 | 168 | 157 | 171 | 182 | 186 | 193 | 193 | 190 | 173 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 584 | 610 | 615 | 622 | 634 | 626 | 618 | 614 | 609 | 594 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 437 | 458 | 466 | 473 | 479 | 493 | 495 | 493 | 487 | 481 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 108 | 108 | 116 | 110 | 106 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 168 | 200 | 210 | 222 | 239 | 256 | 270 | 285 | 288 | 289 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 118 | 123 | 127 | 134 | 161 | 178 | 202 | 207 | 212 | 212 | Bayreuth (KS) | 09462 |

Fortsetzung Tabelle 10 >

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09463 | Coburg (KS) | 66 | 66 | 69 | 72 | 70 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 |
| 09464 | Hof (KS) | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 416 | 417 | 402 | 381 | 377 | 337 | 352 | 347 | 336 | 339 | 313 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 222 | 222 | 188 | 193 | 170 | 158 | 159 | 149 | 157 | 150 | 150 |
| 09473 | Coburg (LK) | 165 | 165 | 142 | 134 | 139 | 124 | 130 | 124 | 124 | 124 | 124 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 350 | 350 | 320 | 312 | 303 | 280 | 285 | 271 | 270 | 270 | 260 |
| 09475 | Hof (LK) | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 |
| 09476 | Kronach (LK) | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 119 | 119 | 108 | 103 | 100 | 95 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 91 | 91 | 80 | 83 | 95 | 91 | 95 | 85 | 84 | 90 | 85 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 468 | 469 | 368 | 310 | 298 | 280 | 264 | 261 | 274 | 269 | 268 |
| 09563 | Fürth (KS) | 620 | 622 | 495 | 532 | 530 | 494 | 465 | 471 | 459 | 439 | 442 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 864 | 865 | 924 | 921 | 1.065 | 962 | 938 | 957 | 905 | 912 | 901 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 120 | 120 | 118 | 115 | 113 | 108 | 107 | 103 | 100 | 93 | 90 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 571 | 572 | 537 | 534 | 511 | 467 | 467 | 465 | 473 | 468 | 453 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 511 | 512 | 471 | 429 | 422 | 380 | 381 | 377 | 361 | 364 | 335 |
| 09573 | Fürth (LK) | 394 | 394 | 517 | 320 | 224 | 197 | 213 | 216 | 210 | 225 | 197 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 612 | 613 | 516 | 505 | 500 | 437 | 426 | 407 | 406 | 399 | 362 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 351 | 351 | 331 | 326 | 305 | 271 | 276 | 284 | 287 | 280 | 265 |
| 09576 | Roth (LK) | 400 | 401 | 345 | 333 | 307 | 281 | 284 | 266 | 262 | 251 | 249 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 284 | 285 | 246 | 246 | 229 | 209 | 212 | 199 | 207 | 198 | 193 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 224 | 225 | 170 | 182 | 197 | 174 | 162 | 156 | 163 | 151 | 146 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 137 | 137 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 274 | 275 | 242 | 239 | 240 | 227 | 231 | 224 | 221 | 221 | 213 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 386 | 386 | 308 | 311 | 299 | 246 | 245 | 245 | 267 | 265 | 245 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 240 | 240 | 195 | 207 | 189 | 169 | 164 | 155 | 167 | 160 | 154 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 | 114 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 174 | 174 | 164 | 164 | 165 | 147 | 148 | 142 | 138 | 144 | 140 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 282 | 282 | 265 | 267 | 249 | 227 | 228 | 221 | 228 | 221 | 205 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 207 | 207 | 192 | 192 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 266 | 266 | 229 | 222 | 213 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 243 | 243 | 244 | 231 | 250 | 202 | 207 | 205 | 197 | 209 | 177 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 516 | 517 | 462 | 445 | 424 | 393 | 399 | 365 | 363 | 358 | 341 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 1.109 | 1.111 | 1.037 | 1.164 | 1.254 | 1.171 | 1.135 | 1.137 | 1.116 | 1.082 | 1.056 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 195 | 196 | 185 | 168 | 177 | 170 | 147 | 156 | 145 | 144 | 136 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 215 | 215 | 202 | 221 | 227 | 222 | 206 | 194 | 190 | 177 | 179 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 135 | 136 | 163 | 174 | 152 | 148 | 140 | 137 | 126 | 125 | 125 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 573 | 574 | 523 | 490 | 447 | 418 | 408 | 401 | 392 | 379 | 359 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 1.212 | 1.215 | 1.115 | 1.037 | 990 | 917 | 902 | 847 | 854 | 817 | 775 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 319 | 320 | 255 | 240 | 233 | 203 | 199 | 196 | 198 | 197 | 184 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 498 | 499 | 387 | 372 | 352 | 332 | 324 | 328 | 327 | 315 | 306 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 767 | 768 | 580 | 580 | 563 | 515 | 505 | 482 | 478 | 459 | 431 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 352 | 353 | 260 | 242 | 253 | 227 | 212 | 198 | 189 | 189 | 174 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 688 | 690 | 655 | 626 | 615 | 580 | 550 | 513 | 503 | 490 | 444 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 686 | 687 | 659 | 659 | 614 | 489 | 469 | 452 | 459 | 436 | 417 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 397 | 398 | 363 | 350 | 349 | 328 | 326 | 321 | 312 | 317 | 305 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 716 | 717 | 689 | 632 | 591 | 534 | 490 | 476 | 440 | 423 | 402 |

Fortsetzung Tabelle 10 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 66 | 66 | 67 | 70 | 70 | 83 | 89 | 92 | 97 | 96 | Coburg (KS) | 09463 |
| 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 80 | 76 | 89 | 93 | Hof (KS) | 09464 |
| 348 | 369 | 368 | 381 | 375 | 392 | 391 | 380 | 377 | 357 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 156 | 174 | 180 | 175 | 186 | 193 | 200 | 194 | 191 | 188 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 134 | 142 | 145 | 156 | 154 | 173 | 170 | 163 | 170 | 160 | Coburg (LK) | 09473 |
| 273 | 298 | 302 | 307 | 315 | 310 | 315 | 309 | 303 | 301 | Forchheim (LK) | 09474 |
| 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | Hof (LK) | 09475 |
| 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | Kronach (LK) | 09476 |
| 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 109 | 108 | 108 | 108 | 108 | Kulmbach (LK) | 09477 |
| 97 | 108 | 114 | 123 | 133 | 133 | 130 | 132 | 138 | 130 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 92 | 93 | 106 | 124 | 119 | 132 | 137 | 136 | 151 | 140 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 271 | 306 | 343 | 362 | 411 | 431 | 440 | 454 | 455 | 493 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 436 | 468 | 473 | 478 | 513 | 523 | 526 | 528 | 523 | 529 | Fürth (KS) | 09563 |
| 969 | 1.134 | 1.175 | 1.286 | 1.392 | 1.507 | 1.583 | 1.651 | 1.656 | 1.724 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 96 | 100 | 100 | 108 | 116 | 120 | 125 | 128 | 123 | 125 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 481 | 522 | 545 | 550 | 568 | 570 | 584 | 574 | 562 | 549 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 348 | 378 | 380 | 386 | 384 | 389 | 407 | 394 | 385 | 379 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 09572 |
| 218 | 242 | 237 | 256 | 254 | 269 | 288 | 284 | 300 | 297 | Fürth (LK) | 09573 |
| 386 | 415 | 445 | 451 | 477 | 501 | 530 | 531 | 533 | 528 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 281 | 306 | 314 | 306 | 314 | 309 | 322 | 317 | 303 | 303 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK) | 09575 |
| 260 | 287 | 294 | 300 | 322 | 323 | 337 | 331 | 320 | 331 | Roth (LK) | 09576 |
| 210 | 230 | 239 | 239 | 251 | 258 | 261 | 253 | 255 | 246 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 144 | 153 | 160 | 189 | 185 | 199 | 206 | 210 | 225 | 203 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 84 | 86 | 88 | 91 | 112 | 116 | 121 | 126 | 126 | 133 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 228 | 289 | 318 | 380 | 430 | 460 | 495 | 510 | 523 | 555 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 256 | 281 | 317 | 326 | 325 | 328 | 336 | 342 | 346 | 321 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 169 | 180 | 201 | 201 | 219 | 211 | 209 | 210 | 201 | 207 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 114 | 114 | 114 | 125 | 129 | 131 | 131 | 124 | 124 | 118 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 151 | 160 | 160 | 177 | 178 | 181 | 176 | 162 | 164 | 153 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 226 | 245 | 255 | 254 | 259 | 260 | 268 | 266 | 257 | 259 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 180 | 188 | 208 | 206 | 222 | 223 | 238 | 233 | 228 | 219 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 182 | 194 | 214 | 223 | 237 | 239 | 233 | 232 | 224 | 219 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 211 | 231 | 239 | 260 | 252 | 273 | 264 | 258 | 263 | 238 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 369 | 372 | 379 | 392 | 402 | 396 | 383 | 373 | 376 | 347 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 1.092 | 1.204 | 1.208 | 1.292 | 1.331 | 1.408 | 1.450 | 1.469 | 1.492 | 1.497 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 137 | 156 | 159 | 167 | 176 | 191 | 194 | 189 | 204 | 191 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 176 | 193 | 200 | 215 | 241 | 263 | 255 | 260 | 265 | 282 | Kempten (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 124 | 148 | 142 | 157 | 160 | 173 | 179 | 180 | 178 | 186 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 383 | 418 | 416 | 430 | 442 | 462 | 491 | 479 | 469 | 459 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 804 | 871 | 887 | 906 | 922 | 951 | 1.003 | 1.002 | 990 | 975 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 194 | 205 | 220 | 225 | 235 | 233 | 234 | 245 | 233 | 245 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 310 | 340 | 343 | 350 | 360 | 355 | 372 | 371 | 381 | 381 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 451 | 469 | 494 | 508 | 529 | 559 | 565 | 570 | 572 | 581 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 180 | 199 | 193 | 222 | 232 | 243 | 254 | 254 | 267 | 265 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 461 | 468 | 489 | 507 | 507 | 532 | 532 | 539 | 548 | 535 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 438 | 451 | 470 | 466 | 477 | 501 | 500 | 518 | 513 | 518 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 319 | 346 | 352 | 359 | 370 | 376 | 385 | 378 | 380 | 372 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 398 | 436 | 441 | 482 | 513 | 514 | 538 | 540 | 577 | 562 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 10 >

| | | Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 817 | 818 | 669 | 685 | 676 | 599 | 587 | 580 | 609 | 596 | 571 |
| 2 | Würzburg | 1.338 | 1.340 | 1.199 | 1.173 | 1.126 | 1.029 | 1.039 | 992 | 994 | 983 | 942 |
| 3 | Main-Rhön | 907 | 908 | 799 | 798 | 800 | 713 | 714 | 697 | 697 | 708 | 666 |
| 4 | Oberfranken-West | 1.540 | 1.542 | 1.270 | 1.241 | 1.240 | 1.147 | 1.174 | 1.149 | 1.136 | 1.146 | 1.106 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 850 | 850 | 767 | 779 | 746 | 736 | 730 | 719 | 728 | 716 | 716 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 1.245 | 1.247 | 1.117 | 1.092 | 1.097 | 1.012 | 1.015 | 974 | 994 | 997 | 979 |
| 7 | Nürnberg | 3.991 | 3.997 | 3.753 | 3.465 | 3.459 | 3.139 | 3.078 | 3.057 | 2.978 | 2.953 | 2.842 |
| 8 | Westmittelfranken | 1.297 | 1.299 | 1.194 | 1.190 | 1.141 | 1.038 | 1.051 | 1.033 | 1.052 | 1.036 | 996 |
| 9 | Augsburg | 3.610 | 3.617 | 3.293 | 3.282 | 3.273 | 3.037 | 2.970 | 2.901 | 2.872 | 2.792 | 2.678 |
| 10 | Ingolstadt | 2.200 | 2.204 | 2.007 | 1.875 | 1.747 | 1.665 | 1.627 | 1.613 | 1.602 | 1.544 | 1.558 |
| 11 | Regensburg | 3.141 | 3.147 | 2.525 | 2.583 | 2.664 | 2.562 | 2.496 | 2.387 | 2.382 | 2.356 | 2.317 |
| 12 | Donau-Wald | 2.326 | 2.330 | 2.096 | 2.000 | 1.944 | 1.866 | 1.835 | 1.799 | 1.770 | 1.755 | 1.707 |
| 13 | Landshut | 1.931 | 1.935 | 1.813 | 1.781 | 1.744 | 1.662 | 1.642 | 1.605 | 1.574 | 1.556 | 1.516 |
| 14 | München | 13.345 | 13.372 | 15.398 | 14.814 | 14.270 | 13.409 | 12.546 | 12.074 | 11.624 | 11.075 | 10.391 |
| 15 | Donau-Iller | 2.086 | 2.090 | 1.689 | 1.685 | 1.581 | 1.484 | 1.438 | 1.398 | 1.390 | 1.335 | 1.279 |
| 16 | Allgäu | 2.166 | 2.170 | 1.991 | 1.889 | 1.862 | 1.733 | 1.605 | 1.537 | 1.467 | 1.423 | 1.335 |
| 17 | Oberland | 1.901 | 1.905 | 1.876 | 1.671 | 1.574 | 1.455 | 1.409 | 1.325 | 1.251 | 1.232 | 1.109 |
| 18 | Südostoberbayern | 3.130 | 3.136 | 2.919 | 2.670 | 2.622 | 2.420 | 2.274 | 2.208 | 2.092 | 2.089 | 1.954 |
| | Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 20.576 | 20.617 | 22.199 | 21.029 | 20.213 | 18.949 | 17.856 | 17.220 | 16.569 | 15.940 | 15.012 |
| 092 | Niederbayern | 4.777 | 4.787 | 4.403 | 4.281 | 4.178 | 4.013 | 3.928 | 3.850 | 3.791 | 3.741 | 3.644 |
| 093 | Oberpfalz | 3.865 | 3.872 | 3.149 | 3.175 | 3.271 | 3.088 | 3.059 | 2.916 | 2.929 | 2.923 | 2.875 |
| 094 | Oberfranken | 2.389 | 2.392 | 2.037 | 2.019 | 1.985 | 1.883 | 1.905 | 1.868 | 1.864 | 1.862 | 1.822 |
| 095 | Mittelfranken | 5.288 | 5.296 | 4.948 | 4.655 | 4.600 | 4.177 | 4.129 | 4.090 | 4.030 | 3.988 | 3.837 |
| 096 | Unterfranken | 3.062 | 3.066 | 2.667 | 2.656 | 2.602 | 2.342 | 2.341 | 2.270 | 2.300 | 2.287 | 2.178 |
| 097 | Schwaben | 7.862 | 7.878 | 6.973 | 6.856 | 6.716 | 6.254 | 6.013 | 5.836 | 5.729 | 5.551 | 5.293 |
| | Land | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 47.820 | 47.907 | 46.377 | 44.672 | 43.566 | 40.705 | 39.231 | 38.050 | 37.213 | 36.292 | 34.661 |

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

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| | | | | | | | | | | Raumordnungsregion | |
| 580 | 622 | 686 | 721 | 732 | 751 | 781 | 785 | 799 | 742 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 1.005 | 1.100 | 1.166 | 1.249 | 1.327 | 1.357 | 1.379 | 1.381 | 1.381 | 1.380 | Würzburg | 2 |
| 729 | 771 | 802 | 853 | 890 | 912 | 900 | 880 | 879 | 848 | Main-Rhön | 3 |
| 1.184 | 1.281 | 1.304 | 1.357 | 1.383 | 1.443 | 1.462 | 1.459 | 1.469 | 1.429 | Oberfranken-West | 4 |
| 723 | 746 | 756 | 759 | 797 | 821 | 856 | 851 | 866 | 866 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 1.041 | 1.107 | 1.122 | 1.157 | 1.191 | 1.234 | 1.273 | 1.308 | 1.293 | 1.238 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 2.984 | 3.330 | 3.448 | 3.627 | 3.868 | 4.063 | 4.236 | 4.301 | 4.296 | 4.406 | Nürnberg | 7 |
| 1.065 | 1.151 | 1.203 | 1.220 | 1.252 | 1.270 | 1.304 | 1.280 | 1.270 | 1.238 | Westmittelfranken | 8 |
| 2.791 | 3.044 | 3.083 | 3.213 | 3.301 | 3.430 | 3.563 | 3.573 | 3.563 | 3.548 | Augsburg | 9 |
| 1.583 | 1.687 | 1.747 | 1.745 | 1.812 | 1.831 | 1.883 | 1.899 | 1.847 | 1.826 | Ingolstadt | 10 |
| 2.352 | 2.478 | 2.547 | 2.603 | 2.677 | 2.682 | 2.740 | 2.753 | 2.786 | 2.713 | Regensburg | 11 |
| 1.773 | 1.893 | 1.896 | 1.921 | 1.989 | 1.989 | 2.025 | 1.975 | 1.987 | 1.961 | Donau-Wald | 12 |
| 1.543 | 1.619 | 1.612 | 1.653 | 1.694 | 1.700 | 1.722 | 1.713 | 1.706 | 1.705 | Landshut | 13 |
| 10.246 | 10.742 | 10.771 | 10.866 | 11.171 | 11.420 | 11.774 | 11.981 | 12.091 | 12.316 | München | 14 |
| 1.323 | 1.407 | 1.449 | 1.480 | 1.525 | 1.587 | 1.617 | 1.638 | 1.644 | 1.667 | Donau-Ilser | 15 |
| 1.352 | 1.452 | 1.482 | 1.594 | 1.670 | 1.743 | 1.773 | 1.783 | 1.861 | 1.836 | Allgäu | 16 |
| 1.170 | 1.269 | 1.307 | 1.371 | 1.435 | 1.496 | 1.567 | 1.637 | 1.608 | 1.670 | Oberland | 17 |
| 2.013 | 2.194 | 2.197 | 2.315 | 2.389 | 2.463 | 2.623 | 2.638 | 2.682 | 2.675 | Südostoberbayern | 18 |
| | | | | | | | | | | Regierungsbezirk | |
| 15.011 | 15.893 | 16.022 | 16.297 | 16.807 | 17.209 | 17.847 | 18.155 | 18.227 | 18.488 | Oberbayern | 091 |
| 3.744 | 3.964 | 3.962 | 4.028 | 4.139 | 4.151 | 4.222 | 4.162 | 4.170 | 4.117 | Niederbayern | 092 |
| 2.964 | 3.132 | 3.215 | 3.307 | 3.412 | 3.454 | 3.538 | 3.586 | 3.601 | 3.500 | Oberpfalz | 093 |
| 1.906 | 2.027 | 2.060 | 2.116 | 2.180 | 2.265 | 2.318 | 2.310 | 2.336 | 2.295 | Oberfranken | 094 |
| 4.049 | 4.482 | 4.651 | 4.847 | 5.120 | 5.333 | 5.540 | 5.581 | 5.566 | 5.644 | Mittelfranken | 095 |
| 2.314 | 2.493 | 2.653 | 2.823 | 2.949 | 3.019 | 3.060 | 3.047 | 3.058 | 2.970 | Unterfranken | 096 |
| 5.466 | 5.903 | 6.015 | 6.287 | 6.495 | 6.760 | 6.952 | 6.994 | 7.068 | 7.050 | Schwaben | 097 |
| | | | | | | | | | | Land | |
| 35.454 | 37.893 | 38.577 | 39.704 | 41.102 | 42.192 | 43.478 | 43.836 | 44.026 | 44.064 | Bayern | 09 |

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

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 307 | 308 | 257 | 238 | 238 | 222 | 222 | 214 | 205 | 207 | 202 |
| 09162 | München (KS) | 1.113 | 1.116 | 1.183 | 1.124 | 1.094 | 1.035 | 978 | 933 | 887 | 852 | 798 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 76 | 77 | 72 | 75 | 71 | 64 | 60 | 58 | 58 | 54 | 47 |
| 09171 | Altötting (LK) | 270 | 270 | 238 | 215 | 220 | 208 | 197 | 187 | 181 | 184 | 182 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 204 | 205 | 194 | 177 | 179 | 160 | 157 | 153 | 133 | 136 | 123 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 298 | 299 | 318 | 298 | 291 | 271 | 265 | 257 | 244 | 235 | 219 |
| 09174 | Dachau (LK) | 463 | 464 | 473 | 470 | 453 | 425 | 421 | 407 | 395 | 371 | 364 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 425 | 426 | 429 | 412 | 404 | 372 | 367 | 348 | 335 | 334 | 312 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 413 | 414 | 435 | 415 | 398 | 375 | 368 | 361 | 363 | 359 | 350 |
| 09177 | Erding (LK) | 442 | 443 | 421 | 406 | 412 | 380 | 365 | 370 | 354 | 361 | 334 |
| 09178 | Freising (LK) | 501 | 502 | 463 | 448 | 440 | 408 | 401 | 395 | 384 | 383 | 367 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 404 | 404 | 458 | 443 | 429 | 391 | 357 | 340 | 317 | 304 | 276 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 154 | 154 | 140 | 132 | 131 | 102 | 101 | 97 | 87 | 91 | 66 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 398 | 398 | 378 | 364 | 345 | 314 | 300 | 295 | 287 | 275 | 260 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 272 | 272 | 271 | 233 | 223 | 202 | 190 | 187 | 172 | 172 | 147 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 391 | 392 | 338 | 304 | 304 | 286 | 294 | 283 | 276 | 281 | 265 |
| 09184 | München (LK) | 626 | 627 | 804 | 757 | 744 | 664 | 618 | 585 | 547 | 517 | 454 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 350 | 351 | 340 | 337 | 314 | 298 | 290 | 288 | 294 | 273 | 272 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 544 | 545 | 517 | 494 | 469 | 440 | 431 | 423 | 422 | 407 | 398 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 785 | 787 | 744 | 690 | 672 | 599 | 587 | 576 | 530 | 527 | 471 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 369 | 369 | 316 | 300 | 288 | 255 | 242 | 215 | 203 | 188 | 153 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 463 | 464 | 435 | 404 | 400 | 363 | 348 | 333 | 328 | 317 | 288 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 433 | 434 | 396 | 367 | 345 | 306 | 310 | 289 | 275 | 272 | 244 |
| 09261 | Landshut (KS) | 141 | 141 | 154 | 157 | 165 | 157 | 154 | 150 | 147 | 144 | 135 |
| 09262 | Passau (KS) | 102 | 102 | 88 | 87 | 82 | 78 | 75 | 69 | 67 | 62 | 57 |
| 09263 | Straubing (KS) | 69 | 69 | 71 | 72 | 80 | 80 | 76 | 74 | 72 | 74 | 72 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 406 | 407 | 295 | 269 | 241 | 223 | 227 | 216 | 209 | 218 | 213 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 165 | 165 | 174 | 160 | 159 | 141 | 143 | 156 | 150 | 151 | 135 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 445 | 446 | 420 | 425 | 424 | 409 | 402 | 396 | 393 | 385 | 376 |
| 09274 | Landshut (LK) | 701 | 702 | 658 | 635 | 618 | 582 | 570 | 573 | 553 | 556 | 535 |
| 09275 | Passau (LK) | 698 | 699 | 643 | 600 | 589 | 544 | 548 | 524 | 518 | 510 | 483 |
| 09276 | Regen (LK) | 129 | 129 | 130 | 123 | 122 | 124 | 116 | 123 | 115 | 113 | 123 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 413 | 414 | 368 | 341 | 331 | 310 | 320 | 308 | 298 | 297 | 287 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 373 | 373 | 360 | 344 | 312 | 320 | 306 | 302 | 296 | 280 | 286 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 367 | 368 | 305 | 304 | 278 | 276 | 283 | 258 | 265 | 251 | 257 |
| 09361 | Amberg (KS) | 41 | 41 | 32 | 34 | 39 | 37 | 39 | 32 | 33 | 33 | 34 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 209 | 210 | 157 | 163 | 174 | 170 | 170 | 158 | 154 | 153 | 149 |
| 09363 | Weiden i. d. Opf. (KS) | 48 | 48 | 39 | 36 | 42 | 30 | 31 | 27 | 26 | 28 | 26 |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 203 | 204 | 175 | 175 | 178 | 163 | 155 | 140 | 152 | 152 | 149 |
| 09372 | Cham (LK) | 388 | 389 | 335 | 324 | 307 | 296 | 288 | 268 | 273 | 274 | 275 |
| 09373 | Neumarkt i. d. Opf. (LK) | 523 | 524 | 474 | 468 | 436 | 423 | 424 | 400 | 401 | 387 | 380 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 163 | 163 | 136 | 126 | 123 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 627 | 629 | 613 | 606 | 610 | 570 | 559 | 547 | 531 | 532 | 503 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 462 | 462 | 425 | 416 | 410 | 370 | 378 | 364 | 372 | 373 | 359 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 89 | 89 | 44 | 54 | 66 | 61 | 63 | 61 | 62 | 62 | 58 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 68 | 69 | 47 | 54 | 44 | 45 | 39 | 37 | 39 | 34 | 34 |

Fortsetzung Tabelle 11 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------------|--------------------------------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) |
| 209 | 219 | 222 | 231 | 237 | 242 | 246 | 248 | 248 | 246 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 800 | 828 | 818 | 832 | 859 | 867 | 905 | 918 | 933 | 960 | München (KS) | 09162 |
| 48 | 53 | 54 | 57 | 59 | 58 | 64 | 66 | 66 | 66 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 190 | 201 | 206 | 218 | 229 | 231 | 234 | 240 | 241 | 236 | Altötting (LK) | 09171 |
| 127 | 144 | 134 | 144 | 150 | 151 | 167 | 166 | 168 | 169 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 225 | 238 | 243 | 251 | 255 | 264 | 275 | 281 | 278 | 278 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 373 | 381 | 391 | 377 | 392 | 399 | 402 | 413 | 404 | 405 | Dachau (LK) | 09174 |
| 316 | 329 | 329 | 348 | 346 | 361 | 368 | 370 | 381 | 378 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 372 | 387 | 400 | 405 | 417 | 425 | 416 | 421 | 405 | 396 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 345 | 365 | 365 | 379 | 370 | 381 | 390 | 386 | 388 | 371 | Erding (LK) | 09177 |
| 373 | 392 | 396 | 403 | 418 | 416 | 429 | 431 | 440 | 436 | Freising (LK) | 09178 |
| 273 | 305 | 310 | 316 | 335 | 346 | 374 | 389 | 393 | 404 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 76 | 94 | 93 | 102 | 104 | 112 | 126 | 131 | 130 | 136 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 262 | 275 | 283 | 281 | 294 | 295 | 300 | 310 | 298 | 306 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 153 | 166 | 170 | 177 | 183 | 192 | 198 | 211 | 213 | 218 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 285 | 298 | 296 | 310 | 307 | 322 | 323 | 320 | 326 | 317 | Mühlendorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 445 | 480 | 479 | 492 | 518 | 532 | 571 | 591 | 601 | 625 | München (LK) | 09184 |
| 275 | 299 | 310 | 303 | 316 | 312 | 327 | 324 | 313 | 311 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 408 | 428 | 438 | 434 | 439 | 443 | 456 | 457 | 448 | 432 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 489 | 531 | 511 | 527 | 533 | 539 | 576 | 569 | 577 | 579 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 155 | 170 | 167 | 185 | 192 | 207 | 220 | 230 | 247 | 248 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 304 | 329 | 337 | 347 | 348 | 361 | 381 | 379 | 386 | 374 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 269 | 282 | 279 | 290 | 302 | 317 | 325 | 329 | 326 | 331 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 137 | 143 | 139 | 144 | 148 | 151 | 152 | 152 | 152 | 149 | Landshut (KS) | 09261 |
| 61 | 66 | 67 | 67 | 70 | 74 | 77 | 77 | 77 | 76 | Passau (KS) | 09262 |
| 74 | 77 | 79 | 79 | 84 | 83 | 84 | 83 | 83 | 83 | Straubing (KS) | 09263 |
| 226 | 240 | 236 | 243 | 260 | 255 | 259 | 252 | 256 | 249 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 146 | 164 | 169 | 169 | 164 | 159 | 170 | 166 | 163 | 153 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 383 | 406 | 404 | 407 | 408 | 409 | 416 | 412 | 412 | 393 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 534 | 576 | 554 | 579 | 580 | 565 | 588 | 558 | 576 | 561 | Landshut (LK) | 09274 |
| 512 | 529 | 528 | 531 | 535 | 538 | 532 | 518 | 526 | 504 | Passau (LK) | 09275 |
| 125 | 145 | 138 | 143 | 161 | 149 | 155 | 141 | 141 | 144 | Regen (LK) | 09276 |
| 309 | 322 | 334 | 335 | 344 | 348 | 355 | 361 | 350 | 351 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 291 | 314 | 310 | 305 | 317 | 305 | 325 | 307 | 300 | 302 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 276 | 278 | 292 | 287 | 297 | 304 | 296 | 309 | 295 | 293 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 39 | 42 | 43 | 45 | 49 | 51 | 51 | 52 | 51 | 51 | Amberg (KS) | 09361 |
| 156 | 161 | 165 | 166 | 175 | 179 | 184 | 187 | 187 | 189 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 29 | 34 | 32 | 37 | 35 | 40 | 42 | 42 | 44 | 40 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 165 | 179 | 198 | 207 | 221 | 220 | 230 | 235 | 226 | 216 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 278 | 299 | 313 | 328 | 331 | 320 | 324 | 321 | 331 | 305 | Cham (LK) | 09372 |
| 404 | 415 | 426 | 430 | 439 | 438 | 446 | 437 | 438 | 422 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 114 | 137 | 127 | 140 | 151 | 155 | 163 | 162 | 159 | 142 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 515 | 541 | 546 | 553 | 565 | 557 | 549 | 545 | 540 | 525 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 388 | 409 | 417 | 424 | 430 | 444 | 446 | 444 | 438 | 426 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 79 | 80 | 87 | 82 | 77 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 67 | 71 | 74 | 76 | 78 | 81 | 83 | 86 | 86 | 85 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 34 | 40 | 44 | 41 | 48 | 49 | 54 | 58 | 55 | 56 | Bayreuth (KS) | 09462 |

Fortsetzung Tabelle 11 >

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09463 | Coburg (KS) | 26 | 26 | 28 | 31 | 30 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| 09464 | Hof (KS) | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 365 | 366 | 351 | 330 | 325 | 286 | 301 | 296 | 284 | 288 | 262 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 185 | 185 | 151 | 156 | 133 | 121 | 122 | 113 | 120 | 113 | 113 |
| 09473 | Coburg (LK) | 126 | 126 | 103 | 95 | 100 | 85 | 91 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 303 | 303 | 273 | 265 | 256 | 233 | 238 | 224 | 223 | 223 | 213 |
| 09475 | Hof (LK) | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| 09476 | Kronach (LK) | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 94 | 95 | 83 | 79 | 75 | 70 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 56 | 56 | 45 | 48 | 60 | 56 | 60 | 50 | 49 | 54 | 50 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 161 | 161 | 135 | 125 | 119 | 117 | 116 | 105 | 104 | 101 | 97 |
| 09563 | Fürth (KS) | 209 | 209 | 186 | 191 | 187 | 174 | 173 | 165 | 166 | 158 | 151 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 225 | 226 | 285 | 268 | 286 | 268 | 259 | 245 | 233 | 239 | 227 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 91 | 91 | 89 | 86 | 82 | 79 | 77 | 73 | 71 | 64 | 60 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 515 | 516 | 482 | 479 | 456 | 412 | 412 | 409 | 418 | 413 | 398 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 440 | 441 | 399 | 370 | 363 | 321 | 322 | 318 | 302 | 305 | 276 |
| 09573 | Fürth (LK) | 283 | 284 | 341 | 241 | 154 | 127 | 143 | 146 | 141 | 155 | 127 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 461 | 462 | 396 | 391 | 395 | 333 | 337 | 317 | 316 | 309 | 272 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 316 | 316 | 299 | 295 | 274 | 239 | 245 | 253 | 256 | 249 | 233 |
| 09576 | Roth (LK) | 355 | 355 | 299 | 287 | 261 | 235 | 239 | 220 | 217 | 205 | 203 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 245 | 246 | 208 | 208 | 190 | 170 | 173 | 160 | 168 | 159 | 154 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 101 | 101 | 95 | 96 | 99 | 95 | 85 | 81 | 81 | 76 | 71 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 41 | 41 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 91 | 91 | 79 | 76 | 77 | 64 | 68 | 61 | 58 | 59 | 50 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 317 | 317 | 239 | 241 | 230 | 176 | 175 | 175 | 197 | 196 | 176 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 193 | 194 | 149 | 161 | 143 | 122 | 117 | 108 | 120 | 113 | 107 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 149 | 149 | 139 | 139 | 140 | 122 | 123 | 117 | 113 | 119 | 115 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 246 | 247 | 229 | 231 | 213 | 191 | 192 | 185 | 192 | 185 | 170 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 153 | 153 | 139 | 138 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 222 | 223 | 186 | 178 | 169 | 139 | 139 | 139 | 139 | 139 | 139 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 202 | 202 | 203 | 190 | 209 | 161 | 166 | 164 | 156 | 168 | 136 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 446 | 447 | 393 | 376 | 355 | 324 | 329 | 296 | 293 | 289 | 271 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 270 | 271 | 259 | 268 | 287 | 275 | 271 | 259 | 254 | 254 | 245 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 87 | 88 | 87 | 86 | 82 | 82 | 74 | 74 | 73 | 67 | 65 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 78 | 78 | 69 | 71 | 72 | 71 | 72 | 62 | 58 | 55 | 53 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 83 | 83 | 86 | 87 | 80 | 77 | 78 | 71 | 69 | 66 | 64 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 482 | 483 | 440 | 416 | 394 | 360 | 357 | 350 | 341 | 328 | 308 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 873 | 875 | 798 | 753 | 730 | 676 | 681 | 646 | 633 | 618 | 582 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 292 | 293 | 228 | 214 | 206 | 177 | 172 | 169 | 171 | 170 | 157 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 415 | 415 | 341 | 327 | 307 | 286 | 279 | 283 | 282 | 270 | 261 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 478 | 479 | 388 | 383 | 370 | 335 | 334 | 321 | 316 | 308 | 284 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 188 | 188 | 146 | 139 | 143 | 123 | 123 | 112 | 109 | 109 | 97 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 517 | 518 | 487 | 477 | 470 | 436 | 429 | 403 | 399 | 390 | 352 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 562 | 564 | 473 | 480 | 454 | 425 | 418 | 400 | 407 | 385 | 365 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 354 | 355 | 320 | 307 | 306 | 285 | 283 | 278 | 269 | 274 | 262 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 397 | 398 | 374 | 353 | 338 | 298 | 288 | 271 | 255 | 250 | 231 |

Fortsetzung Tabelle 11 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 26 | 26 | 27 | 30 | 29 | 32 | 35 | 35 | 37 | 36 | Coburg (KS) | 09463 |
| 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 26 | 26 | Hof (KS) | 09464 |
| 297 | 318 | 317 | 330 | 324 | 340 | 340 | 329 | 326 | 305 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 119 | 137 | 143 | 138 | 150 | 156 | 164 | 157 | 154 | 151 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 95 | 103 | 106 | 117 | 115 | 134 | 131 | 124 | 131 | 121 | Coburg (LK) | 09473 |
| 226 | 251 | 255 | 260 | 268 | 263 | 268 | 262 | 255 | 254 | Forchheim (LK) | 09474 |
| 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | Hof (LK) | 09475 |
| 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | Kronach (LK) | 09476 |
| 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 76 | 75 | 75 | 75 | 75 | Kulmbach (LK) | 09477 |
| 72 | 83 | 89 | 98 | 108 | 108 | 105 | 107 | 113 | 105 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 57 | 57 | 60 | 67 | 66 | 69 | 67 | 65 | 70 | 67 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 105 | 111 | 115 | 120 | 131 | 137 | 140 | 140 | 140 | 149 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 155 | 159 | 159 | 157 | 160 | 163 | 164 | 164 | 160 | 159 | Fürth (KS) | 09563 |
| 250 | 277 | 280 | 301 | 321 | 337 | 355 | 360 | 369 | 380 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 66 | 70 | 68 | 67 | 71 | 74 | 78 | 76 | 73 | 74 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 425 | 467 | 490 | 495 | 513 | 515 | 529 | 519 | 507 | 493 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 289 | 319 | 321 | 327 | 325 | 329 | 342 | 331 | 324 | 312 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 09572 |
| 148 | 172 | 167 | 186 | 184 | 195 | 210 | 200 | 214 | 209 | Fürth (LK) | 09573 |
| 296 | 325 | 342 | 348 | 353 | 373 | 389 | 394 | 391 | 380 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 250 | 275 | 282 | 275 | 282 | 277 | 290 | 286 | 271 | 271 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK) | 09575 |
| 215 | 242 | 248 | 255 | 276 | 278 | 291 | 286 | 275 | 286 | Roth (LK) | 09576 |
| 172 | 191 | 200 | 200 | 213 | 219 | 222 | 215 | 215 | 206 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 69 | 75 | 76 | 81 | 82 | 80 | 83 | 83 | 81 | 78 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 24 | 26 | 28 | 30 | 32 | 36 | 37 | 36 | 36 | 35 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 65 | 77 | 80 | 88 | 95 | 105 | 109 | 112 | 112 | 113 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 187 | 211 | 248 | 256 | 255 | 258 | 267 | 273 | 277 | 251 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 123 | 134 | 155 | 155 | 173 | 165 | 163 | 163 | 155 | 160 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 85 | 85 | 85 | 96 | 100 | 103 | 102 | 96 | 96 | 89 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 126 | 135 | 135 | 152 | 153 | 156 | 151 | 137 | 139 | 128 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 190 | 209 | 219 | 219 | 223 | 225 | 233 | 229 | 221 | 216 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 126 | 135 | 155 | 153 | 169 | 170 | 185 | 179 | 174 | 165 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 139 | 150 | 170 | 179 | 193 | 196 | 190 | 189 | 181 | 176 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 170 | 190 | 198 | 219 | 211 | 232 | 223 | 217 | 222 | 197 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 300 | 303 | 310 | 323 | 332 | 327 | 313 | 303 | 306 | 278 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 255 | 268 | 267 | 279 | 291 | 297 | 301 | 310 | 311 | 315 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 63 | 70 | 72 | 71 | 75 | 76 | 78 | 78 | 78 | 77 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 57 | 57 | 57 | 59 | 63 | 69 | 67 | 67 | 68 | 71 | Kempten (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 68 | 72 | 72 | 75 | 76 | 81 | 83 | 83 | 82 | 82 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 332 | 361 | 360 | 373 | 374 | 392 | 408 | 400 | 398 | 381 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 609 | 647 | 650 | 664 | 672 | 688 | 716 | 716 | 704 | 697 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 167 | 178 | 193 | 198 | 208 | 206 | 208 | 218 | 206 | 219 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 265 | 294 | 297 | 304 | 314 | 309 | 327 | 325 | 333 | 323 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 301 | 314 | 323 | 333 | 344 | 357 | 364 | 361 | 364 | 368 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 103 | 109 | 108 | 121 | 122 | 130 | 133 | 134 | 141 | 137 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 367 | 371 | 381 | 396 | 393 | 405 | 402 | 404 | 414 | 400 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 387 | 399 | 419 | 414 | 424 | 436 | 436 | 448 | 440 | 441 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 276 | 303 | 309 | 316 | 327 | 333 | 342 | 335 | 337 | 329 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 232 | 243 | 246 | 267 | 278 | 277 | 286 | 286 | 304 | 295 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 11 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 570 | 571 | 472 | 476 | 455 | 398 | 387 | 383 | 405 | 398 | 373 |
| 2 | Würzburg | 1.006 | 1.008 | 887 | 862 | 814 | 717 | 728 | 681 | 682 | 671 | 630 |
| 3 | Main-Rhön | 671 | 671 | 598 | 597 | 599 | 512 | 513 | 496 | 496 | 507 | 465 |
| 4 | Oberfranken-West | 1.079 | 1.081 | 959 | 930 | 929 | 836 | 863 | 836 | 825 | 829 | 789 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 529 | 529 | 473 | 485 | 452 | 442 | 436 | 425 | 434 | 422 | 422 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 993 | 995 | 884 | 863 | 869 | 783 | 787 | 746 | 766 | 769 | 751 |
| 7 | Nürnberg | 2.224 | 2.228 | 2.132 | 1.957 | 1.847 | 1.654 | 1.666 | 1.589 | 1.548 | 1.536 | 1.412 |
| 8 | Westmittelfranken | 1.132 | 1.135 | 1.033 | 1.029 | 980 | 877 | 890 | 872 | 891 | 875 | 835 |
| 9 | Augsburg | 2.273 | 2.278 | 2.046 | 1.958 | 1.923 | 1.771 | 1.764 | 1.702 | 1.669 | 1.644 | 1.554 |
| 10 | Ingolstadt | 1.614 | 1.617 | 1.550 | 1.484 | 1.419 | 1.334 | 1.310 | 1.285 | 1.284 | 1.247 | 1.223 |
| 11 | Regensburg | 2.192 | 2.197 | 1.999 | 1.987 | 1.950 | 1.868 | 1.843 | 1.769 | 1.752 | 1.731 | 1.683 |
| 12 | Donau-Wald | 1.941 | 1.945 | 1.761 | 1.654 | 1.586 | 1.509 | 1.492 | 1.465 | 1.428 | 1.408 | 1.368 |
| 13 | Landshut | 1.622 | 1.625 | 1.485 | 1.437 | 1.392 | 1.325 | 1.328 | 1.288 | 1.263 | 1.249 | 1.214 |
| 14 | München | 4.739 | 4.749 | 4.927 | 4.726 | 4.609 | 4.243 | 4.049 | 3.889 | 3.708 | 3.585 | 3.316 |
| 15 | Donau-Ilser | 1.538 | 1.542 | 1.288 | 1.277 | 1.211 | 1.123 | 1.107 | 1.074 | 1.075 | 1.029 | 974 |
| 16 | Allgäu | 1.267 | 1.270 | 1.164 | 1.126 | 1.105 | 1.010 | 986 | 922 | 893 | 871 | 798 |
| 17 | Oberland | 1.157 | 1.160 | 1.125 | 1.031 | 990 | 881 | 866 | 830 | 777 | 770 | 676 |
| 18 | Südostoberbayern | 2.189 | 2.194 | 2.022 | 1.865 | 1.847 | 1.681 | 1.643 | 1.590 | 1.506 | 1.499 | 1.378 |
| | Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 9.699 | 9.720 | 9.624 | 9.106 | 8.865 | 8.139 | 7.869 | 7.594 | 7.275 | 7.101 | 6.592 |
| 092 | Niederbayern | 4.008 | 4.016 | 3.667 | 3.516 | 3.402 | 3.243 | 3.222 | 3.149 | 3.084 | 3.041 | 2.958 |
| 093 | Oberpfalz | 2.741 | 2.746 | 2.463 | 2.425 | 2.396 | 2.242 | 2.228 | 2.119 | 2.125 | 2.115 | 2.058 |
| 094 | Oberfranken | 1.608 | 1.610 | 1.432 | 1.414 | 1.380 | 1.278 | 1.300 | 1.261 | 1.259 | 1.251 | 1.211 |
| 095 | Mittelfranken | 3.356 | 3.363 | 3.165 | 2.987 | 2.827 | 2.531 | 2.556 | 2.461 | 2.440 | 2.411 | 2.247 |
| 096 | Unterfranken | 2.247 | 2.250 | 1.957 | 1.934 | 1.868 | 1.627 | 1.628 | 1.559 | 1.583 | 1.576 | 1.468 |
| 097 | Schwaben | 5.078 | 5.089 | 4.498 | 4.361 | 4.238 | 3.905 | 3.857 | 3.698 | 3.638 | 3.544 | 3.326 |
| | Land | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 28.737 | 28.794 | 26.805 | 25.743 | 24.977 | 22.964 | 22.659 | 21.842 | 21.404 | 21.038 | 19.859 |

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

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| | | | | | | | | | | Raumordnungsregion | |
| 383 | 421 | 479 | 490 | 507 | 509 | 535 | 536 | 533 | 494 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 693 | 739 | 779 | 808 | 844 | 852 | 845 | 833 | 820 | 783 | Würzburg | 2 |
| 528 | 570 | 601 | 652 | 669 | 692 | 675 | 650 | 649 | 610 | Main-Rhön | 3 |
| 859 | 929 | 945 | 987 | 999 | 1.035 | 1.038 | 1.020 | 1.025 | 982 | Oberfranken-West | 4 |
| 429 | 452 | 462 | 455 | 473 | 481 | 493 | 490 | 486 | 484 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 812 | 878 | 894 | 929 | 963 | 990 | 1.012 | 1.022 | 999 | 953 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 1.524 | 1.675 | 1.700 | 1.760 | 1.822 | 1.886 | 1.969 | 1.951 | 1.946 | 1.948 | Nürnberg | 7 |
| 904 | 990 | 1.032 | 1.036 | 1.073 | 1.081 | 1.109 | 1.084 | 1.062 | 1.037 | Westmittelfranken | 8 |
| 1.639 | 1.758 | 1.780 | 1.831 | 1.871 | 1.916 | 1.975 | 1.979 | 1.956 | 1.941 | Augsburg | 9 |
| 1.265 | 1.333 | 1.371 | 1.373 | 1.409 | 1.422 | 1.446 | 1.450 | 1.414 | 1.386 | Ingolstadt | 10 |
| 1.737 | 1.822 | 1.855 | 1.884 | 1.918 | 1.903 | 1.917 | 1.902 | 1.907 | 1.833 | Regensburg | 11 |
| 1.437 | 1.535 | 1.527 | 1.538 | 1.591 | 1.564 | 1.601 | 1.544 | 1.546 | 1.511 | Donau-Wald | 12 |
| 1.256 | 1.318 | 1.320 | 1.345 | 1.369 | 1.369 | 1.391 | 1.380 | 1.373 | 1.354 | Landshut | 13 |
| 3.341 | 3.526 | 3.538 | 3.613 | 3.723 | 3.805 | 3.959 | 4.038 | 4.085 | 4.133 | München | 14 |
| 1.020 | 1.079 | 1.111 | 1.126 | 1.159 | 1.184 | 1.210 | 1.217 | 1.217 | 1.213 | Donau-Ilser | 15 |
| 823 | 851 | 864 | 915 | 930 | 957 | 965 | 969 | 1.004 | 980 | Allgäu | 16 |
| 723 | 780 | 785 | 821 | 845 | 885 | 924 | 951 | 947 | 964 | Oberland | 17 |
| 1.442 | 1.555 | 1.538 | 1.603 | 1.626 | 1.663 | 1.745 | 1.739 | 1.764 | 1.742 | Südostoberbayern | 18 |
| | | | | | | | | | | Regierungsbezirk | |
| 6.770 | 7.194 | 7.232 | 7.410 | 7.603 | 7.774 | 8.074 | 8.178 | 8.210 | 8.225 | Oberbayern | 091 |
| 3.076 | 3.260 | 3.251 | 3.290 | 3.368 | 3.342 | 3.408 | 3.336 | 3.331 | 3.257 | Niederbayern | 092 |
| 2.166 | 2.295 | 2.345 | 2.406 | 2.473 | 2.484 | 2.513 | 2.512 | 2.495 | 2.393 | Oberpfalz | 093 |
| 1.288 | 1.381 | 1.407 | 1.442 | 1.472 | 1.516 | 1.531 | 1.511 | 1.510 | 1.466 | Oberfranken | 094 |
| 2.428 | 2.666 | 2.732 | 2.797 | 2.895 | 2.967 | 3.078 | 3.035 | 3.008 | 2.985 | Mittelfranken | 095 |
| 1.603 | 1.730 | 1.859 | 1.950 | 2.020 | 2.052 | 2.055 | 2.018 | 2.001 | 1.887 | Unterfranken | 096 |
| 3.482 | 3.688 | 3.755 | 3.872 | 3.961 | 4.056 | 4.149 | 4.164 | 4.178 | 4.134 | Schwaben | 097 |
| | | | | | | | | | | Land | |
| 20.814 | 22.212 | 22.579 | 23.166 | 23.791 | 24.191 | 24.808 | 24.755 | 24.734 | 24.348 | Bayern | 09 |

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

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

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 383 | 383 | 259 | 206 | 176 | 168 | 179 | 195 | 184 | 171 | 198 |
| 09162 | München (KS) | 6.585 | 6.599 | 7.863 | 7.671 | 7.281 | 6.915 | 6.445 | 6.202 | 6.027 | 5.644 | 5.356 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 125 | 125 | 115 | 114 | 116 | 113 | 103 | 107 | 94 | 91 | 92 |
| 09171 | Altötting (LK) | 80 | 80 | 73 | 64 | 61 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 182 | 183 | 172 | 153 | 160 | 149 | 138 | 128 | 110 | 120 | 114 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 215 | 215 | 257 | 235 | 218 | 222 | 205 | 193 | 192 | 174 | 174 |
| 09174 | Dachau (LK) | 247 | 247 | 281 | 277 | 264 | 249 | 239 | 236 | 226 | 208 | 216 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 232 | 232 | 263 | 238 | 242 | 231 | 223 | 211 | 197 | 201 | 191 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09177 | Erding (LK) | 174 | 174 | 164 | 138 | 145 | 124 | 104 | 114 | 96 | 102 | 93 |
| 09178 | Freising (LK) | 319 | 319 | 288 | 272 | 247 | 238 | 228 | 234 | 222 | 220 | 214 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 244 | 244 | 376 | 358 | 361 | 349 | 312 | 295 | 275 | 286 | 261 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 153 | 153 | 125 | 112 | 109 | 98 | 92 | 82 | 76 | 82 | 76 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 76 | 76 | 93 | 64 | 58 | 62 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 196 | 196 | 204 | 156 | 148 | 141 | 135 | 128 | 118 | 125 | 104 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 121 | 121 | 95 | 79 | 70 | 75 | 61 | 55 | 61 | 55 | 61 |
| 09184 | München (LK) | 535 | 536 | 967 | 917 | 913 | 848 | 764 | 716 | 698 | 666 | 601 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 54 | 54 | 54 | 56 | 39 | 48 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 115 | 116 | 110 | 95 | 79 | 80 | 68 | 63 | 64 | 57 | 66 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 279 | 280 | 281 | 255 | 231 | 217 | 172 | 172 | 160 | 167 | 153 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 194 | 195 | 176 | 154 | 150 | 148 | 132 | 127 | 122 | 113 | 93 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 153 | 153 | 161 | 140 | 138 | 128 | 99 | 99 | 104 | 99 | 99 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 181 | 181 | 165 | 137 | 108 | 113 | 110 | 92 | 88 | 81 | 79 |
| 09261 | Landshut (KS) | 165 | 165 | 206 | 220 | 252 | 232 | 216 | 219 | 212 | 209 | 204 |
| 09262 | Passau (KS) | 134 | 135 | 109 | 117 | 115 | 108 | 104 | 102 | 102 | 105 | 98 |
| 09263 | Straubing (KS) | 45 | 45 | 45 | 48 | 62 | 68 | 57 | 50 | 59 | 61 | 59 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 77 | 77 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 76 | 76 | 74 | 75 | 67 | 76 | 49 | 49 | 54 | 45 | 45 |
| 09274 | Landshut (LK) | 79 | 80 | 62 | 65 | 41 | 46 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 09275 | Passau (LK) | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 |
| 09276 | Regen (LK) | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 31 | 31 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 09361 | Amberg (KS) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 714 | 716 | 305 | 374 | 500 | 470 | 456 | 421 | 428 | 432 | 441 |
| 09363 | Weiden i. d. Opf. (KS) | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 09372 | Cham (LK) | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 09373 | Neumarkt i. d. Opf. (LK) | 53 | 53 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 72 | 73 | 53 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 238 | 238 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 90 | 88 | 94 | 94 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 110 | 110 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |

Fortsetzung Tabelle 12 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 190 | 219 | 231 | 235 | 247 | 260 | 273 | 280 | 272 | 277 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 5.230 | 5.401 | 5.399 | 5.376 | 5.500 | 5.633 | 5.749 | 5.833 | 5.882 | 6.042 | München (KS) | 09162 |
| 88 | 105 | 102 | 112 | 129 | 132 | 153 | 151 | 153 | 160 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 58 | 58 | 58 | 61 | 70 | 78 | 80 | 84 | 92 | 89 | Altötting (LK) | 09171 |
| 119 | 134 | 124 | 139 | 148 | 151 | 169 | 168 | 165 | 169 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 165 | 179 | 195 | 197 | 207 | 207 | 219 | 233 | 221 | 226 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 214 | 221 | 231 | 217 | 235 | 238 | 241 | 252 | 243 | 245 | Dachau (LK) | 09174 |
| 187 | 195 | 198 | 210 | 197 | 210 | 208 | 209 | 213 | 205 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 95 | 106 | 108 | 115 | 123 | 123 | 128 | 128 | 130 | 131 | Erding (LK) | 09177 |
| 220 | 240 | 247 | 240 | 261 | 259 | 275 | 280 | 279 | 278 | Freising (LK) | 09178 |
| 257 | 290 | 286 | 294 | 303 | 315 | 343 | 342 | 341 | 346 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 76 | 94 | 95 | 110 | 119 | 128 | 141 | 151 | 143 | 163 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 51 | 51 | 51 | 58 | 67 | 65 | 71 | 72 | 74 | 82 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 113 | 119 | 129 | 137 | 142 | 150 | 152 | 160 | 162 | 168 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 57 | 63 | 71 | 73 | 75 | 82 | 84 | 87 | 87 | 88 | Mühldorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 560 | 597 | 602 | 620 | 637 | 641 | 659 | 678 | 691 | 704 | München (LK) | 09184 |
| 36 | 36 | 42 | 36 | 45 | 42 | 48 | 51 | 46 | 50 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 58 | 66 | 69 | 67 | 77 | 73 | 82 | 84 | 81 | 79 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 151 | 181 | 186 | 201 | 211 | 217 | 242 | 253 | 255 | 261 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 92 | 116 | 111 | 122 | 125 | 130 | 141 | 150 | 153 | 150 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 99 | 99 | 118 | 126 | 131 | 140 | 150 | 156 | 166 | 166 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 93 | 96 | 102 | 106 | 123 | 126 | 132 | 142 | 135 | 150 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 188 | 202 | 193 | 209 | 226 | 233 | 230 | 235 | 234 | 241 | Landshut (KS) | 09261 |
| 98 | 112 | 113 | 125 | 133 | 152 | 145 | 148 | 159 | 162 | Passau (KS) | 09262 |
| 57 | 64 | 74 | 78 | 83 | 92 | 97 | 102 | 101 | 106 | Straubing (KS) | 09263 |
| 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 45 | 46 | 51 | 46 | 48 | 53 | 59 | 62 | 66 | 59 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 42 | 39 | 39 | 51 | Landshut (LK) | 09274 |
| 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | Passau (LK) | 09275 |
| 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | Regen (LK) | 09276 |
| 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 49 | 57 | 71 | 71 | 64 | Amberg (KS) | 09361 |
| 422 | 462 | 494 | 526 | 563 | 579 | 616 | 641 | 665 | 673 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 52 | 61 | 72 | 79 | 72 | Weiden i. d. Opf. (KS) | 09363 |
| 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | Amberg-Weizsbach (LK) | 09371 |
| 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | Cham (LK) | 09372 |
| 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | Neumarkt i. d. Opf. (LK) | 09373 |
| 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 55 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 101 | 129 | 136 | 147 | 161 | 175 | 187 | 199 | 202 | 204 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 83 | 83 | 83 | 93 | 113 | 130 | 148 | 149 | 157 | 156 | Bayreuth (KS) | 09462 |

Fortsetzung Tabelle 12 >

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09463 | Coburg (KS) | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 09464 | Hof (KS) | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 09473 | Coburg (LK) | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 |
| 09475 | Hof (LK) | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 09476 | Kronach (LK) | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 308 | 308 | 233 | 185 | 179 | 163 | 148 | 155 | 170 | 168 | 171 |
| 09563 | Fürth (KS) | 411 | 412 | 309 | 341 | 344 | 321 | 291 | 307 | 294 | 282 | 291 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 639 | 639 | 639 | 653 | 779 | 694 | 679 | 712 | 672 | 673 | 674 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 30 | 30 | 30 | 30 | 31 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 09572 | Erlangen-Höchstädt (LK) | 72 | 72 | 71 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 09573 | Fürth (LK) | 111 | 111 | 176 | 79 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 152 | 152 | 119 | 115 | 105 | 104 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 35 | 35 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 09576 | Roth (LK) | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 124 | 124 | 75 | 86 | 98 | 79 | 77 | 75 | 81 | 75 | 75 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 96 | 96 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 183 | 183 | 163 | 163 | 163 | 163 | 163 | 163 | 163 | 163 | 163 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 838 | 840 | 778 | 896 | 967 | 896 | 864 | 877 | 861 | 829 | 811 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 108 | 108 | 98 | 82 | 95 | 88 | 73 | 82 | 72 | 77 | 70 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 137 | 137 | 133 | 150 | 154 | 151 | 134 | 132 | 132 | 122 | 127 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 52 | 52 | 77 | 88 | 72 | 71 | 62 | 66 | 57 | 58 | 61 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 91 | 91 | 83 | 75 | 53 | 58 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 339 | 339 | 316 | 284 | 260 | 241 | 221 | 201 | 220 | 199 | 193 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 83 | 83 | 46 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 288 | 289 | 192 | 197 | 193 | 180 | 172 | 161 | 162 | 152 | 147 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 164 | 164 | 113 | 103 | 110 | 104 | 90 | 86 | 80 | 80 | 77 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 171 | 172 | 168 | 149 | 144 | 144 | 121 | 111 | 104 | 100 | 92 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 123 | 124 | 86 | 78 | 60 | 65 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 319 | 319 | 314 | 280 | 253 | 236 | 202 | 205 | 185 | 173 | 172 |

Fortsetzung Tabelle 12 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|---|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 51 | 55 | 57 | 60 | 60 | Coburg (KS) | 09463 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 56 | 52 | 64 | 67 | Hof (KS) | 09464 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 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 |
| 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 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 |
| 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 35 | 35 | 46 | 58 | 53 | 63 | 69 | 71 | 81 | 73 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 166 | 195 | 228 | 242 | 280 | 294 | 301 | 314 | 315 | 345 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 281 | 309 | 314 | 321 | 353 | 359 | 363 | 364 | 363 | 370 | Fürth (KS) | 09563 |
| 719 | 856 | 894 | 985 | 1.070 | 1.171 | 1.227 | 1.290 | 1.287 | 1.344 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 30 | 30 | 33 | 41 | 44 | 46 | 48 | 52 | 50 | 51 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 61 | 64 | 63 | 62 | 66 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 09572 |
| 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 73 | 78 | 84 | 86 | 88 | Fürth (LK) | 09573 |
| 90 | 90 | 103 | 103 | 124 | 128 | 141 | 137 | 141 | 149 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK) | 09575 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | Roth (LK) | 09576 |
| 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 40 | 41 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 75 | 78 | 84 | 109 | 102 | 119 | 123 | 127 | 143 | 125 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 60 | 60 | 60 | 60 | 80 | 79 | 84 | 90 | 90 | 98 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 163 | 212 | 238 | 292 | 335 | 356 | 385 | 398 | 411 | 442 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 | 37 | 42 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | 53 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 836 | 936 | 940 | 1.013 | 1.041 | 1.111 | 1.149 | 1.159 | 1.181 | 1.181 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 73 | 85 | 87 | 96 | 101 | 115 | 116 | 111 | 126 | 115 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 119 | 136 | 143 | 155 | 179 | 194 | 189 | 193 | 198 | 210 | Kempten (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 56 | 77 | 70 | 82 | 84 | 92 | 96 | 97 | 97 | 105 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 51 | 57 | 56 | 57 | 68 | 70 | 83 | 79 | 71 | 77 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 194 | 224 | 237 | 243 | 251 | 264 | 287 | 287 | 286 | 278 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 46 | 48 | 58 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 150 | 155 | 171 | 175 | 185 | 201 | 201 | 210 | 208 | 214 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 76 | 90 | 86 | 101 | 111 | 113 | 121 | 120 | 126 | 128 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 94 | 96 | 108 | 111 | 114 | 127 | 130 | 135 | 134 | 136 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 51 | 51 | 51 | 51 | 52 | 65 | 64 | 69 | 74 | 77 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 167 | 193 | 195 | 215 | 235 | 237 | 252 | 254 | 273 | 267 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 12 >

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 246 | 247 | 198 | 209 | 221 | 202 | 200 | 198 | 204 | 198 | 198 |
| 2 | Würzburg | 332 | 332 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 |
| 3 | Main-Rhön | 237 | 237 | 201 | 201 | 201 | 201 | 201 | 201 | 201 | 201 | 201 |
| 4 | Oberfranken-West | 461 | 461 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 313 | 311 | 317 | 317 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 321 | 321 | 294 | 294 | 294 | 294 | 294 | 294 | 294 | 294 | 294 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 252 | 252 | 233 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 |
| 7 | Nürnberg | 1.767 | 1.769 | 1.622 | 1.507 | 1.612 | 1.485 | 1.412 | 1.468 | 1.430 | 1.417 | 1.430 |
| 8 | Westmittelfranken | 164 | 164 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 |
| 9 | Augsburg | 1.338 | 1.340 | 1.247 | 1.325 | 1.350 | 1.265 | 1.206 | 1.199 | 1.202 | 1.149 | 1.125 |
| 10 | Ingolstadt | 586 | 587 | 457 | 391 | 328 | 331 | 317 | 328 | 318 | 298 | 335 |
| 11 | Regensburg | 949 | 951 | 526 | 596 | 714 | 694 | 652 | 618 | 630 | 625 | 634 |
| 12 | Donau-Wald | 385 | 385 | 335 | 347 | 358 | 357 | 343 | 334 | 343 | 347 | 339 |
| 13 | Landshut | 309 | 309 | 328 | 344 | 352 | 337 | 314 | 317 | 311 | 307 | 302 |
| 14 | München | 8.606 | 8.623 | 10.471 | 10.089 | 9.661 | 9.166 | 8.497 | 8.185 | 7.915 | 7.491 | 7.074 |
| 15 | Donau-Iller | 547 | 548 | 401 | 408 | 370 | 361 | 331 | 324 | 315 | 307 | 305 |
| 16 | Allgäu | 898 | 900 | 827 | 763 | 758 | 723 | 619 | 615 | 574 | 552 | 537 |
| 17 | Oberland | 744 | 746 | 751 | 640 | 583 | 574 | 542 | 495 | 474 | 462 | 433 |
| 18 | Südostoberbayern | 940 | 942 | 897 | 804 | 776 | 740 | 631 | 617 | 586 | 589 | 577 |
| | Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 10.877 | 10.897 | 12.576 | 11.923 | 11.348 | 10.810 | 9.987 | 9.626 | 9.293 | 8.840 | 8.419 |
| 092 | Niederbayern | 770 | 771 | 737 | 766 | 777 | 770 | 706 | 701 | 707 | 700 | 687 |
| 093 | Oberpfalz | 1.124 | 1.126 | 685 | 750 | 875 | 846 | 831 | 797 | 804 | 807 | 817 |
| 094 | Oberfranken | 782 | 782 | 605 | 605 | 605 | 605 | 605 | 607 | 605 | 611 | 611 |
| 095 | Mittelfranken | 1.932 | 1.933 | 1.783 | 1.668 | 1.773 | 1.646 | 1.573 | 1.629 | 1.591 | 1.578 | 1.591 |
| 096 | Unterfranken | 815 | 816 | 711 | 722 | 734 | 715 | 712 | 711 | 717 | 711 | 711 |
| 097 | Schwaben | 2.784 | 2.788 | 2.475 | 2.496 | 2.478 | 2.349 | 2.156 | 2.138 | 2.091 | 2.007 | 1.967 |
| | Land | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 19.083 | 19.113 | 19.571 | 18.929 | 18.589 | 17.742 | 16.571 | 16.208 | 15.808 | 15.254 | 14.802 |

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

| Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| | | | | | | | | | | Raumordnungsregion | |
| 198 | 201 | 207 | 232 | 225 | 242 | 246 | 250 | 266 | 248 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 312 | 361 | 387 | 441 | 484 | 505 | 534 | 549 | 561 | 597 | Würzburg | 2 |
| 201 | 201 | 201 | 201 | 221 | 220 | 225 | 230 | 231 | 239 | Main-Rhön | 3 |
| 324 | 352 | 359 | 370 | 384 | 409 | 424 | 439 | 445 | 447 | Oberfranken-West | 4 |
| 294 | 294 | 294 | 304 | 324 | 340 | 363 | 361 | 380 | 382 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 244 | 262 | 286 | 293 | 286 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 1.460 | 1.655 | 1.747 | 1.867 | 2.045 | 2.177 | 2.267 | 2.350 | 2.350 | 2.458 | Nürnberg | 7 |
| 161 | 161 | 171 | 183 | 179 | 189 | 195 | 196 | 208 | 201 | Westmittelfranken | 8 |
| 1.152 | 1.286 | 1.304 | 1.382 | 1.429 | 1.514 | 1.589 | 1.595 | 1.607 | 1.607 | Augsburg | 9 |
| 318 | 354 | 377 | 372 | 403 | 409 | 437 | 449 | 433 | 440 | Ingolstadt | 10 |
| 615 | 656 | 692 | 719 | 759 | 779 | 823 | 851 | 879 | 880 | Regensburg | 11 |
| 336 | 358 | 369 | 384 | 398 | 426 | 424 | 431 | 441 | 449 | Donau-Wald | 12 |
| 287 | 300 | 292 | 308 | 325 | 331 | 331 | 333 | 332 | 352 | Landshut | 13 |
| 6.905 | 7.216 | 7.233 | 7.253 | 7.448 | 7.615 | 7.815 | 7.943 | 8.005 | 8.183 | München | 14 |
| 303 | 328 | 338 | 354 | 366 | 403 | 407 | 422 | 427 | 453 | Donau-Ilter | 15 |
| 529 | 601 | 618 | 679 | 739 | 786 | 808 | 813 | 857 | 856 | Allgäu | 16 |
| 447 | 489 | 522 | 550 | 591 | 611 | 643 | 686 | 661 | 706 | Oberland | 17 |
| 571 | 639 | 659 | 712 | 763 | 800 | 878 | 898 | 918 | 933 | Südostoberbayern | 18 |
| | | | | | | | | | | Regierungsbezirk | |
| 8.241 | 8.699 | 8.790 | 8.887 | 9.205 | 9.435 | 9.773 | 9.977 | 10.017 | 10.263 | Oberbayern | 091 |
| 668 | 704 | 711 | 737 | 771 | 810 | 814 | 826 | 839 | 860 | Niederbayern | 092 |
| 798 | 838 | 870 | 901 | 939 | 970 | 1.025 | 1.075 | 1.106 | 1.107 | Oberpfalz | 093 |
| 618 | 646 | 653 | 674 | 708 | 749 | 787 | 799 | 825 | 829 | Oberfranken | 094 |
| 1.621 | 1.816 | 1.919 | 2.050 | 2.225 | 2.366 | 2.462 | 2.546 | 2.557 | 2.659 | Mittelfranken | 095 |
| 711 | 763 | 795 | 873 | 930 | 967 | 1.005 | 1.029 | 1.057 | 1.083 | Unterfranken | 096 |
| 1.983 | 2.216 | 2.260 | 2.415 | 2.534 | 2.704 | 2.803 | 2.830 | 2.890 | 2.916 | Schwaben | 097 |
| | | | | | | | | | | Land | |
| 14.640 | 15.681 | 15.998 | 16.538 | 17.311 | 18.001 | 18.670 | 19.081 | 19.293 | 19.716 | Bayern | 09 |

Tab. 13: Rechnerischer Nachholbedarf in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten
**Anteil am aktuellen Wohnungsbestand*

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Nachholbedarf | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------------|--------------|------------------|------------|--------------|
| | | saldierrt 2020 | | unsaldierrt 2020 | | |
| | | in Tsd. | Mangel* in % | Mangel | Überschuss | Mangel* in % |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 5 | 7 | 5 | 0 | 7 |
| 09162 | München (KS) | 17 | 2 | 17 | 0 | 2 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 4 | 12 | 4 | 0 | 12 |
| 09171 | Altötting (LK) | 1 | 3 | 1 | 0 | 3 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 4 | 8 | 4 | 0 | 8 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 09174 | Dachau (LK) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 09177 | Erding (LK) | -1 | -1 | 0 | -1 | 0 |
| 09178 | Freising (LK) | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 5 | 5 | 5 | 0 | 5 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 3 | 7 | 3 | 0 | 7 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 2 | 5 | 2 | 0 | 5 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | -2 | -5 | 0 | -2 | 0 |
| 09184 | München (LK) | 8 | 5 | 8 | 0 | 5 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | -0 | 0 | 0 | -0 | 0 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 3 | 4 | 3 | 0 | 4 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 09261 | Landshut (KS) | 4 | 11 | 4 | 0 | 11 |
| 09262 | Passau (KS) | 3 | 10 | 3 | 0 | 10 |
| 09263 | Straubing (KS) | 1 | 3 | 1 | 0 | 3 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | -2 | -3 | 0 | -2 | 0 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 09274 | Landshut (LK) | 2 | 3 | 2 | 0 | 3 |
| 09275 | Passau (LK) | -2 | -2 | 0 | -2 | 0 |
| 09276 | Regen (LK) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 2 | 3 | 2 | 0 | 3 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | -4 | -8 | 0 | -4 | 0 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 09361 | Amberg (KS) | 1 | 6 | 1 | 0 | 6 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 14 | 16 | 14 | 0 | 16 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 2 | 8 | 2 | 0 | 8 |
| 09371 | Amberg-Weizbach (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09372 | Cham (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | -3 | -5 | 0 | -3 | 0 |

Fortsetzung Tabelle 13 >

| Kennziffer | | Nachholbedarf | | | | |
|------------|-------------------------------------|---------------|--------------|-----------------|------------|--------------|
| | | saldiert 2020 | | unsaldiert 2020 | | |
| | | in Tsd. | Mangel* in % | Mangel | Überschuss | Mangel* in % |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | -2 | -5 | 0 | -2 | 0 |
| 09375 | Regensburg (LK) | -2 | -2 | 0 | -2 | 0 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 6 | 14 | 6 | 0 | 14 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 2 | 5 | 2 | 0 | 5 |
| 09463 | Coburg (KS) | 3 | 11 | 3 | 0 | 11 |
| 09464 | Hof (KS) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 09471 | Bamberg (LK) | -2 | -2 | 0 | -2 | 0 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | -3 | -6 | 0 | -3 | 0 |
| 09473 | Coburg (LK) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 09474 | Forchheim (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09475 | Hof (LK) | -2 | -4 | 0 | -2 | 0 |
| 09476 | Kronach (LK) | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | -2 | -5 | 0 | -2 | 0 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | -1 | -3 | 0 | -1 | 0 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 3 | 12 | 3 | 0 | 12 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 7 | 12 | 7 | 0 | 12 |
| 09563 | Fürth (KS) | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 13 | 5 | 13 | 0 | 5 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09573 | Fürth (LK) | 1 | 3 | 1 | 0 | 3 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 2 | 3 | 2 | 0 | 3 |
| 09575 | Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| 09576 | Roth (LK) | 2 | 3 | 2 | 0 | 3 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 2 | 4 | 2 | 0 | 4 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | -0 | -1 | 0 | -0 | 0 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 3 | 10 | 3 | 0 | 10 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 12 | 17 | 12 | 0 | 17 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | -4 | -5 | 0 | -4 | 0 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | -1 | -3 | 0 | -1 | 0 |
| 09674 | Haßberge (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | -1 | -1 | 0 | -1 | 0 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | -3 | -5 | 0 | -3 | 0 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | -2 | -4 | 0 | -2 | 0 |
| 09679 | Würzburg (LK) | -3 | -4 | 0 | -3 | 0 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 24 | 16 | 24 | 0 | 16 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 1 | 5 | 1 | 0 | 5 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 3 | 10 | 3 | 0 | 10 |

Fortsetzung Tabelle 13 >

| Kennziffer | | Nachholbedarf | | | | |
|---------------------------|----------------------------|---------------|--------------|-----------------|------------|--------------|
| | | saldiert 2020 | | unsaldiert 2020 | | |
| | | in Tsd. | Mangel* in % | Mangel | Überschuss | Mangel* in % |
| 09764 | Memmingen (KS) | 2 | 9 | 2 | 0 | 9 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 09774 | Günzburg (LK) | -1 | -2 | 0 | -1 | 0 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 1 | 3 | 1 | 0 | 3 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | -1 | -1 | 0 | -1 | 0 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | -2 | -3 | 0 | -2 | 0 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | -1 | -1 | 0 | -1 | 0 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 4 | 5 | 4 | 0 | 5 |
| Raumordnungsregion | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | -8 | -4 | 0 | -8 | 0 |
| 2 | Würzburg | 7 | 3 | 12 | -5 | 5 |
| 3 | Main-Rhön | -1 | 0 | 3 | -4 | 1 |
| 4 | Oberfranken-West | 7 | 3 | 10 | -3 | 3 |
| 5 | Oberfranken-Ost | -6 | -2 | 2 | -8 | 1 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | -1 | -1 | 4 | -5 | 1 |
| 7 | Nürnberg | 25 | 4 | 26 | -1 | 4 |
| 8 | Westmittelfranken | 7 | 4 | 7 | 0 | 4 |
| 9 | Augsburg | 24 | 6 | 25 | -2 | 6 |
| 10 | Ingolstadt | 6 | 3 | 6 | -0 | 3 |
| 11 | Regensburg | 8 | 2 | 14 | -6 | 4 |
| 12 | Donau-Wald | -4 | -1 | 4 | -8 | 1 |
| 13 | Landshut | 8 | 4 | 8 | 0 | 4 |
| 14 | München | 36 | 3 | 37 | -1 | 3 |
| 15 | Donau-Ilser | -0 | 0 | 2 | -2 | 1 |
| 16 | Allgäu | 8 | 4 | 9 | -1 | 4 |
| 17 | Oberland | 7 | 3 | 7 | 0 | 3 |
| 18 | Südostoberbayern | 11 | 3 | 13 | -2 | 3 |
| Regierungsbezirk | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 60 | 3 | 63 | -3 | 3 |
| 092 | Niederbayern | 4 | 1 | 12 | -8 | 2 |
| 093 | Oberpfalz | 6 | 1 | 17 | -11 | 3 |
| 094 | Oberfranken | 1 | 0 | 12 | -11 | 2 |
| 095 | Mittelfranken | 32 | 4 | 33 | -1 | 4 |
| 096 | Unterfranken | -1 | 0 | 15 | -16 | 2 |
| 097 | Schwaben | 32 | 4 | 37 | -5 | 4 |
| Land | | | | | | |
| 09 | Bayern | 133 | 2 | 188 | -55 | 3 |

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

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

Annahme: konstante Leerstandsquote

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 574 | 574 | 448 | 390 | 365 | 344 | 353 | 360 | 343 | 333 | 352 |
| 09162 | München (KS) | 6.410 | 6.410 | 7.401 | 7.218 | 6.910 | 6.601 | 6.211 | 5.994 | 5.826 | 5.497 | 5.221 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 177 | 177 | 164 | 166 | 165 | 156 | 142 | 144 | 132 | 126 | 121 |
| 09171 | Altötting (LK) | 306 | 306 | 274 | 246 | 248 | 235 | 226 | 217 | 211 | 214 | 212 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 337 | 337 | 320 | 290 | 298 | 272 | 260 | 247 | 213 | 224 | 207 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 433 | 433 | 478 | 449 | 430 | 418 | 400 | 384 | 372 | 350 | 335 |
| 09174 | Dachau (LK) | 592 | 592 | 624 | 619 | 599 | 569 | 558 | 547 | 532 | 500 | 501 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 545 | 545 | 570 | 540 | 537 | 507 | 498 | 475 | 456 | 457 | 433 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 408 | 408 | 415 | 403 | 393 | 374 | 371 | 365 | 365 | 364 | 355 |
| 09177 | Erding (LK) | 515 | 515 | 493 | 465 | 474 | 436 | 410 | 421 | 395 | 405 | 376 |
| 09178 | Freising (LK) | 698 | 698 | 650 | 629 | 605 | 574 | 561 | 562 | 543 | 541 | 523 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 570 | 570 | 717 | 693 | 684 | 645 | 586 | 558 | 520 | 518 | 471 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 268 | 268 | 231 | 212 | 209 | 173 | 165 | 152 | 137 | 147 | 118 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 411 | 411 | 409 | 377 | 358 | 336 | 318 | 312 | 306 | 295 | 282 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 403 | 403 | 408 | 346 | 332 | 309 | 295 | 286 | 265 | 270 | 230 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 426 | 426 | 371 | 334 | 328 | 317 | 312 | 299 | 297 | 297 | 289 |
| 09184 | München (LK) | 1.008 | 1.008 | 1.462 | 1.393 | 1.382 | 1.277 | 1.181 | 1.118 | 1.075 | 1.024 | 916 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 333 | 333 | 325 | 325 | 295 | 290 | 274 | 273 | 277 | 263 | 260 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 539 | 539 | 516 | 489 | 462 | 443 | 428 | 419 | 419 | 403 | 404 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 929 | 929 | 900 | 843 | 811 | 743 | 696 | 686 | 636 | 639 | 578 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 481 | 481 | 426 | 396 | 383 | 353 | 328 | 300 | 283 | 262 | 211 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 538 | 538 | 522 | 479 | 473 | 433 | 394 | 381 | 380 | 367 | 341 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 519 | 519 | 482 | 439 | 400 | 372 | 373 | 340 | 324 | 316 | 289 |
| 09261 | Landshut (KS) | 268 | 268 | 307 | 319 | 347 | 327 | 314 | 314 | 308 | 303 | 292 |
| 09262 | Passau (KS) | 207 | 207 | 174 | 180 | 174 | 165 | 160 | 152 | 150 | 149 | 138 |
| 09263 | Straubing (KS) | 101 | 101 | 102 | 107 | 125 | 130 | 117 | 110 | 115 | 118 | 115 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 411 | 411 | 310 | 288 | 274 | 263 | 281 | 271 | 262 | 265 | 256 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 168 | 168 | 175 | 162 | 161 | 144 | 146 | 158 | 153 | 153 | 137 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 444 | 444 | 425 | 429 | 423 | 420 | 397 | 392 | 394 | 383 | 375 |
| 09274 | Landshut (LK) | 644 | 644 | 602 | 589 | 561 | 540 | 532 | 535 | 518 | 525 | 507 |
| 09275 | Passau (LK) | 649 | 649 | 605 | 576 | 571 | 532 | 542 | 520 | 513 | 509 | 482 |
| 09276 | Regen (LK) | 165 | 165 | 177 | 176 | 166 | 165 | 157 | 162 | 154 | 152 | 161 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 405 | 405 | 371 | 357 | 349 | 333 | 344 | 333 | 325 | 324 | 315 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 366 | 366 | 354 | 343 | 321 | 325 | 318 | 315 | 308 | 294 | 299 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 336 | 336 | 288 | 288 | 271 | 267 | 276 | 254 | 260 | 249 | 253 |
| 09361 | Amberg (KS) | 90 | 90 | 83 | 79 | 98 | 94 | 93 | 83 | 82 | 80 | 80 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 788 | 788 | 427 | 493 | 604 | 577 | 566 | 527 | 530 | 532 | 536 |
| 09363 | Weiden i. d. Opf. (KS) | 81 | 81 | 81 | 81 | 99 | 83 | 82 | 75 | 73 | 74 | 71 |
| 09371 | Amberg-Weizbach (LK) | 247 | 247 | 220 | 223 | 225 | 210 | 205 | 192 | 204 | 205 | 203 |
| 09372 | Cham (LK) | 402 | 402 | 357 | 348 | 333 | 321 | 318 | 299 | 302 | 303 | 303 |
| 09373 | Neumarkt i. d. Opf. (LK) | 497 | 497 | 462 | 461 | 443 | 434 | 437 | 422 | 423 | 412 | 406 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 194 | 194 | 167 | 157 | 155 | 149 | 154 | 158 | 160 | 161 | 163 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 636 | 636 | 619 | 618 | 624 | 594 | 589 | 579 | 567 | 568 | 543 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 479 | 479 | 437 | 427 | 426 | 394 | 402 | 391 | 398 | 399 | 386 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 160 | 160 | 164 | 165 | 158 | 155 | 155 | 154 | 152 | 151 | 150 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 289 | 289 | 164 | 203 | 206 | 177 | 189 | 167 | 156 | 159 | 151 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 157 | 157 | 122 | 167 | 172 | 149 | 153 | 147 | 145 | 137 | 133 |

Fortsetzung Tabelle 14 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|--------------------------------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) |
| 352 | 384 | 397 | 407 | 421 | 437 | 450 | 457 | 451 | 453 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 5.119 | 5.282 | 5.273 | 5.265 | 5.387 | 5.502 | 5.626 | 5.705 | 5.756 | 5.905 | München (KS) | 09162 |
| 118 | 138 | 137 | 148 | 165 | 166 | 189 | 189 | 191 | 197 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 218 | 228 | 232 | 245 | 262 | 271 | 275 | 283 | 291 | 284 | Altötting (LK) | 09171 |
| 214 | 243 | 226 | 247 | 261 | 265 | 294 | 292 | 291 | 296 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 333 | 357 | 374 | 382 | 394 | 401 | 419 | 435 | 423 | 428 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 506 | 518 | 533 | 513 | 537 | 545 | 550 | 566 | 553 | 556 | Dachau (LK) | 09174 |
| 433 | 450 | 452 | 476 | 465 | 486 | 490 | 492 | 504 | 496 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 375 | 384 | 393 | 399 | 406 | 412 | 404 | 406 | 395 | 386 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 387 | 412 | 413 | 429 | 429 | 437 | 448 | 445 | 449 | 436 | Erding (LK) | 09177 |
| 533 | 564 | 572 | 572 | 601 | 598 | 619 | 625 | 631 | 628 | Freising (LK) | 09178 |
| 465 | 522 | 522 | 535 | 558 | 579 | 625 | 636 | 639 | 652 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 126 | 161 | 160 | 183 | 193 | 208 | 232 | 245 | 237 | 259 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 284 | 294 | 301 | 304 | 323 | 323 | 331 | 340 | 332 | 345 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 244 | 260 | 272 | 285 | 294 | 307 | 315 | 332 | 335 | 343 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 302 | 317 | 322 | 335 | 334 | 351 | 354 | 353 | 359 | 352 | Mühlendorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 874 | 935 | 939 | 964 | 1.000 | 1.015 | 1.062 | 1.093 | 1.112 | 1.141 | München (LK) | 09184 |
| 263 | 281 | 295 | 285 | 302 | 296 | 312 | 313 | 300 | 302 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 405 | 426 | 436 | 431 | 443 | 442 | 459 | 461 | 453 | 440 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 591 | 654 | 641 | 667 | 680 | 691 | 742 | 745 | 753 | 760 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 212 | 248 | 241 | 268 | 276 | 294 | 315 | 332 | 349 | 347 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 355 | 376 | 400 | 416 | 421 | 441 | 466 | 470 | 484 | 473 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 323 | 337 | 340 | 352 | 377 | 392 | 402 | 414 | 406 | 422 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 283 | 297 | 288 | 304 | 319 | 327 | 326 | 329 | 329 | 332 | Landshut (KS) | 09261 |
| 141 | 158 | 160 | 169 | 180 | 198 | 195 | 197 | 206 | 208 | Passau (KS) | 09262 |
| 115 | 124 | 135 | 138 | 146 | 153 | 157 | 160 | 159 | 164 | Straubing (KS) | 09263 |
| 266 | 276 | 270 | 276 | 290 | 285 | 287 | 282 | 285 | 280 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 148 | 166 | 171 | 173 | 169 | 167 | 180 | 178 | 177 | 168 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 383 | 398 | 400 | 399 | 401 | 405 | 415 | 415 | 418 | 398 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 510 | 538 | 522 | 540 | 537 | 527 | 545 | 522 | 536 | 533 | Landshut (LK) | 09274 |
| 509 | 521 | 518 | 523 | 522 | 525 | 519 | 505 | 512 | 490 | Passau (LK) | 09275 |
| 164 | 183 | 176 | 180 | 196 | 188 | 193 | 183 | 183 | 187 | Regen (LK) | 09276 |
| 335 | 343 | 353 | 354 | 359 | 363 | 365 | 370 | 361 | 361 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 305 | 324 | 318 | 314 | 323 | 313 | 327 | 311 | 305 | 306 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 270 | 271 | 282 | 278 | 285 | 289 | 283 | 291 | 280 | 278 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 82 | 83 | 83 | 83 | 86 | 94 | 100 | 112 | 111 | 105 | Amberg (KS) | 09361 |
| 526 | 563 | 593 | 619 | 655 | 670 | 702 | 724 | 741 | 749 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 73 | 76 | 73 | 76 | 73 | 84 | 95 | 103 | 112 | 101 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 219 | 232 | 249 | 257 | 269 | 270 | 278 | 282 | 277 | 271 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 306 | 324 | 336 | 349 | 349 | 340 | 341 | 338 | 348 | 326 | Cham (LK) | 09372 |
| 425 | 434 | 438 | 440 | 445 | 445 | 450 | 439 | 438 | 427 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 171 | 193 | 184 | 196 | 207 | 212 | 220 | 219 | 219 | 205 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 553 | 573 | 575 | 580 | 588 | 580 | 572 | 568 | 563 | 551 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 410 | 427 | 433 | 438 | 441 | 449 | 450 | 447 | 442 | 437 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 150 | 149 | 148 | 148 | 147 | 149 | 149 | 156 | 152 | 148 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 163 | 189 | 195 | 203 | 215 | 229 | 241 | 253 | 256 | 257 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 130 | 131 | 132 | 136 | 158 | 170 | 189 | 192 | 194 | 193 | Bayreuth (KS) | 09462 |

Fortsetzung Tabelle 14 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | | | | | | | | | | | |
| 09463 | Coburg (KS) | 67 | 67 | 79 | 86 | 80 | 70 | 69 | 69 | 70 | 70 | 70 |
| 09464 | Hof (KS) | 70 | 70 | 108 | 114 | 115 | 93 | 92 | 91 | 90 | 89 | 89 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 399 | 399 | 382 | 365 | 361 | 325 | 341 | 335 | 324 | 327 | 302 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 206 | 206 | 173 | 176 | 158 | 151 | 154 | 147 | 154 | 148 | 149 |
| 09473 | Coburg (LK) | 153 | 153 | 139 | 134 | 136 | 117 | 122 | 117 | 116 | 116 | 117 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 327 | 327 | 299 | 295 | 287 | 266 | 271 | 259 | 257 | 257 | 248 |
| 09475 | Hof (LK) | 185 | 185 | 193 | 189 | 184 | 188 | 190 | 190 | 189 | 187 | 185 |
| 09476 | Kronach (LK) | 139 | 139 | 149 | 151 | 151 | 151 | 149 | 147 | 145 | 142 | 140 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 117 | 117 | 128 | 132 | 132 | 136 | 137 | 137 | 136 | 134 | 133 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 116 | 116 | 116 | 119 | 120 | 119 | 117 | 116 | 115 | 114 | 113 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 160 | 160 | 184 | 188 | 182 | 170 | 168 | 166 | 162 | 159 | 156 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 83 | 83 | 75 | 85 | 93 | 84 | 86 | 77 | 75 | 80 | 76 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 420 | 420 | 336 | 285 | 274 | 258 | 243 | 240 | 252 | 247 | 246 |
| 09563 | Fürth (KS) | 525 | 525 | 432 | 460 | 459 | 431 | 407 | 413 | 403 | 386 | 388 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 755 | 755 | 845 | 968 | 1.093 | 882 | 802 | 819 | 770 | 781 | 775 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 106 | 106 | 104 | 100 | 97 | 93 | 93 | 88 | 86 | 80 | 76 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 527 | 527 | 498 | 498 | 481 | 441 | 445 | 441 | 449 | 444 | 429 |
| 09572 | Erlangen-Höchstädt (LK) | 436 | 436 | 404 | 372 | 368 | 330 | 334 | 330 | 316 | 318 | 291 |
| 09573 | Fürth (LK) | 345 | 345 | 437 | 283 | 201 | 173 | 188 | 220 | 232 | 235 | 202 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 520 | 520 | 440 | 431 | 426 | 371 | 362 | 345 | 343 | 338 | 303 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 303 | 303 | 287 | 284 | 270 | 241 | 246 | 254 | 255 | 250 | 236 |
| 09576 | Roth (LK) | 352 | 352 | 307 | 298 | 275 | 250 | 254 | 237 | 233 | 223 | 219 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 255 | 255 | 223 | 225 | 209 | 191 | 195 | 182 | 190 | 181 | 176 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 196 | 196 | 147 | 158 | 172 | 151 | 140 | 135 | 140 | 129 | 125 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 117 | 117 | 85 | 119 | 103 | 107 | 115 | 109 | 104 | 99 | 96 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 245 | 245 | 217 | 261 | 267 | 215 | 228 | 225 | 224 | 226 | 218 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 339 | 339 | 265 | 268 | 256 | 204 | 211 | 213 | 236 | 236 | 217 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 206 | 206 | 171 | 185 | 172 | 154 | 155 | 147 | 160 | 154 | 149 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 119 | 119 | 123 | 125 | 130 | 133 | 133 | 133 | 132 | 132 | 131 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 172 | 172 | 167 | 172 | 169 | 149 | 151 | 145 | 142 | 148 | 145 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 255 | 255 | 241 | 242 | 229 | 210 | 211 | 205 | 210 | 205 | 190 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 178 | 178 | 163 | 175 | 166 | 170 | 170 | 171 | 172 | 173 | 173 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 248 | 248 | 226 | 223 | 216 | 189 | 190 | 192 | 193 | 192 | 192 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 215 | 215 | 215 | 203 | 220 | 178 | 179 | 177 | 169 | 180 | 150 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 459 | 459 | 411 | 395 | 378 | 349 | 356 | 325 | 321 | 317 | 300 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 970 | 970 | 910 | 1.013 | 1.082 | 1.018 | 989 | 991 | 974 | 947 | 924 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 165 | 165 | 157 | 144 | 151 | 145 | 126 | 134 | 125 | 124 | 117 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 188 | 188 | 176 | 193 | 198 | 194 | 179 | 169 | 166 | 154 | 156 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 121 | 121 | 143 | 152 | 135 | 131 | 125 | 122 | 112 | 112 | 111 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 484 | 484 | 449 | 426 | 393 | 371 | 366 | 358 | 350 | 341 | 323 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 1.010 | 1.010 | 942 | 889 | 856 | 802 | 791 | 748 | 753 | 724 | 689 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 284 | 284 | 234 | 222 | 214 | 187 | 183 | 180 | 182 | 180 | 167 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 419 | 419 | 333 | 324 | 307 | 288 | 284 | 287 | 286 | 275 | 266 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 644 | 644 | 502 | 501 | 487 | 447 | 439 | 418 | 415 | 398 | 373 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 303 | 303 | 230 | 215 | 224 | 202 | 189 | 176 | 167 | 167 | 153 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 575 | 575 | 552 | 532 | 524 | 500 | 479 | 451 | 443 | 432 | 395 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 567 | 567 | 477 | 477 | 444 | 425 | 410 | 397 | 402 | 385 | 368 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 352 | 352 | 319 | 307 | 307 | 286 | 286 | 280 | 272 | 276 | 264 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 619 | 619 | 598 | 556 | 524 | 478 | 440 | 428 | 396 | 381 | 363 |

Fortsetzung Tabelle 14 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 69 | 67 | 67 | 68 | 67 | 78 | 83 | 85 | 89 | 87 | Coburg (KS) | 09463 |
| 88 | 86 | 86 | 84 | 83 | 81 | 84 | 79 | 89 | 91 | Hof (KS) | 09464 |
| 335 | 353 | 351 | 362 | 356 | 369 | 371 | 364 | 365 | 351 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 156 | 173 | 180 | 176 | 188 | 196 | 204 | 200 | 199 | 197 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 126 | 134 | 138 | 149 | 149 | 167 | 165 | 161 | 169 | 160 | Coburg (LK) | 09473 |
| 260 | 281 | 283 | 287 | 293 | 288 | 291 | 288 | 284 | 285 | Forchheim (LK) | 09474 |
| 182 | 180 | 178 | 176 | 174 | 173 | 171 | 170 | 169 | 169 | Hof (LK) | 09475 |
| 137 | 135 | 133 | 131 | 130 | 129 | 128 | 127 | 127 | 127 | Kronach (LK) | 09476 |
| 132 | 130 | 130 | 129 | 128 | 128 | 127 | 128 | 128 | 129 | Kulmbach (LK) | 09477 |
| 116 | 125 | 131 | 139 | 147 | 148 | 144 | 147 | 152 | 145 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 152 | 149 | 147 | 144 | 142 | 140 | 138 | 137 | 136 | 135 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 83 | 82 | 94 | 110 | 106 | 117 | 121 | 120 | 133 | 123 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 249 | 281 | 314 | 330 | 372 | 388 | 396 | 408 | 408 | 439 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 383 | 409 | 414 | 418 | 446 | 453 | 456 | 458 | 454 | 458 | Fürth (KS) | 09563 |
| 839 | 990 | 1.023 | 1.122 | 1.217 | 1.320 | 1.386 | 1.444 | 1.449 | 1.506 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 81 | 85 | 85 | 92 | 99 | 103 | 107 | 110 | 105 | 107 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 455 | 489 | 508 | 511 | 523 | 524 | 533 | 524 | 512 | 499 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 304 | 330 | 330 | 335 | 332 | 336 | 351 | 340 | 333 | 327 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 09572 |
| 217 | 235 | 226 | 241 | 237 | 248 | 263 | 257 | 270 | 266 | Fürth (LK) | 09573 |
| 325 | 350 | 377 | 382 | 405 | 426 | 451 | 451 | 453 | 449 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 250 | 272 | 276 | 270 | 275 | 270 | 281 | 275 | 263 | 263 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK) | 09575 |
| 231 | 255 | 260 | 265 | 283 | 284 | 295 | 289 | 280 | 289 | Roth (LK) | 09576 |
| 193 | 210 | 217 | 216 | 226 | 232 | 232 | 226 | 227 | 221 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 123 | 131 | 138 | 164 | 160 | 173 | 179 | 183 | 195 | 176 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 94 | 93 | 92 | 92 | 109 | 111 | 115 | 118 | 117 | 122 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 230 | 284 | 306 | 356 | 393 | 413 | 438 | 451 | 462 | 487 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 228 | 251 | 286 | 295 | 296 | 300 | 310 | 319 | 324 | 304 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 164 | 175 | 195 | 195 | 212 | 205 | 204 | 207 | 200 | 207 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 130 | 129 | 129 | 140 | 143 | 147 | 147 | 142 | 143 | 137 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 157 | 167 | 167 | 184 | 187 | 192 | 188 | 178 | 181 | 173 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 209 | 225 | 232 | 232 | 234 | 235 | 242 | 238 | 231 | 232 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 173 | 181 | 200 | 198 | 213 | 214 | 229 | 224 | 220 | 213 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 191 | 202 | 221 | 229 | 243 | 245 | 240 | 242 | 236 | 233 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 185 | 206 | 216 | 237 | 231 | 253 | 247 | 244 | 251 | 231 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 327 | 328 | 333 | 345 | 352 | 348 | 340 | 336 | 343 | 322 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 954 | 1.045 | 1.048 | 1.114 | 1.144 | 1.202 | 1.234 | 1.249 | 1.266 | 1.271 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 117 | 134 | 136 | 143 | 150 | 162 | 164 | 160 | 172 | 162 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 153 | 168 | 174 | 187 | 210 | 227 | 221 | 225 | 229 | 242 | Kempten (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 111 | 132 | 126 | 138 | 141 | 151 | 156 | 157 | 156 | 162 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 344 | 371 | 369 | 380 | 389 | 405 | 427 | 418 | 410 | 403 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 713 | 767 | 780 | 795 | 807 | 830 | 868 | 868 | 859 | 849 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 177 | 187 | 201 | 204 | 213 | 210 | 211 | 220 | 208 | 218 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 270 | 296 | 297 | 303 | 310 | 306 | 319 | 318 | 326 | 326 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 390 | 406 | 428 | 440 | 457 | 483 | 488 | 492 | 493 | 501 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 158 | 176 | 171 | 197 | 206 | 215 | 224 | 224 | 236 | 234 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 409 | 414 | 432 | 446 | 446 | 466 | 466 | 472 | 478 | 469 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 385 | 396 | 410 | 406 | 414 | 433 | 433 | 447 | 443 | 447 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 277 | 300 | 305 | 312 | 320 | 326 | 331 | 325 | 326 | 318 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 359 | 393 | 397 | 433 | 459 | 460 | 480 | 481 | 512 | 500 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 14 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 713 | 713 | 576 | 601 | 595 | 525 | 521 | 519 | 547 | 537 | 515 |
| 2 | Würzburg | 1.206 | 1.206 | 1.096 | 1.121 | 1.090 | 962 | 985 | 947 | 948 | 940 | 901 |
| 3 | Main-Rhön | 829 | 829 | 761 | 804 | 795 | 721 | 732 | 711 | 707 | 714 | 670 |
| 4 | Oberfranken-West | 1.489 | 1.489 | 1.328 | 1.353 | 1.342 | 1.225 | 1.258 | 1.211 | 1.184 | 1.186 | 1.142 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 895 | 895 | 908 | 965 | 942 | 887 | 894 | 877 | 877 | 855 | 844 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 1.251 | 1.251 | 1.153 | 1.133 | 1.161 | 1.084 | 1.091 | 1.054 | 1.069 | 1.071 | 1.053 |
| 7 | Nürnberg | 3.459 | 3.459 | 3.305 | 3.196 | 3.193 | 2.788 | 2.683 | 2.691 | 2.634 | 2.609 | 2.501 |
| 8 | Westmittelfranken | 1.168 | 1.168 | 1.083 | 1.092 | 1.054 | 956 | 972 | 954 | 970 | 956 | 917 |
| 9 | Augsburg | 3.099 | 3.099 | 2.854 | 2.856 | 2.852 | 2.663 | 2.614 | 2.556 | 2.530 | 2.468 | 2.368 |
| 10 | Ingolstadt | 1.854 | 1.854 | 1.704 | 1.607 | 1.515 | 1.451 | 1.427 | 1.416 | 1.404 | 1.363 | 1.371 |
| 11 | Regensburg | 2.766 | 2.766 | 2.289 | 2.349 | 2.428 | 2.347 | 2.306 | 2.220 | 2.215 | 2.199 | 2.162 |
| 12 | Donau-Wald | 2.066 | 2.066 | 1.898 | 1.830 | 1.793 | 1.724 | 1.720 | 1.689 | 1.655 | 1.641 | 1.589 |
| 13 | Landshut | 1.653 | 1.653 | 1.569 | 1.552 | 1.528 | 1.468 | 1.467 | 1.436 | 1.411 | 1.401 | 1.367 |
| 14 | München | 11.231 | 11.231 | 12.753 | 12.329 | 11.932 | 11.298 | 10.651 | 10.287 | 9.936 | 9.500 | 8.933 |
| 15 | Donau-Iller | 1.751 | 1.751 | 1.454 | 1.454 | 1.373 | 1.291 | 1.257 | 1.223 | 1.216 | 1.170 | 1.119 |
| 16 | Allgäu | 1.850 | 1.850 | 1.714 | 1.639 | 1.621 | 1.518 | 1.413 | 1.358 | 1.297 | 1.259 | 1.184 |
| 17 | Oberland | 1.623 | 1.623 | 1.599 | 1.446 | 1.371 | 1.271 | 1.233 | 1.162 | 1.098 | 1.083 | 973 |
| 18 | Südostoberbayern | 2.714 | 2.714 | 2.552 | 2.357 | 2.322 | 2.155 | 2.031 | 1.974 | 1.870 | 1.867 | 1.748 |
| | Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 17.422 | 17.422 | 18.609 | 17.739 | 17.139 | 16.176 | 15.342 | 14.840 | 14.308 | 13.813 | 13.024 |
| 092 | Niederbayern | 4.163 | 4.163 | 3.892 | 3.811 | 3.745 | 3.611 | 3.584 | 3.517 | 3.459 | 3.425 | 3.331 |
| 093 | Oberpfalz | 3.574 | 3.574 | 3.017 | 3.053 | 3.165 | 3.010 | 3.000 | 2.881 | 2.891 | 2.887 | 2.840 |
| 094 | Oberfranken | 2.384 | 2.384 | 2.236 | 2.318 | 2.284 | 2.111 | 2.152 | 2.087 | 2.060 | 2.041 | 1.985 |
| 095 | Mittelfranken | 4.627 | 4.627 | 4.388 | 4.288 | 4.247 | 3.744 | 3.655 | 3.645 | 3.605 | 3.564 | 3.418 |
| 096 | Unterfranken | 2.749 | 2.749 | 2.433 | 2.526 | 2.479 | 2.208 | 2.239 | 2.178 | 2.203 | 2.191 | 2.087 |
| 097 | Schwaben | 6.700 | 6.700 | 6.023 | 5.949 | 5.845 | 5.473 | 5.284 | 5.137 | 5.043 | 4.896 | 4.671 |
| | Land | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 41.618 | 41.618 | 40.596 | 39.684 | 38.904 | 36.335 | 35.256 | 34.285 | 33.569 | 32.817 | 31.356 |

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

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| | | | | | | | | | | Raumordnungsregion | |
| 524 | 563 | 624 | 657 | 669 | 688 | 717 | 725 | 740 | 693 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 957 | 1.040 | 1.092 | 1.162 | 1.222 | 1.242 | 1.260 | 1.267 | 1.272 | 1.275 | Würzburg | 2 |
| 731 | 770 | 798 | 848 | 883 | 909 | 901 | 888 | 893 | 870 | Main-Rhön | 3 |
| 1.206 | 1.285 | 1.298 | 1.340 | 1.356 | 1.408 | 1.423 | 1.425 | 1.441 | 1.413 | Oberfranken-West | 4 |
| 840 | 851 | 852 | 845 | 872 | 888 | 914 | 905 | 915 | 913 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 1.105 | 1.160 | 1.170 | 1.199 | 1.223 | 1.258 | 1.292 | 1.321 | 1.311 | 1.267 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 2.630 | 2.935 | 3.029 | 3.185 | 3.391 | 3.559 | 3.705 | 3.758 | 3.751 | 3.841 | Nürnberg | 7 |
| 981 | 1.054 | 1.095 | 1.108 | 1.129 | 1.143 | 1.168 | 1.146 | 1.135 | 1.106 | Westmittelfranken | 8 |
| 2.465 | 2.669 | 2.701 | 2.804 | 2.873 | 2.972 | 3.072 | 3.080 | 3.071 | 3.058 | Augsburg | 9 |
| 1.395 | 1.475 | 1.521 | 1.523 | 1.572 | 1.587 | 1.626 | 1.637 | 1.599 | 1.582 | Ingolstadt | 10 |
| 2.194 | 2.292 | 2.341 | 2.386 | 2.438 | 2.441 | 2.480 | 2.483 | 2.508 | 2.451 | Regensburg | 11 |
| 1.648 | 1.751 | 1.747 | 1.773 | 1.826 | 1.830 | 1.858 | 1.815 | 1.828 | 1.802 | Donau-Wald | 12 |
| 1.397 | 1.449 | 1.445 | 1.476 | 1.501 | 1.506 | 1.518 | 1.512 | 1.506 | 1.504 | Landshut | 13 |
| 8.812 | 9.224 | 9.245 | 9.326 | 9.576 | 9.779 | 10.067 | 10.235 | 10.325 | 10.507 | München | 14 |
| 1.156 | 1.229 | 1.262 | 1.287 | 1.322 | 1.373 | 1.396 | 1.413 | 1.418 | 1.436 | Donau-Ilser | 15 |
| 1.197 | 1.285 | 1.310 | 1.406 | 1.470 | 1.529 | 1.555 | 1.563 | 1.626 | 1.607 | Allgäu | 16 |
| 1.026 | 1.115 | 1.147 | 1.202 | 1.257 | 1.308 | 1.368 | 1.425 | 1.401 | 1.453 | Oberland | 17 |
| 1.798 | 1.956 | 1.957 | 2.058 | 2.123 | 2.184 | 2.320 | 2.332 | 2.368 | 2.362 | Südostoberbayern | 18 |
| | | | | | | | | | | Regierungsbezirk | |
| 13.030 | 13.770 | 13.870 | 14.110 | 14.528 | 14.859 | 15.381 | 15.629 | 15.693 | 15.904 | Oberbayern | 091 |
| 3.429 | 3.598 | 3.591 | 3.648 | 3.728 | 3.741 | 3.791 | 3.742 | 3.751 | 3.704 | Niederbayern | 092 |
| 2.916 | 3.055 | 3.111 | 3.186 | 3.260 | 3.294 | 3.357 | 3.389 | 3.401 | 3.320 | Oberpfalz | 093 |
| 2.046 | 2.136 | 2.150 | 2.184 | 2.228 | 2.296 | 2.337 | 2.330 | 2.356 | 2.326 | Oberfranken | 094 |
| 3.611 | 3.989 | 4.124 | 4.293 | 4.520 | 4.702 | 4.873 | 4.904 | 4.886 | 4.946 | Mittelfranken | 095 |
| 2.212 | 2.373 | 2.515 | 2.667 | 2.774 | 2.838 | 2.878 | 2.880 | 2.905 | 2.838 | Unterfranken | 096 |
| 4.818 | 5.183 | 5.273 | 5.497 | 5.666 | 5.875 | 6.023 | 6.056 | 6.115 | 6.101 | Schwaben | 097 |
| | | | | | | | | | | Land | |
| 32.061 | 34.104 | 34.634 | 35.586 | 36.703 | 37.605 | 38.640 | 38.931 | 39.106 | 39.139 | Bayern | 09 |

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

Annahme: konstante Leerstandsquote

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 09161 | Ingolstadt (KS) | 293 | 293 | 279 | 271 | 274 | 261 | 259 | 250 | 244 | 247 | 240 |
| 09162 | München (KS) | 1.611 | 1.611 | 1.436 | 1.439 | 1.505 | 1.542 | 1.597 | 1.614 | 1.616 | 1.656 | 1.658 |
| 09163 | Rosenheim (KS) | 101 | 101 | 98 | 101 | 97 | 91 | 88 | 86 | 87 | 83 | 77 |
| 09171 | Altötting (LK) | 256 | 256 | 229 | 209 | 214 | 204 | 194 | 185 | 179 | 182 | 180 |
| 09172 | Berchtesgadener Land (LK) | 211 | 211 | 204 | 191 | 192 | 177 | 175 | 172 | 155 | 156 | 145 |
| 09173 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 282 | 282 | 290 | 278 | 275 | 259 | 257 | 252 | 241 | 235 | 221 |
| 09174 | Dachau (LK) | 415 | 415 | 416 | 415 | 405 | 387 | 386 | 377 | 369 | 353 | 346 |
| 09175 | Ebersberg (LK) | 374 | 374 | 371 | 363 | 356 | 333 | 332 | 319 | 312 | 310 | 294 |
| 09176 | Eichstätt (LK) | 374 | 374 | 385 | 370 | 359 | 338 | 335 | 328 | 328 | 326 | 318 |
| 09177 | Erding (LK) | 388 | 388 | 375 | 369 | 372 | 351 | 342 | 345 | 334 | 339 | 318 |
| 09178 | Freising (LK) | 463 | 463 | 441 | 433 | 431 | 407 | 404 | 398 | 390 | 390 | 377 |
| 09179 | Fürstenfeldbruck (LK) | 421 | 421 | 447 | 438 | 427 | 397 | 373 | 359 | 340 | 328 | 305 |
| 09180 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 166 | 166 | 157 | 151 | 150 | 123 | 122 | 119 | 110 | 113 | 90 |
| 09181 | Landsberg a. Lech (LK) | 361 | 361 | 342 | 336 | 321 | 294 | 285 | 279 | 273 | 261 | 247 |
| 09182 | Miesbach (LK) | 256 | 256 | 253 | 234 | 227 | 210 | 200 | 198 | 186 | 185 | 164 |
| 09183 | Mühldorf a. Inn (LK) | 340 | 340 | 305 | 281 | 283 | 266 | 275 | 266 | 259 | 265 | 250 |
| 09184 | München (LK) | 661 | 661 | 723 | 698 | 690 | 641 | 622 | 604 | 575 | 554 | 507 |
| 09185 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 300 | 300 | 291 | 289 | 273 | 258 | 254 | 252 | 256 | 240 | 237 |
| 09186 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 459 | 459 | 438 | 424 | 409 | 386 | 382 | 376 | 376 | 365 | 356 |
| 09187 | Rosenheim (LK) | 736 | 736 | 703 | 665 | 655 | 595 | 591 | 581 | 541 | 537 | 487 |
| 09188 | Starnberg (LK) | 345 | 345 | 304 | 294 | 285 | 256 | 245 | 221 | 210 | 196 | 164 |
| 09189 | Traunstein (LK) | 440 | 440 | 414 | 390 | 386 | 355 | 343 | 329 | 323 | 314 | 288 |
| 09190 | Weilheim-Schongau (LK) | 387 | 387 | 361 | 343 | 330 | 295 | 299 | 283 | 270 | 268 | 242 |
| 09261 | Landshut (KS) | 155 | 155 | 157 | 157 | 157 | 155 | 157 | 154 | 153 | 152 | 146 |
| 09262 | Passau (KS) | 117 | 117 | 108 | 106 | 102 | 99 | 98 | 92 | 90 | 86 | 82 |
| 09263 | Straubing (KS) | 85 | 85 | 87 | 88 | 94 | 93 | 90 | 89 | 86 | 88 | 86 |
| 09271 | Deggendorf (LK) | 362 | 362 | 277 | 253 | 236 | 223 | 237 | 227 | 219 | 223 | 215 |
| 09272 | Freyung-Grafenau (LK) | 145 | 145 | 152 | 139 | 138 | 121 | 123 | 135 | 130 | 130 | 114 |
| 09273 | Kelheim (LK) | 391 | 391 | 373 | 376 | 377 | 364 | 365 | 359 | 356 | 352 | 344 |
| 09274 | Landshut (LK) | 588 | 588 | 558 | 540 | 533 | 503 | 500 | 502 | 484 | 490 | 471 |
| 09275 | Passau (LK) | 611 | 611 | 564 | 530 | 524 | 483 | 491 | 469 | 462 | 456 | 429 |
| 09276 | Regen (LK) | 135 | 135 | 144 | 142 | 134 | 134 | 125 | 132 | 123 | 122 | 130 |
| 09277 | Rottal-Inn (LK) | 376 | 376 | 338 | 321 | 312 | 295 | 306 | 294 | 285 | 284 | 275 |
| 09278 | Straubing-Bogen (LK) | 339 | 339 | 327 | 314 | 289 | 294 | 285 | 282 | 275 | 261 | 266 |
| 09279 | Dingolfing-Landau (LK) | 314 | 314 | 267 | 266 | 247 | 244 | 251 | 229 | 235 | 223 | 227 |
| 09361 | Amberg (KS) | 71 | 71 | 64 | 61 | 77 | 73 | 73 | 64 | 63 | 62 | 62 |
| 09362 | Regensburg (KS) | 247 | 247 | 271 | 271 | 264 | 265 | 267 | 262 | 258 | 257 | 252 |
| 09363 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 66 | 66 | 64 | 63 | 78 | 63 | 63 | 57 | 55 | 56 | 53 |
| 09371 | Amberg-Sulzbach (LK) | 208 | 208 | 181 | 183 | 185 | 170 | 165 | 151 | 163 | 164 | 162 |
| 09372 | Cham (LK) | 362 | 362 | 315 | 306 | 290 | 278 | 273 | 254 | 258 | 259 | 259 |
| 09373 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 461 | 461 | 430 | 428 | 406 | 396 | 398 | 381 | 382 | 370 | 363 |
| 09374 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 160 | 160 | 133 | 123 | 121 | 112 | 115 | 118 | 120 | 121 | 122 |
| 09375 | Regensburg (LK) | 585 | 585 | 568 | 565 | 571 | 538 | 531 | 520 | 507 | 508 | 482 |
| 09376 | Schwandorf (LK) | 418 | 418 | 392 | 385 | 383 | 349 | 356 | 345 | 352 | 353 | 339 |
| 09377 | Tirschenreuth (LK) | 120 | 120 | 123 | 124 | 119 | 116 | 116 | 116 | 114 | 114 | 113 |
| 09461 | Bamberg (KS) | 119 | 119 | 126 | 158 | 163 | 140 | 150 | 132 | 125 | 122 | 116 |
| 09462 | Bayreuth (KS) | 107 | 107 | 95 | 130 | 131 | 114 | 116 | 111 | 110 | 103 | 100 |

Fortsetzung Tabelle 15 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 247 | 252 | 253 | 261 | 264 | 267 | 269 | 269 | 271 | 269 | Ingolstadt (KS) | 09161 |
| 1.683 | 1.690 | 1.689 | 1.711 | 1.724 | 1.719 | 1.742 | 1.749 | 1.762 | 1.769 | München (KS) | 09162 |
| 78 | 81 | 83 | 85 | 86 | 84 | 87 | 89 | 90 | 89 | Rosenheim (KS) | 09163 |
| 186 | 196 | 200 | 211 | 219 | 221 | 223 | 228 | 228 | 223 | Altötting (LK) | 09171 |
| 148 | 163 | 154 | 162 | 167 | 168 | 181 | 179 | 182 | 183 | Berchtesgadener Land (LK) | 09172 |
| 227 | 238 | 240 | 247 | 249 | 257 | 264 | 268 | 267 | 267 | Bad Tölz-Wolfratshausen (LK) | 09173 |
| 354 | 360 | 366 | 358 | 366 | 372 | 374 | 381 | 376 | 377 | Dachau (LK) | 09174 |
| 298 | 307 | 307 | 321 | 322 | 332 | 338 | 340 | 348 | 348 | Ebersberg (LK) | 09175 |
| 338 | 348 | 358 | 364 | 372 | 378 | 369 | 372 | 360 | 351 | Eichstätt (LK) | 09176 |
| 327 | 342 | 341 | 352 | 343 | 352 | 358 | 355 | 357 | 342 | Erding (LK) | 09177 |
| 382 | 395 | 397 | 404 | 413 | 412 | 420 | 421 | 429 | 426 | Freising (LK) | 09178 |
| 302 | 329 | 333 | 338 | 354 | 363 | 384 | 397 | 402 | 410 | Fürstenfeldbruck (LK) | 09179 |
| 99 | 115 | 114 | 122 | 124 | 130 | 142 | 145 | 145 | 149 | Garmisch-Partenkirchen (LK) | 09180 |
| 250 | 260 | 267 | 264 | 274 | 276 | 278 | 287 | 276 | 282 | Landsberg a. Lech (LK) | 09181 |
| 169 | 180 | 183 | 188 | 193 | 200 | 205 | 215 | 217 | 220 | Miesbach (LK) | 09182 |
| 267 | 277 | 275 | 286 | 283 | 295 | 295 | 291 | 297 | 289 | Mühldorf a. Inn (LK) | 09183 |
| 504 | 531 | 531 | 540 | 561 | 574 | 606 | 620 | 628 | 647 | München (LK) | 09184 |
| 241 | 260 | 268 | 264 | 273 | 270 | 281 | 278 | 269 | 267 | Neuburg-Schrobenhausen (LK) | 09185 |
| 365 | 380 | 387 | 384 | 386 | 390 | 399 | 399 | 392 | 380 | Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK) | 09186 |
| 503 | 538 | 519 | 532 | 536 | 540 | 569 | 562 | 568 | 569 | Rosenheim (LK) | 09187 |
| 166 | 179 | 177 | 193 | 199 | 213 | 224 | 232 | 247 | 248 | Starnberg (LK) | 09188 |
| 302 | 324 | 330 | 338 | 338 | 349 | 366 | 364 | 368 | 357 | Traunstein (LK) | 09189 |
| 264 | 275 | 272 | 281 | 289 | 302 | 308 | 310 | 309 | 311 | Weilheim-Schongau (LK) | 09190 |
| 151 | 153 | 152 | 153 | 153 | 155 | 157 | 156 | 157 | 153 | Landshut (KS) | 09261 |
| 86 | 89 | 89 | 88 | 91 | 92 | 95 | 95 | 93 | 93 | Passau (KS) | 09262 |
| 88 | 90 | 92 | 91 | 94 | 93 | 92 | 91 | 91 | 90 | Straubing (KS) | 09263 |
| 226 | 236 | 231 | 237 | 252 | 247 | 249 | 243 | 247 | 241 | Deggendorf (LK) | 09271 |
| 125 | 143 | 148 | 149 | 145 | 142 | 154 | 152 | 150 | 141 | Freyung-Grafenau (LK) | 09272 |
| 352 | 367 | 365 | 368 | 369 | 368 | 372 | 369 | 367 | 353 | Kelheim (LK) | 09273 |
| 472 | 503 | 486 | 506 | 503 | 492 | 508 | 485 | 500 | 484 | Landshut (LK) | 09274 |
| 457 | 470 | 467 | 471 | 471 | 474 | 467 | 453 | 460 | 438 | Passau (LK) | 09275 |
| 133 | 152 | 145 | 150 | 166 | 157 | 162 | 151 | 151 | 155 | Regen (LK) | 09276 |
| 296 | 305 | 315 | 316 | 321 | 325 | 328 | 333 | 324 | 324 | Rottal-Inn (LK) | 09277 |
| 271 | 291 | 285 | 281 | 290 | 280 | 295 | 278 | 273 | 273 | Straubing-Bogen (LK) | 09278 |
| 244 | 246 | 257 | 253 | 261 | 266 | 259 | 268 | 256 | 254 | Dingolfing-Landau (LK) | 09279 |
| 64 | 66 | 66 | 67 | 70 | 70 | 69 | 68 | 67 | 68 | Amberg (KS) | 09361 |
| 262 | 261 | 261 | 257 | 259 | 261 | 259 | 258 | 254 | 255 | Regensburg (KS) | 09362 |
| 56 | 59 | 56 | 60 | 57 | 61 | 62 | 61 | 62 | 58 | Weiden i. d. OPf. (KS) | 09363 |
| 178 | 191 | 208 | 216 | 229 | 229 | 237 | 242 | 235 | 228 | Amberg-Weizbach (LK) | 09371 |
| 262 | 281 | 293 | 306 | 307 | 297 | 299 | 296 | 305 | 282 | Cham (LK) | 09372 |
| 384 | 392 | 399 | 401 | 406 | 406 | 411 | 401 | 400 | 387 | Neumarkt i. d. OPf. (LK) | 09373 |
| 130 | 153 | 143 | 156 | 166 | 171 | 179 | 178 | 177 | 162 | Neustadt a. d. Waldnaab (LK) | 09374 |
| 492 | 513 | 515 | 521 | 530 | 522 | 513 | 509 | 503 | 491 | Regensburg (LK) | 09375 |
| 365 | 382 | 388 | 394 | 397 | 407 | 408 | 405 | 399 | 388 | Schwandorf (LK) | 09376 |
| 112 | 112 | 111 | 111 | 110 | 112 | 113 | 120 | 115 | 111 | Tirschenreuth (LK) | 09377 |
| 121 | 121 | 121 | 120 | 119 | 120 | 120 | 121 | 121 | 120 | Bamberg (KS) | 09461 |
| 98 | 100 | 102 | 96 | 100 | 97 | 99 | 101 | 96 | 97 | Bayreuth (KS) | 09462 |

Fortsetzung Tabelle 15 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | | | | | | | | | | | |
| 09463 | Coburg (KS) | 50 | 50 | 60 | 66 | 61 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 09464 | Hof (KS) | 52 | 52 | 81 | 85 | 86 | 70 | 69 | 68 | 68 | 67 | 66 |
| 09471 | Bamberg (LK) | 354 | 354 | 338 | 319 | 316 | 279 | 294 | 288 | 277 | 280 | 255 |
| 09472 | Bayreuth (LK) | 173 | 173 | 139 | 143 | 123 | 115 | 118 | 110 | 118 | 111 | 112 |
| 09473 | Coburg (LK) | 125 | 125 | 109 | 103 | 106 | 88 | 93 | 87 | 87 | 87 | 87 |
| 09474 | Forchheim (LK) | 293 | 293 | 264 | 259 | 251 | 229 | 234 | 222 | 220 | 220 | 210 |
| 09475 | Hof (LK) | 139 | 139 | 145 | 142 | 138 | 141 | 142 | 143 | 142 | 140 | 139 |
| 09476 | Kronach (LK) | 104 | 104 | 112 | 113 | 113 | 113 | 112 | 110 | 108 | 107 | 105 |
| 09477 | Kulmbach (LK) | 88 | 88 | 96 | 99 | 99 | 102 | 103 | 102 | 102 | 101 | 100 |
| 09478 | Lichtenfels (LK) | 94 | 94 | 91 | 92 | 92 | 89 | 88 | 87 | 86 | 86 | 85 |
| 09479 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 120 | 120 | 138 | 141 | 137 | 127 | 126 | 124 | 122 | 119 | 117 |
| 09561 | Ansbach (KS) | 70 | 70 | 61 | 69 | 78 | 70 | 73 | 63 | 62 | 67 | 63 |
| 09562 | Erlangen (KS) | 207 | 207 | 194 | 190 | 184 | 184 | 184 | 173 | 170 | 168 | 164 |
| 09563 | Fürth (KS) | 233 | 233 | 235 | 233 | 230 | 224 | 228 | 219 | 222 | 216 | 209 |
| 09564 | Nürnberg (KS) | 582 | 582 | 665 | 742 | 747 | 647 | 596 | 581 | 571 | 580 | 572 |
| 09565 | Schwabach (KS) | 95 | 95 | 93 | 89 | 85 | 82 | 81 | 77 | 74 | 68 | 64 |
| 09571 | Ansbach (LK) | 477 | 477 | 446 | 446 | 427 | 386 | 388 | 385 | 393 | 387 | 372 |
| 09572 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 394 | 394 | 360 | 338 | 333 | 293 | 296 | 292 | 278 | 280 | 253 |
| 09573 | Fürth (LK) | 273 | 273 | 308 | 239 | 163 | 136 | 151 | 175 | 183 | 189 | 157 |
| 09574 | Nürnberger Land (LK) | 420 | 420 | 368 | 363 | 367 | 311 | 316 | 298 | 296 | 290 | 255 |
| 09575 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK) | 278 | 278 | 264 | 261 | 245 | 214 | 219 | 227 | 229 | 223 | 208 |
| 09576 | Roth (LK) | 322 | 322 | 274 | 263 | 240 | 215 | 219 | 201 | 197 | 186 | 183 |
| 09577 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 229 | 229 | 196 | 197 | 181 | 162 | 166 | 153 | 161 | 152 | 147 |
| 09661 | Aschaffenburg (KS) | 127 | 127 | 126 | 126 | 127 | 125 | 116 | 113 | 112 | 107 | 103 |
| 09662 | Schweinfurt (KS) | 66 | 66 | 63 | 89 | 78 | 80 | 86 | 82 | 78 | 75 | 72 |
| 09663 | Würzburg (KS) | 178 | 178 | 170 | 202 | 207 | 165 | 176 | 172 | 170 | 172 | 164 |
| 09671 | Aschaffenburg (LK) | 290 | 290 | 215 | 217 | 206 | 153 | 158 | 160 | 182 | 182 | 162 |
| 09672 | Bad Kissingen (LK) | 177 | 177 | 139 | 153 | 138 | 120 | 119 | 111 | 124 | 118 | 112 |
| 09673 | Rhön-Grabfeld (LK) | 89 | 89 | 93 | 94 | 98 | 99 | 99 | 100 | 99 | 99 | 98 |
| 09674 | Haßberge (LK) | 144 | 144 | 138 | 141 | 139 | 120 | 121 | 116 | 112 | 118 | 115 |
| 09675 | Kitzingen (LK) | 231 | 231 | 216 | 217 | 203 | 183 | 184 | 178 | 183 | 178 | 163 |
| 09676 | Miltenberg (LK) | 140 | 140 | 126 | 134 | 125 | 128 | 128 | 128 | 129 | 129 | 130 |
| 09677 | Main-Spessart (LK) | 207 | 207 | 181 | 177 | 170 | 142 | 143 | 144 | 144 | 144 | 144 |
| 09678 | Schweinfurt (LK) | 182 | 182 | 182 | 169 | 187 | 143 | 145 | 143 | 135 | 146 | 116 |
| 09679 | Würzburg (LK) | 415 | 415 | 366 | 349 | 331 | 301 | 307 | 275 | 272 | 268 | 251 |
| 09761 | Augsburg (KS) | 410 | 410 | 409 | 401 | 406 | 409 | 412 | 401 | 400 | 404 | 400 |
| 09762 | Kaufbeuren (KS) | 90 | 90 | 92 | 94 | 88 | 89 | 85 | 83 | 84 | 78 | 77 |
| 09763 | Kempten (Allgäu) (KS) | 108 | 108 | 100 | 100 | 101 | 100 | 103 | 94 | 91 | 89 | 86 |
| 09764 | Memmingen (KS) | 93 | 93 | 92 | 91 | 88 | 85 | 87 | 81 | 81 | 78 | 75 |
| 09771 | Aichach-Friedberg (LK) | 421 | 421 | 390 | 373 | 360 | 330 | 330 | 322 | 314 | 304 | 286 |
| 09772 | Augsburg (LK) | 763 | 763 | 710 | 683 | 670 | 630 | 638 | 612 | 598 | 588 | 557 |
| 09773 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 261 | 261 | 208 | 195 | 187 | 160 | 155 | 152 | 154 | 152 | 140 |
| 09774 | Günzburg (LK) | 359 | 359 | 304 | 294 | 276 | 257 | 251 | 255 | 254 | 242 | 233 |
| 09775 | Neu-Ulm (LK) | 433 | 433 | 376 | 371 | 360 | 331 | 330 | 320 | 316 | 309 | 287 |
| 09776 | Lindau (Bodensee) (LK) | 186 | 186 | 159 | 153 | 156 | 139 | 140 | 130 | 127 | 127 | 116 |
| 09777 | Ostallgäu (LK) | 449 | 449 | 427 | 423 | 419 | 392 | 392 | 372 | 370 | 363 | 332 |
| 09778 | Unterallgäu (LK) | 476 | 476 | 414 | 421 | 403 | 378 | 375 | 361 | 367 | 348 | 330 |
| 09779 | Donau-Ries (LK) | 319 | 319 | 286 | 273 | 272 | 251 | 251 | 245 | 237 | 241 | 229 |
| 09780 | Oberallgäu (LK) | 387 | 387 | 369 | 358 | 350 | 319 | 314 | 298 | 285 | 282 | 264 |

Fortsetzung Tabelle 15 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 51 | 50 | 51 | 52 | 51 | 52 | 54 | 54 | 54 | 53 | Coburg (KS) | 09463 |
| 66 | 65 | 64 | 63 | 62 | 61 | 59 | 58 | 58 | 57 | Hof (KS) | 09464 |
| 288 | 307 | 305 | 316 | 310 | 324 | 325 | 316 | 316 | 301 | Bamberg (LK) | 09471 |
| 118 | 136 | 143 | 139 | 150 | 158 | 166 | 161 | 159 | 157 | Bayreuth (LK) | 09472 |
| 97 | 105 | 109 | 119 | 119 | 137 | 135 | 130 | 138 | 129 | Coburg (LK) | 09473 |
| 222 | 244 | 247 | 251 | 257 | 252 | 256 | 252 | 247 | 247 | Forchheim (LK) | 09474 |
| 137 | 135 | 133 | 132 | 131 | 129 | 128 | 128 | 127 | 127 | Hof (LK) | 09475 |
| 103 | 101 | 100 | 98 | 97 | 97 | 96 | 96 | 95 | 95 | Kronach (LK) | 09476 |
| 99 | 98 | 97 | 97 | 96 | 96 | 95 | 96 | 96 | 97 | Kulmbach (LK) | 09477 |
| 88 | 98 | 103 | 112 | 120 | 121 | 117 | 120 | 125 | 118 | Lichtenfels (LK) | 09478 |
| 114 | 112 | 110 | 108 | 106 | 105 | 103 | 103 | 102 | 101 | Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK) | 09479 |
| 69 | 69 | 70 | 75 | 75 | 77 | 75 | 73 | 76 | 74 | Ansbach (KS) | 09561 |
| 172 | 176 | 177 | 180 | 186 | 189 | 191 | 191 | 190 | 194 | Erlangen (KS) | 09562 |
| 215 | 215 | 214 | 212 | 210 | 212 | 212 | 213 | 210 | 208 | Fürth (KS) | 09563 |
| 592 | 610 | 606 | 619 | 632 | 639 | 652 | 651 | 660 | 665 | Nürnberg (KS) | 09564 |
| 70 | 73 | 71 | 69 | 73 | 75 | 79 | 77 | 74 | 75 | Schwabach (KS) | 09565 |
| 399 | 435 | 454 | 457 | 470 | 472 | 482 | 472 | 460 | 447 | Ansbach (LK) | 09571 |
| 265 | 292 | 292 | 298 | 295 | 298 | 309 | 299 | 292 | 282 | Erlangen-Höchstadt (LK) | 09572 |
| 174 | 193 | 185 | 201 | 197 | 206 | 217 | 206 | 217 | 211 | Fürth (LK) | 09573 |
| 278 | 303 | 317 | 323 | 326 | 343 | 356 | 361 | 358 | 346 | Nürnberger Land (LK) | 09574 |
| 223 | 246 | 250 | 244 | 249 | 244 | 256 | 250 | 237 | 237 | Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK) | 09575 |
| 195 | 219 | 225 | 230 | 249 | 250 | 261 | 256 | 246 | 255 | Roth (LK) | 09576 |
| 164 | 181 | 189 | 188 | 198 | 205 | 205 | 199 | 198 | 191 | Weißenburg-Gunzenhausen (LK) | 09577 |
| 101 | 106 | 107 | 109 | 111 | 108 | 110 | 110 | 107 | 105 | Aschaffenburg (KS) | 09661 |
| 71 | 71 | 70 | 71 | 70 | 73 | 72 | 70 | 70 | 67 | Schweinfurt (KS) | 09662 |
| 176 | 183 | 181 | 180 | 178 | 180 | 178 | 179 | 178 | 175 | Würzburg (KS) | 09663 |
| 173 | 197 | 233 | 242 | 242 | 246 | 255 | 263 | 268 | 246 | Aschaffenburg (LK) | 09671 |
| 127 | 138 | 158 | 159 | 176 | 169 | 167 | 169 | 162 | 169 | Bad Kissingen (LK) | 09672 |
| 98 | 97 | 97 | 108 | 111 | 115 | 114 | 109 | 110 | 104 | Rhön-Grabfeld (LK) | 09673 |
| 126 | 136 | 136 | 153 | 156 | 160 | 156 | 145 | 148 | 139 | Haßberge (LK) | 09674 |
| 181 | 198 | 206 | 205 | 208 | 209 | 216 | 212 | 205 | 200 | Kitzingen (LK) | 09675 |
| 130 | 138 | 157 | 155 | 170 | 172 | 186 | 181 | 177 | 169 | Miltenberg (LK) | 09676 |
| 144 | 154 | 174 | 182 | 196 | 198 | 193 | 194 | 187 | 184 | Main-Spessart (LK) | 09677 |
| 151 | 172 | 181 | 201 | 195 | 217 | 210 | 206 | 213 | 191 | Schweinfurt (LK) | 09678 |
| 278 | 280 | 285 | 297 | 304 | 300 | 290 | 285 | 291 | 268 | Würzburg (LK) | 09679 |
| 407 | 404 | 404 | 404 | 410 | 404 | 402 | 409 | 408 | 413 | Augsburg (KS) | 09761 |
| 75 | 80 | 81 | 80 | 82 | 80 | 82 | 83 | 81 | 82 | Kaufbeuren (KS) | 09762 |
| 91 | 89 | 89 | 90 | 91 | 94 | 93 | 93 | 93 | 95 | Kempten (Allgäu) (KS) | 09763 |
| 79 | 81 | 82 | 83 | 84 | 87 | 87 | 87 | 87 | 86 | Memmingen (KS) | 09764 |
| 307 | 330 | 329 | 339 | 338 | 353 | 364 | 358 | 357 | 342 | Aichach-Friedberg (LK) | 09771 |
| 581 | 609 | 609 | 619 | 625 | 636 | 654 | 654 | 645 | 641 | Augsburg (LK) | 09772 |
| 149 | 159 | 173 | 177 | 186 | 183 | 184 | 193 | 182 | 192 | Dillingen a. d. Donau (LK) | 09773 |
| 237 | 264 | 266 | 271 | 279 | 274 | 289 | 286 | 293 | 283 | Günzburg (LK) | 09774 |
| 302 | 314 | 320 | 329 | 338 | 347 | 354 | 349 | 352 | 355 | Neu-Ulm (LK) | 09775 |
| 122 | 127 | 126 | 137 | 136 | 144 | 146 | 147 | 152 | 149 | Lindau (Bodensee) (LK) | 09776 |
| 345 | 347 | 354 | 366 | 363 | 371 | 368 | 369 | 377 | 365 | Ostallgäu (LK) | 09777 |
| 348 | 359 | 374 | 370 | 377 | 385 | 385 | 395 | 387 | 387 | Unterallgäu (LK) | 09778 |
| 242 | 266 | 271 | 278 | 286 | 292 | 298 | 292 | 293 | 285 | Donau-Ries (LK) | 09779 |
| 265 | 274 | 276 | 293 | 300 | 300 | 306 | 306 | 319 | 312 | Oberallgäu (LK) | 09780 |

Fortsetzung Tabelle 15 >

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kennziffer | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| | Raumordnungsregion | | | | | | | | | | | |
| 1 | Bayerischer Untermain | 557 | 557 | 466 | 478 | 458 | 406 | 402 | 401 | 423 | 418 | 395 |
| 2 | Würzburg | 1.031 | 1.031 | 934 | 946 | 910 | 790 | 810 | 769 | 770 | 761 | 722 |
| 3 | Main-Rhön | 658 | 658 | 614 | 646 | 640 | 563 | 571 | 551 | 548 | 556 | 513 |
| 4 | Oberfranken-West | 1.138 | 1.138 | 1.099 | 1.111 | 1.102 | 991 | 1.022 | 978 | 956 | 954 | 910 |
| 5 | Oberfranken-Ost | 678 | 678 | 694 | 739 | 714 | 670 | 674 | 658 | 660 | 641 | 633 |
| 6 | Oberpfalz-Nord | 1.044 | 1.044 | 957 | 940 | 962 | 883 | 888 | 851 | 866 | 869 | 850 |
| 7 | Nürnberg | 2.526 | 2.526 | 2.497 | 2.457 | 2.349 | 2.092 | 2.071 | 2.016 | 1.992 | 1.979 | 1.857 |
| 8 | Westmittelfranken | 1.054 | 1.054 | 967 | 973 | 931 | 832 | 847 | 828 | 845 | 830 | 790 |
| 9 | Augsburg | 2.174 | 2.174 | 2.003 | 1.924 | 1.895 | 1.779 | 1.786 | 1.732 | 1.703 | 1.690 | 1.612 |
| 10 | Ingolstadt | 1.426 | 1.426 | 1.394 | 1.354 | 1.315 | 1.243 | 1.229 | 1.206 | 1.204 | 1.178 | 1.150 |
| 11 | Regensburg | 2.047 | 2.047 | 1.957 | 1.946 | 1.907 | 1.841 | 1.835 | 1.777 | 1.760 | 1.746 | 1.700 |
| 12 | Donau-Wald | 1.794 | 1.794 | 1.659 | 1.572 | 1.518 | 1.447 | 1.450 | 1.426 | 1.385 | 1.365 | 1.322 |
| 13 | Landshut | 1.433 | 1.433 | 1.321 | 1.284 | 1.249 | 1.197 | 1.214 | 1.179 | 1.158 | 1.150 | 1.119 |
| 14 | München | 5.039 | 5.039 | 4.854 | 4.785 | 4.792 | 4.608 | 4.586 | 4.516 | 4.419 | 4.388 | 4.216 |
| 15 | Donau-Iller | 1.362 | 1.362 | 1.186 | 1.178 | 1.128 | 1.052 | 1.044 | 1.016 | 1.017 | 977 | 926 |
| 16 | Allgäu | 1.219 | 1.219 | 1.146 | 1.129 | 1.114 | 1.040 | 1.033 | 978 | 957 | 939 | 875 |
| 17 | Oberland | 1.091 | 1.091 | 1.060 | 1.006 | 982 | 887 | 879 | 852 | 807 | 802 | 717 |
| 18 | Südostoberbayern | 2.085 | 2.085 | 1.953 | 1.837 | 1.827 | 1.688 | 1.666 | 1.620 | 1.544 | 1.537 | 1.427 |
| | Regierungsbezirk | | | | | | | | | | | |
| 091 | Oberbayern | 9.640 | 9.640 | 9.261 | 8.982 | 8.916 | 8.426 | 8.360 | 8.194 | 7.973 | 7.906 | 7.509 |
| 092 | Niederbayern | 3.619 | 3.619 | 3.352 | 3.231 | 3.144 | 3.008 | 3.029 | 2.964 | 2.898 | 2.867 | 2.784 |
| 093 | Oberpfalz | 2.700 | 2.700 | 2.542 | 2.510 | 2.493 | 2.360 | 2.359 | 2.268 | 2.271 | 2.263 | 2.206 |
| 094 | Oberfranken | 1.816 | 1.816 | 1.793 | 1.850 | 1.816 | 1.660 | 1.696 | 1.636 | 1.617 | 1.595 | 1.543 |
| 095 | Mittelfranken | 3.580 | 3.580 | 3.464 | 3.430 | 3.280 | 2.924 | 2.918 | 2.844 | 2.836 | 2.808 | 2.647 |
| 096 | Unterfranken | 2.246 | 2.246 | 2.014 | 2.069 | 2.008 | 1.759 | 1.783 | 1.722 | 1.741 | 1.735 | 1.630 |
| 097 | Schwaben | 4.756 | 4.756 | 4.335 | 4.231 | 4.137 | 3.871 | 3.863 | 3.726 | 3.676 | 3.606 | 3.413 |
| | Land | | | | | | | | | | | |
| 09 | Bayern | 28.357 | 28.357 | 26.761 | 26.304 | 25.792 | 24.008 | 24.007 | 23.354 | 23.014 | 22.780 | 21.733 |

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

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| | | | | | | | | | | Raumordnungsregion | |
| 404 | 441 | 497 | 506 | 523 | 525 | 551 | 554 | 552 | 521 | Bayerischer Untermain | 1 |
| 779 | 815 | 845 | 865 | 886 | 888 | 878 | 869 | 861 | 827 | Würzburg | 2 |
| 574 | 613 | 642 | 692 | 708 | 733 | 720 | 699 | 702 | 670 | Main-Rhön | 3 |
| 971 | 1.027 | 1.035 | 1.069 | 1.073 | 1.102 | 1.103 | 1.089 | 1.097 | 1.064 | Oberfranken-West | 4 |
| 631 | 646 | 649 | 634 | 645 | 646 | 651 | 646 | 638 | 635 | Oberfranken-Ost | 5 |
| 905 | 962 | 973 | 1.003 | 1.029 | 1.050 | 1.068 | 1.074 | 1.055 | 1.015 | Oberpfalz-Nord | 6 |
| 1.960 | 2.081 | 2.088 | 2.132 | 2.169 | 2.213 | 2.278 | 2.253 | 2.248 | 2.236 | Nürnberg | 7 |
| 855 | 931 | 964 | 965 | 993 | 998 | 1.018 | 995 | 972 | 948 | Westmittelfranken | 8 |
| 1.686 | 1.768 | 1.786 | 1.817 | 1.845 | 1.868 | 1.903 | 1.906 | 1.886 | 1.874 | Augsburg | 9 |
| 1.191 | 1.240 | 1.267 | 1.272 | 1.295 | 1.305 | 1.318 | 1.318 | 1.292 | 1.267 | Ingolstadt | 10 |
| 1.751 | 1.815 | 1.832 | 1.853 | 1.871 | 1.854 | 1.854 | 1.832 | 1.830 | 1.769 | Regensburg | 11 |
| 1.386 | 1.471 | 1.457 | 1.467 | 1.509 | 1.484 | 1.516 | 1.463 | 1.466 | 1.431 | Donau-Wald | 12 |
| 1.163 | 1.207 | 1.210 | 1.227 | 1.239 | 1.238 | 1.252 | 1.243 | 1.237 | 1.216 | Landshut | 13 |
| 4.264 | 4.394 | 4.408 | 4.480 | 4.556 | 4.612 | 4.725 | 4.783 | 4.825 | 4.849 | München | 14 |
| 967 | 1.017 | 1.042 | 1.053 | 1.078 | 1.094 | 1.115 | 1.118 | 1.118 | 1.110 | Donau-Ilser | 15 |
| 898 | 917 | 926 | 966 | 973 | 989 | 995 | 998 | 1.023 | 1.003 | Allgäu | 16 |
| 759 | 808 | 809 | 839 | 855 | 889 | 920 | 938 | 938 | 947 | Oberland | 17 |
| 1.484 | 1.580 | 1.561 | 1.613 | 1.629 | 1.656 | 1.720 | 1.713 | 1.732 | 1.711 | Südostoberbayern | 18 |
| | | | | | | | | | | Regierungsbezirk | |
| 7.698 | 8.023 | 8.045 | 8.204 | 8.336 | 8.462 | 8.683 | 8.752 | 8.786 | 8.774 | Oberbayern | 091 |
| 2.900 | 3.045 | 3.032 | 3.063 | 3.117 | 3.090 | 3.140 | 3.075 | 3.070 | 3.000 | Niederbayern | 092 |
| 2.304 | 2.410 | 2.441 | 2.488 | 2.531 | 2.536 | 2.550 | 2.537 | 2.518 | 2.431 | Oberpfalz | 093 |
| 1.603 | 1.672 | 1.684 | 1.703 | 1.718 | 1.749 | 1.754 | 1.735 | 1.735 | 1.699 | Oberfranken | 094 |
| 2.815 | 3.012 | 3.052 | 3.097 | 3.162 | 3.211 | 3.296 | 3.247 | 3.220 | 3.185 | Mittelfranken | 095 |
| 1.757 | 1.870 | 1.984 | 2.062 | 2.117 | 2.146 | 2.148 | 2.122 | 2.115 | 2.018 | Unterfranken | 096 |
| 3.550 | 3.702 | 3.753 | 3.836 | 3.896 | 3.951 | 4.012 | 4.022 | 4.026 | 3.987 | Schwaben | 097 |
| | | | | | | | | | | Land | |
| 22.627 | 23.733 | 23.991 | 24.453 | 24.876 | 25.143 | 25.583 | 25.490 | 25.469 | 25.093 | Bayern | 09 |

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

Annahme: konstante Leerstandsquote

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 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 Tabelle 16 >

Annahme: konstante Leerstandsquote

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------------|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 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 | Mühlendorf 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 Tabelle 16 >

| Kennziffer | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 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-Höchstadt (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 Tabelle 16 >

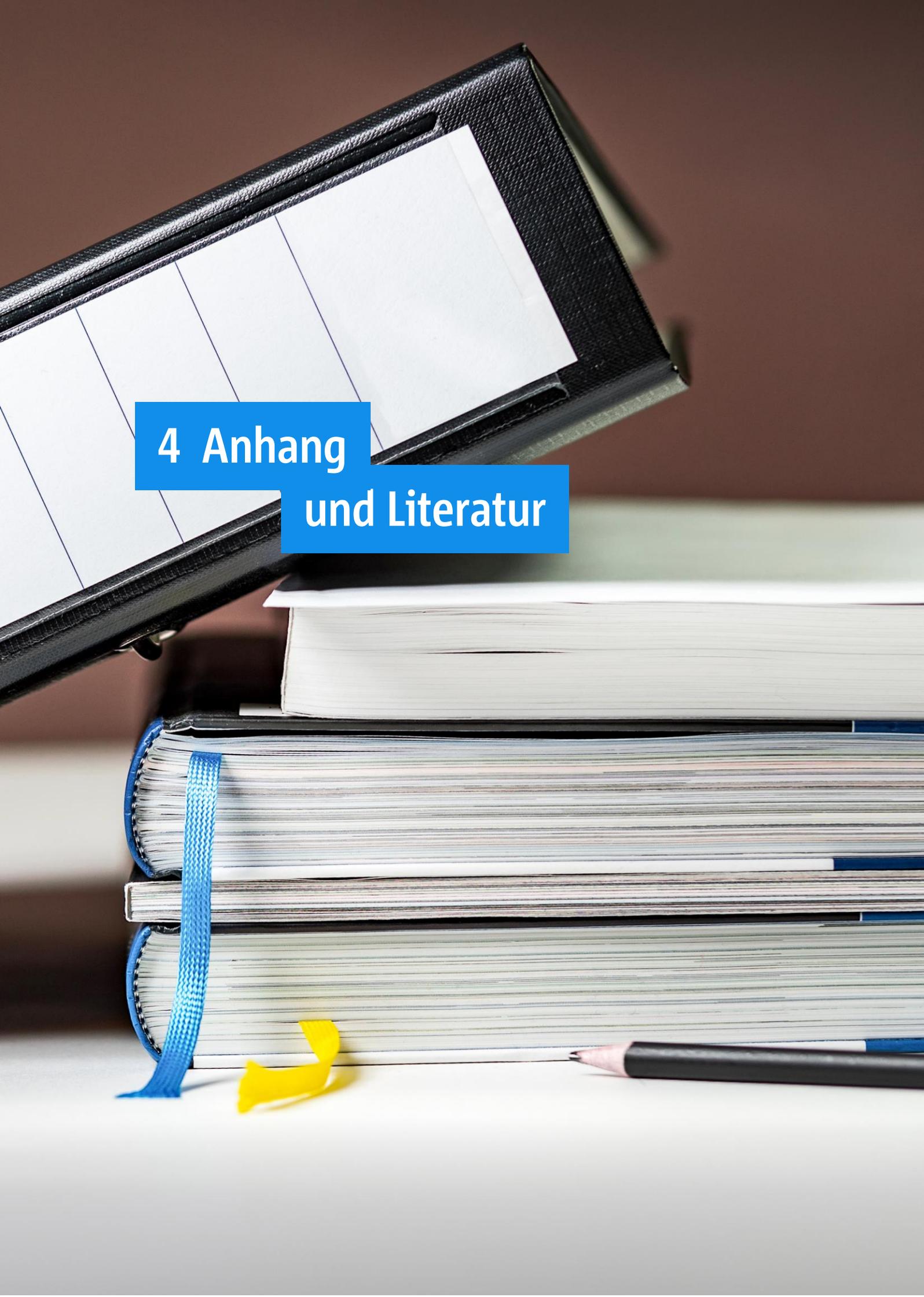
| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | Landkreis (LK)/kreisfreie Stadt (KS) | Kennziffer |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|------------|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| 17 | 17 | 17 | 16 | 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 Tabelle 16 >

| 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, 2022; und empirica-Prognosen

| Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH | | | | | | | | | | Kennziffer | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|-----|
| 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | | |
| | | | | | | | | | | 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 stack of books is shown, with a black notebook on top. The notebook has a white page with blue lines. A blue ribbon bookmark is visible in the books. A yellow sticky note is on the bottom book. A pencil is lying on the surface in front of the books.

4 Anhang

und Literatur

4

Anhang und Literatur

| | | |
|-------|--|-----|
| 4.1 | Annahmen zur Bevölkerungsprognose | 218 |
| 4.1.1 | Allgemeines | 218 |
| 4.1.2 | Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter | 218 |
| 4.1.3 | Entwicklung der Parameter | 219 |
| 4.2 | Raumordnungsregionen | 220 |
| 4.3 | Glossar und Abkürzungsverzeichnis | 222 |
| 4.4 | Literatur | 222 |
| | Bildnachweis | 224 |
| | Impressum | 224 |

4 Anhang und Literatur

4.1 Annahmen zur Bevölkerungsprognose

4.1.1 Allgemeines

| | |
|--|---|
| Methodik | Deterministisches Komponentenmodell |
| Vorausberechnungseinheiten | Landkreise und kreisfreie Städte Bayerns |
| Berücksichtigte Altersjahrgänge | 100 |
| Ausgangsdaten/Berechnungshorizont | Bevölkerungsstand 31.12.2020 Prognose bis 2040 |
| Einwohnerbegriff | Nur Einwohner mit Hauptwohnsitz |

4.1.2 Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter

| | |
|-------------------------------|--|
| Genutzte Bestandsdaten | Bevölkerungsbestand zum 31.12. der Jahre 2009 bis 2013 |
| Fertilität | Berechnung altersspezifischer Geburtenraten (15- bis 49-jährige Frauen) auf Basis der Lebendgeborenen 2009 bis 2013 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten |
| Mortalität | Berechnung alters- und geschlechtsspezifischer Sterberaten auf Basis der tatsächlichen Sterbefälle in den Jahren 2009 bis 2013 für alle Landkreise und kreisfreien Städte |
| Binnenwanderung | Analyse der tatsächlichen Wanderungsströme (differenziert nach Geschlecht und Alter) über die Kreisgrenzen der Jahre 2009 bis 2013, Berechnung demografisch differenzierter Binnenwegzugsraten |
| Außenwanderung | Analyse zweier Außenwanderungstypen: Wanderung restliches Bundesgebiet außerhalb Bayerns, Wanderungen Ausland; jeweils Berechnung und Gewichtung von Zuzugs- und Fortzugsraten je Gebiet, Einzelaltersjahr, Geschlecht auf Basis der tatsächlichen Wanderungen der Jahre 2009 bis 2013 |
| Allokationsquoten | Berechnung von Quoten zur Aufteilung der Zuzüge auf die demografischen Gruppen der vorausgerechneten Gebiete, Grundlage: tatsächliche Zuwanderungen 2012 bis 2014 sowie 2017 bis 2019 |

4.1.3 Entwicklung der Parameter

Geburtenentwicklung

Lineare Entwicklung der zusammengefassten Geburtenraten 2020 in den kreisfreien Städten und Landkreisen bis 2030 auf das Mittel der Jahre 2016 bis 2020, danach konstant. Weiterhin Annahme eines steigenden Alters der Mutter bei Geburt um rund 0,9 Jahre bis 2040.

Entwicklung Sterblichkeit

Annahme einer (weiterhin) steigenden Lebenserwartung:

Männer: Erhöhung um rund 1,4 Jahre bis 2040

Frauen: Erhöhung um rund 0,7 Jahre bis 2040

Entwicklung Außenwanderung restliche Bundesgebiete

Annahme eines reduzierten Wanderungssaldos von +2.200 Personen im Jahr 2021, ab 2022 konstant +5.200 Personen pro Jahr.

Entwicklung Außenwanderung Ausland

Annahme eines durchschnittlichen Wanderungssaldo 2021 bis 2040 von rund +52.400 Personen pro Jahr. Weiterhin Annahme eines leicht reduzierten Wanderungssaldos von +51.000 Personen im Jahr 2021 und +51.800 Personen im Jahr 2022, ab 2023 konstanter Saldo von +52.500 Personen pro Jahr.

Entwicklung Binnenwanderung

Bis zum Jahr 2024 lineare Entwicklung der durchschnittlichen Binnenwegzugsraten der Jahre 2017 bis 2020 auf das Mittel der Jahre 2014 sowie 2017 bis 2019, danach konstant.

4.2 Raumordnungsregionen

Abb. 48: Regionen des Freistaates Bayern

Gebietsstand 31. Dezember 2021



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2022

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

4.3 Glossar und Abkürzungsverzeichnis

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

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.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 – Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554, Fürth.
- Braun, R. (2007), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2025 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2007 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2009), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2027 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2009 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2011), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2029 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2011 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2014), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2032 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2014 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2016), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2034 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2016 – Beobachtung und Ausblick, München.

- Braun, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! – Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica-Paper Nr. 219, Berlin 2014 (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi219rb.pdf>).
- Braun, R. (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, empirica-Studie im Auftrag der LBS West, Münster (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publicationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf).
- Braun, R. (2020), Ausblick: Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2037 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2020 – 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/Publicationen_Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_fi-nal.pdf).
- Braun, R. (2021), „Wohneigentum in Deutschland“, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.
- Braun, R. und Fuchs, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23: Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035, empirica-Paper Nr. 263.
- 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.
- Braun, R. und Schlatterer, M. (2021), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009–2020, Ergebnisse und Methodik (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publicationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2021-v.pdf).
- Braun, R., Schwede, P. und Rachowka, A. (2020), Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen, hrsg. von BBSR, Bonn (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand.html>).
- Braun, R. und Simons, H. (2006), Vergleich der Wohnungsmarktprognosen von empirica und BBR, empirica-Paper Nr. 142 (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi142rbhs.pdf>).
labo_wmb_KOMPLETT_2017-12-07_cn.indb 208 07.12.2017 14:56:00 Wohnungsmarkt Bayern 2016/2017 | Wohnungsprognose 209
- empirica (2022), empirica-Immobilienpreisindex I/2022 (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publicationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q12022.pdf).
- Faller, B., Helbach, C., Vater, A. und Braun, R. (2010), Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten, empirica-Studie in: Möller, J., Hohmann, E. und Huschka, D., Der weiße Fleck – zur Konzeption und Machbarkeit regionaler Preisindizes, IAB-Bibliothek 324, Nürnberg.
- Grade, J. (2023), empirica Bevölkerungsprognose 2023 – Regionalisierte Prognose in drei Varianten bis 2035 und Zusatzprognose der Geflüchteten aus der Ukraine, empirica-Paper Nr. 270, (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publicationen_Referenzen/PDFs/empi270jaq.pdf).
- Krings-Heckemeier, M. T., Braun, R., Schmidt, M. und Schwedt, A. (2006), Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin.

- Simons, H. und Weiden, L. (2015), Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin (<http://web.gdw.de/service/publikationen/schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw>).
- Simons, H., Weiden, L., Braun, R., Thomschke, L., McGownd, E. und Hamm, H. (2017), Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt, empirica-Studie im Auftrag der KfW, Frankfurt (<https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Studien-und-Materialien/Herausforderungen-und-Perspektiven-f%C3%BCr-den-deutschen-Wohnungsmarkt.pdf>).

Bildnachweis

| | |
|--|------------|
| Wohnanlage, Hallstadt Experimenteller Wohnungsbau Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere Bauherr: Joseph Stiftung, Bamberg Planer: Architekturbüro Dipl.-Ing. TU Christoph Gatz, Bamberg Foto: Michael Aust, ateliers xpo aust gmbh, Bamberg | Titelseite |
| Gero Bergmann, Mitglied des Vorstandes der BayernLB, Foto: BayernLB | Seite 5 |
| Wohnanlage, Erlangen Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Nürnberg Planer: Joseph-Stiftung, Bamberg Foto: Oliver Heintl Fotografie, Rednitzhembach | Seite 6 |
| Bildagentur Adobe Stock | Seite 58 |
| Bildagentur Adobe Stock | Seite 134 |
| Bildagentur Adobe Stock | Seite 216 |

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Brienner Straße 22, 80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
bayernlabo.de

Redaktion:

Barbara Schatz

Telefon +49 89 2171-28164

Michael Voß

Telefon +49 89 2171-22657

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, Februar 2023

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 22
80333 München
bayernlabo.de

