



2020 Wohnungsmarkt Bayern

Beobachtung und Ausblick

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.

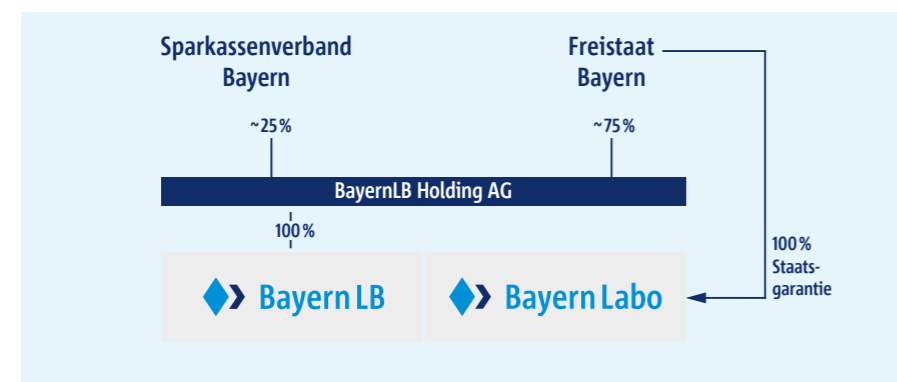
... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

2020 Wohnungsmarkt Bayern

Schlüsselzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	21.405 Mio. EUR	22.396 Mio. EUR
Darlehens- und Zuschusszusagen	2.285 Mio. EUR	2.011 Mio. EUR
Geförderte Wohnungen und Wohnplätze	14.635	12.196
Mitarbeiter	248	212

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



Hinweis: Bitte beachten Sie bei der Lektüre unseres Wohnungsmarktberichts, dass der Redaktionsschluss vor Ausbruch der Corona-Pandemie lag. Mögliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte sind noch nicht analysiert und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Inhalt



1

Rahmenbedingungen	
1.1 Wirtschaftswachstum	10
1.2 Arbeitsmarktentwicklung	14
1.3 Kapitalmarktentwicklung	18
1.4 Sonstige Rahmenbedingungen	20

2

Wohnungsangebot	
2.1 Baulandpreise	36
2.2 Baukosten	44
2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	47
2.4 Wohnungsbestand	66
2.5 Wohnungsleerstand	73
2.6 Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen	87

3

Wohnungsnachfrage	
3.1 Bevölkerungsentwicklung	96
3.2 Haushaltsentwicklung	104
3.3 Haushaltskaufkraft	109
3.4 Mietpreisentwicklung	118
3.5 Entwicklung der Immobilienpreise	129
3.6 Preisblasen	143

4

Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2037	
4.1 Bevölkerungsvoraberechnung	152
4.2 Haushaltsprognose	166
4.3 Wohnungsprognose	174
4.4 Fazit: Weiterhin noch viel Neubau erforderlich	217
4.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	224

5

Schwarmverhalten in Bayern	
5. Schwarmverhalten in Bayern	232
5.1 Junge Schwarmstädte: Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung	234
5.2 Schwarmwanderungen in höheren Altersklassen	243
5.3 Reichweite der Wanderungsgewinne	248
5.4 Quell- und Zielgebiete der Wanderung	252
5.5 Schwarmwanderungen versus Arbeitsplätze und Neubau	268

6

Tabellenteil	
6.1 Tabellenteil	276
6.2 Anhang und Literatur	362

Vorwort



Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird in Bayern auch für die nächsten Jahre eine der wichtigsten Aufgaben sein, so kann man die Aussagen des Wohnungsmarktberichts zusammenfassen.

Die gute Wirtschaftslage und die damit verbundene anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung haben vielerorts zu starken Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Auch das niedrige Zinsniveau vermehrt nicht nur die Nachfrage nach Eigenwohnraum, sondern lässt verstärkt Kapitalanleger am Markt als Nachfrager auftreten. Miet- und Kaufpreissteigerungen sind die Folge. Die Bautätigkeit hat inzwischen auf die rasant zunehmende Knappheit reagiert. Mittlerweile wird in Bayern rund doppelt so viel gebaut wie vor zehn Jahren. Dennoch besteht auch mittelfristig noch ein relevanter Nachhol- und Neubaubedarf.

Der Bewilligungsrahmen für die Wohnraumförderung in Bayern beträgt 2019/2020 rund 1,7 Mrd. Euro. Für die Bayerische Eigenheimzulage und das Bayerische Baukindergeld Plus sind für diese beiden Jahre weitere 375 Mrd. Euro eingeplant. Zusammen mit Kapitalmarktdarlehen und Eigenkapital wird mit dieser Fördersumme ein deutlich höheres Bauvolumen realisiert.

Im Spezialteil des Wohnungsmarktberichts werden die Wandermuster in Bayern untersucht und sog. Schwarmstädte identifiziert. Vor allem der Charakter von Wohnort, Wohnumfeld und Wohnung gewinnt immer mehr an Bedeutung. In den anderen Kapiteln finden Sie die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage in den letzten zehn Jahren sowie die neueste Haushalts- und Wohnungsprognose der empirica ag bis 2037.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Edgar Zoller
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Landesbank





1 Rahmenbedingungen

1.1	Wirtschaftswachstum	10
1.1.1	Bruttoinlandsprodukt	10
1.1.2	Bauinvestitionen	11
1.1.3	Ausblick	13
1.2	Arbeitsmarktentwicklung	14
1.2.1	Erwerbstätigkeit und Arbeitslosenquote	14
1.2.2	Ausblick	18
1.3	Kapitalmarktentwicklung	18
1.3.1	Hypothekenzinsen	18
1.3.2	Ausblick	19
1.4	Sonstige Rahmenbedingungen	20
1.4.1	Wohnraumförderung	20
1.4.2	Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus	23
1.4.3	Wohngeld	24
1.4.4	Bayerische Bauordnung	25
1.4.5	Mietrecht	25
1.4.6	Steuerrecht	27
1.4.7	EU-rechtliche Grundlagen zum Thema Gebäude und Energie	29
1.4.8	Rechtsprechung	31
1.4.9	Sonstiges	32

1 Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau

1.1 Wirtschaftswachstum

1.1.1 Bruttoinlandsprodukt

► **Wirtschaft abgeschwächt auf Wachstumskurs**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 Prozent und 2018 um 1,5 Prozent (s. Abbildung 1). Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen Jahre von +1,3 Prozent ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 Prozent. Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche (+2,9 Prozent) und das Baugewerbe (+4,0 Prozent) überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, eingebrochen (-3,6 Prozent).¹

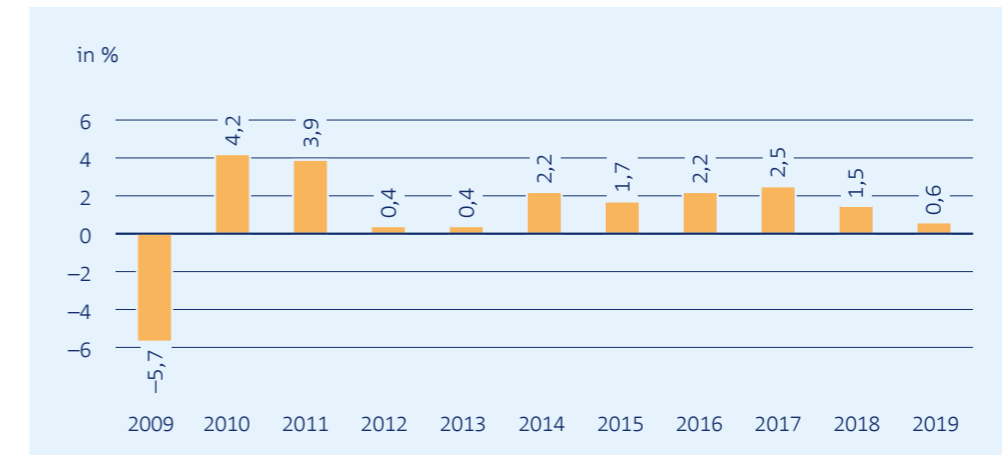
Für Bayern lagen bei Redaktionsschluss noch keine Jahreszahlen für 2019 vor. Nach ersten, vorläufigen Ergebnissen des Arbeitskreises „Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen der Länder“ erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um 0,9 Prozent zu. Damit fiel das bayerische Wirtschaftswachstum in den ersten sechs Monaten überdurchschnittlich hoch aus. In Deutschland lag es bei 0,4 Prozent.² Im Jahr 2018 lag das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt gleich auf mit dem Wert für Deutschland insgesamt. Die bayerische Volkswirtschaft befand sich damit im neunten Jahr auf Wachstumskurs, allerdings ebenfalls mit abgeschwächter Dynamik. 2017 betrug das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Bayern noch 3,2 Prozent.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2020.

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 228/2019/32/P vom 24.09.2019.

Überdurchschnittlich war das Wirtschaftswachstum 2018 in Bayern in den Dienstleistungsbereichen ausgeprägt. Hier stieg die Bruttowertschöpfung real um 1,9 Prozent. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe lag mit einer Zunahme von 1,1 Prozent ebenso unter dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt wie im verarbeitenden Gewerbe mit 1,0 Prozent. Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei gab es einen Rückgang der Bruttowertschöpfung um 0,7 Prozent.³

Abb. 1: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland – preisbereinigt, verkettet (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Inlandsproduktberechnung - Erste Jahresergebnisse, 2020

1.1.2 Bauinvestitionen

Nicht nur die Konsumausgaben waren preisbereinigt höher als im Vorjahr. Die Bruttoanlageinvestitionen sind ebenfalls kräftig gestiegen: In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 Prozent mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau.⁴ 2018 lag der Zuwachs bei den Bauinvestitionen bei 2,5 Prozent (s. Abbildung 2); vor allem im Tiefbau wurde deutlich mehr investiert.

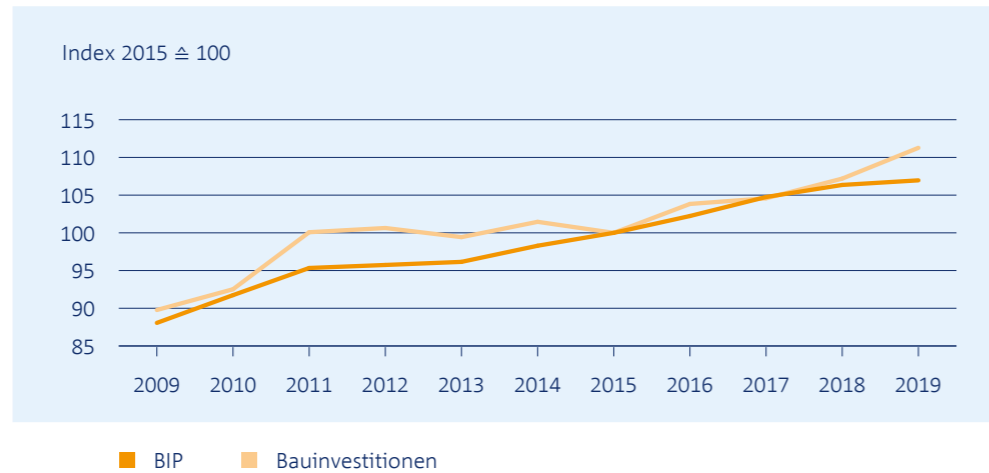
Der Anteil der bundesdeutschen Investitionen im Wohnungsbau an den Bauinvestitionen insgesamt betrug 2019 wie ein Jahr zuvor 61,0 Prozent und verdeutlicht deren Bedeutung für die deutsche Bauwirtschaft und damit für die gesamte Volkswirtschaft. In den Krisenjahren 2008 und 2009 betrug der Anteil der Wohnbauten an den Gesamtbauinvestitionen 56,0 Prozent.

► **2019 kräftiger Anstieg der Bauinvestitionen**

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 70/2019/32/P vom 29.03.2019.

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2020.

Abb. 2: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bauinvestitionen in Deutschland – preisbereinigt, verkettet

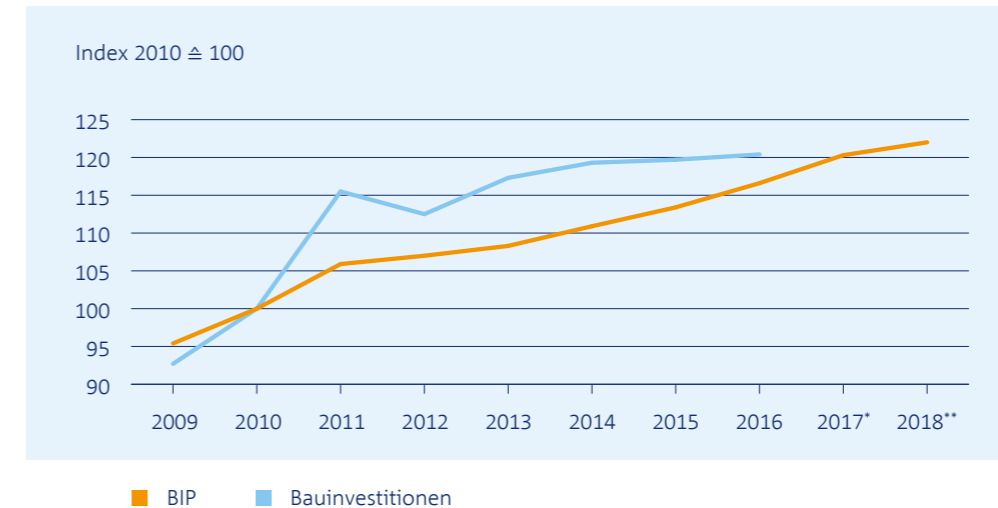


Quelle: Statistisches Bundesamt, Inlandsproduktberechnung - Erste Jahresergebnisse, 2020

Die Bauinvestitionen für Bayern liegen derzeit nur bis zum Jahre 2016 vor.⁵ Nach den hohen Anstiegen in den Jahren 2010 und 2011 sowie dem Rückgang im Jahr 2012 beruhigten sich die Bauinvestitionen auf hohem Niveau in den Folgejahren (s. Abbildung 3). Entsprechend der hohen Fertigstellungszahlen im Wohn- und Nichtwohnbau im Freistaat (s. Kapitel 2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen) in den letzten beiden Jahren ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Bauinvestitionen in Bayern dem bundesdeutschen Anstieg folgen wird.

⁵ Die Daten für Bauinvestitionen auf Länderebene stehen erst mit einer Verzögerung von 24 Monaten zur Verfügung. Weiter finden alle fünf Jahre Generalrevisionen statt, in denen auch das Referenzjahr umgestellt wird. Die bundesdeutschen Daten in Abb. 2 basieren bereits auf dem Referenzjahr 2015, während die bayerischen Daten in Abb. 3 sich noch auf das Jahr 2010 als Basis beziehen.

Abb. 3: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bauinvestitionen in Bayern – preisbereinigt, verkettet



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, 2019

* Veröffentlichung der Bauinvestitionen für Bayern für das Jahr 2017 im Mai 2020.

** Veröffentlichung des BIP für Bayern für das Jahr 2019 am 30. März 2020.

1.1.3 Ausblick

Für 2020 geht die Research-Abteilung der Bayerischen Landesbank nur von einer moderaten Wirtschaftsbelebung in Deutschland von 0,3 Prozent aus. Hieran hat die globale Konjunkturabkühlung basierend auf dem Handelskrieg zwischen den USA und China einen hohen Anteil, da die deutsche Wirtschaft stark exportorientiert ist. Für den Exportweltmeister ist es ganz entscheidend, wie sich die globale Nachfrage entwickeln wird. Bislang konnte die Wirtschaft in Deutschland durch die zuvor sehr hohen Auftragsbestände der Industrie und die starke Binnenwirtschaft einem noch deutlicheren Einbruch entgehen. Diese Mechanismen greifen aber nicht zeitlich unbegrenzt. Auch für 2020 werden die Konsumausgaben die Wachstumsstütze bleiben. Die negativen Effekte auf dem Arbeitsmarkt dürften insgesamt begrenzt bleiben. BayernLB-Research geht davon aus, dass der private Konsum durch Erleichterungen bei Abgaben sowie angesichts der weiterhin über die Inflationsrate hinausgehenden Lohnsteigerungen stützend bleibt. Da das Niedrigzinsumfeld die Nachfrage nach Immobilien weiter befeuert, dürften die Bauinvestitionen auch im Jahr 2020 ausgeweitet werden.⁶

⁶ BayernLB Research, Blickpunkt Wirtschaft vom 06.12.2019.

1.2 Arbeitsmarktentwicklung

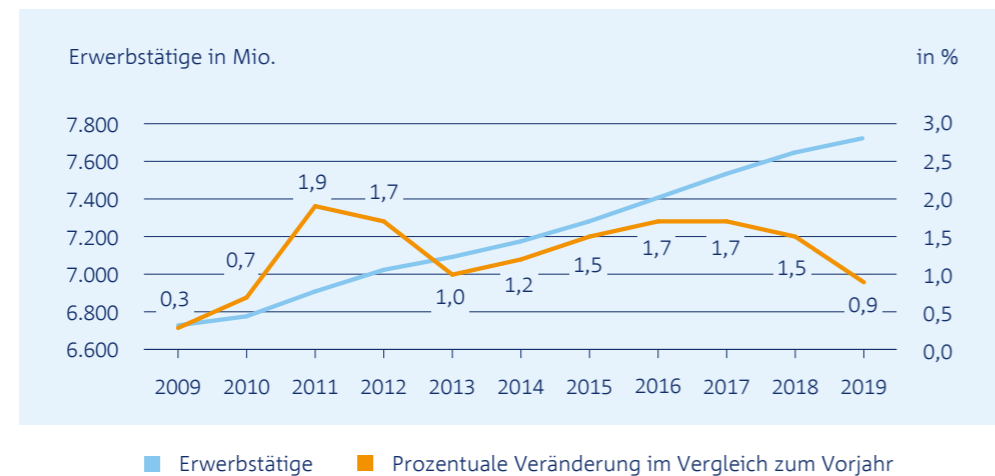
Der Arbeitsmarkt hat als Schlüsselfaktor großen Einfluss auf Nachfrage und Angebot des Wohnungsmarkts. Eine positive Beschäftigungsentwicklung belebt die Nachfrage nach Wohnraum in der jeweiligen Region und in deren Umland. Umgekehrt werden Arbeitnehmer, die um ihren Arbeitsplatz bangen, sowie potenzielle Investoren aufgrund schlechter Renditeaussichten keine Immobilienfinanzierung wagen.

1.2.1 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosenquote

► Neuer Beschäftigungsrekord

Der seit 2003 zu beobachtende Beschäftigungsaufbau setzte sich in Bayern im Jahr 2019 weiter fort. Mit rund 7,72 Mio. Erwerbstätigen gab es einen neuen Beschäftigungsrekord nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Allerdings fiel der Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 0,9 Prozent so niedrig aus wie seit neun Jahren nicht mehr (s. Abbildung 4). Bundesweit erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen ebenfalls um 9 Prozent. Diese sich verringernde Zunahme steht in Zusammenhang mit der abgeschwächten konjunkturellen Dynamik in Deutschland und Bayern, aber auch mit dem weitgehend leergefegten Arbeitsmarkt. In den letzten zehn Jahren entstanden in Bayern fast 1 Mio. neue Arbeitsplätze. In Deutschland stieg im gleichen Zeitraum die Zahl der Erwerbstätigen um knapp 4,35 Mio. auf 45,26 Mio. Personen an.⁷

Abb. 4: Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen in Bayern



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“, 2020

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 21/2020/32/A vom 29.01.2020.

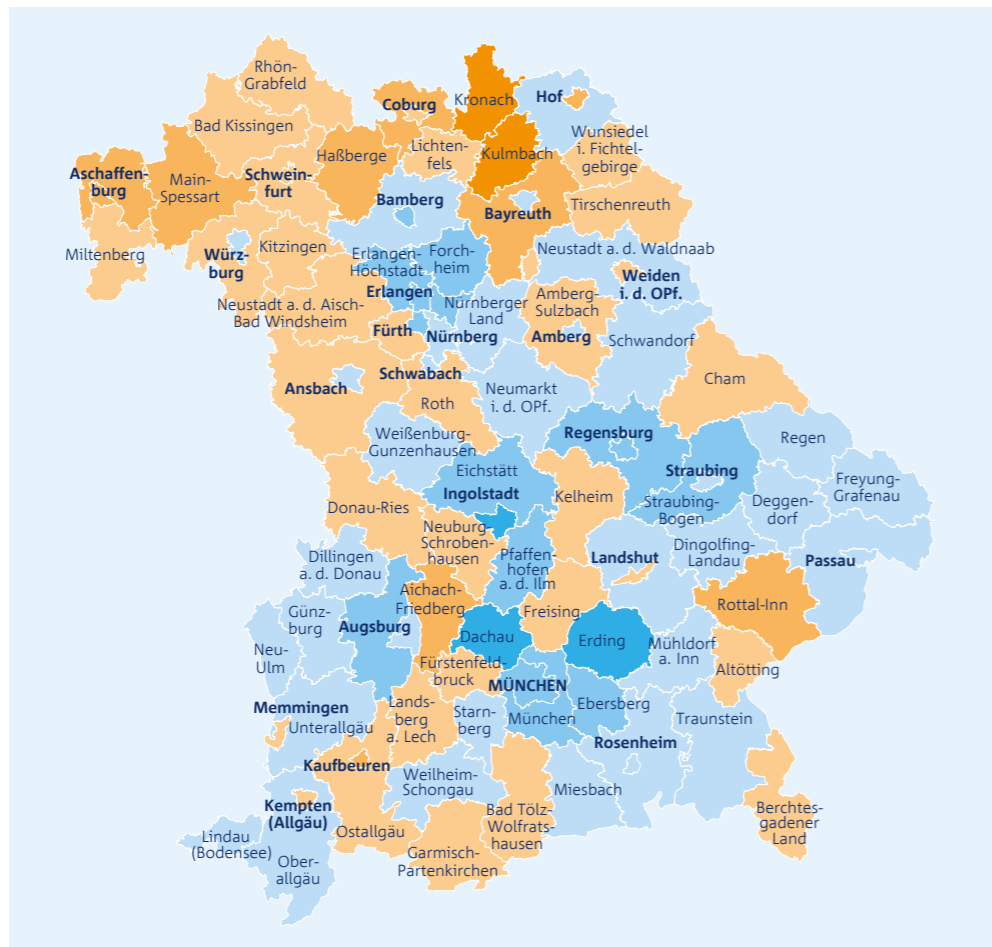
Auf regionaler Ebene stehen die Zahlen erst bis zum Jahr 2017 zur Verfügung. Die Zahl der Erwerbstätigen in Bayern nahm von 2009 bis 2017 um 12,0 Prozent zu. Die allgemein günstige Arbeitsmarktlage der letzten Jahre schlug sich in fast allen bayerischen kreisfreien Städten und Landkreisen nieder. Im Jahr 2017 lag die Zahl der Erwerbstätigen in 94 der insgesamt 96 bayerischen Kreise höher als zehn Jahre zuvor.

► Regionale Entwicklung seit 2009

Den höchsten Zuwachs verzeichnete dabei der Landkreis Erding mit 27,0 Prozent vor dem Landkreis Dachau mit 22,0 Prozent und der kreisfreien Stadt Ingolstadt mit 21,5 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich ähnlich stark in den Landkreisen Eichstätt und Pfaffenhofen a. d. Ilm (beide 19,8 Prozent), München (19,3 Prozent), Erlangen-Höchstadt (19,2 Prozent), Forchheim (18,9 Prozent). Insgesamt stieg die Zahl der Erwerbstätigen in 14 Landkreisen sowie der Landeshauptstadt München (17,1 Prozent) um mindestens 15 Prozent, in weiteren 35 Landkreisen und kreisfreien Städten um mindestens 10 Prozent. In 32 Landkreisen und kreisfreien Städten erhöhte sich die Anzahl der Erwerbstätigen um zwischen 5 und 10 Prozent, in weiteren zehn Landkreisen und kreisfreien Städten um bis zu 5 Prozent. Im Landkreis Bayreuth waren 2017 gleich viele Personen erwerbstätig wie im Jahr 2009. Nur in den Landkreisen Kulmbach (-0,5 Prozent) und Kronach (-5,3 Prozent) gab es weniger Erwerbstätige als zehn Jahre zuvor (s. Abbildung 5).

Auf Ebene der Regierungsbezirke hatte Oberbayern den größten Beschäftigungszuwachs über den langen Betrachtungszeitraum zu verzeichnen, gefolgt von der Oberpfalz, Mittelfranken, Niederbayern und Schwaben. Die Regierungsbezirke Unterfranken und Oberfranken lagen am Ende der Skala (s. Tabelle 1).

Abb. 5: Veränderung der Erwerbstätigenzahlen 2017 zu 2009 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten



- Weniger Erwerbstätige (Anzahl 2)
- Bis 5 % mehr Erwerbstätige (Anzahl 10)
- Zwischen 5 und 10 % mehr Erwerbstätige (Anzahl 32)
- Zwischen 10 und 15 % mehr Erwerbstätige (Anzahl 35)
- Zwischen 15 und 20 % mehr Erwerbstätige (Anzahl 14)
- Über 20 % mehr Erwerbstätige (Anzahl 3)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Erwerbstätige am Arbeitsort, 2019

Tab. 1: Anstieg der Erwerbstätigenzahlen seit 2009

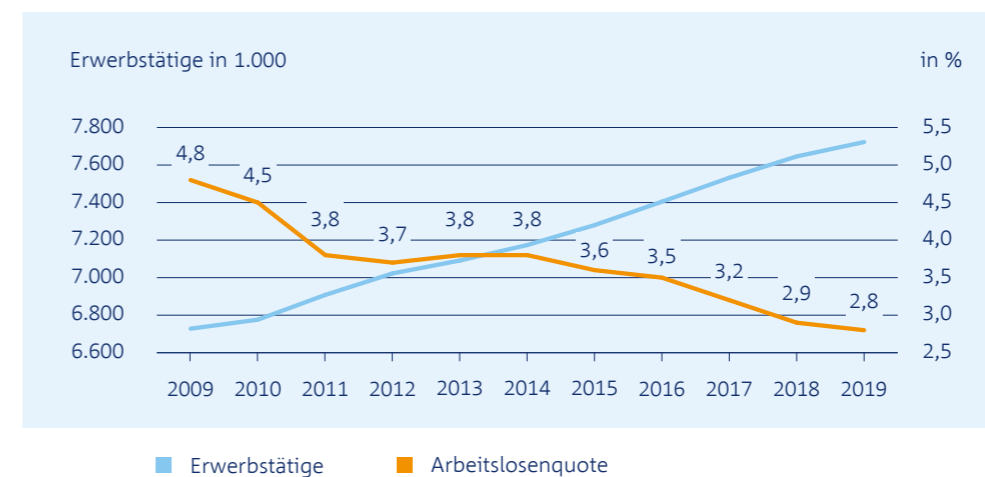
Regierungsbezirk	2009 in 1.000	2016 in 1.000	2017 in 1.000	Veränderung 2009 zu 2017 in %	Veränderung 2016 zu 2017 in %
Oberbayern	2.458,7	2.782,7	2.837,5	15,4	2,0
Niederbayern	606,7	663,7	673,9	11,1	1,5
Oberpfalz	568,9	627,2	639,2	12,4	1,9
Oberfranken	547,3	580,9	589,1	7,6	1,4
Mittelfranken	934,3	1.025,9	1.040,8	11,4	1,5
Unterfranken	686,2	718,1	727,6	6,0	1,3
Schwaben	926,0	1.006,6	1.024,2	10,6	1,7
Bayern	6.728,1	7.405,1	7.532,2	12,0	1,7

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2019

Nicht nur bei den Erwerbstätigenzahlen wurde ein historischer Höchststand erreicht, auch die Arbeitslosenquote⁸ war im Jahr 2019 mit 2,8 Prozent so niedrig wie noch nie in diesem Jahrtausend. Sie lag 0,1 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert und war 2,0 Prozentpunkte niedriger als im Krisenjahr 2009 (4,8 Prozent) (s. Abbildung 6). Von allen Ländern war die Arbeitslosenquote in Bayern die niedrigste. Im Bundesdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote im Jahr 2019 5,0 Prozent. Im europäischen Vergleich verzeichnet Deutschland eine der niedrigsten Erwerbslosenquoten.

► **Arbeitslosenquote bei 2,8 Prozent**

Abb. 6: Entwicklung der Anzahl der Erwerbstätigen und der Arbeitslosenquote in Bayern



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“, 2020; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenquoten, 2020

⁸ Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

1.2.2 Ausblick

Die negativen Auswirkungen des abflachenden Wirtschaftswachstums dürften insgesamt auf dem Arbeitsmarkt begrenzt bleiben. Die Bremseffekte der globalen Nachfrageschwäche haben sich in Deutschland noch nicht in einem abwärtsdrehenden Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Durch das Niedrigzinsumfeld wird grundsätzlich der Konsum begünstigt und einzelne Sektoren außerhalb der Industrie wie beispielsweise der Bausektor erleben eine Hochkonjunktur. Zwar ist der Rückgang der Arbeitslosenquote auf sehr niedrigem Niveau zum Erliegen gekommen. Ein spürbarer Anstieg der Arbeitslosigkeit ist aber noch nicht zu diagnostizieren.⁹

1.3 Kapitalmarktentwicklung

1.3.1 Hypothekenzinsen

► **EZB-Leitzins unverändert bei 0,00 Prozent**

Als Reaktion auf die Wirtschafts- und Finanzkrise senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im Mai 2009 auf das damalige Rekordtief von 1,00 Prozent p. a. Die dadurch gewährleistete günstige Refinanzierungsmöglichkeit erlaubte es den Kreditinstituten, diesen Zinsvorteil an die Kreditnehmer in Form von niedrigen Hypothekenzinsen weiterzugeben. Aufgrund des anhaltenden Inflationsdrucks im Jahr 2011 erhöhte die EZB den Leitzins im April und Juni um jeweils 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent. Seitdem reduzierte sich der Leitzins – bedingt durch eine schwächere Wirtschaft im Euroraum – kontinuierlich, erreichte im März 2016 erstmals 0,00 Prozent und ist seitdem unverändert.

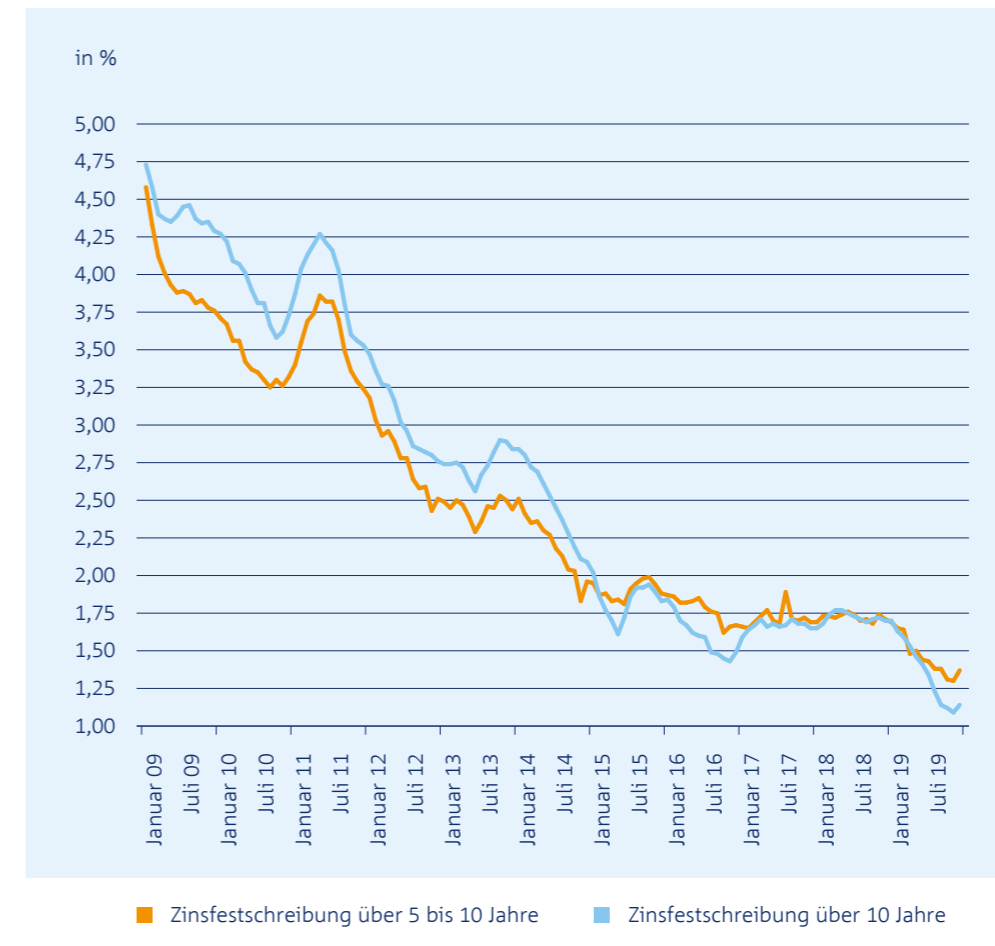
► **Effektivzins 1,37 Prozent bei 5- bis 10-jähriger Zinsbindung**

Mit dem Leitzins sanken die Hypothekenzinsen. 2016 erreichten sie damals historische Tiefststände. Im Jahr 2019 lag der Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit einer 5- bis 10-jährigen Zinsbindung im Jahresdurchschnitt bei effektiv 1,37 Prozent p. a. und für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren bei effektiv 1,00 Prozent p. a. und damit weit unter den Werten des Jahres 2016 mit 1,60 Prozent bzw. 1,80 Prozent (s. Abbildung 7). Mit Blick auf die langfristige Zinsentwicklung sind damit die aktuellen Bauzinsen so niedrig wie nie in der jüngeren Vergangenheit. Wer in den letzten drei Jahren ein Haus oder eine Wohnung finanzierte, musste bei gleicher Kreditsumme und gleichem Tilgungssatz Monat für Monat sehr viel weniger Geld für die Baufinanzierung ausgeben als in der Vergangenheit. Vor noch nicht einmal zehn Jahren lagen die Bauzinsen zwei- bis drei Mal so hoch wie heute.

Die stark gesunkenen Zinsen gaben Investoren und Immobilienkäufern einen Anreiz zum Bau oder Kauf einer eigen- oder fremdgenutzten Immobilie. So stiegen die Baufertigstellungen in Bayern seit 2011 – dem Beginn der letzten Zinssenkungsphase – von rund 42.200 auf 60.800 Wohnungen bzw. 44,1 Prozent im Jahr 2018 und die Baugenehmigungen um 40,6 Prozent von 52.000 auf 73.100 (s. Kapitel 2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen).

⁹ BayernLB Research, Blickpunkt Wirtschaft 06.12.2019.

Abb. 7: Entwicklung der Zinsen für Hypothekarkredite



Quelle: Deutsche Bundesbank, Zinssätze Wohnungsbaukredite an private Haushalte, 2020

1.3.2 Ausblick

In der Januar-Sitzung 2020 beschloss der EZB-Rat, ein weiteres Mal den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte unverändert bei 0,00 Prozent zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass der Zinssatz auf seinem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben wird, bis sich die Inflationsaussichten deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2,00 Prozent liegt.¹⁰

Damit dürfte es einen Zinsanstieg auf absehbare Zeit nicht geben. Solange die Leitzinsen niedrig sind, können die Verbraucher davon ausgehen, dass auch die Hypothekenzinsen weiter sehr niedrig bleiben.

Immobilienkäufer können daher weiterhin von den extrem tiefen Baufinanzierungszinsen profitieren. Der Blick auf die langfristige Zinsentwicklung macht deutlich, dass die aktuellen Bauzinsen so niedrig wie noch nie in der jüngeren Vergangenheit sind.

¹⁰ EZB, Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse vom 23. Januar 2020.

Er verdeutlicht aber auch, dass die niedrigen Zinsen keineswegs für die Zukunft garantiert sind. Es erscheint empfehlenswert, sich jetzt eine Finanzierung mit hoher Tilgungsrate und langer Zinsbindung zu sichern. Wer bereits seit längerem eine Baufinanzierung hat, sollte jetzt über eine geeignete Anschlussfinanzierung oder ein Forward-Darlehen nachdenken.

1.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle bereitstellen zu können, ist abhängig von vielfältigen Rahmenbedingungen. Wohnungsbau steht in einem permanenten Spannungsfeld zwischen zentralen gesellschaftlichen Themen, wie beispielsweise dem Erreichen der Klimaschutzziele, dem sparsamen Umgang mit Flächen und der Wahrung ausgewogener Bewohnerstrukturen einerseits und steigenden Baukosten und großer Nachfrage andererseits.

1.4.1 Wohnraumförderung

1.4.1.1 Grundgesetzänderung im sozialen Wohnungsbau

Der Bundestag hat am 21.02.2019 die Grundgesetzänderung zu Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau verabschiedet.

Im Bereich der sozialen Wohnraumförderung liegt seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 die ausschließliche Zuständigkeit bei den Ländern. Als Ausgleich für den Wegfall früherer Finanzhilfen gewährt der Bund den Ländern Kompensationsmittel (2018 und 2019 jeweils rund 1,5 Mrd. Euro), die bis Ende 2019 befristet waren.

Nach Inkrafttreten der Grundgesetzänderung können auch über 2019 hinaus wieder Finanzhilfen gewährt werden. Bis 2021 sind 2 Mrd. Euro Bundesmittel für den geförderten Wohnungsbau eingeplant, jährlich also nur noch 1 Mrd. Euro Bundesmittel.

Die nähere Ausgestaltung der Verwendung der Bundesmittel wird mit den Ländern in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt.

1.4.1.2 Mittelbereitstellung

Der Bewilligungsrahmen für die Wohnraumförderung in Bayern wurde im Jahr 2019 auf dem Rekordniveau des Jahres 2018 in Höhe von rund 886 Mio. Euro fortgeführt. Aufgrund des Rückgangs der Bundesmittel stehen 2020 rund 843 Mio. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

1.4.1.3 Förderbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung in Bayern haben im Berichtszeitraum keine grundlegenden Änderungen in der Fördersystematik erfahren. Mitte 2018 und Ende 2019 sind Fortschreibungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 in Kraft getreten. Die WFB legen auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) die Bedingungen für das Bayerische Wohnungsbauprogramm fest. Dabei wurden verschiedene punktuelle Änderungen im Bereich der Eigen- und Mietwohnraumförderung vorgenommen.

1.4.1.3.1 Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes verkündet

Das oben genannte Gesetz (BayWoBindG, GVBl. S. 195) trat am 01.05.2018 in Kraft. Ziel des Gesetzes ist insbesondere, die Wohnraumförderung wieder mehr Menschen zugänglich zu machen. Hierzu wurden vor allem die Einkommenshöchstgrenzen in Art. 11 BayWoFG angehoben. Zudem können neue Höchstgrenzen fortan im Verordnungswege festgesetzt werden. Darüber hinaus erhielt das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration (StMI), nunmehr das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB), auch eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung von Einkommensgrenzen für den bereits nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG) und dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gebundenen Wohnraum, für den bisher unterschiedliche, in der jeweiligen Förderentscheidung festgelegte Einkommensgrenzen galten. Von dieser Ermächtigung machte das Ministerium zum 01.06.2018 Gebrauch.

1.4.1.3.2 Mietwohnraumförderung

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) hat der Freistaat 2016 erstmals ein Förderprogramm aufgelegt, das sich gezielt an Städte und Gemeinden wendet, die Mietwohnraum für einkommensschwächere Haushalte schaffen möchten. Durch eine Richtlinienänderung vom 27.11.2019 wurde die Antragsberechtigung in bestimmten Fällen auf Landkreise und Bezirke erweitert. Das ursprünglich bis 2019 befristete KommWFP wird bis 2025 verlängert. Jährlich stehen für das Programm 150 Mio. Euro zur Verfügung.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung

- Mit Änderung der Wohnraumförderbestimmungen im Jahr 2018 besteht in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) für den Antragsteller die Wahlmöglichkeit zwischen einer 25-jährigen und einer 40-jährigen Belegungsbindung. Für die jeweiligen Bindungsdauern (25 oder 40 Jahre) kann eine Zusatzförderung („Mieterzuschuss“) gewährt werden.

- Damit die Mieten längerfristig bezahlbar bleiben, wurden die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei neuen Fördervorhaben dahingehend eingeschränkt, dass in den ersten fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit keine Erhöhung möglich ist. Anschließend kann die Miete nach jeweils weiteren drei Jahren um bis zu 7,5 Prozent erhöht werden.
- Ergänzend zu Neubau, Änderung und Erweiterung von Gebäuden wurde die Fördermöglichkeit des Ersterwerbs im Rahmen der EOF in die WFB 2012 aufgenommen. Ersterwerb bedeutet, dass die zu kaufenden Wohngebäude den Vorgaben der WFB 2012 genügen, neu geschaffen und erstmals belegt werden. Die Wohnungen dürfen also nicht bereits als Wohnraum genutzt worden sein. Ein Ersterwerb wird nicht gefördert, wenn kein entsprechender Wohnraumbedarf in der Gemeinde vorliegt.
- Die Nachwirkungsfrist für die in der Förderentscheidung getroffene Bindungsdauer wurde von bisher sieben auf zehn Jahre verlängert.
- Bezahlbarer Wohnraum muss möglichst rasch zur Verfügung stehen. Deshalb wurde eine Frist von fünf Kalenderjahren ab Bewilligung eingeführt, in der die Baumaßnahmen durchgeführt und beendet werden sollen.

Zudem wurde mit Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2019 die Möglichkeit einer höheren Tilgung von höchstens 4 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen aufgenommen.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung

Im Rahmen der Aufwendungsorientierten Förderung (AOF) wird für den Antragsteller nun neben der 25-jährigen Belegungsbindung auch eine 40-jährige Bindung angeboten.

Förderprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum

Mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Verbindung mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm wurde 2018 ein weiteres befristet zinsverbilligtes Darlehen zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum bereitgestellt. Gefördert wird das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch

- Neubau,
- Gebäudeänderung,
- Gebäudeerweiterung und
- Ersterwerb,

soweit die Maßnahme zugleich im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) oder der Aufwendungsorientierten Förderung (AOF) des Bayerischen Wohnungsbauprogramms gefördert wird.

1.4.1.3.3 Eigenwohnraumförderung

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Seit Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 durch die Bekanntmachung vom 08.08.2018 (AllMBl. S. 555) erhalten Haushalte mit Kindern einen Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro anstatt bisher 2.500 Euro je Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes beim Bau oder Erwerb eines Eigenheims.

Seit 2018 wird für den Zweiterwerb eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung ein die Darlehensförderung ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 Prozent der förderfähigen Kosten (maximal 30.000 Euro) gewährt. Dieser Zuschuss kann auch gewährt werden, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder wenn ein Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche errichtet wird.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Die Richtlinie zum Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde, auch mit Blick auf das historisch niedrige Zinsniveau, angepasst und ist u. a. mit folgenden wichtigen Änderungen am 01.07.2019 in Kraft getreten:

Die Richtlinie wurde ergänzt um die Möglichkeit, Eigenwohnraum auch durch „Änderung oder Erweiterung von Gebäuden“ zu schaffen.

Zusätzlich wurde die anfängliche Regeltilgung ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit von 1 auf 2 Prozent jährlich (zuzüglich ersparter Zinsen) angehoben.

Das Kumulierungsverbot mit Darlehen aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm wurde aufgehoben. Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm können seit Juli 2019 zusammen mit einem Darlehen einer Hausbank aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm in Anspruch genommen werden.

1.4.2 Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

Mit der Bayerischen Eigenheimzulage und dem Bayerischen Baukindergeld Plus wurden zwei neue Förderinstrumente für die Wohneigentumsbildung geschaffen. Für die Eigenheimzulage und das Baukindergeld Plus sind für die Jahre 2019 und 2020 insgesamt 375 Mio. Euro eingeplant.

Bayerische Eigenheimzulage

Seit 01.09.2018 können Menschen, die sich Wohneigentum zulegen, eine Förderung bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) beantragen. Berechtigte erhalten einmalig 10.000 Euro vom Staat als Unterstützung. Voraussetzung für den Erhalt der Eigenheimzulage ist die Einhaltung einer bestimmten Einkommensgrenze. Eine Förderung ist möglich, wenn für das Objekt nach dem 30.06.2018 die baurechtliche Genehmigung erteilt beziehungsweise ein notarieller Kaufvertrag geschlossen wurde. Der Antrag muss nach dem Einzug innerhalb von sechs Monaten bei der BayernLabo gestellt werden.

Bayerisches Baukindergeld Plus

Mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus stockt der Freistaat Bayern das Baukindergeld des Bundes auf insgesamt 1.500 Euro pro Jahr und Kind und damit auf 15.000 Euro insgesamt auf.

Voraussetzung für das Bayerische Baukindergeld Plus ist die Auszahlung des Baukindergelds des Bundes durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Gefördert wird der erstmalige Neubau und Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Bayern. Keine Förderung erhält, wer bereits Eigentum an einer selbstgenutzten oder vermieteten Wohnimmobilie in Deutschland besitzt.

Gefördert wird, wenn der Baubeginn oder der notarielle Kaufvertragsabschluss nicht vor dem 01.01.2018 erfolgte. Der Antrag kann frühestens nach Bezug des Wohneigentums und der Auszahlung des Baukindergelds durch die KfW gestellt werden. Er muss dann innerhalb von drei Monaten nach dem Datum der Auszahlungsbestätigung der KfW für das Baukindergeld des Bundes bei der BayernLabo eingehen.

Antragsberechtigt ist, wer zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens einem Jahr seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Bayern hat oder seit mindestens einem Jahr dauerhaft einer Erwerbstätigkeit in Bayern nachgeht. Die Einkommensgrenze liegt für einen Haushalt mit einem Kind bei 90.000 Euro zu versteuerndes jährliches Einkommen.

1.4.3 Wohngeld

Das Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes („Wohngeldstärkungsgesetz“) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Mit der Reform wurden die Reichweite und das Leistungsniveau des Wohngelds angehoben werden. Zudem wurde eine Dynamisierung des Wohngelds eingeführt, die erstmalig ab 2022 greift.

Im Einzelnen enthält die Reform folgende Regelungen:

- Anpassung des Wohngelds an die allgemeine Entwicklung von Mieten und der Einkommen. Ein Zweipersonenhaushalt, der bereits vor der Reform Wohngeld erhalten hat, bekommt künftig im Durchschnitt etwa 190 Euro Wohngeld.
- Erhöhung der Reichweite des Wohngelds. Mit der Wohngeldreform steigt die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von im Jahr 2020 erwarteten 480.000 Haushalten ohne Reform auf ca. 660.000 Haushalte.
- Regional gestaffelte Anhebung der Höchstbeträge, bis zu denen die Miete bzw. Belastung (bei Eigentümern) berücksichtigt wird.
- Neufestsetzung (Aktualisierung) der Mietenstufen für die Gemeinden und Kreise und Einführung einer neuen Mietenstufe VII, um höhere Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu berücksichtigen.
- Anpassung des Wohngelds an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung per Verordnung im Abstand von jeweils zwei Jahren, um die Entlastungswirkung des Wohngelds aufrechtzuerhalten.

Insgesamt werden sich die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern nach der Reform im Jahr 2020 auf rund 1,2 Mrd. Euro belaufen.

1.4.4 Bayerische Bauordnung

Mit dem Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften vom 10.07.2018 wurden u. a. Änderungen im Bauproduktenrecht und einigen anderen Bereichen vorgesehen. Im Bauproduktenrecht wurden zwingende europarechtliche Vorgaben umgesetzt, nachdem der EuGH am 16.10.2014 das bislang in ganz Deutschland praktizierte System der Zulassung, Zertifizierung und Kennzeichnung von Bauprodukten im europäischen Bereich gekippt hat. Auch die Wiederaufnahme des Abstandsflächenrechts in das Prüfprogramm im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist Teil der am 01.09.2018 in Kraft getretenen Novelle.

1.4.5 Mietrecht

1.4.5.1 Mietrechtsanpassungsgesetz

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist zum 01.01.2019 in Kraft getreten. Gerade im Bereich der Mieterhöhung nach Modernisierung und der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn führte dies zu Verschärfungen.

Wesentliche Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhung nach Modernisierung

Seit dem 01.01.2019 können Modernisierungskosten nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich (bisher: 11 Prozent) auf die Mieter umgelegt werden.

Außerdem gilt für die Umlage von Modernisierungskosten nun eine Kappungsgrenze von 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro pro Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur um 2 Euro innerhalb von sechs Jahren steigen.

Einfachere Berechnung der Modernisierungsumlage

Ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungsumlage soll Vermietern Modernisierungsmaßnahmen erleichtern. Bei Kosten von höchstens 10.000 Euro können Vermieter 30 Prozent für Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen.

Auskunft über Vormiete

Nach der Neuregelung sind Vermieter verpflichtet, einem Mieter vor Abschluss eines Mietvertrags unaufgefordert Auskunft über die für die Wohnung vereinbarte vorherige Miethöhe zu geben. Dies hängt allerdings nach § 556e Abs. 1 BGB davon ab, ob sie unter Berufung auf die Vormiete eine Mieterhöhung verlangen wollen, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miethöhe liegt. Vermieter, die sich auf andere Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen wollen, sind in Zukunft verpflichtet, unaufgefordert hierüber Auskunft zu geben.

Sollte ein Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nachkommen, kann er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete verlangen, auch wenn eine Ausnahme vorliegt, die eine theoretisch höhere Miete rechtfertigen würde. Allerdings können Vermieter die Auskunft nachholen und sich dann nach zwei Jahren nach der Nachholung auf die Ausnahmen berufen.

Vereinfachte Rüge

Darüber können Mieter nun Verstöße gegen die Mietpreisbremse einfacher rügen. Während der Mieter nach bisherigem Recht eine qualifizierte Rüge erheben muss, die die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht, reicht künftig eine einfache Rüge aus. Wenn sich Vermieter auf eine Ausnahme berufen, muss der Mieter künftig nur hierauf verweisen. Sollte der Vermieter keine Angaben machen, reicht eine Rüge ohne Begründung aus. Es bleibt aber dabei, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Pflichtverletzung „Herausmodernisieren“

Die Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen soll nicht mehr dazu genutzt werden können, Mieter zur Kündigung zu veranlassen. Wenn nach der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten mit der Maßnahme begonnen wird oder die Arbeiten nach Beginn mehr als zwölf Monate ruhen, wird eine Pflichtverletzung des Vermieters vermutet. Dies gilt ebenso, wenn er eine Mieterhöhung von mindestens 100 Prozent ankündigt oder die Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Mieter erheblich belastet wird. Von dieser Vermutung kann sich der Vermieter entlasten, indem er einen nachvollziehbaren objektiven Grund vorbringt. Zudem stellt das gezielte „Herausmodernisieren“ nun eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann. Daneben kann auch ein Schadensersatzanspruch geltend gemacht werden.

1.4.5.2 Neue Mieterschutzverordnung

Mit dem Inkrafttreten der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16.07.2019 gilt die Mietpreisbremse in Bayern in 162 Städten und Gemeinden (GVBl. S. 458, 552).

Die Mieterschutzverordnung bestimmt die Städte und Gemeinden in Bayern, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von §§ 556d, 558 oder 577a BGB besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten gilt mithin die sog. Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen, die abgesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen bzw. eine verlängerte Kündungssperrfrist bei der Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum.

Somit gilt in den 162 bayerischen Städten und Gemeinden eine abgesenkte Kappungsgrenze und eine verlängerte Kündungssperrfrist. Innerhalb von drei Jahren darf der Vermieter damit die Miete nicht um mehr als 15 Prozent (statt 20 Prozent) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen. Außerdem kann ein Erwerber von bereits vermietetem Wohnraum bei Umwandlung in Wohnungseigentum dem Mieter erst nach Ablauf von zehn Jahren seit der Veräußerung zum Zwecke des Eigenbedarfs oder der Verwertung kündigen.

1.4.6 Steuerrecht

1.4.6.1 Gesetz zur Einführung einer Sonderabschreibung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 04.08.2019 wurde eine neue Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen in § 7b des Einkommensteuergesetzes eingeführt. Mit der Förderung des Mietwohnungsneubaus werden steuerliche Anreize gesetzt, um insbesondere private Investoren zum Bau zusätzlicher Mietwohnungen zu bewegen. Die Sonderabschreibung in Höhe von jährlich 5 Prozent kann über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich zur linearen Absetzung für Abnutzung von 2 Prozent jährlich in Anspruch genommen werden. Der Bauantrag oder – in den Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist – die Bauanzeige muss nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt worden sein.

1.4.6.2 Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste.

Der Bundesrat hat die Reform der Grundsteuer sowie die dafür notwendige Änderung des Grundgesetzes verabschiedet.

Die Grundsteuer kann in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Ab dem 01.01.2025 wird dann die gesetzliche Neuregelung zur Anwendung kommen.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf jahrzehntealten Grundstückswerten (den sog. Einheitswerten). Diese Einheitswerte werden mit einem einheitlichen Faktor, der sog. Steuermesszahl, und anschließend mit dem sog. Hebesatz multipliziert. Während die Bundesregierung die Steuermesszahl festlegt, wird der Hebesatz – und damit letztlich die Grundsteuerhöhe – von den Kommunen selbstständig festgelegt.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit 1964/1935 regional sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu gravierenden steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit der rechtlichen Grundlage der Grundsteuer nicht mehr vereinbar sind. Das Gesetz zielt daher auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten.

Nach der neuen Regelung wird bei der Berechnung die Höhe der Mieteinnahmen und das Baujahr berücksichtigt. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens.

Um eine wiederkehrende Bewertung der Grundsteuerobjekte zu gewährleisten, werden die Grundlagen für ein weitgehend automatisiertes und damit zukunftsfähiges sowie einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren zur Erhebung der Grundsteuer geschaffen. Das Bewertungs- und Grundsteuerrecht bleibt in seiner Grundstruktur erhalten und wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts sowie unter weitgehender Nutzbarmachung automationstechnischer Möglichkeiten fortentwickelt.

Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet.

Bayern wird auf eine wertunabhängige Grundsteuer setzen. Dabei bleibt die Bemessungsgrundlage stabil.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem 01.01.2025 zu zahlen. Auch abweichendes Landesrecht darf erst ab diesem Zeitpunkt angewendet werden.

Baulandsteuer

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019 kann der weitverbreiteten Spekulation auf brachliegende Grundstücke, deren späterer Verkauf höhere Gewinne verspricht, begegnet und dringend benötigtes Bauland mobilisiert werden. Durch eine Änderung des Grundsteuergesetzes wird für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, einen besonderen Hebesatz für baureife Grundstücke festzulegen. Um eine baldige bauliche Nutzung derjenigen Grundstücke zu erreichen, die nach den rechtlichen Voraussetzungen und den tatsächlichen Gegebenheiten sofort bebaut werden können, ist die Erhebung der Grundsteuer mittels eines besonderen Hebesatzes beschränkt auf die besondere Grundstücksgruppe der sog. „baureifen Grundstücke“.

1.4.7 EU-rechtliche Grundlagen zum Thema Gebäude und Energie

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen für das energetische Bauen sind das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

Dabei handelt es sich – wie auch bei den sonstigen einschlägigen Gesetzen und rechtlichen Vorschriften – um Bundesrecht. Die Grundlage vieler dieser Regelungen basiert aber auf Richtlinien der Europäischen Union, wie z. B. die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

1.4.7.1 Umsetzung der EU-Richtlinien aus dem Paket „Saubere Energie für alle“ in deutsches Recht

Im Rahmen des Pakets „Saubere Energie für alle“ wurden 2018 drei europäische Richtlinien verabschiedet, die direkten Einfluss auf die Wohnungswirtschaft haben und in den nächsten Jahren in nationales Recht umgesetzt werden und auch erst dann wirksam werden. Die wichtigsten Punkte sind die Gebäuderichtlinie, die Energieeffizienzrichtlinie sowie die Erneuerbare-Energien-Richtlinie.

1.4.7.2 Gebäuderichtlinie

Die Mitgliedstaaten müssen die Gebäuderichtlinie bis zum 10.03.2020 in nationale Rechts- und Verwaltungsvorschriften umsetzen. Die Anforderungen an die Vorbereitung für Elektromobilität dürfen auch so umgesetzt werden, dass sie für Bauanträge gelten, die ab 11.03.2021 eingereicht werden.

1.4.7.3 E-Mobilität

In Wohngebäuden soll zukünftig sowohl für alle Neubauten mit mehr als zehn Stellplätzen als auch bei sog. größeren Renovierungen von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen für jeden Stellplatz die Leitungsinfrastruktur für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Die Leitungsinfrastruktur wird konkretisiert als „Schutzrohre für Elektrokabel“. Inwieweit auch z. B. die Vorbereitung einer Aufputzverlegung dazu zählt, muss im nationalen Umsetzungsprozess geklärt werden. Die Anforderung gilt für Parkplätze innerhalb sowie auch außerhalb des Gebäudes, die an dieses angrenzen, sowie auch für Renovierungsmaßnahmen, wenn diese den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur umfassen.

1.4.7.4 Intelligenzfähigkeitsfaktor

Als Intelligenzfähigkeit wird die Fähigkeit eines Gebäudes bezeichnet, den Betrieb an den Bedarf der Bewohner und des Netzes anzupassen und seine Gesamtenergieeffizienz zu verbessern. Die EU-Kommission plant, einen Rechtsakt zu erlassen, in dem die technischen Modalitäten für eine Umsetzung und ein Zeitplan für eine unverbindliche Testphase auf nationaler Ebene festgelegt werden.

1.4.7.5 Energieeffizienzrichtlinie

Die Energieeffizienzrichtlinie muss national durch Rechts- und Verwaltungsvorschriften bis zum 25.10.2020 umgesetzt werden. Die Anforderungen der Richtlinie werden zu einer Novelle der Heizkostenverordnung führen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat angekündigt, diese Novelle erst zu beginnen, wenn das Gebäudeenergiegesetz weiter fortgeschritten ist.

Fernablesung

Die Richtlinie definiert eine Anforderung an die Fernablesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung. So soll eine kosteneffiziente, häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sichergestellt werden. Nach dem 25.10.2020 neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist. Die Bedingungen der technischen Machbarkeit und Kosteneffizienz werden im Rahmen der Novelle der Heizkostenverordnung festgelegt werden.

Unterjährige Information

Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab dem 25.10.2020 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen von Endkunden oder wenn diese sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben, ist die Abrechnungs- und Verbrauchsinformation vierteljährig zu geben. Ab 01.01.2022 müssen dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind. Die Zeit außerhalb der Heizperiode kann ausgenommen werden.

1.4.7.6 Erneuerbare-Energien-Richtlinie

Die Umsetzung der Richtlinie in nationale Rechts- und Verwaltungsvorschriften muss bis 30.06.2021 erfolgen.

Regeln zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Richtlinie verlangt, dass in neuen Gebäuden und in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden, ein Mindestmaß an erneuerbarer Energie genutzt wird, sofern dies technisch machbar, zweckmäßig und wirtschaftlich tragbar ist. Es wird auf die Kostenoptimalitätsberechnung der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie verwiesen. Es ist davon auszugehen, dass vor eventuellen Veränderungen im nationalen Regelwerk entsprechende Kostenoptimalitätsberechnungen durchgeführt werden müssen.

Eigenversorgung

Die Richtlinie schafft einen Anspruch für Verbraucher, Eigenversorger im Bereich erneuerbarer Elektrizität zu werden. Eigenversorger in Mehrfamilienhäusern werden durch die Richtlinie berechtigt, gemeinsam Eigenversorger im Bereich erneuerbarer Energie zu sein. Dies könnte zu Verbesserungen hinsichtlich der steuerlichen Hemmnisse und eventuell zu Verminderungen bei der EEG-Umlagen führen könnten.

1.4.8 Rechtsprechung

1.4.8.1 Keine unbefristete Sozialbindung im dritten Förderweg wirksam

Eine unbefristet vereinbarte Sozialbindung bei Wohnungen hat keinen Bestand – so urteilte am 08.02.2019 der u. a. für Ansprüche aus Verträgen über Grundstücke zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 8. Februar 2019, V ZR 176/17).

Er folgte damit einem Feststellungsantrag einer Wohnungsbaugenossenschaft, das an ihren Wohnungen eingeräumte städtische Belegungsrechte entgegen der vertraglichen Vereinbarung lediglich befristet bestehen und nach Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit enden. Eine über diesen Zeitraum hinausgehende entsprechende Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Stadt sei unwirksam, weil eine dauerhafte Sozialbindung gesetzlich nicht vorgesehen ist.

1.4.8.2 Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietrechtsnovellierungsgesetz

Am 01.06.2015 trat das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“, kurz Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG, in Kraft.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wurden Bestimmungen über die höchstzulässige Miete bei Wiedervermietung von nicht der Preisbindung unterliegendem Wohnraum ins Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingefügt. Zentrale Neuregelung war § 556d BGB, der vorsieht, dass die Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf.

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz geschaffenen Vorschriften zur Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnraum (sog. „Mietpreisbremse“) nicht verfassungswidrig sind. Sie verstoßen nicht gegen die Garantie des Eigentums, die Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitssatz. Pressemitteilung des BVerfG Nr. 56 v. 20.08.2019 zum Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18.

1.4.9 Sonstiges

1.4.9.1 Fortschreibung der Planungshilfen für die Bauleitung

Das Bayerische Bauministerium steht den Kommunen zur Seite und gibt in der Fortschreibung der „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ Hinweise zu den speziellen Anforderungen des Klimaschutzes, der Biodiversität, des Flächenverbrauchs sowie zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren. Das umfangreiche Nachschlagewerk richtet sich besonders an Planer und Kommunen.

Das Bauministerium unterstützt damit nicht nur bei der Anpassung an die Folgen des Klimawandels und der Weiterentwicklung der grünen Infrastruktur in Gemeinden und Städten. Mit den zusätzlichen Hinweisen zur Nutzung des städtebaulichen Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Empfehlungen der Baulandkommission zur kooperativen Baulandentwicklung umgesetzt.



2 Wohnungsangebot

2.1	Baulandpreise	36
2.1.1	Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung	36
2.1.2	Ausblick	42
2.2	Baukosten	44
2.2.1	Veranschlagte Baukosten	44
2.2.2	Baupreisindex für Wohngebäude	45
2.2.3	Ausblick	46
2.3	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	47
2.3.1	Baufertigstellungen	47
2.3.2	Baugenehmigungen	56
2.3.3	Ausblick	66
2.4	Wohnungsbestand	66
2.4.1	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden	66
2.4.2	Wohnflächen	71
2.4.3	Ausblick	73
2.5	Wohnungseerstand	73
2.5.1	Totaler Leerstand im Jahr 2018	74
2.5.2	Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen	82
2.5.3	Ausblick bis zum Jahr 2037	85
2.6	Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen	87
2.6.1	Modernisierungsgrad	87
2.6.2	Investitionen der Wohnungsunternehmen des VdW Bayern	87
2.6.3	Ausblick	93

2 Wohnungsangebot

2.1 Baulandpreise

2.1.1 Aktuelle Baulandpreise und bisherige Entwicklung

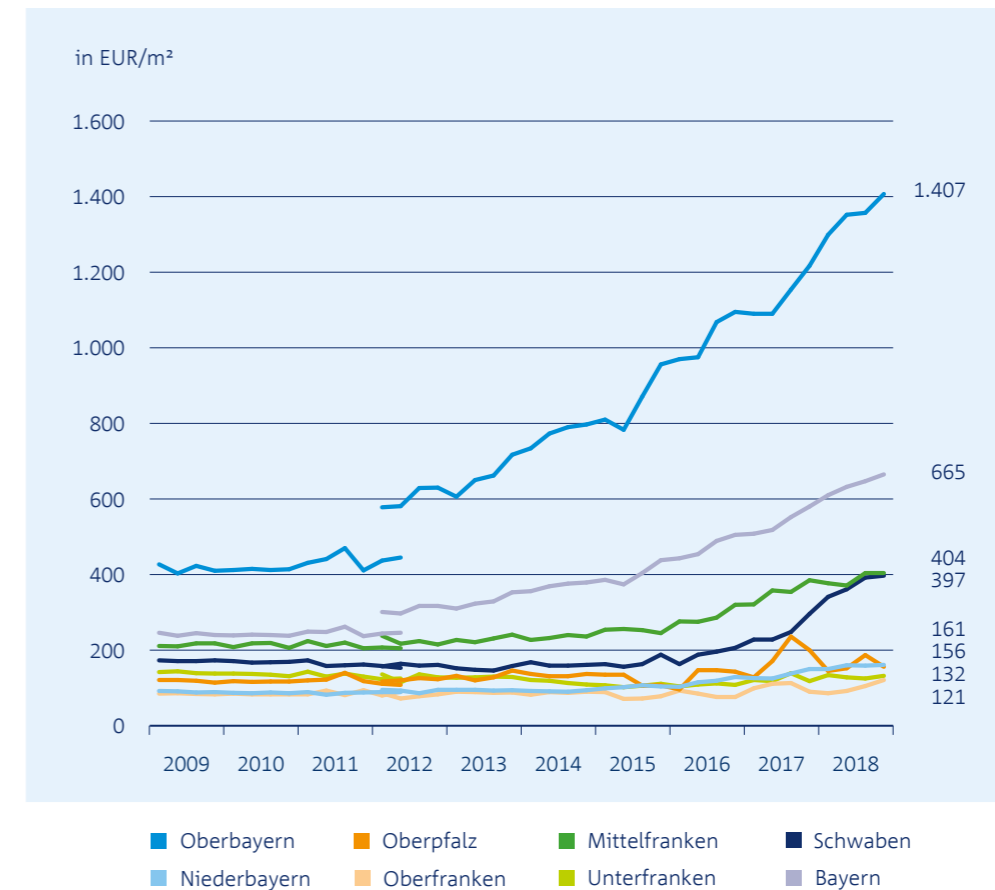
Landesweit betrachtet, hielten sich die Baulandpreise viele Jahre auf einem vergleichsweise stabilen Niveau um 250 Euro/m². Seit Mitte des Jahres 2013 steigen die inserierten Baulandpreise jedoch an, ab Mitte 2015 legte dieser Preisauftrieb sogar spürbar zu.¹¹ Zuletzt lagen die Preise mit durchschnittlich 665 Euro/m² noch einmal gut 200 Euro/m² höher als vor drei Jahren. Die preisliche Rangfolge der Regierungsbezirke entspricht in etwa der Rangfolge bei den Wohnungsmieten. Das ist plausibel, denn Mietdifferenzen spiegeln neben Ausstattungsunterschieden vor allem unterschiedliche Lagen und damit die Grundstückspreise.

Insgesamt muss man 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.

Bauland ist im Regierungsbezirk Oberbayern mit gut 1.400 Euro/m² fast doppelt so teuer wie im Landesdurchschnitt (665 Euro/m²) und etwa elfmal so teuer wie in den preiswertesten Bezirken Oberfranken (121 Euro/m²) oder Unterfranken (132 Euro/m²). Mittelfranken und Schwaben liegen mit rund 400 Euro/m² zwar immer noch klar unter dem Landesdurchschnitt, allerdings hat sich der Anstieg hier seit 2015 drastisch beschleunigt. Die Schwankungen der Baulandpreise innerhalb der Bezirke reflektieren nicht nur unterschiedliche Knappheiten im Zeitverlauf, sondern auch die große Bandbreite an Lageunterschieden. Je nach Zusammensetzung des jeweils aktuellen Baulandangebots in den einzelnen Quartalen können sich dann ganz unterschiedliche Mittelwerte ergeben (s. Abbildung 8).

¹¹ Durch den Wechsel der Datenbasis (s. Kapitel 3.4.1 Mietpreisentwicklung Vorbemerkungen) zu qualitativ hochwertigeren Preissammlungen ergab sich im Jahr 2012 ein Sprung. Dieser darf aber nicht als Preisanstieg interpretiert werden, denn die Preise aus der neuen Datenbasis liegen auch in den beiden gemeinsamen Beobachtungszeitpunkten (Q1 und Q2/2012) höher als bei der alten Datenbasis.

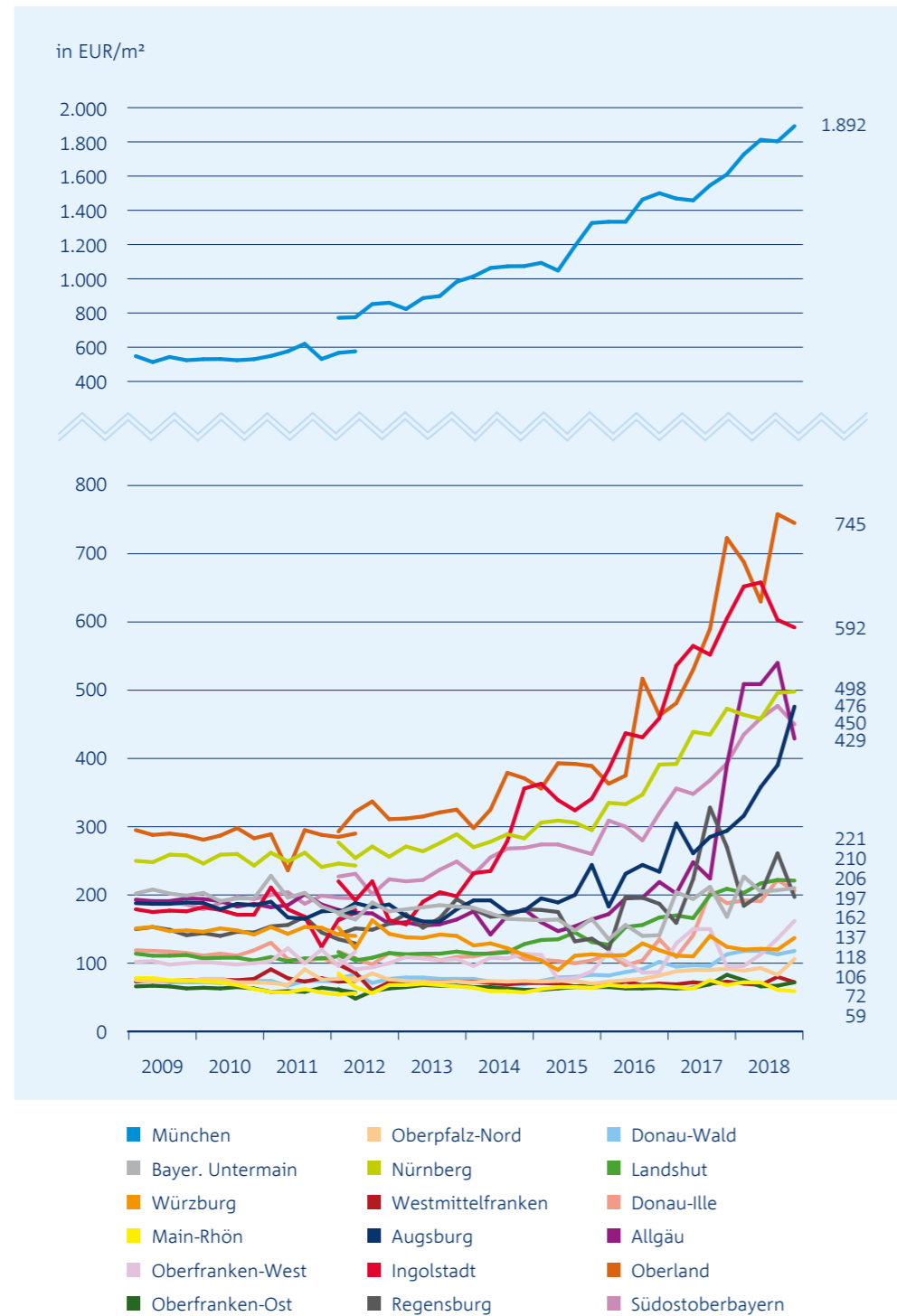
Abb. 8: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica
 Basis der Preisdatenanalyse ist bis zum zweiten Quartal 2012 die Datensammlung der IDN Immodaten GmbH. Seit dem ersten Quartal 2012 stützt sich die vorliegende Analyse auf Daten der empirica-systeme.de, ein Tochterunternehmen der empirica ag; Datensatzbeschreibung vgl. <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

Geht man eine Stufe tiefer auf die Ebene der Raumordnungsregionen, zeigen sich einmal mehr erhebliche regionale Unterschiede. Die Baulandpreise sind demnach bis zum Jahr 2018 in 15 der 18 Regionen gegenüber dem Jahr 2009 gestiegen: Dreistellige Zuwachsraten gab es in der Region München auf hohem Niveau (+245 Prozent) sowie in den Regionen Ingolstadt (+231 Prozent), Oberland und Augsburg (je +153 Prozent), Südostoberbayern (+133 Prozent), Allgäu (+123 Prozent) und Nürnberg (+100 Prozent) auf mittelhohem Niveau. Aber auch in vielen anderen Regionen stiegen die Preise auf mittlerem und niedrigem Niveau sehr deutlich an. Gesunken sind die Baulandpreise allein in den Regionen Main-Rhön (-25 Prozent), Würzburg (-9 Prozent) und Westmittelfranken (-2 Prozent; s. Abbildung 9).

Abb. 9: Entwicklung der Angebotspreise für Bauland seit Q1/2009 nach Raumordnungsregionen

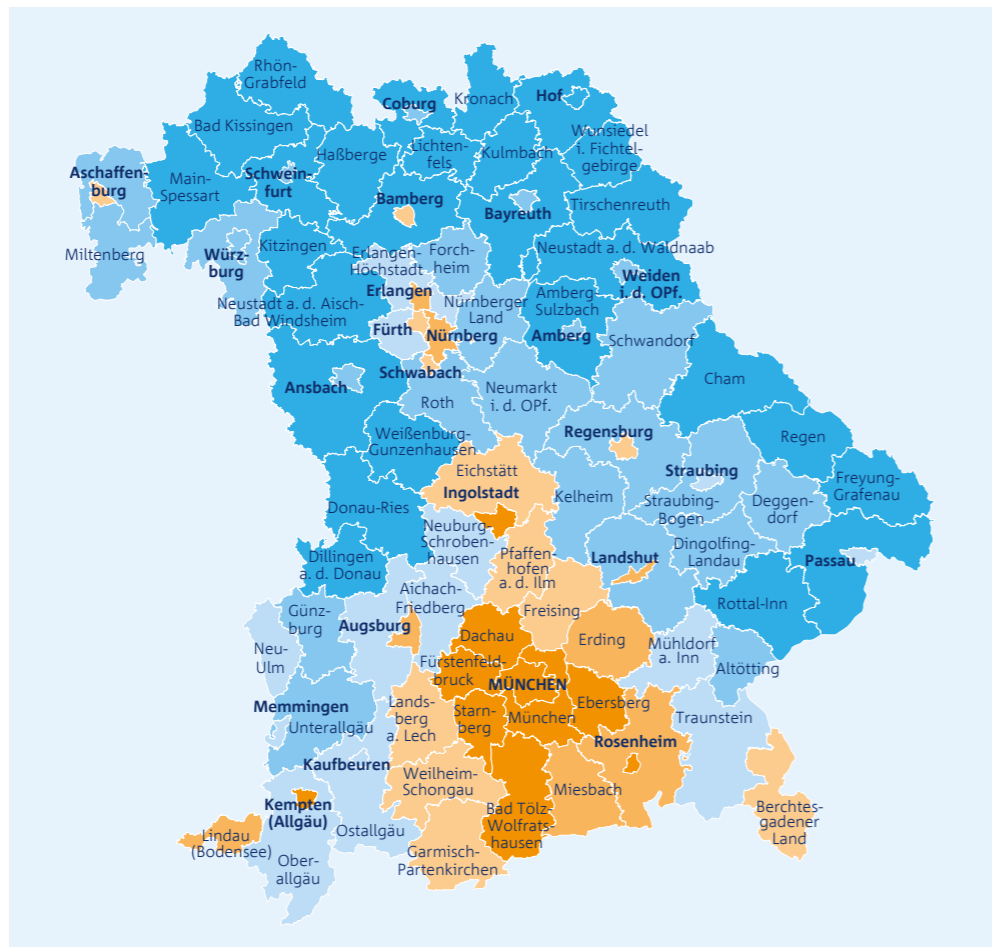


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica
 Basis der Preisdatenanalyse ist bis zum zweiten Quartal 2012 die Datensammlung der IDN Immodaten GmbH. Seit dem ersten Quartal 2012 stützt sich die vorliegende Analyse auf Daten der empirica-systeme.de, ein Tochterunternehmen der empirica ag; Datensatzbeschreibung vgl. <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

Noch eine Stufe tiefer, auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten, sind die Baulandpreise – hier im Vergleich der Jahre 2009 und 2018 – in 77 Kreisen gestiegen und in 19 Kreisen gesunken. Die höchsten Anstiege von mehr als 250 Prozent gab es in den Landkreisen Eichstätt und Neuburg-Schrobenhausen sowie in der Stadt München. Mehr als 200 Prozent Zuwachs gab es zudem in der Stadt Ingolstadt sowie in den Landkreisen Dachau, Erding, Fürstentfeldbruck, Landsberg am Lech, Pfaffenhofen an der Ilm und Lindau. Auf der anderen Seite sind die inserierten Preise in drei Kreisen um mehr als 25 Prozent gesunken: in den Landkreisen Bamberg, Aschaffenburg und Schweinfurt. Es sei noch einmal darauf verwiesen, dass dieser Preisvergleich auf Kreisebene mit großer Vorsicht zu interpretieren ist. Denn die Gefahr ist groß, dass hier „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden. Mutmaßlich dürften nämlich attraktive Lagen immer mehr ohne Inserate „unter der Hand“ verkauft werden. Außerdem liegen Baugrundstücke im Zeitablauf immer weiter im Umland der Städte und nicht zuletzt ergeben sich kleinere Verzerrungen infolge eventueller Niveausprünge durch die Umstellung der Datenbasis im Jahr 2012 (s. Abbildungen 10a und b).

Abb. 10a: Angebotspreise für Bauland 2018 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. Hinzu kommen z. T. regionale Niveausprünge durch die Umstellung der Datenbasis im Jahr 2012.



- > 800 EUR/m² (Anzahl 10)
- > 600 bis 800 EUR/m² (Anzahl 8)
- > 400 bis 600 EUR/m² (Anzahl 12)
- > 200 bis 400 EUR/m² (Anzahl 14)
- > 100 bis 200 EUR/m² (Anzahl 24)
- ≤ 100 EUR/m² (Anzahl 28)

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

Insgesamt ist Bauland in der Stadt München (2.500 Euro/m²) und im Landkreis München (1.850 Euro/m²) am teuersten. Baulandpreise von um die 1.000 Euro/m² und höher finden sich sonst nur noch in Ingolstadt (986 Euro/m²) sowie in den Landkreisen Starnberg (1.300 Euro/m²), Ebersberg (1.100 Euro/m²) und Fürstenfeldbruck (1.080 Euro/m²). Am preiswertesten sind Baugrundstücke dagegen im Landkreis Kronach (32 Euro/m²) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (36 Euro/m²). Auch in den Landkreisen Hof, Rhön-Grabfeld und Haßberge liegen die Preise noch unter 40 Euro/m².

Abb. 10b: Veränderung der Angebotspreise für Bauland 2018 zu 2009 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. Hinzu kommen z. T. regionale Niveausprünge durch die Umstellung der Datenbasis.



- > +200 % (Anzahl 10)
- > +150 bis +200 % (Anzahl 10)
- > +100 bis +150 % (Anzahl 14)
- > +50 bis +100 % (Anzahl 17)
- > 0 bis +50 % (Anzahl 25)
- ≤ 0 % (Anzahl 20)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (2015: empirica-systeme.de, 2009: IDN Immodaten) © empirica

2.1.2 Ausblick

Die Preise für Bauland werden im Wesentlichen von zwei Faktoren bestimmt: Lage und Knappheit. Je besser die Lage innerhalb einer Stadt oder einer Region, desto höher der Preis. Die Lage spiegelt im Großen und Ganzen Transportkostenunterschiede wider: Je näher das Grundstück am Zentrum oder an wichtigen Infrastrukturen liegt (z. B. Verkehrsknoten, Kultur, Erholung), desto wertvoller wird es für einen Nutzer. 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 keine natürlichen Lagefaktoren verändert werden (z. B. bessere Anbindung durch Autobahnen oder ICE-/S-Bahn-Linien), hängt die künftige Preisentwicklung von der Lokalpolitik ab. Diese sollte in Regionen mit entsprechend hoher Zusatznachfrage (s. Kapitel 4 Wohnungsprognose) dringend mehr Bauland ausweisen. Dabei ist zu beachten, dass es bei Weitem nicht ausreicht, nur die jährlich nachgefragte Menge bereitzustellen. Denn hohe Preise können nur gesenkt werden, wenn auch die Preissteigerungserwartungen der Grundstückseigentümer endlich gebrochen werden. Dazu muss aber ganz nachdrücklich ein Signal gesetzt werden, dass nachhaltig ausreichend Bauland zur Verfügung stehen wird.

Die in diesem Kapitel empirisch gemessene Preisentwicklung beim Bauland dürfte eher die tatsächliche Lage unterschätzen. 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 in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 4 Prozent zulegen¹². Eine signifikante und vor allem nachhaltige Ausweitung des Baulandangebots ist nach wie vor nicht in Sicht. In der Folge rechnen wir auch künftig mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen.
- In Schwaben und Niederbayern wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren um jeweils gut 2 Prozent zulegen. Insgesamt sind die in Niederbayern gemessenen Baulandpreise eher niedrig. Künftig könnten dort jedoch infolge der wuchernden Suburbanisierung aus der Region München regionale Preiszuwächse zur Tagesordnung gehören. In Schwaben gilt das sowieso.

¹² Vgl. *Wohnungsmarkt Bayern Tabellenteil, Tabelle 8 „Entwicklung der Anzahl Wohnungsnachfrager insgesamt in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten“.*

- In Mittelfranken und selbst in der Oberpfalz wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren noch um knapp 2 Prozent ansteigen. Die zuletzt auf hohem Niveau eher konstanten Preise in Mittelfranken könnten daher künftig weiter nach oben ziehen; regional gilt dies auch für die Oberpfalz, wenn auch von weitaus niedrigerem Niveau aus.
- In Unterfranken wird die Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren nahezu stagnieren (+0,5 Prozent), in Oberfranken eher absinken (-0,4 Prozent). Die langfristige Konstanz der Preise in Unterfranken sollte sich entsprechend fortsetzen, die auf niedrigem Niveau stagnierenden Preise in Oberfranken könnten künftig sogar leicht fallen.

Fazit für die Entwicklung der Baulandpreise in den Regierungsbezirken Bayerns

Die inserierten (!) Baulandpreise verändern sich in einigen Regionen nur wenig. Vermutlich reflektieren diese jedoch das tatsächliche Marktgeschehen nur unvollständig. Gleichwohl weisen die regionalen Preisunterschiede auf erhebliche Knappheiten in einzelnen Regionen hin.

Oberbayern:	Mit deutlichem Abstand höchstes Preisniveau, stark steigende Nachfrage führt weiterhin zu überdurchschnittlicher Preissteigerung
Mittelfranken, Schwaben:	Mittleres Preisniveau, steigende Nachfrage treibt die Preise, wenn auch eher unterdurchschnittliche Steigerungen zu erwarten sind
Oberpfalz, Niederbayern:	Niedriges Preisniveau, regional steigende Nachfrage, etwas Preisdruck
Oberfranken, Unterfranken:	Niedriges Preisniveau, stagnierende bis fallende Nachfrage, eher fallende Preise

2.2 Baukosten

2.2.1 Veranschlagte Baukosten

► **Baukosten-niveau weiter angestiegen**

Die Baukosten sind neben den Baulandpreisen die zweite wesentliche Kostenkomponente im Wohnungsneubau. Veranschlagte Kosten des Bauwerks sind dessen Kosten gemäß DIN 276 in der jeweils gültigen Fassung. Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind somit die Kosten der Baukonstruktionen sowie der technischen Anlagen. Ein Abgleich der tatsächlichen Baukosten nach Fertigstellung des Gebäudes findet jedoch keinen Eingang in die Statistik. Die „veranschlagten“ Baukosten stellen entsprechend nur Schätzwerte dar.

Der Trend der Baukostenentwicklung zeigt seit den letzten zehn Jahren beständig nach oben. Nur im Jahr 2012 sanken die Baukosten bei den Mehrfamilienhäusern geringfügig um 0,3 Prozent. Dieser Preisrückgang wurde in den Jahren 2015 und 2017 mit sprunghaften Steigerungen von 8 Prozent wieder mehr als wettgemacht. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern hingegen verteuerte sich gleichmäßig.

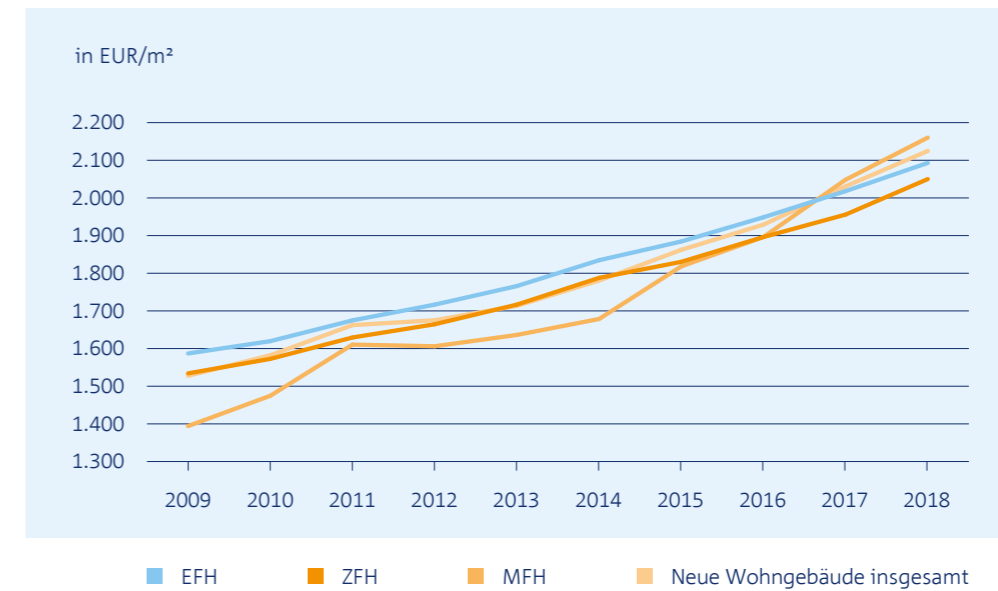
Im Jahr 2018 lagen in Bayern die veranschlagten Baukosten für neue Wohngebäude im Durchschnitt bei 2.125 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, und damit 39,1 Prozent höher als vor zehn Jahren. Am stärksten stiegen mit 54,9 Prozent die Baukosten für Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2017 lagen diese erstmals über den traditionell höheren Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche des Einfamilienhausbaus. Die Errichtung der Zweifamilienhäuser verteuerte sich im Zehnjahresvergleich um 33,6 Prozent, die der Einfamilienhäuser um 31,9 Prozent. Das hohe Baukostenniveau aus der Bauboomphase Mitte der 1990er-Jahre, das 2010 wieder erreicht wurde, wurde damit weit übertroffen (s. Tabelle 2 sowie Abbildung 11).

Tab. 2: Baukosten nach Gebäudearten

Gebäudeart	1996	2009	2018	Veränderung 2018 zu 2009
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in %
EFH	1.618	1.587	2.093	31,9
ZFH	1.522	1.534	2.050	33,6
MFH	1.431	1.394	2.160	54,9
Neue Wohngebäude insgesamt	1.545	1.528	2.125	39,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2019; eigene Berechnungen

Abb. 11: Entwicklung der veranschlagten Baukosten in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen in Bayern, 2019; eigene Berechnungen

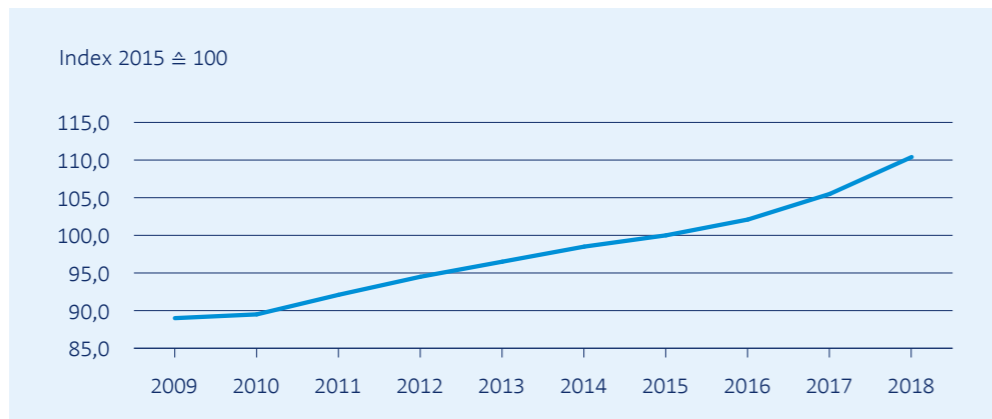
2.2.2 Baupreisindex für Wohngebäude

Die im Rahmen der Statistik der Bauleistungspreise berechneten Indizes bringen die Entwicklung der Preise für den konventionell gefertigten Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandsetzungsarbeiten an Wohngebäuden zum Ausdruck. Der wichtigste Nachweis ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt. Die Indexangaben beruhen auf den Ergebnissen der Preishebungen bei einer repräsentativen Auswahl von derzeit rund 460 bayerischen baugewerblichen Unternehmen. Die Preisangaben werden für die Monate Februar, Mai, August und November erhoben.

Seit zehn Jahren steigen die Baupreise stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Einhergehend mit den steigenden Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen ab 2010 zogen die Baupreise im Jahr 2011 stark an. Es folgten Jahre mit sich wieder verringernden Steigerungsraten, bis 2017 (+3,3 Prozent) und vor allem 2018 (+4,6 Prozent) der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden sehr ausgeprägt nach oben zeigte und damit zuletzt einen Stand von 110,6 (2015 = 100) erreichte (s. Abbildung 12 und Abbildung 13). Allein die Rohbauarbeiten an Gebäuden des Wohnungsbaus legten 2018 um 5,4 Prozent zu. Auch bei den Ausbauarbeiten ging es mit einem Plus von 4,2 Prozent deutlich nach oben. Die hohe Kapazitätsauslastung im Bereich Handwerk, verbunden mit deutlich spürbaren Kapazitätsengpässen, sind hier im Zusammenhang zu sehen.

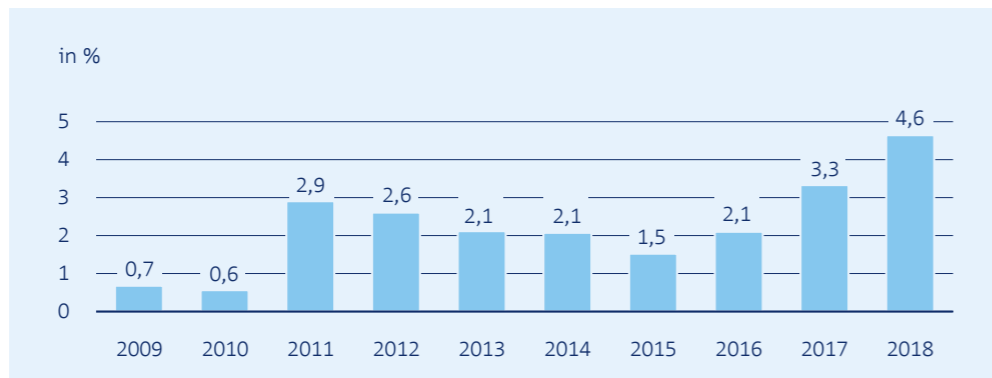
► **Baupreis-entwicklung abhängig von Bautätigkeit**

Abb. 12: Preisindex für Wohngebäude insgesamt



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Preisindizes für Bauwerke, 2019; eigene Berechnungen

Abb. 13: Preisindex für Wohngebäude insgesamt (Veränderung zum Vorjahr)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Preisindizes für Bauwerke, 2019; eigene Berechnungen

2.2.3 Ausblick

Um die Baupreise einschätzen zu können, ist ein Blick auf die zukünftige Bautätigkeit notwendig. Wie in 2.3.3 Ausblick beschrieben, sind die Rahmenbedingungen trotz der für 2020 prognostizierten Konjunkturertrübung weitestgehend stabil und von Nachfrageseite besteht nach wie vor Interesse an Wohnungen. Wohnungsunternehmen sowie Investoren stehen eher in der Abhängigkeit der rechtlichen Rahmenbedingungen. Für alle Nachfragergruppen ist das ausreichende Vorhandensein von Bauland für die Realisierung des Wohnungsneubaus Voraussetzung. Nach dem leichten Rückgang im Jahr 2018 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen 2019 nicht nur gestiegen, sondern hat mit rund 75.500 Wohnungen einen neuen Höchststand seit Ende der 1990er Jahre erreicht. Damit ist davon auszugehen, dass das ohnehin schon ausgelastete Baugewerbe weiterhin boomt und sich kurzfristig die Baupreise nicht nach unten verändern werden.

2.3 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

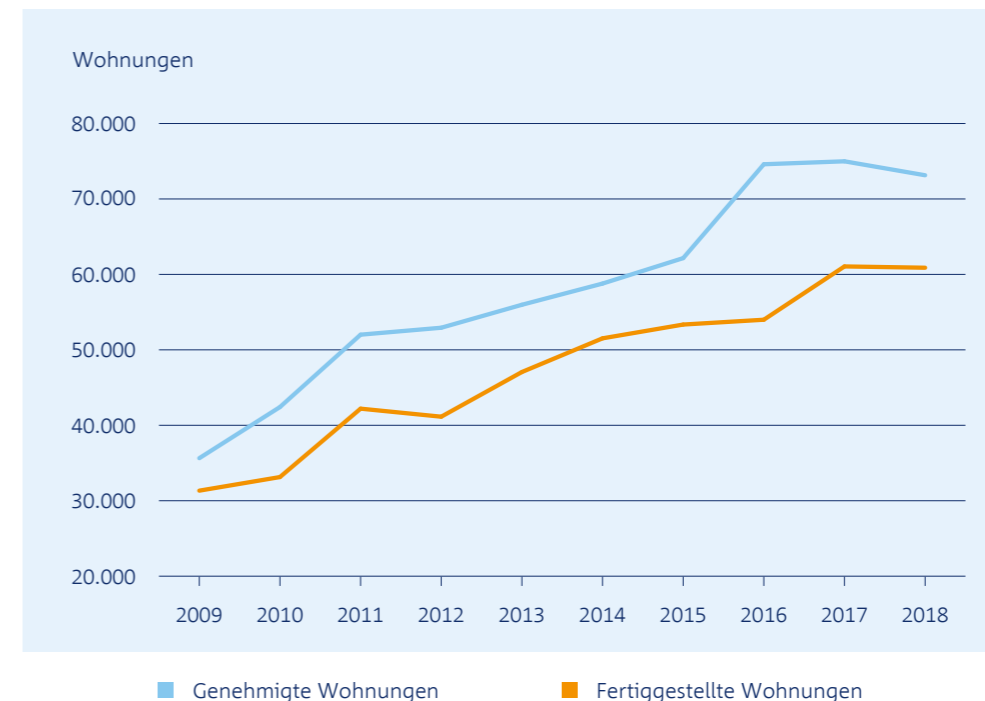
2.3.1 Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau liefern Informationen über die Veränderungen des Wohnungsbestands. Die Differenzierung nach Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie die regionale Verteilung der Neubauten lassen Rückschlüsse auf die heutige Struktur der Nachfrage zu.

In Bayern wurden im Jahr 2018 60.838 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Das sind 0,4 Prozent bzw. 218 Wohnungen weniger als im Vorjahr und 94,2 Prozent mehr Wohnungen als 2009, als mit lediglich 31.335 fertiggestellten Wohnungen ein historischer Tiefstand erreicht wurde. Damit wurde 2018 in etwa das hohe Baufertigstellungsniveau des Vorjahres behauptet. 2017 waren die Baufertigstellungen um 13,1 Prozent sprunghaft angestiegen und hatten somit den Aufwärtstrend weiter gefestigt, der 2015 (3,5 Prozent) und 2016 (1,2 Prozent) abgeflacht war. Die Baugenehmigungszahlen, die im Jahr 2014 weniger stark angestiegen waren als ein Jahr zuvor, deuteten diese Entwicklung bei den Baufertigstellungen schon an (s. Abbildung 14).

► Hohes Baufertigungsvolumen des Vorjahres nahezu behauptet

Abb. 14: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen, Baugenehmigungen, 2019

Von den insgesamt 60.838 Wohnungen entstanden 53.097 (–0,7 Prozent gegenüber 2017) in neuen Wohngebäuden, 6.661 (–1,1 Prozent) durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden und 1.080 (+25,6 Prozent) in Nichtwohngebäuden.

► **Weniger Baufertigstellungen in den kreisfreien Städten**

Auf Ebene der bayerischen Stadt- und Landkreise hat sich die Entwicklung der Baufertigstellungen zugunsten der Landkreise verschoben. Waren in den letzten Jahren – mit Ausnahme des Jahres 2015 – die Baufertigungszahlen für alle Baumaßnahmen stets in den kreisfreien Städten prozentual stärker gestiegen als in den Landkreisen, hat sich das im Jahr 2018 umgekehrt. Während in den kreisfreien Städten 3,0 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt wurden, wurden in den Landkreisen 1,2 Prozent mehr Wohnungen gebaut.

In den Landkreisen wurden 2018 mit 39.984 Wohnungen fast doppelt so viele Wohnungen geschaffen wie in den kreisfreien Städten (20.854 Wohnungen).

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den Landkreisen lag auch 2018 traditionell im Bereich der Eigenheime. Es wurden 20.721 (–2,3 Prozent) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 13.702 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (5,1 Prozent) errichtet. Aufgrund des starken Zuwachses bei den Mehrfamilienhäusern erhöhte sich jedoch der Anteil der fertiggestellten Geschosswohnungen in den Landkreisen auf 39,8 Prozent (Vorjahr 38,1 Prozent) aller Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern reduzierte sich entsprechend von 61,9 auf 60,2 Prozent aller neu errichteten Wohnungen in Wohngebäuden.

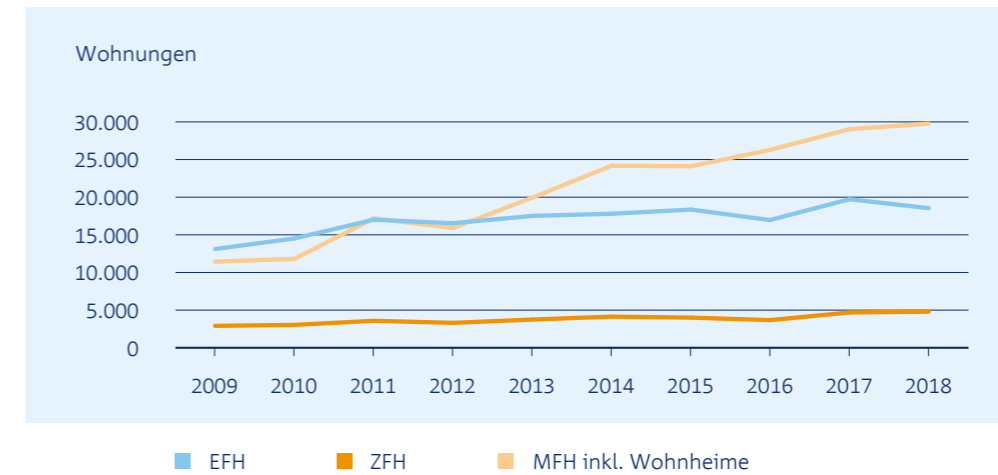
In den kreisfreien Städten lag der Schwerpunkt der Baufertigstellungen dagegen im Mehrfamilienhausbau: 16.064 Wohnungen (0,4 Prozent) wurden dort fertiggestellt und 2.610 Wohnungen (–18,7 Prozent) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der fertiggestellten Geschosswohnungen erhöhte sich damit auf 86,0 Prozent (Vorjahr 83,3 Prozent) aller Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden und der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser sank von 16,7 auf 14,0 Prozent.

► **Schwerpunkt weiter im Geschosswohnungsbau**

Von den 53.097 (–0,7 Prozent gegenüber 2017) Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden befanden sich 18.539 (–6,0 Prozent) in Einfamilien-, 4.972 (+2,2 Prozent) in Zweifamilien-, 26.336 (6,0 Prozent) in Mehrfamilienhäusern und 3.430 (–18,3 Prozent) in Wohnheimen. Der deutliche Zuwachs an Wohnungsfertigstellungen in neuen Mehrfamilienhäusern hat den Rückgang an Einfamilienhäusern kompensiert. Damit wurden zum fünften Mal in Folge mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt.

Die Entwicklung der Bautätigkeit der Geschosswohnungen (inklusive Wohnheime) war seit Mitte der 1990er-Jahre mit einigen Ausnahmejahren rückläufig, bis es 2010 zur Trendwende kam. Seitdem ist der Trend aufwärtsgerichtet trotz des Rückgangs bzw. der Stagnation in den Jahren 2012 und 2015, die teilweise dem Rückgang der Baufertigstellungen im Sektor der Wohnheime geschuldet sind. Mit der Fertigstellung von 29.766 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde 2018 ein neuer Höchstwert erreicht (s. Abbildung 15).

Abb. 15: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen, 2019

Wie Tabelle 3 und Abbildung 16 zeigen, war die Bautätigkeit 2018 in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. In Oberbayern wurden mit 26.178 die meisten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Dies entspricht einem Plus von 8,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Zu diesem Ergebnis trug der starke Anstieg der Geschosswohnungen um 15,5 Prozent bei, während die Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau um 4,8 Prozent zurückgingen.

In Schwaben und in der Oberpfalz wurden mit 6,1 bzw. 3,1 Prozent ebenfalls mehr Wohnungen fertiggestellt als ein Jahr zuvor. Während in Schwaben die Fertigstellung in den Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern gleichauf lagen, überwog in der Oberpfalz zahlenmäßig der Eigenheimbau (2.541 Fertigstellungen, –1,2 Prozent), prozentual der Mehrfamilienhausbau (2.097 Fertigstellungen, 9,2 Prozent).

Die Baufertigstellungen in den anderen Regierungsbezirken gingen dagegen im zweistelligen Bereich zurück. Der höchste Rückgang war in Mittelfranken mit 14,3 Prozent zu verzeichnen, mit 17,4 Prozent weniger Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern und 1,5 Prozent weniger in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Unterfranken verhielt es sich genau spiegelverkehrt: Es wurden 18,4 Prozent weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt und 1,2 Prozent weniger Geschosswohnungen.

► **Entwicklung der Baufertigstellungen in den Regierungsbezirken**

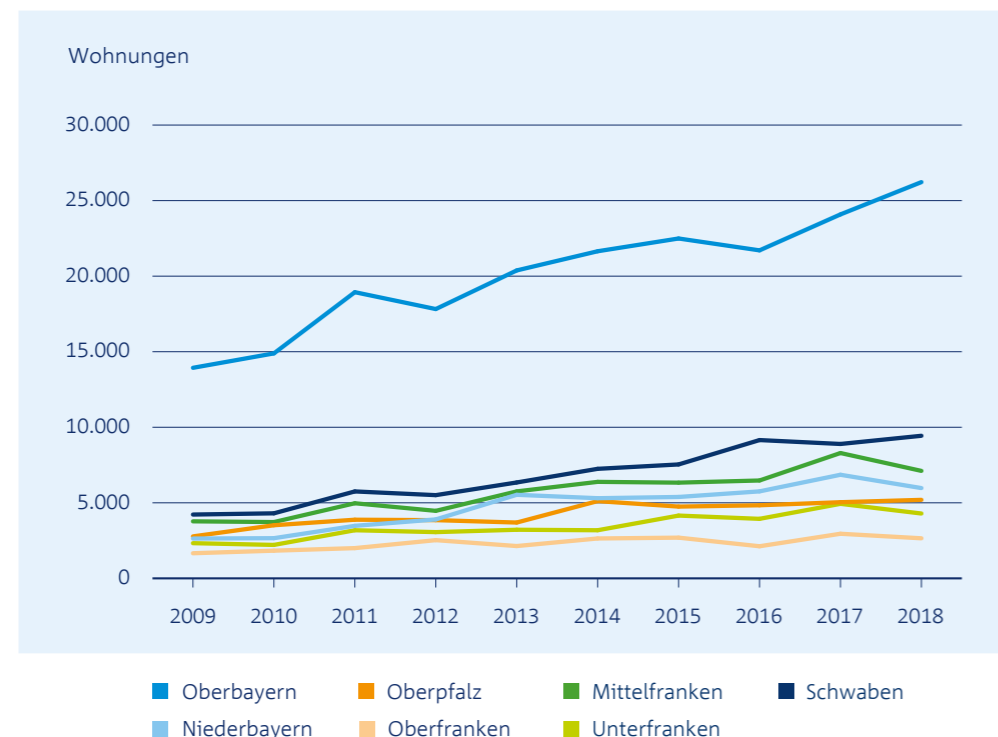
In Niederbayern gingen die Baufertigstellungen sowohl in Ein-/Zweifamilien- (-10,9 Prozent) als auch in Mehrfamilienhäusern (-15,3 Prozent) zweistellig zurück. Mit 42,4 Prozent weniger Wohnungen als im Vorjahr wurde in Oberfranken der höchste Rückgang an Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau gemessen.

Tab. 3: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Regierungsbezirk	2016	2017	2018	Veränderung 2018 zu 2017 in %	Veränderung 2018 zu 2017 in absoluten Zahlen
Oberbayern	21.707	24.087	26.178	8,7	2.091
Niederbayern	5.757	6.856	5.975	-12,9	-881
Oberpfalz	4.837	5.040	5.195	3,1	155
Oberfranken	2.124	2.952	2.651	-10,2	-301
Mittelfranken	6.477	8.295	7.112	-14,3	-1.183
Unterfranken	3.939	4.932	4.291	-13,0	-641
Schwaben	9.152	8.894	9.436	6,1	542
Bayern	53.993	61.056	60.838	-0,4	-218

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen, 2019

Abb. 16: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen, 2019

Die Bauintensität oder Fertigstellungsdichte in neuen Wohngebäuden, die sich aus dem Verhältnis von Baufertigstellungen zur Einwohnerzahl¹³ berechnet, betrug im Landesdurchschnitt 2018 ebenso wie im Vorjahr 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Seit dem Tiefstand von nur 2,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2009 stieg die Baufertigungsdichte mit Ausnahme des Jahres 2012 kontinuierlich an. Zeitgleich verschob sich das Verhältnis der fertiggestellten Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zueinander zusehends in Richtung Geschosswohnungsbau. 2009 lag der Ein-/Zweifamilienhausanteil noch bei 58 Prozent, 2014 kehrte sich das Verhältnis erstmals um und im Jahr 2018 lag der Anteil im Bayerndurchschnitt bei 44 Prozent der Baufertigstellungen in Ein-/Zweifamilienhäusern zu 56 Prozent in Mehrfamilienhäusern.

Die Bauintensität war in Oberbayern mit 4,9 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner am höchsten. Der Geschosswohnungsanteil lag mit 67 Prozent hierbei weit über dem Bayerndurchschnitt von 56 Prozent. Auch in Niederbayern und in der Oberpfalz wurden mit 4,3 bzw. 4,2 Wohnungen mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut als im Landesdurchschnitt. Jedoch lag in diesen Regierungsbezirken der Schwerpunkt im Ein- und Zweifamilienhausbau (63 bzw. 55 Prozent). In Schwaben war die Baufertigungsdichte mit 4,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner am zweithöchsten bei ausgeglichenen Fertigstellungsanteilen in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern von 50 Prozent. Unterdurchschnittliche Bauintensitäten fanden sich in Mittel-, Unter- und Oberfranken (3,5 Wohnungen, 2,8 Wohnungen bzw. 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner) (s. Tabelle 4).

Tab. 4: Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner (Baufertigungsdichte) sowie Verhältnis der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern zueinander

Regierungsbezirk	Baufertigungsdichte			Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Oberbayern	4,2	4,6	4,9	39:61	35:65	33:67
Niederbayern	4,2	4,9	4,3	65:35	58:42	63:37
Oberpfalz	4,0	4,1	4,2	53:47	51:49	55:45
Oberfranken	1,6	2,5	1,9	48:52	51:49	63:37
Mittelfranken	3,0	4,0	3,5	50:50	48:52	41:59
Unterfranken	2,6	3,1	2,8	58:42	52:48	49:51
Schwaben	4,2	4,2	4,4	53:47	45:55	50:50
Bayern	3,6	4,1	4,1	48:52	44:56	44:56

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen, 2019; eigene Berechnungen

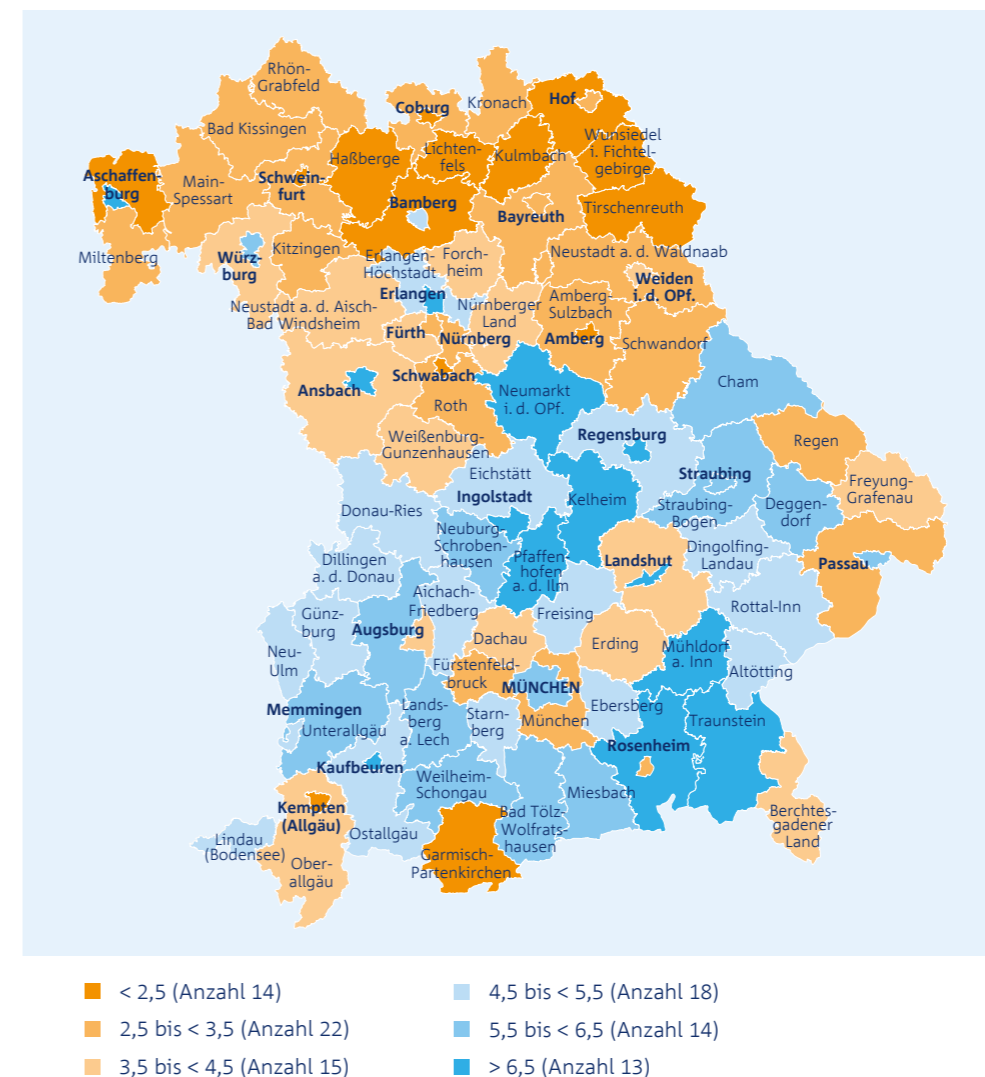
¹³ Stand: 31.12.2018.

► **Fertigstellungsdichte in den Regierungsbezirken**

► **Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Landkreisebene**

Die Darstellung der Bauintensität auf Landkreisebene macht neben dem Süd-Nord-Gefälle deutlich, dass einzelne Landkreise und kreisfreie Städte weit von den jeweiligen Durchschnittswerten der Regierungsbezirke abweichen können. So findet sich z. B. in Unterfranken, das im Durchschnitt die zweitniedrigste Bauintensität aller Regierungsbezirke von 2,8 fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner aufwies, mit der Stadt Aschaffenburg (6,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner) eine der 13 kreisfreien Städte bzw. Landkreise Bayerns mit der höchsten Baufertigstellungsdichte. Die höchsten Baufertigstellungsdichten Bayerns hatten die kreisfreien Städte Ansbach (11,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner), Ingolstadt (10,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner), Erlangen (9,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Kaufbeuren (9,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner) aufzuweisen. Umgekehrt lag die Baufertigstellungsdichte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen mit 2,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner weit unter dem Durchschnitt von Oberbayern (5,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Grundsätzlich jedoch fanden sich die Landkreise bzw. kreisfreien Städte mit der niedrigsten Bauintensität im Norden Bayerns. Rechnerisch wurde in den Landkreisen Wunsiedel (1,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Hof (1,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner) sowie in der kreisfreien Stadt Amberg (1,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner) gerade einmal rund eine Wohnung je 1.000 Einwohner fertiggestellt (s. Abbildung 17).

Abb. 17: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2018



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen, 2019; eigene Berechnungen

Betrachtet man die Baufertigstellungen in Wohngebäuden in den Raumordnungsregionen ergibt sich folgendes Bild: In sechs Regionen wurden 2018 – teils mit sehr hohen Steigerungsraten – mehr Wohnungen in Ein-, Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als noch ein Jahr zuvor, in zwölf Regionen gingen die Baufertigstellungen – ebenfalls teils mit hohen Raten – zurück. In der Region München gab es nur einen leichten Rückgang von 0,9 Prozent. Aufgrund der Konzentration im Jahr 2018 auf den Geschosswohnungsbau erhöhte sich der Anteil der Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbau an den Baufertigstellungen im Wohnungsbau von 69 auf 75 Prozent. Hohe Fertigstellungsanteile an Geschosswohnungen von über 60 Prozent gab es in den Regionen Nürnberg und Bayerischer Untermain. Der Anteil an Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau dagegen war 2018 mit 70 Prozent in den Regionen

► **Baufertigstellungen in den Raumordnungsregionen**

Oberpfalz-Nord und Main-Rhön am höchsten, gefolgt von den Regionen Oberfranken-West, Landshut, Donau-Wald und Oberfranken-Ost mit 60 Prozent oder mehr. Die Region mit den höchsten Fertigstellungseinbußen war Oberfranken-West mit rund 26 Prozent im Vergleich zu 2017. Den höchsten Zuwachs gab es mit rund 36 Prozent in Westmittelfranken (s. Tabelle 5).

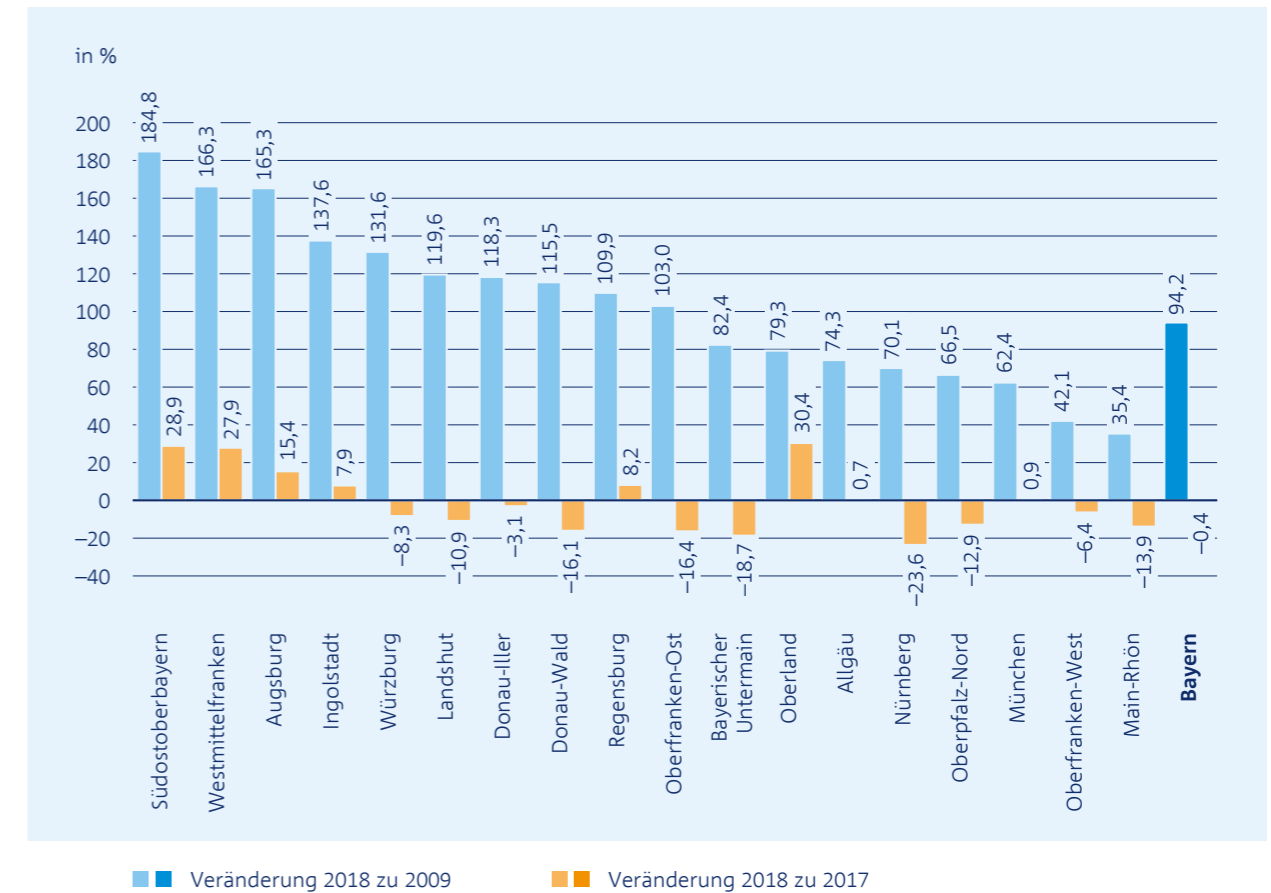
Tab. 5: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Region	MFH inkl. Wohnheime		Insgesamt	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %		Veränderung insgesamt 2018 zu 2017 in %
	EFH/ZFH	2018		2018	2018	
Bayern	23.331	29.766	53.097	44:57	46:54	-0,7
München	3.386	10.178	13.564	25:75	31:69	-0,9
Nürnberg	1.682	2.878	4.560	37:63	31:69	-21,6
Südostoberbayern	1.899	2.381	4.280	44:56	50:50	28,3
Augsburg	1.961	2.021	3.982	49:51	52:48	14,6
Regensburg	2.020	1.940	3.960	51:49	51:49	7,7
Ingolstadt	1.452	1.717	3.169	46:54	48:52	13,6
Donau-Wald	1.632	1.024	2.656	61:39	62:38	-14,8
Donau-Ilser	1.197	1.070	2.267	53:47	49:51	-2,7
Allgäu	975	1.031	2.006	49:51	47:53	-0,7
Landshut	1.283	718	2.001	64:36	61:39	-12,0
Oberland	906	1.026	1.932	47:53	52:48	32,2
Würzburg	782	933	1.715	46:54	49:51	-5,2
Westmittelfranken	919	793	1.712	54:46	65:35	35,7
Oberpfalz-Nord	905	385	1.290	70:30	75:25	-11,1
Oberfranken-West	794	414	1.208	66:34	55:45	-25,9
Bayerischer Untermain	404	651	1.055	38:62	45:55	-17,3
Main-Rhön	632	271	903	70:30	75:25	-11,7
Oberfranken-Ost	502	335	837	60:40	44:56	-17,8

Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen, 2019

Im Zehnjahresvergleich wurden in Bayern im Durchschnitt 94,2 Prozent mehr Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. In zehn Raumordnungsregionen lagen die Fertigstellungszahlen höher, allen voran in der Region Südostoberbayern (184,8 Prozent), Westmittelfranken (166,3 Prozent) und Augsburg (165,3 Prozent). In acht Raumordnungsregionen wurden weniger Wohnungen fertiggestellt als im bayerischen Durchschnitt. Den niedrigsten Zuwachs der Bautätigkeit innerhalb von zehn Jahren von unter 50 Prozent wiesen die Regionen Oberfranken-West (42,1 Prozent) und Main-Rhön (35,4 Prozent) auf (s. Abbildung 18).

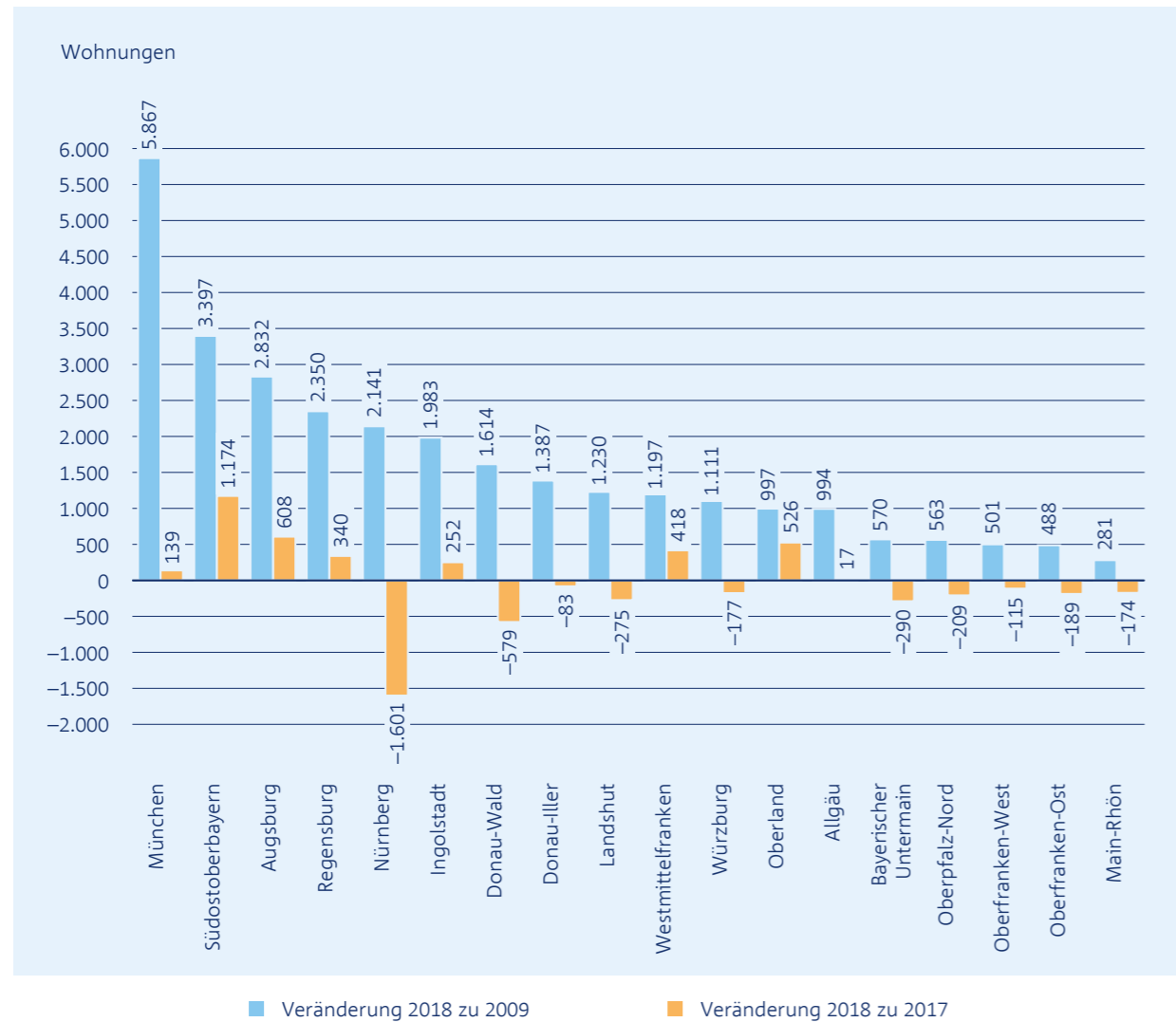
Abb. 18: Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an das Bayerische Landesamt für Statistik, 2019

Von den 94,2 Prozent bzw. 29.503 Wohnungen, die 2018 mehr als im Jahr 2009 in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt wurden, lagen zahlenmäßig die meisten in den Regionen München (5.867 Wohnungen) und Südostoberbayern (3.397 Wohnungen) sowie in den Regionen mit Universitätsstädten wie Augsburg (2.832 Wohnungen), Regensburg (2.350 Wohnungen) und Nürnberg (2.141 Wohnungen). Die niedrigste absolute Fertigstellungszahl mit nur 281 Wohnungen im Vergleich zu 2009 wies wiederum die Region Main-Rhön auf (s. Abbildung 19).

Abb. 19: Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an das Bayerische Landesamt für Statistik, 2019

2.3.2 Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen geben Aufschluss über das kurz- bis mittelfristig zu erwartende Bauvolumen. Sie sind damit ein Indikator für die Beurteilung der zukünftigen Bautätigkeit.

Im Jahr 2018 wurden in Bayern Baugenehmigungen für insgesamt 73.140 Wohnungen erteilt, 2,5 Prozent bzw. 1.850 Wohnungen weniger als im Vorjahr (s. Abbildung 20). Das Genehmigungsvolumen war – nach der im Jahr 2009 rasant begonnenen Aufwärtsbewegung der Baugenehmigungen mit Anstiegen von 19 Prozent im Jahr 2010 und rund 23 Prozent im Jahr 2011, dann vier Jahren mit gemäßigten Anstiegen und einem weiteren sprunghaften Anstieg von 20 Prozent im Jahr 2016 – erstmals seit zehn Jahren rückläufig.

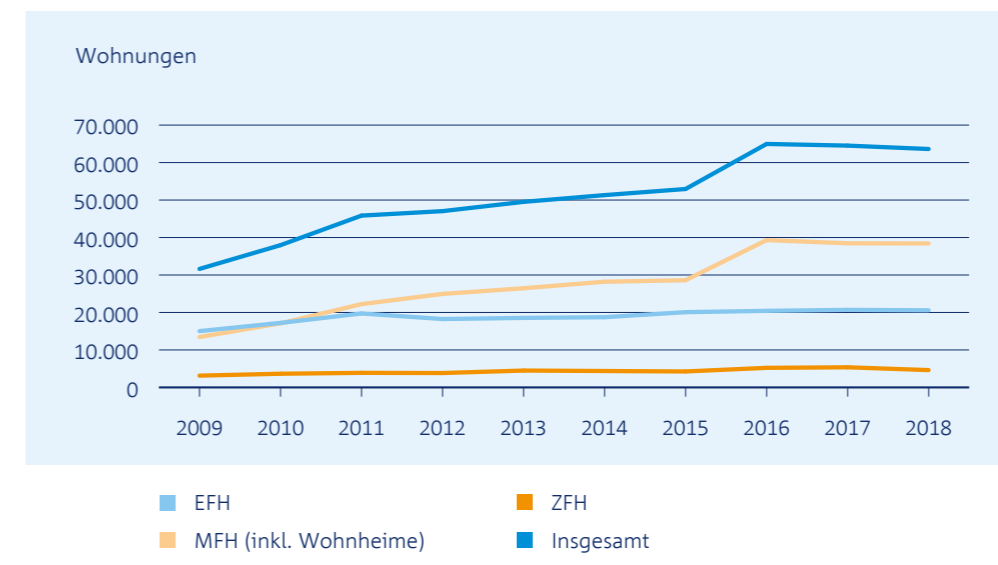
Von den 73.140 genehmigten Wohnungen werden 63.616 Wohnungen in neuen Wohngebäuden (–1,4 Prozent weniger als im Vorjahr), 1.457 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (+0,7 Prozent), 8.067 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden (–10,6 Prozent) entstehen.

Seit 2009 lagen die Anstiegsquoten der Baugenehmigungszahlen im Bereich des Mehrfamilienhausbaus tendenziell höher als im Ein- und Zweifamilienhausbau. Dennoch wurden absolut immer mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. 2012 hat sich dieses Verhältnis erstmals seit den Bauboomjahren Mitte der 1990er wieder umgekehrt. Seitdem überstiegen die Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern inklusive Wohnheimen diejenigen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit dem Anstieg der Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau von 37,4 Prozent im Jahr 2016 wurde diese Entwicklung erneut bestärkt und auch 2017 und 2018 – wenn auch abgeschwächt – fortgeführt.

► Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 60 Prozent

Von den 63.616 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden werden 25.196 Wohnungen (–3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 38.420 Wohnungen (–0,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) in Mehrfamilienhäusern entstehen, davon 2.471 in Wohnheimen (–36,2 Prozent). Dies entsprach einem Anteil der Geschosswohnungen von 60,4 Prozent inklusive Wohnheime bzw. 56,5 Prozent ohne Wohnheime, während der Anteil im Ein- und Zweifamilienhausbau bei 39,6 Prozent lag. Damit wurde nahezu das Niveau von 1994, dem Jahr mit den höchsten Baugenehmigungszahlen seit der Wiedervereinigung, erreicht (61,1 Prozent inklusive Wohnheime). Zehn Jahre zuvor betrug der Anteil 42,5 Prozent inklusive Wohnheime (s. Abbildung 20).

Abb. 20: Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen, 2019

Auf der Kreisebene zeigte sich 2018 für die bayerischen Landkreise in der Summe ein günstigeres Ergebnis als für die kreisfreien Städte. In den Landkreisen werden 49.097 Wohnungen bzw. 1,4 Prozent mehr als im Vorjahr entstehen: 22.367 Wohnungen (-4,2 Prozent) in Ein- und Zweifamilienhäusern, rund 20.423 Wohnungen (+11,1 Prozent) in Mehrfamilienhäusern und 5.310 Wohnungen (-4,3 Prozent) durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. In den kreisfreien Städten ging die Zahl der Baugenehmigungen für alle Baumaßnahmen um 9,5 Prozent auf 24.043 Wohnungen zurück. Dem Minus von 10,4 Prozent im Mehrfamilienhausbau auf rund 18.000 Wohnungen stand ein Plus von 4,4 Prozent auf 2.829 neue Projekte in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber.

► **Entwicklung der Baugenehmigungen in den Regierungsbezirken**

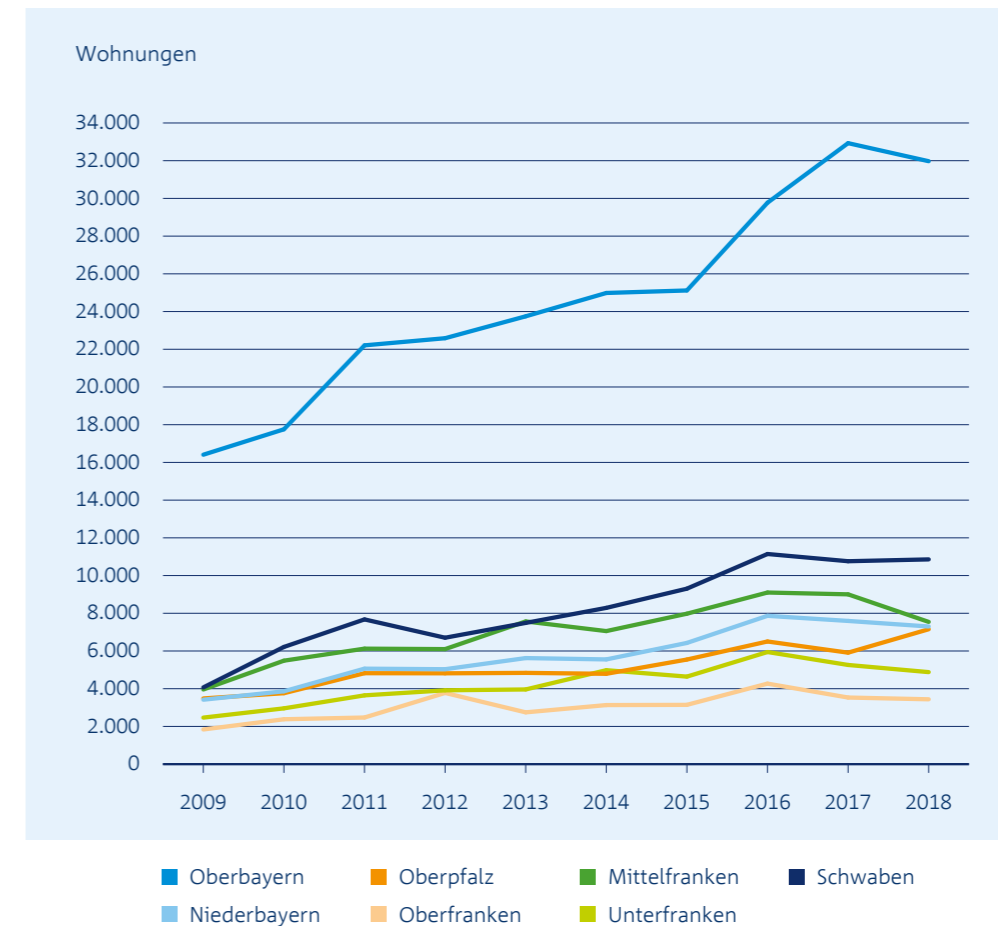
Die rückläufige Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern 2018 spiegelt sich auf Regierungsbezirksebene wider. Fünf der sieben bayerischen Regierungsbezirke wiesen ein zwischen 2,7 Prozent (Oberfranken) und 16,2 Prozent (Mittelfranken) niedrigeres Genehmigungsvolumen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf als 2017. Einen entsprechenden Anstieg verzeichneten allein die Oberpfalz (+21,0 Prozent) und Schwaben (+0,9 Prozent) (s. Tabelle 6 und Abbildung 21).

Tab. 6: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Regierungsbezirk	2016	2017	2018	Veränderung 2018 zu 2017 in %
Oberbayern	29.771	32.930	31.972	-2,9
Niederbayern	7.865	7.594	7.299	-3,9
Oberpfalz	6.504	5.911	7.153	21,0
Oberfranken	4.270	3.532	3.438	-2,7
Mittelfranken	9.100	9.004	7.542	-16,2
Unterfranken	5.945	5.259	4.879	-7,2
Schwaben	11.143	10.760	10.857	0,9
Bayern	74.598	74.990	73.140	-2,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen, 2019

Abb. 21: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen, 2019

Betrachtet man die Baugenehmigungen differenziert nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, gibt es lediglich in der Oberpfalz positive Zuwachsraten in beiden Kategorien. In Schwaben stand dem Plus bei den Mehrfamilienhäusern ein in etwa gleich hohes Minus bei den Ein-/Zweifamilienhäusern gegenüber. In Oberfranken dagegen konnte der Baugenehmigungsanstieg für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern den Rückgang beim Mehrfamilienhausbau nicht kompensieren (s. Tabelle 7).

Tab. 7: Genehmigte Wohnungen in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheimen)

Regierungsbezirk	EFH/ZFH	MFH	EFH/ZFH	MFH	EFH/ZFH	MFH
	2017	2017	2018	2018	Veränderung 2018 zu 2017 in %	Veränderung 2018 zu 2017 in %
Oberbayern	8.362	20.371	8.101	19.878	-3,1	-2,4
Niederbayern	3.883	2.882	3.753	2.662	-3,3	-7,6
Oberpfalz	2.723	2.357	2.969	3.544	9,0	50,4
Oberfranken	1.465	1.429	1.627	1.201	11,1	-16,0
Mittelfranken	2.967	4.413	2.753	3.806	-7,2	-13,8
Unterfranken	2.358	1.919	2.123	1.666	-10,0	-13,2
Schwaben	4.307	5.088	3.870	5.663	-10,1	11,3
Bayern	26.065	38.459	25.196	38.420	-3,3	-0,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen, 2019; eigene Berechnungen

► **Baugenehmigungsdichte in den Regierungsbezirken**

Setzt man die Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl, erhält man die Baugenehmigungsdichte. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2018 in Bayern 4,9 Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner genehmigt. Damit hat sich die Baugenehmigungsdichte 2018 im Vergleich zu den beiden Vorjahren zwar leicht verringert, lag aber noch weit über dem extrem niedrigen Niveau zehn Jahre zuvor von nur 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

In Oberbayern mit rund 28.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden wurde mit 6,0 Wohnungsbaugenehmigungen je 1.000 Einwohner auch die höchste Dichte erreicht. Aber auch in der Oberpfalz und in Niederbayern, die rein statistisch mit rund 5.100 bzw. 6.800 Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden weniger bzw. nur ein Viertel des oberbayerischen Werts erreichten, lag die Baugenehmigungsdichte mit 5,9 bzw. mit 5,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner über dem bayerischen Durchschnitt. Schwaben mit der zweithöchsten Anzahl an Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden von rund 9.500 lag mit einer Baugenehmigungsdichte von 5,0 ebenfalls über dem Bayernwert. Für den Regierungsbezirk Mittelfranken, der mit rund 6.600 Baugenehmigungen an fünfter Position lag, wurde eine Dichte von 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner ermittelt. Unterfranken und Oberfranken lagen 2018 sowohl in absoluten Zahlen (rund 3.800 bzw. 2.800 Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden) als auch bezogen auf ihre jeweilige Einwohnerzahl (2,9 bzw. 2,6 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner) am Tabellenende (s. Tabelle 8).

Im Bayerndurchschnitt blieb 2018 das Verhältnis der Baugenehmigungen für Ein-/Zweifamilienhäuser zu dem für Mehrfamilienhäuser mit 40:60 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gleich. Aufgrund des Anstiegs der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser in der Oberpfalz und Schwaben erhöhten sich in diesen beiden Regierungsbezirken die Anteile im Mehrfamilienhausbau stark (s. Tabelle 8).

Tab. 8: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner (Baugenehmigungsdichte) sowie Verhältnis der Baugenehmigungen von Wohnungen in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern zueinander

Regierungsbezirk	Baugenehmigungsdichte			Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Oberbayern	5,7	6,2	6,0	31:69	29:71	29:71
Niederbayern	5,7	5,5	5,2	53:47	57:43	59:41
Oberpfalz	5,4	4,6	5,9	48:52	54:46	46:54
Oberfranken	3,3	2,7	2,6	47:53	51:49	58:42
Mittelfranken	4,4	4,2	3,7	35:65	40:60	42:58
Unterfranken	3,8	3,3	2,9	47:53	55:45	56:44
Schwaben	5,1	5,0	5,0	44:56	46:54	41:59
Bayern	5,0	5,0	4,9	39:61	40:60	40:60

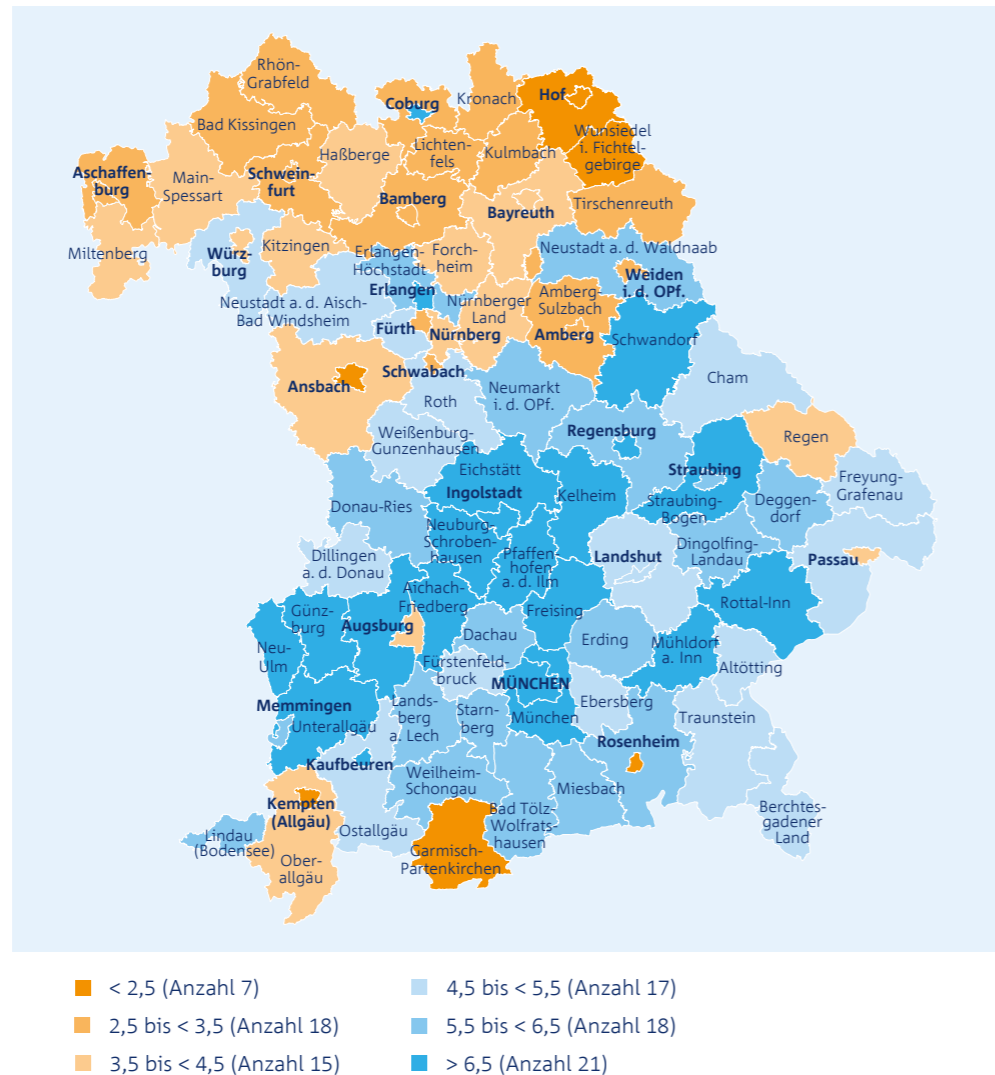
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen, 2016; eigene Berechnungen

► **Baugenehmigungen in den Landkreisen**

Die Betrachtung der Baugenehmigungen bzw. Baugenehmigungsdichte für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Landkreisebene zeigte 2018 neben dem deutlichen Süd-Nord-Gefälle der Baugenehmigungen auch eine Konzentrierung in den Landkreisen um Ingolstadt, Augsburg, München und in Teilen der Oberpfalz sowie Niederbayerns. Die Baugenehmigungsdichte lag hier im Durchschnitt bei 6,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner oder mehr. Die höchsten Baugenehmigungsdichten in Bayern von über 8 Wohnungen je 1.000 Einwohner fanden sich in den kreisfreien Städten Regensburg (14,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Coburg (9,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner) sowie in den Landkreisen Mühldorf am Inn und Straubing-Bogen (beide 9,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner) sowie Freising und in der Landeshauptstadt München (8,8 bzw. 8,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Am wenigsten Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden 2018 in der kreisfreien Stadt Hof und im Landkreis Hof (0,6 bzw. 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner) genehmigt. Auch in der Stadt Ansbach (1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner) werden weniger als zwei Wohnungen je 1.000 entstehen.

Von den insgesamt 96 Landkreisen und kreisfreien Städten lag bei 60 die Baugenehmigungsdichte bei Wohn- und Nichtwohngebäuden unter dem bayerischen Durchschnitt von 5,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Weniger als 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden in sieben Landkreisen bzw. kreisfreien Städten genehmigt (s. Abbildung 22).

Abb. 22: Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2018



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen, 2019; eigene Berechnungen

► **Baugenehmigungen in den Raumordnungsregionen**

Die Baugenehmigungen für neue Wohngebäude waren im Jahr 2018 im Bayerndurchschnitt um 1,4 Prozent zurückgegangen. Die Schwankungsbreite in den einzelnen Kategorien wies jedoch viel extremere Werte zwischen Rückgängen von –32,3 Prozent und Anstiegen von 31,3 Prozent auf. Von den insgesamt sieben Raumordnungsregionen mit gestiegenen Baugenehmigungszahlen hatten drei Regionen zweistellige Zuwachsraten, so Oberpfalz-Nord mit 31,3 Prozent, Donau-Ille mit 22,2 Prozent und Regensburg mit 18,4 Prozent. Ursächlich waren jeweils die weit überproportional hohen Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau.

Ebenso gab es in den insgesamt elf Raumordnungsregionen mit rückläufigen Baugenehmigungen sechs Regionen mit zweistelligen Veränderungsdaten, allen voran die Regionen Main-Rhön mit –32,3 Prozent, Allgäu mit –22,4 Prozent und Westmittelfranken mit –18,8 Prozent weniger als im Vorjahr. Hier wirkte sich der starke Genehmigungsrückgang bei den Geschosswohnungen entsprechend negativ aus.

Die Regionen mit dem höchsten Anteil an Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau waren München mit 79 Prozent, Nürnberg mit 65 Prozent und Augsburg mit 62 Prozent. Regionen, die sich 2018 dagegen eher auf den Ein-/Zweifamilienhausbau konzentrierten, waren Oberfranken-Ost mit 72 Prozent Anteil an Baugenehmigungen für Ein-/Zweifamilienhäuser, Bayerischer Untermain mit 63 Prozent und Oberpfalz-Nord mit 60 Prozent (s. Tabelle 9).

Tab. 9: Genehmigte Wohnungen in neuen Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern

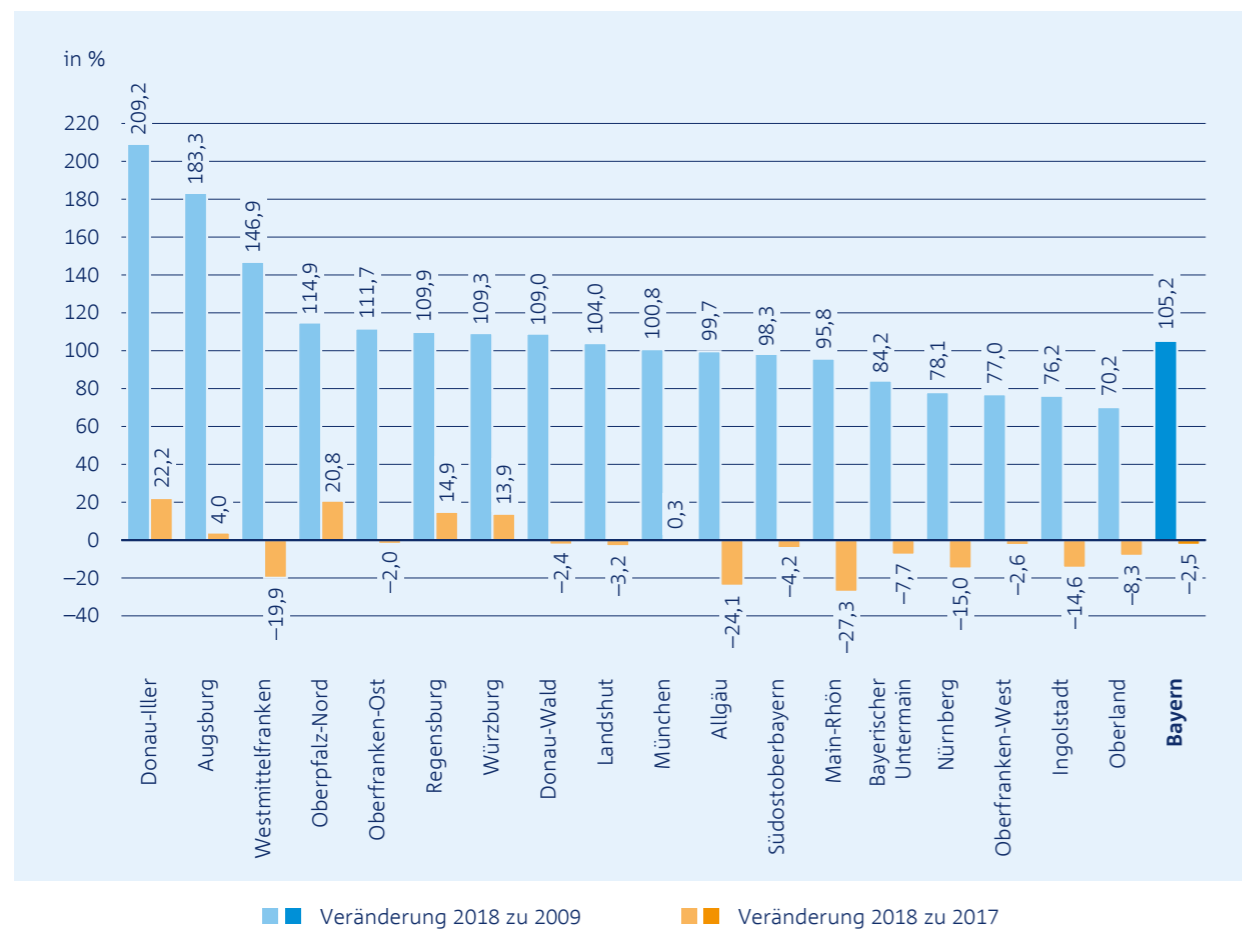
Region	EFH/ ZFH	MFH inkl. Wohn- heime	EFH/ ZFH/MFH insgesamt	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %		Veränderung insgesamt 2018 zu 2017 in %
	2018	2018	2018	2018	2017	
Bayern	25.196	38.420	63.616	40:60	40:60	-1,4
München	4.087	15.039	19.126	21:79	21:79	-0,6
Nürnberg	1.755	3.222	4.977	35:65	36:64	-8,4
Regensburg	2.068	2.807	4.875	42:58	49:51	18,4
Augsburg	1.742	2.789	4.531	38:62	45:55	2,6
Südostoberbayern	1.597	2.113	3.710	43:57	47:53	0,1
Donau-Ille	1.279	1.837	3.116	41:59	54:46	22,2
Ingolstadt	1.576	1.743	3.319	47:53	46:54	-10,4
Donau-Wald	1.973	1.431	3.404	58:42	55:45	-4,5
Allgäu	849	1.037	1.886	45:55	40:60	-22,4
Landshut	1.448	990	2.438	59:41	62:38	-1,9
Oberland	841	983	1.824	46:54	45:55	-12,2
Oberpfalz-Nord	1.220	978	2.198	56:44	65:35	31,3
Würzburg	851	784	1.635	52:48	61:39	9,5
Oberfranken-West	1.086	731	1.817	60:40	48:52	-3,9
Bayerischer Untermain	512	586	1.098	47:53	44:56	-10,3
Westmittelfranken	998	584	1.582	63:37	51:49	-18,8
Oberfranken-Ost	554	470	1.024	54:46	55:45	1,8
Main-Rhön	760	296	1.056	72:28	57:43	-32,3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen, 2019; eigene Berechnungen

Betrachtet man die Entwicklung der Baugenehmigungen über einen Zeitraum von zehn Jahren, wiesen die Raumordnungsregionen Donau-Ilser (209,2 Prozent), Augsburg (183,3 Prozent) und Westmittelfranken (146,9 Prozent) die höchsten prozentualen Steigerungsraten auf. Fünf weitere Regionen lagen über dem bayerischen Landesdurchschnitt von 105,2 Prozent, die restlichen zehn Regionen darunter. Am unteren Ende lag die Region Oberland, hier waren 2018 nur 70,2 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt worden als 2009 (s. Abbildung 23).

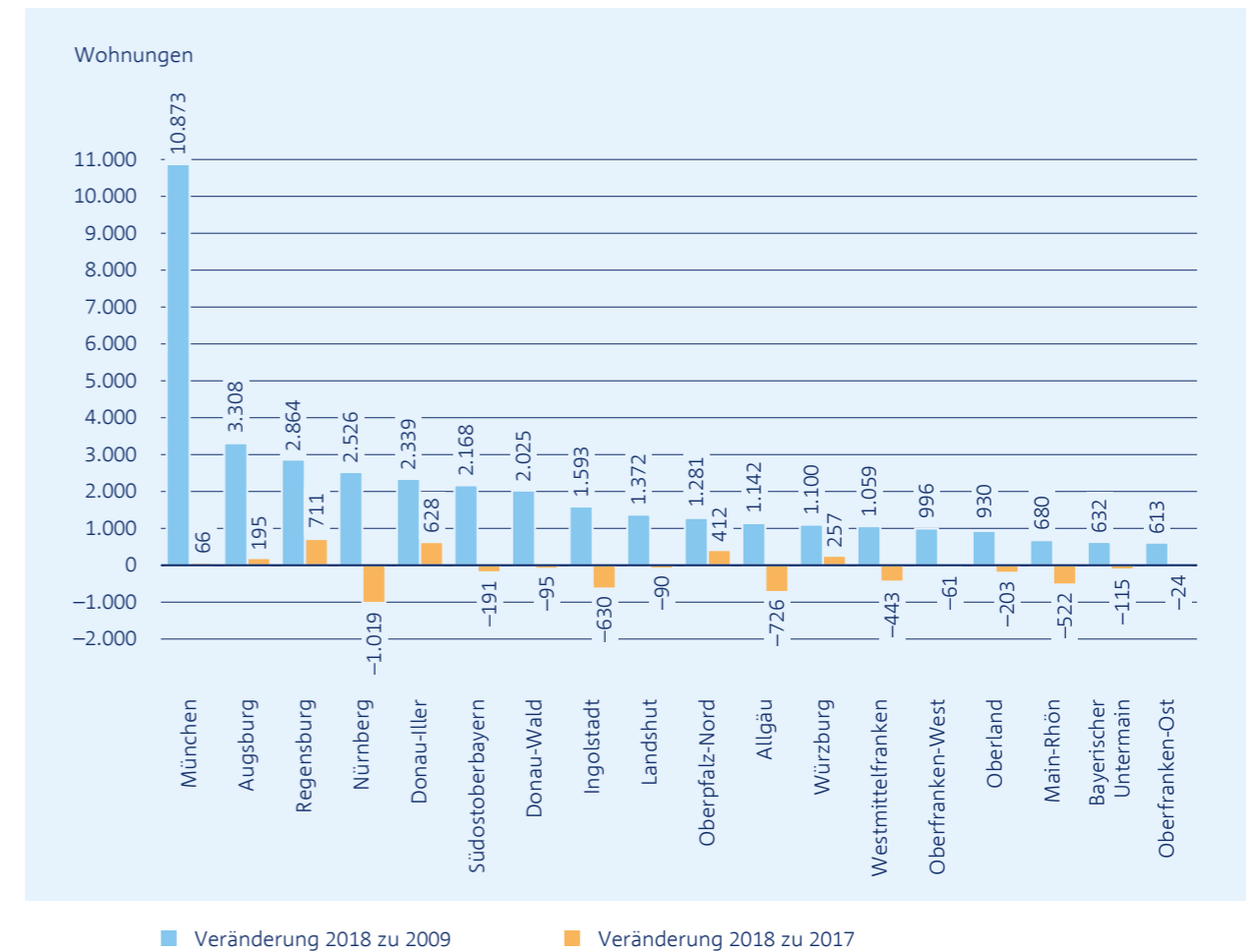
Von den 105,2 Prozent bzw. 37.501 Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude, die 2018 mehr als im Jahr 2009 erteilt wurden, lag zahlenmäßig fast ein Drittel in der Region München (10.873 Baugenehmigungen). In weitem Abstand folgten die Regionen mit den größeren Städten Bayerns wie Augsburg (3.308 Baugenehmigungen), Regensburg (2.864 Baugenehmigungen) und Nürnberg (2.526 Baugenehmigungen). Die niedrigsten absoluten Fertigstellungszahlen mit nur 613 Wohnungen im Vergleich zu 2009 fanden sich in der Region Main-Rhön (s. Abbildung 24).

Abb. 23: Entwicklung der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an das Bayerische Landesamt für Statistik, 2019; eigene Berechnungen

Abb. 24: Entwicklung der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an das Bayerische Landesamt für Statistik, 2019; eigene Berechnungen

2.3.3 Ausblick

Die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt in Bayern bleiben trotz der für 2020 prognostizierten Konjunkturertrübung weitestgehend stabil. Das niedrige Zinsniveau und die demografische Entwicklung werden je nach Regierungsbezirk für eine (hohe) Nachfrage sorgen. Darüber hinaus werden nach Einführung des Baukindergelds sowie des in Bayern zusätzlich gewährten „Baukindergeld Plus“ und der „Bayerischen Eigenheimzulage“ insbesondere Familien als Ersterwerber die Nachfrage verstärken. Von der Nachfrageseite ist daher nach wie vor Interesse an Wohnungen vorhanden. In Abhängigkeit von der Nachfrage wird das Bauland jedoch in den Regionen unterschiedlich knapp. Die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen hängt damit insbesondere auch von der kommunalen Baulandpolitik ab. Ob sich der private „Häuslebauer“ oder der Kapitalanleger für eine Immobilie entscheiden, hängt auch von der Preissituation auf den Märkten ab (s. hierzu auch die Kapitel 3.4 Mietpreisentwicklung und 3.5 Entwicklung der Immobilienpreise). Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist nach dem leichten Rückgang 2018 wieder im Jahr 2019 gestiegen. Der seit dem Krisenjahr 2008 bestehende bayernweite Aufwärtstrend scheint sich fortzusetzen, jedoch mit starken regionalen Unterschieden.

2.4 Wohnungsbestand

2.4.1 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

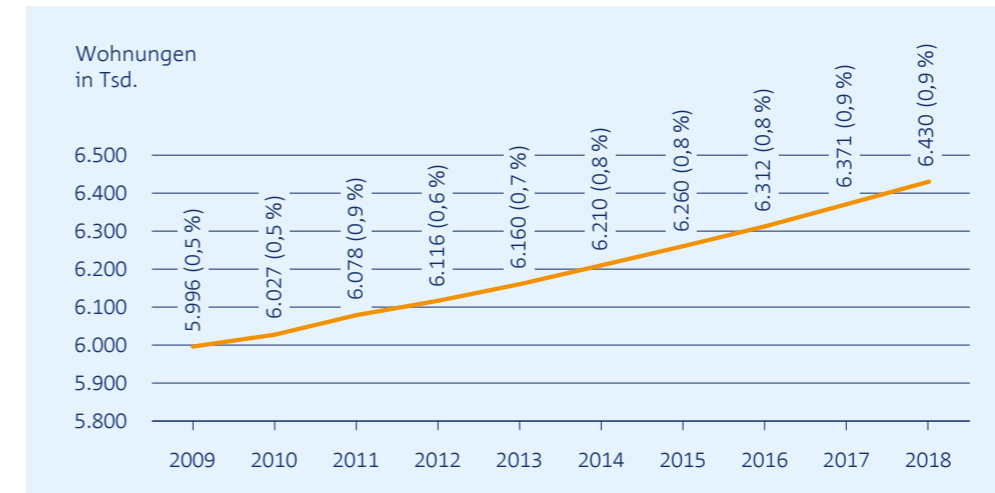
► 6,4 Mio. Wohnungen

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ergab für den 31. Dezember 2018 einen Bestand von 6.430.292 Wohnungen. Das sind 0,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Nachdem im Jahr 2009 die Baufertigstellungen mit 31.335 Wohnungen einen historischen Tiefstand erreicht hatten, zogen sie in den Folgejahren wieder stark an und lagen 2018 bei 60.838, was sich an den Zuwachsraten des Wohnungsbestands bemerkbar machte (s. Abbildung 25).

Die Aufteilung auf Wohngebäude und Nichtwohngebäude blieb unverändert. 96,4 Prozent bzw. 6,2 Mio. Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden, 3,6 Prozent in gewerblichen Hochbauten, den sog. Nichtwohngebäuden.

Abb. 25: Entwicklung des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden, 2019

Von den 6.200.827 Wohnungen in Wohngebäuden lagen am 31.12.2018 51,5 Prozent (3.193.442 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 48,5 Prozent (3.007.385 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern inklusive Wohnheimen (97.719). Damit hat sich das Verhältnis seit dem Zensus 2011 das vierte Jahr in Folge leicht zugunsten der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verändert. 2010 ging man noch von 53,6 Prozent Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 46,4 Prozent in Mehrfamilienhäusern aus. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 korrigierte das Verhältnis zugunsten der Mehrfamilienhäuser (48,1 Prozent).

Bedingt durch eine höhere Siedlungsdichte und höhere Baupreise in den kreisfreien Städten bzw. in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen wie der Region München (69,7 Prozent) und Nürnberg (60,9 Prozent) ist der Anteil an Geschosswohnungen hier wesentlich höher als in den Landkreisen bzw. in den Grenzland- oder sonstigen ländlichen Regionen. Die höchsten Quoten an Ein- und Zweifamilienhäusern fanden sich in den Raumordnungsregionen Landshut und Westmittelfranken mit 71,0 Prozent (s. Tabelle 10).

► Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gestiegen

Tab. 10: Wohnungsbestand in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Bayern 2018

Region	EFH/ZFH in %	MFH in %
Landshut	71,0	29,0
Westmittelfranken	71,0	29,0
Donau-Wald	69,3	30,7
Oberpfalz-Nord	68,2	31,8
Main-Rhön	67,3	32,7
Ingolstadt	63,9	36,1
Donau-Ilser	63,1	36,9
Bayerischer Untermain	62,7	37,3
Oberfranken-West	62,7	37,3
Regensburg	60,3	39,7
Oberfranken-Ost	57,8	42,2
Würzburg	56,9	43,1
Südostoberbayern	56,7	43,3
Oberland	52,3	47,7
Augsburg	51,8	48,2
Bayern	51,5	48,5
Allgäu	48,5	51,5
Nürnberg	39,1	60,9
München	30,3	69,7

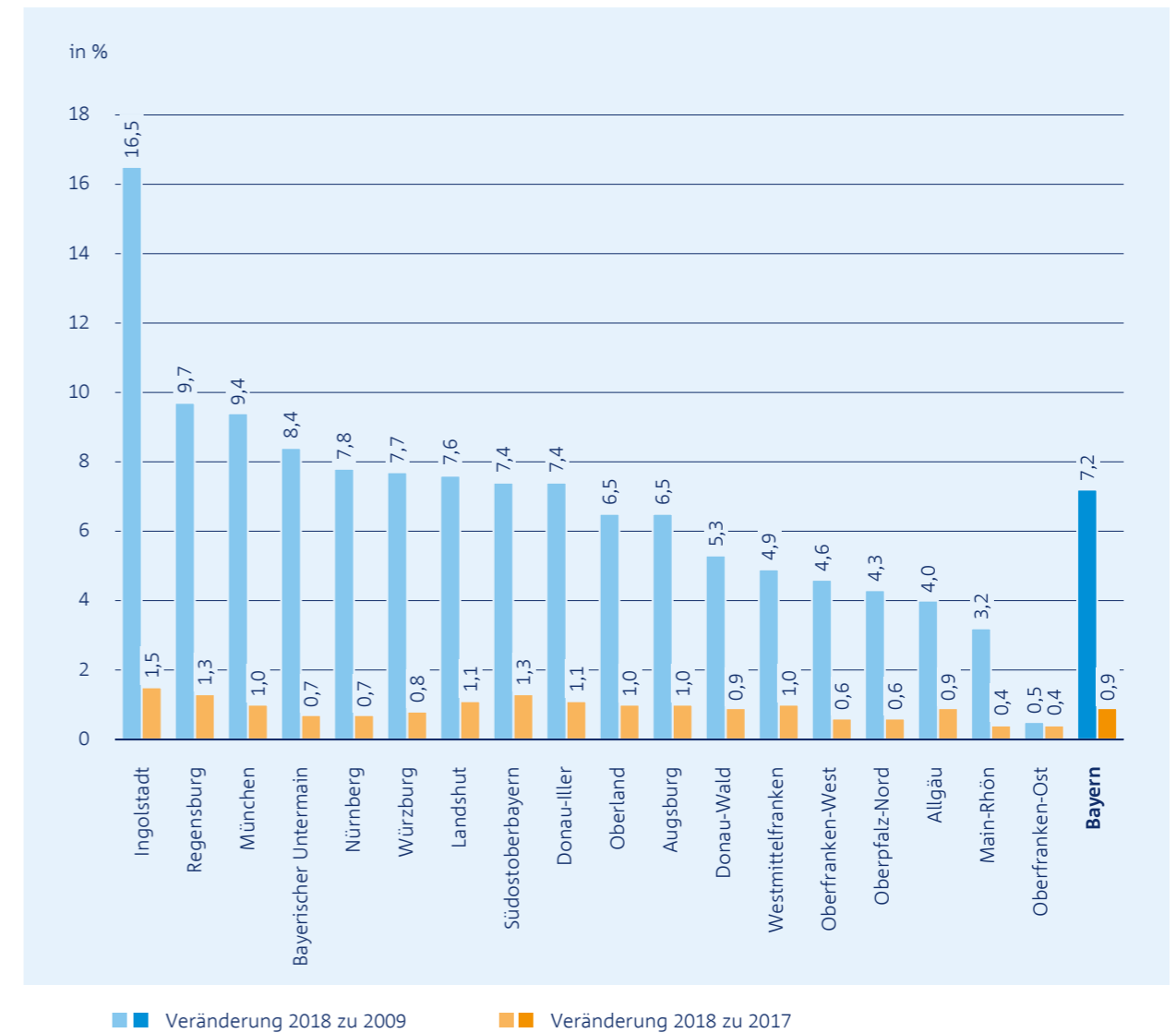
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden, 2019

► **Entwicklung in den Raumordnungsregionen**

Im Zeitraum 2009 bis 2018 erhöhte sich der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bayern um durchschnittlich 7,2 Prozent. Die Entwicklung des Wohnungsbestands verlief in den bayerischen Regionen dabei sehr unterschiedlich. In der Region Ingolstadt lag die prozentuale Steigerung mit 16,5 Prozent am höchsten, in den Regionen Regensburg (9,7 Prozent) und München (9,4 Prozent) über 9 Prozent. Ein ebenfalls überdurchschnittlicher Zuwachs war in sechs weiteren Regionen Bayerns zu verzeichnen. In neun Regionen lag der Zuwachs unter dem Durchschnitt von 7,2 Prozent. In der Region Oberfranken-Ost blieb der Wohnungsbestand im letzten Zehnjahreszeitraum mit 0,5 Prozent nahezu unverändert.

2018 erhöhte sich der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozent. Die höchsten Zuwachsraten gab es in den Regionen Ingolstadt (1,5 Prozent), Regensburg und Südostoberbayern (beide 1,3 Prozent) sowie in Landshut und Donau-Ilser (jeweils 1,1 Prozent) (s. Abbildung 26).

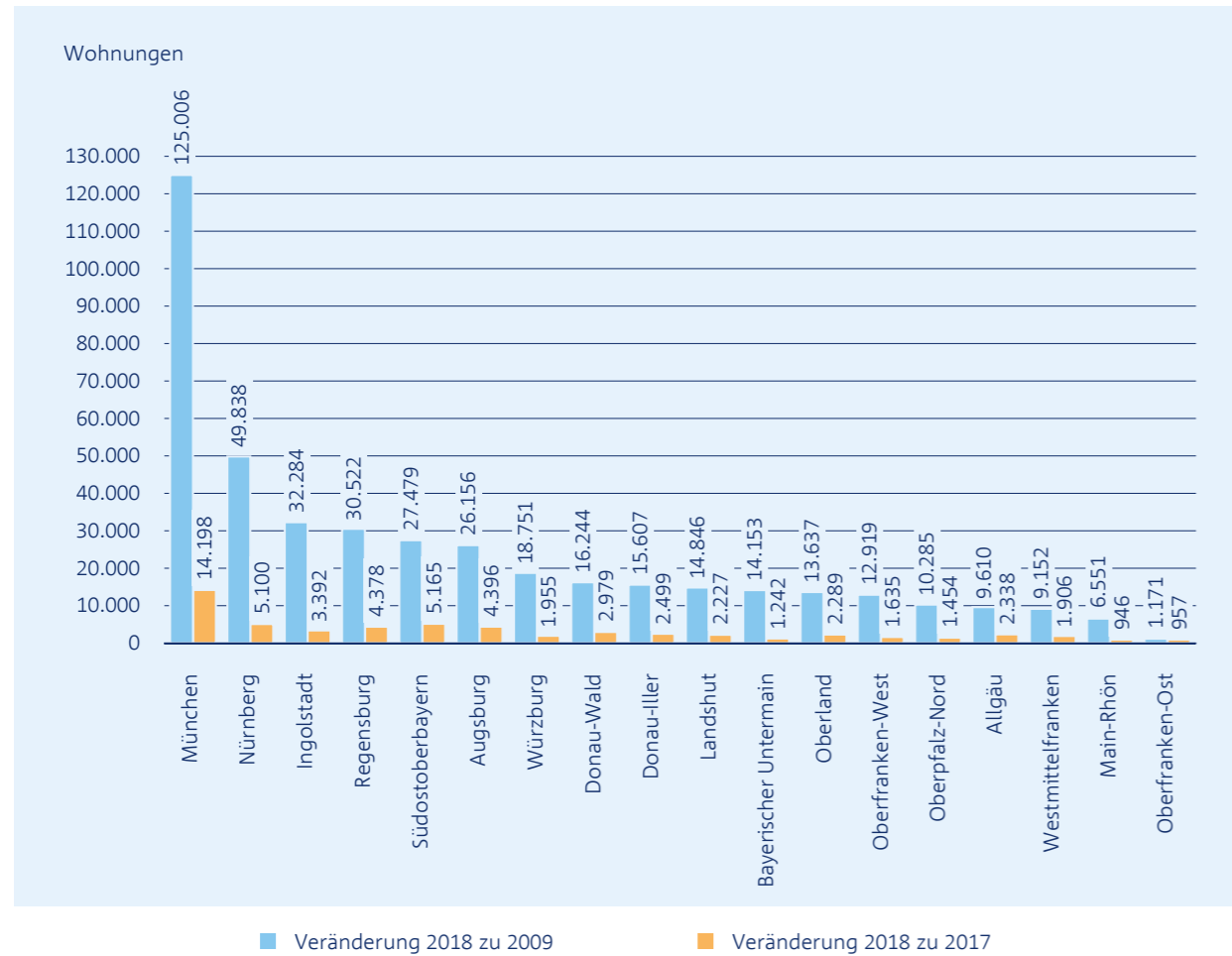
Abb. 26: Entwicklung des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden – prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden, 2019

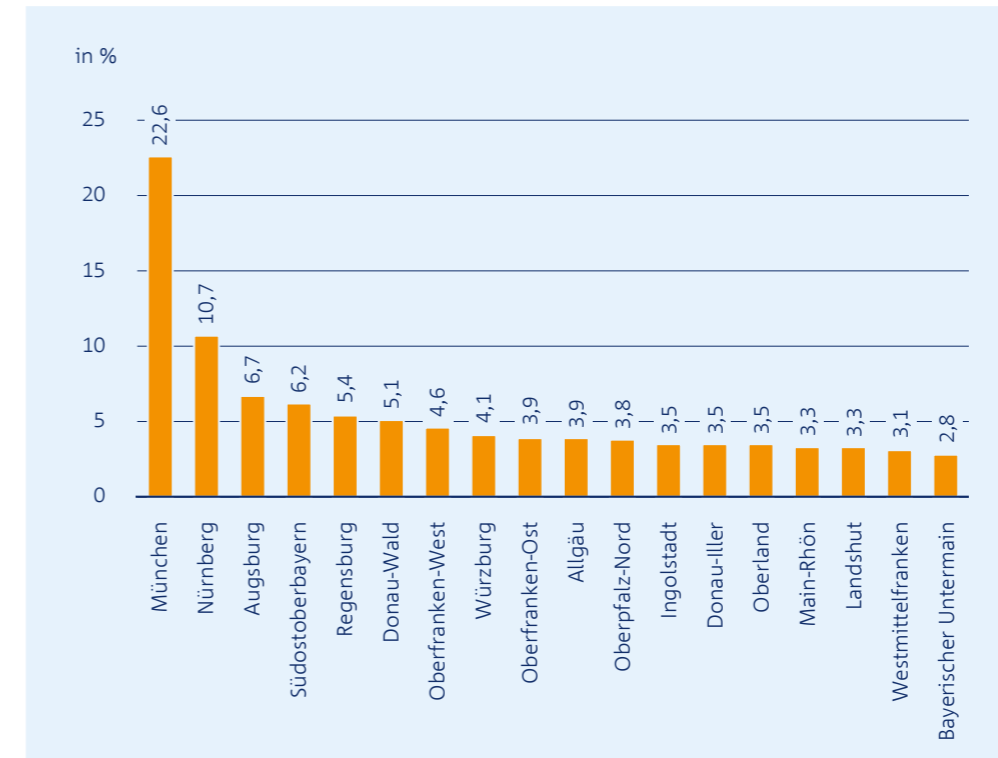
Die Entwicklung des Wohnungsbestands in absoluten Zahlen ergibt ein anderes Bild. Die höchsten Wohnungszugänge fanden sich in den bevölkerungsreichsten Regionen München mit rund 125.000 Wohnungen und Nürnberg mit rund 50.000 Wohnungen, die auch den größten Wohnungsbestand Bayerns mit 22,6 bzw. 10,7 Prozent aufweisen. Die Region Oberfranken-Ost bildete auch bei der Betrachtung der absoluten Zahlen das Schlusslicht. Innerhalb der letzten zehn Jahre wuchs hier der Wohnungsbestand lediglich um 1.171 Wohnungen (s. Abbildung 27 und Abbildung 28).

Abb. 27: Entwicklung des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden – absolute Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden, 2019

Abb. 28: Anteile der regionalen Wohnungsbestände am bayerischen Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2018



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden, 2019

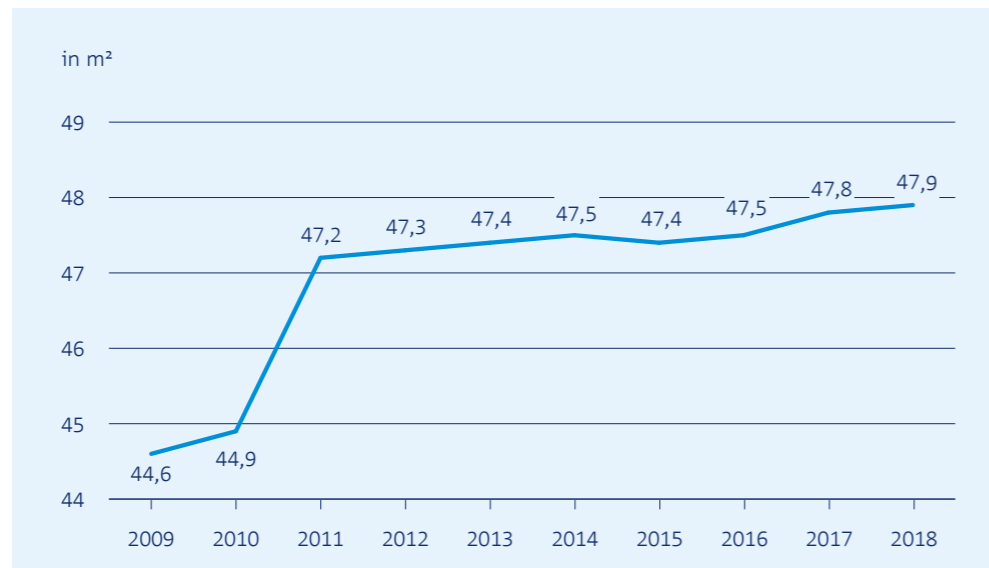
2.4.2 Wohnflächen

Rein rechnerisch bewohnte Ende 2018 jeder Einwohner Bayerns¹⁴ im Durchschnitt 47,9 m², das sind 3,3 m² mehr als 2009. Von 1997 bis 2013 wurden jährlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Regel über großzügigere Wohnungszuschnitte verfügen, fertiggestellt als in Mehrfamilienhäusern, sodass die Wohnfläche je Einwohner ständig anstieg. Mit dem Zensus 2011 wurde die Pro-Kopf-Wohnfläche nach oben korrigiert. Seit 2014 überwiegen die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern, was sich 2015 verringernd auf die Pro-Kopf-Wohnfläche ausgewirkt hat. Seitdem steigt jedoch die Wohnfläche wieder kontinuierlich an (s. Abbildung 29).

► **Durchschnittliche Fläche einer Wohnung 97,5 m²;**
Pro-Kopf-Wohnfläche 47,9 m²

¹⁴ Bevölkerungsstand zum 31.12.2018.

Abb. 29: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Bayern



Bevölkerungsfortschreibung ab 2011 auf Basis des Zensus 2011; Stand jeweils 31. Dezember
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden, 2019; eigene Berechnungen

Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche pro Wohnung in Bayern 97,5 m². Tabelle 11 zeigt die durchschnittlichen Wohnflächenmaße in Quadratmetern in den bayerischen Regierungsbezirken. In Niederbayern waren die Wohnfläche pro Kopf (51,9 m²) und die Wohnfläche je Wohnung (110,6 m²) vergleichsweise am größten, gefolgt von der Oberpfalz, Oberfranken und Unterfranken. In Oberbayern dagegen fanden sich im Durchschnitt die kleinsten Wohnungen mit 45,2 m² Wohnfläche je Einwohner bzw. 92,0 m² je Wohnung.

Tab. 11: Durchschnittliche Wohnflächenmaße in den Regierungsbezirken in Bayern 2018

Regierungsbezirk	Einwohner 31.12.2018	Wohnfläche je Einwohner in m²	Wohnfläche je Wohnung in m²
Oberbayern	4.686.163	45,2	92,0
Niederbayern	1.238.528	51,9	110,6
Oberpfalz	1.109.269	51,1	103,1
Oberfranken	1.067.482	51,0	99,7
Mittelfranken	1.770.401	47,0	93,9
Unterfranken	1.317.124	50,7	101,7
Schwaben	1.887.754	47,4	98,8
Bayern	13.076.721	47,9	97,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden, 2019; eigene Berechnungen

2.4.3 Ausblick

Der Wohnungsbestand wird von den Baufertigstellungen maßgeblich beeinflusst. Für diese wiederum sind die Baugenehmigungen der richtungsweisende Indikator. Im Berichtsjahr 2018 ging die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden um 2,5 Prozent auf rund 73.140 Wohnungen zurück, was 2019 mit einem Anstieg von um 3,3 Prozent auf 75.542 wieder mehr als wettgemacht wurde. Entsprechend wird sich dies in den nächsten Jahren auf die Entwicklung des Wohnungsbestands auswirken.

2.5 Wohnungsleerstand

Die aktuellsten amtlichen Daten zum Wohnungsleerstand liefert der Zensus 2011.¹⁵ Der Zensus ist eine registergestützte Vollerhebung aller Wohnungen, wobei alle Eigentümer bzw. Verwalter von Häusern und Wohnungen postalisch befragt wurden. Die Ergebnisse des Zensus 2011 sind mittlerweile jedoch veraltet, deswegen wurden sie im Rahmen dieser Studie anhand amtlicher Statistiken zu Fertigstellungen und Einwohnerentwicklung auf Basis eines neu entwickelten empirica-Modells bis zum Jahr 2018 fortgeschrieben.¹⁶ Die Ergebnisse werden in Kapitel 2.5.1 Totaler Leerstand im Jahr 2018 vorgestellt.

Der Zensus und seine Fortschreibung erfassen jedoch nicht, ob leer stehende Wohnungen überhaupt noch aktiv am Markt angeboten werden oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat. 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. 755.000 Wohneinheiten) des Immobiliendienstleisters¹⁷ CBRE einen marktaktiven Leerstand berechnet (CBRE-empirica-Leerstandsindex; CEL). Der marktaktive Leerstand umfasst ausschließlich das Teissegment leer stehender Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit zwar nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (innerhalb von sechs Monaten).¹⁸ Diese Daten stehen als Zeitreihe für die Jahre 2009 bis 2018 zur Verfügung und werden in Kapitel 2.5.2 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen analysiert.

¹⁵ Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand werden alle vier Jahre auch 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).

¹⁶ Vgl. Braun, Rachowka und Schwede (2019).

¹⁷ Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property und Project Management sowie Building Consultancy.

¹⁸ Vgl. Braun und Schlatterer (2018) oder <http://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-v.pdf>.

2.5.1 Totaler Leerstand im Jahr 2018

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 Wohnungen¹⁹, 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 kurzfristig nicht aktivierbare 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 acht 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 2018 geschätzt.

► Leerstandsquote 2,6 Prozent 2018

Die Schätzungen ergeben eine landesweite Leerstandsquote von 2,6 Prozent Ende des Jahres 2018 (EZFH: 1,7 Prozent; MFH: 3,6 Prozent). Gegenüber dem Zensus 2011 ist die Quote damit um 1,3 Prozentpunkte gesunken, was einem absoluten Rückgang von rund 64.000 Wohnungen entspricht (EZFH: –2,3 Punkte; MFH: –0,2 Punkte). Nicht unerwartet verteilen sich die Rückgänge ganz unterschiedlich auf die einzelnen Regierungsbezirke. Vier Sechstel des Leerstandsabbaus entfällt auf Oberbayern (–42.000 WE oder –2,0 Punkte), ein Viertel auf Schwaben (–15.000 oder –1,9 Punkte) und ein Sechstel auf Mittelfranken (–11.000 oder –1,4 Punkte). Nennenswerte Zuwächse gegenüber 2011 gab es nur in Unterfranken (+4.000 oder +0,4 Punkte).

Segmentspezifisch sind die Leerstände vor allem in Eigenheimen gesunken (–66.000 oder –2,3 Punkte), dort gibt es einen Abbau von Leerständen in allen Bezirken. Demgegenüber sind die Leerstände in Geschosswohnungen landesweit gestiegen (+2.000, aber wegen höherem Bestand –0,2 Punkte). Weniger MFH-Leerstand gab es nur in Mittelfranken (–3.000 oder –0,7 Punkte) und Oberbayern (–16.000 oder –1,3 Punkte), während es vor allem in Niederbayern (+6.000 oder +2,9 Punkte), der Oberpfalz (+6.000 oder +2,5 Punkte) und in Unterfranken (+6.000 oder +2,2 Punkte) jetzt mehr Leerstand gibt als 2011.

¹⁹ 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 mithilfe von „Rückwärtsprognosen“ der Nachfrage auf Kreisebene fortgeschrieben. Demnach ergibt sich der 2018er-Leerstand wie folgt:

- Zensusleerstand Mai 2011²⁰
- zzgl. neu errichteter Wohnungen 2011–2018 (differenziert nach EZFH und MFH)²¹
- abzgl. Anstieg der Wohnungsnachfrager 2011–2018 (differenziert nach EZFH und MFH)²²
- abzgl. Wohnungsabgang (differenziert nach EZFH und MFH)²³
- = totaler Leerstand 31.12.2018²⁴

Der entscheidende Vorteil dieser Vorgehensweise gegenüber dem letzten „Wohnungsmarkt Bayern“ liegt darin, dass die resultierenden Leerstände – wie auch im Zensus – getrennt für Ein- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden können. Außerdem sind die resultierenden Quoten auch plausibler (im Vergleich zum letzten Bericht ergibt sich diesmal dann auch in mehr Regionen eine Stagnation oder ein Rückgang anstelle eines Anstiegs des Leerstands).

²⁰ 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.

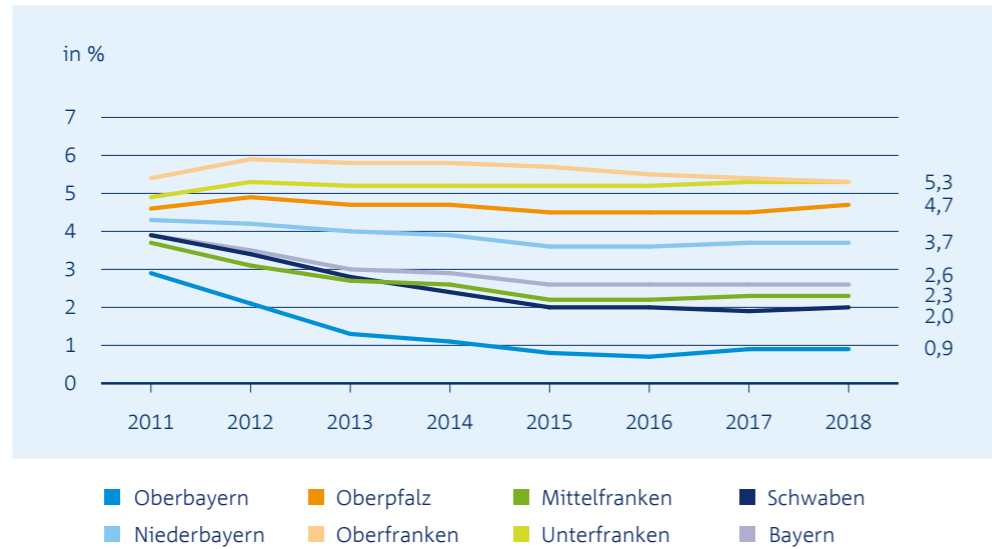
²¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

²² Die Wohnungsnachfrager werden auf Basis einer Rückwärtsprognose anhand der echten regionalen Einwohnerentwicklung ermittelt. Zur Abschätzung der konkreten segmentspezifischen Nachfrage bzw. Leerstandsentwicklung werden Verhaltensannahmen getroffen. Insbesondere wird eine hierarchische Befriedigung der Nachfrage unterstellt (Befriedigung EZFH-Nachfrager vor MFH-Nachfrager, qualitativer vor quantitativer Nachfrager und Unterbringung im Neubau vor Unterbringung im Leerstand. Schließlich gilt die Einschränkung, dass EZFH-Nachfrage nicht im Leerstand befriedigt wird und MFH-Nachfrage nicht in Leerständen großer Gebäude mit mehr als sechs Wohnungen; diese beiden Restriktionen gelten jedoch nur in Schrumpfungsregionen und in neutralen Regionen nur zur Hälfte; vgl. Braun, Rachowka und Schwede, 2019).

²³ Hier wird normativ ein Abgang von 0,1 Prozent p. a. für Eigenheime und 0,2 Prozent p. a. für Geschosswohnungen unterstellt. Diese Annahmen könnten tendenziell den Abgang unterschätzen und damit tendenziell den Leerstand überschätzen (das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in vergleichbaren Berechnungen normativ einen höheren Abgang von 0,2 Prozent p. a. für Eigenheime und 0,3 Prozent p. a. für Geschosswohnungen angenommen). Alternativ hätte man auch die statistisch erfasste Zahl der Wohnungsabriss- und Nutzungsänderungen verwenden können. Allerdings gibt es da erhebliche Untererfassungen, die daraus resultieren, dass nicht alle Abgänge meldepflichtig sind bzw. nicht jeder Eigentümer seiner Meldepflicht ausreichend nachkommt.

²⁴ Der Zensus 2011 wurde zwar im Monat Mai erhoben, dennoch fließen alle Komponenten des Jahres 2011 (Fertigstellungen, Einwohnerzuwachs etc.) vollständig ein, da eine unterjährige Verrechnung weder sinnvoll machbar noch entscheidend für das Ergebnis wäre.

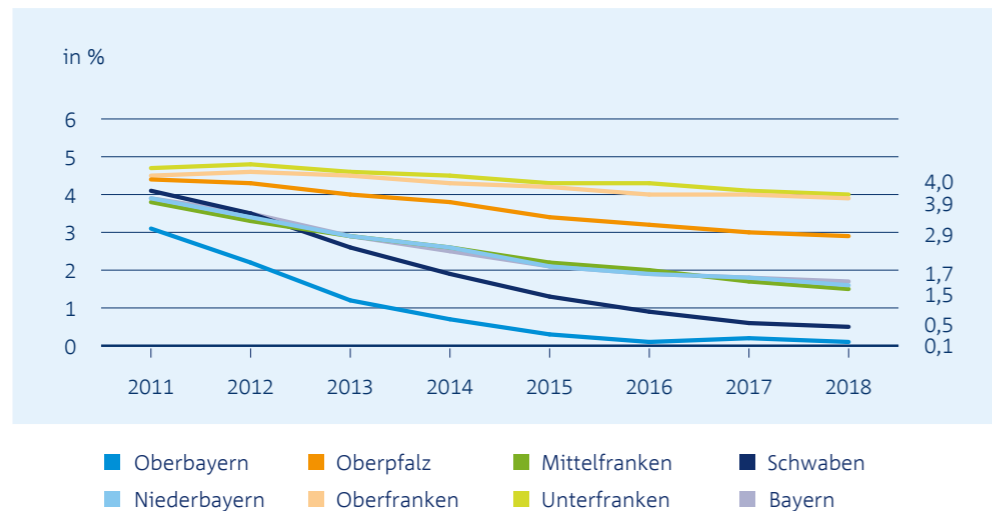
Abb. 30a: Totale Leerstandsquote in Bayern 2011 bis 2018 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote insgesamt



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

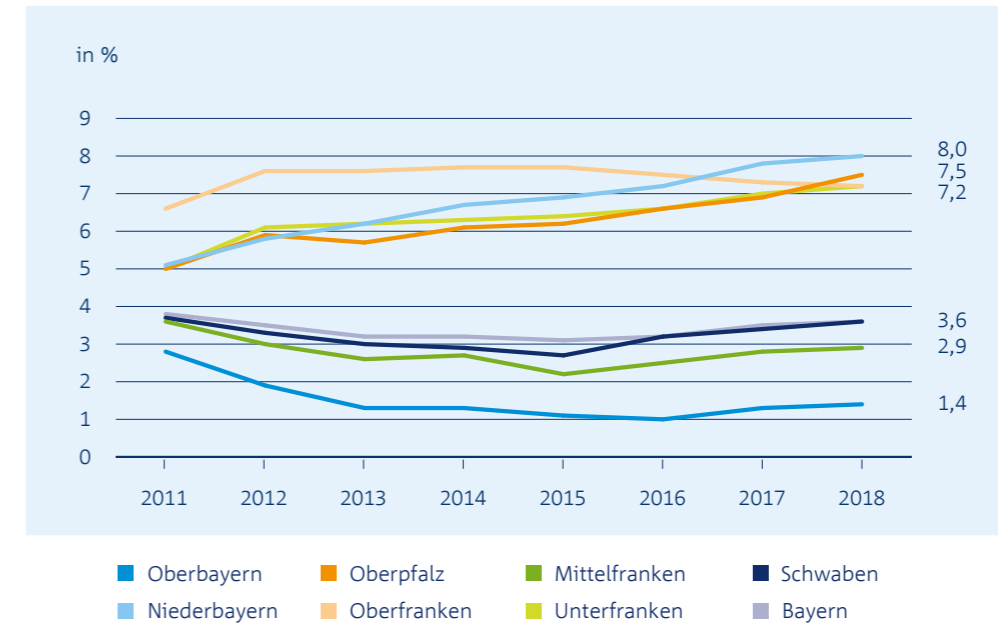
Abb. 30b: Totale Leerstandsquote in Bayern 2011 bis 2018 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote EZFH



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 30c: Totale Leerstandsquote in Bayern 2011 bis 2018 nach Regierungsbezirken – Leerstandsquote MFH



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Auf Kreisebene sind die höchsten Leerstandsquoten im Jahr 2018 in den Landkreisen Cham, Neustadt an der Waldnaab, Hof und Rhön-Grabfeld (je 8,1 Prozent) sowie Wunsiedel im Fichtelgebirge (7,9 Prozent) und Bad Kissingen (7,7 Prozent) zu finden. Überall sonst liegen die Quoten deutlich unter 8 Prozent. Weit unterdurchschnittliche Leerstandsquoten haben dagegen die Landkreise Dachau, Ebersberg, Freising, Fürstentfeldbruck, Garmisch-Partenkirchen, Miesbach, München, Weilheim-Schongau und Landshut sowie die kreisfreien Städte Landshut, Regensburg, Bamberg, Fürth, Augsburg und Kempten; diese haben allesamt rechnerisch keinen Leerstand mehr. Weniger als 1 Prozent rechnerischen Leerstand haben zudem die kreisfreien Städte München, Rosenheim, Passau, Erlangen, Nürnberg und Memmingen sowie die Landkreise Erding, Landsberg am Lech, Mühldorf am Inn, Starnberg und Günzburg.

Abb. 31a: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2018 – insgesamt



■ > 8 % (Anzahl 4)
 ■ > 4 bis 6 % (Anzahl 18)
 ■ ≤ 2 % (Anzahl 32)
■ > 6 bis 8 % (Anzahl 15)
 ■ > 2 bis 4 % (Anzahl 27)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
 Quelle: Destatis und eigene Berechnungen © empirica

Abb. 31b: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2018 – in EZFH



■ > 6 % (Anzahl 2)
 ■ > 2 bis 4 % (Anzahl 15)
■ > 4 bis 6 % (Anzahl 20)
 ■ ≤ 2 % (Anzahl 59)

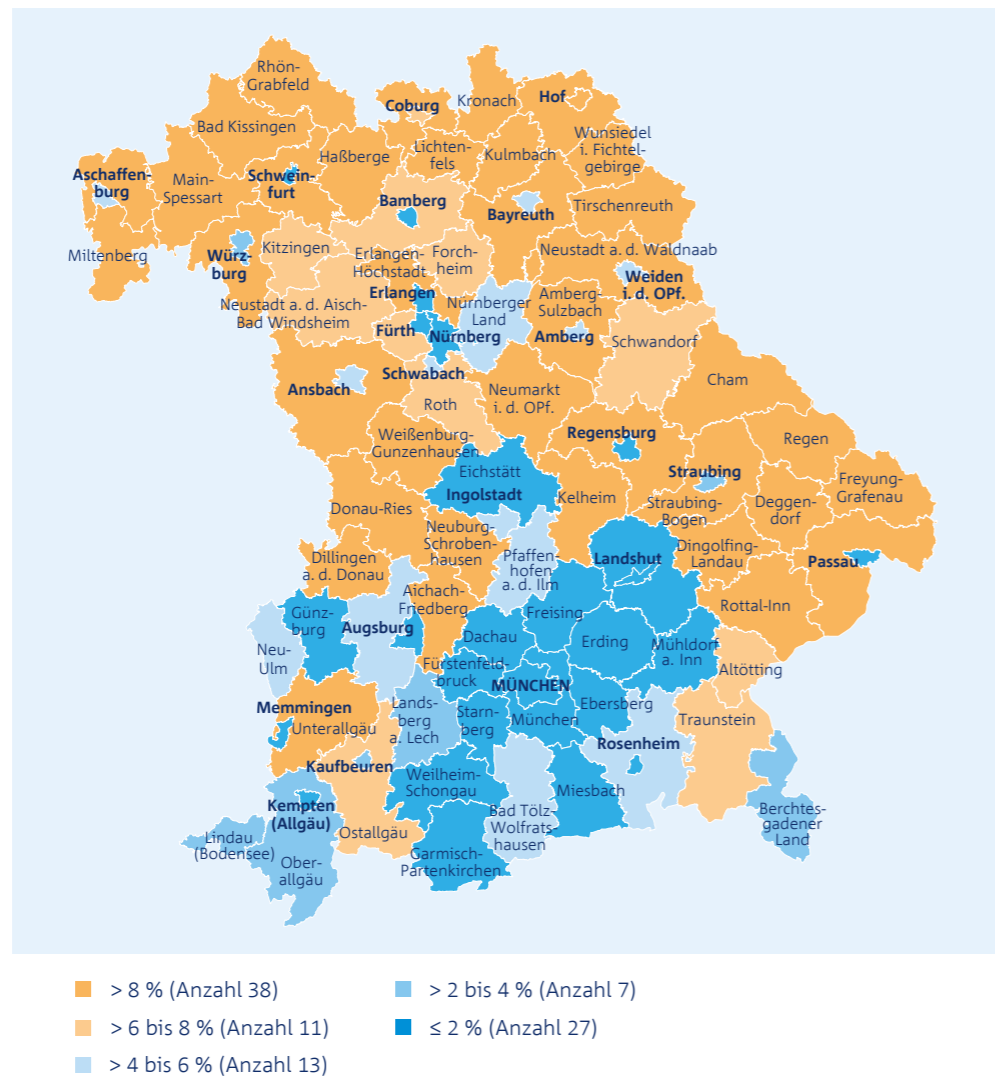
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
 Quelle: Destatis und eigene Berechnungen © empirica

Differenziert man den Leerstand nach Eigenheimen und Geschosswohnungen, dann findet man im Jahr 2018 auf Kreisebene die höchsten Quoten leer stehender Eigenheime in der kreisfreien Stadt Schweinfurt (6,4 Prozent) und Hof (5,5 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 38 Landkreise und kreisfreie Städte, darunter vor allem die Kreise in den Regionen München, Augsburg, Ingolstadt, Regensburg, Nürnberg und Bamberg.

Die höchsten Quoten leer stehender Geschosswohnungen findet man im Jahr 2018 auf Kreisebene in den Landkreisen Cham (20 Prozent), Straubing-Bogen (18,9 Prozent) und Neumarkt in der Oberpfalz (18,5 Prozent), gefolgt von Neustadt an der Waldnaab (17,2 Prozent), Freyung-Grafenau (16,8 Prozent), Rottal-Inn (16,7 Prozent) sowie Rhön-Grabfeld (15,4 Prozent); überall sonst liegen die Quoten unter der 15-Prozent-Marke. Die kreisfreie Stadt mit der höchsten Leerstandsquote bei Geschosswohnungen ist Hof mit 5,5 Prozent.

Rechnerisch ermittelte Leerstandsquoten von 0 Prozent haben 15 Landkreise und kreisfreie Städte, darunter vor allem die Kreise in der Region München.

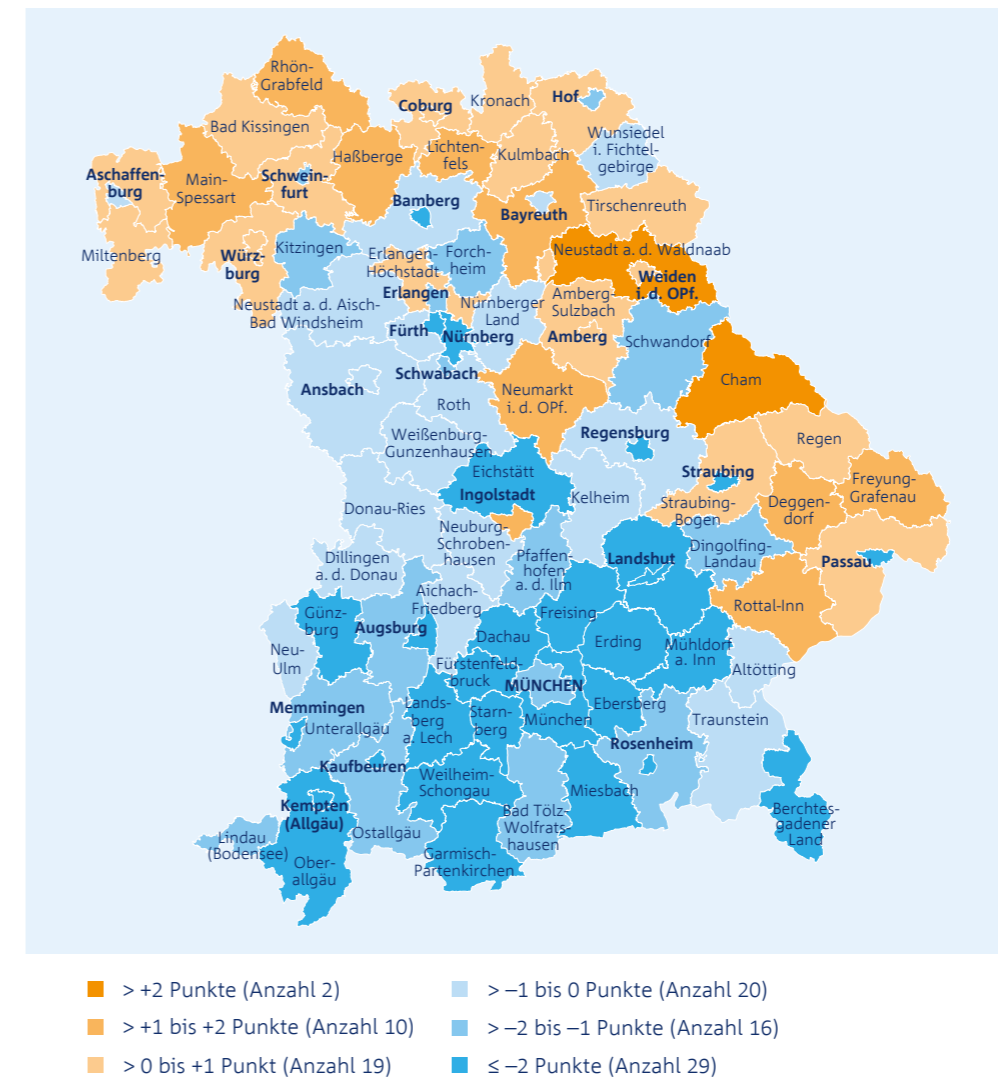
Abb. 31 c: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2018 – in MFH



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen © empirica

Die Leerstandsquoten stiegen bis 2018 in der Regel dort schneller an, wo sie im Jahr 2011 bereits höher lagen.²⁵ Eine Ausnahme von dieser „Regel“ ist die Stadt Hof: Dort beträgt der Rückgang hohe –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 an der Waldnaab (+2,4 Punkte auf 8,1 Prozent), Cham (+2,2 Punkte auf 8,1 Prozent) und Rhön-Grabfeld (+2,0 Punkte auf 8,1 Prozent). Anderswo lagen die Anstiege jeweils unter 2,0 Punkten. Sinkende Leerstandsquoten sind dagegen in 65 Kreisen zu finden, am deutlichsten im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (–4,8 Punkte auf 0 Prozent) und Günzburg (–4,1 Punkte auf 0,5 Prozent). In allen anderen Kreisen sinkt die Quote um maximal 4,0 Punkte.

Abb. 31 d: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Veränderung 2018 zu 2011)



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen © empirica

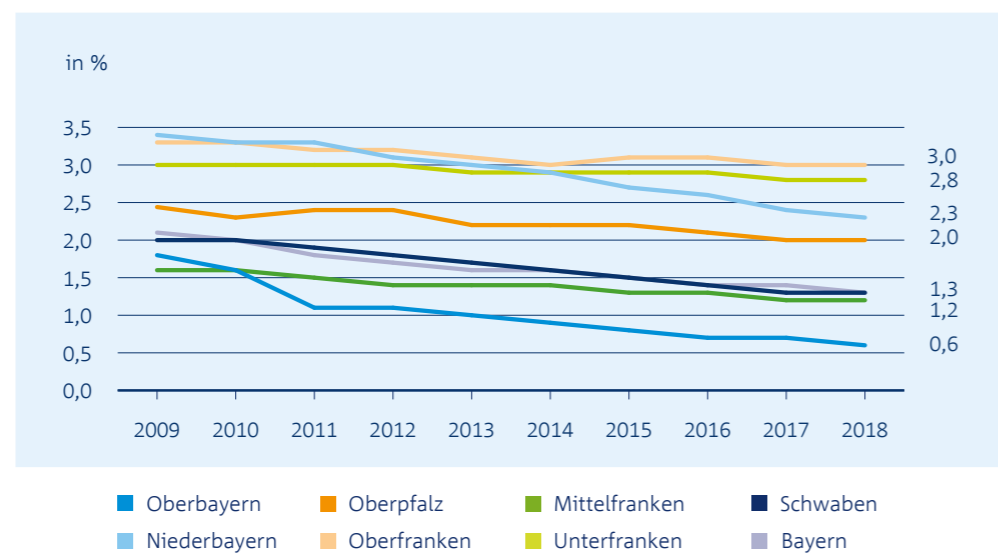
²⁵ Eine lineare Regression (Zuwachs = 0,6758 x Leerstand 2011 – 0,0384) weist ein R2 von 0,2281 auf.

2.5.2 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

► CBRE-empirica-Leerstandsindex 2018 in MFH 1,3 Prozent

Der marktaktive Leerstand umfasst sämtliche unmittelbar disponibel (vermietbare) oder kurzfristig (< sechs Monate) aktivierbare Wohnungen. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex misst für das Land Bayern im Jahr 2018 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 (0,8 Prozent) sowie vor Baden-Württemberg (1,4 Prozent) und Hessen (1,8 Prozent). Bundesweit lag die marktaktive Quote bei 2,8 Prozent der erfassten Geschosswohnungen. Damit stehen in Bayern prozentual nur etwa halb so viele Geschosswohnungen marktaktiv leer wie in Deutschland insgesamt. Im Zeitraum von 2009 bis 2018 ist die bayerische Quote von 2,2 auf 1,4 Prozent im Gleichschritt mit der bundesdeutschen Quote (von 3,7 auf 2,8 Prozent) gesunken.

Abb. 32: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen seit 2009 nach Regierungsbezirken



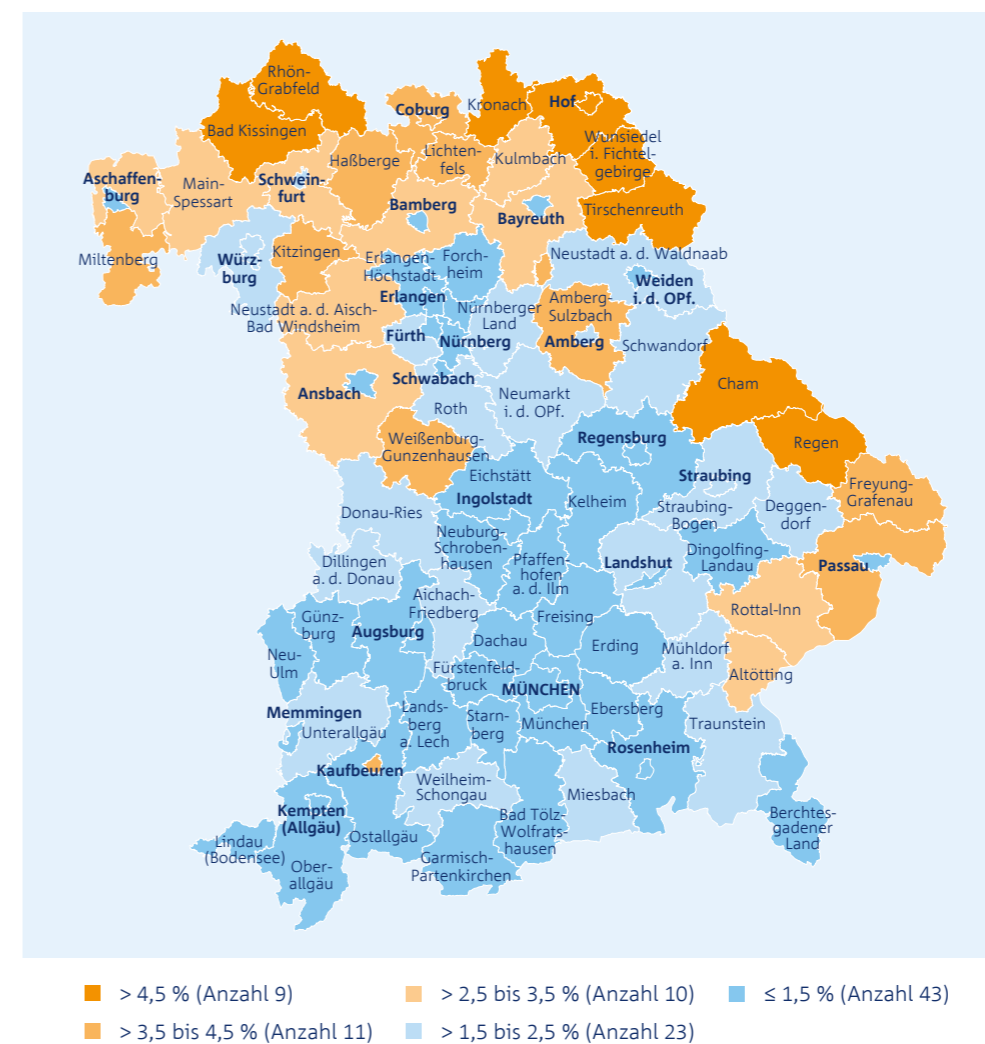
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

© empirica

Der landesweite Trend spiegelt sich nicht in allen Regierungsbezirken gleich stark wider: Ein deutlicher Rückgang der marktaktiven Leerstandsquoten von Geschosswohnungen fand in den Jahren seit 2009 vor allem in Oberbayern (–1,2 Prozentpunkte), Niederbayern (–1,1 Punkte) und Schwaben (–0,8 Punkte) statt. In Unterfranken (–0,2 Punkte) sowie in Mittel- und in Oberfranken (je –0,4 Punkte) sanken die Quoten dagegen viel langsamer. Niederbayern hätte sich damit innerhalb weniger Jahre vom Bezirk mit der höchsten marktaktiven Leerstandsquote auf die dritthöchste vorgearbeitet – auch wenn die Entwicklung der totalen Geschosswohnungsleerstände in die andere Richtung zeigt.

Außer in Oberbayern (0,6 Prozent) liegt der marktaktive Leerstand auch in den wachstumsstärkeren Bezirken Mittelfranken (1,2 Prozent) und Schwaben (1,3 Prozent) unter bzw. in der Nähe des Landesdurchschnitts von 1,3 Prozent. Auch der totale Leerstand (vgl. vorherigen Abschnitt) weist in Oberbayern, Mittelfranken und Schwaben Leerstandsquoten unter dem Landesdurchschnitt auf (wenn auch in Schwaben für Geschosswohnungen um den Landesdurchschnitt).

Abb. 33 a: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Stand 2018

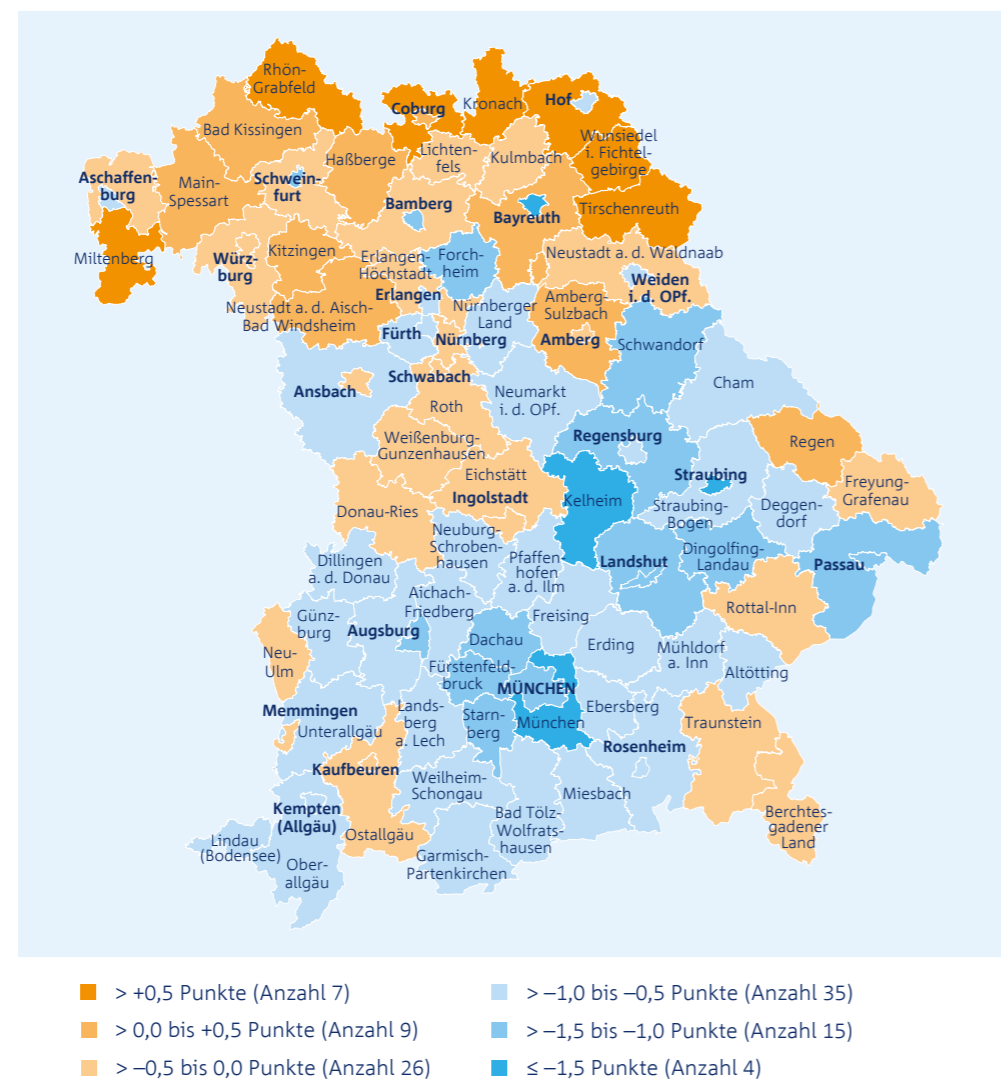


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex © empirica

Unter den 96 bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten bilden die Landkreise Tirschenreuth (5,6 Prozent marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen), Kronach, Wunsiedel im Fichtelgebirge und Rhön-Grabfeld (je 5,5 Prozent), Hof (5,2 Prozent) und Regen (5,1 Prozent) die Schlusslichter. Innerhalb der kreisfreien Städte haben Hof (4,8 Prozent) und Kaufbeuren (3,8 Prozent) die höchsten Leerstandsquoten. Weniger

als 1 Prozent aller Geschosswohnungen steht dagegen in den kreisfreien Städten München (0,2 Prozent), Ingolstadt und Erlangen (je 0,5 Prozent), Bamberg (0,6 Prozent), Augsburg, Regensburg und Kempten (je 0,7 Prozent), Nürnberg und Landshut (je 0,8 Prozent) sowie Fürth und Memmingen (je 0,9 Prozent) marktaktiv leer. Unter den Landkreisen stehen München, Dachau und Ebersberg (je 0,5 Prozent) sowie Pfaffenhofen an der Ilm (0,7 Prozent) und Starnberg (0,8 Prozent) am besten da. Insgesamt liegt die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 0,7 Prozent deutlich niedriger als in den Landkreisen mit 2,0 Prozent.

Abb. 33 b: Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung 2018 zu 2009



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 2009 bis 2018 um 0,8 Prozentpunkte gesunken. In einigen Kreisen stieg die Quote jedoch gegen den Trend an. Demnach gab es in den Landkreisen Kronach (+1,2 Punkte), Hof (+1,0 Punkte), Tirschenreuth, Wunsiedel im Fichtelgebirge und Rhön-Grabfeld (je +0,8 Punkte) die größten Zuwächse. Dagegen ist die Leerstandsrate im Landkreis München (-2,1 Punkte) sowie in der Stadt Straubing (-1,8 Punkte) um rund 2 Prozentpunkte gesunken.

2.5.3 Ausblick bis zum Jahr 2037

Als Folge der demografischen Veränderungen – die Einwohner konzentrieren sich auf weniger Regionen – sinkt bereits heute in neun der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. im Jahr 2018 gegenüber 2017 in einer der 18 Regionen) die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage. Bis zum Jahr 2037 wird es in 23 Landkreisen und kreisfreien Städten (bzw. in vier Raumordnungsregionen) und damit in fast jedem vierten Kreis (bzw. in fast jeder vierten Region) weniger Haushalte als 2017 geben. Schon allein deswegen werden die Leerstände künftig ansteigen. Verstärkt wird dieser Trend zudem durch Neubau. Dieser wäre zwar rein mengenmäßig vielerorts nicht erforderlich, ist jedoch aufgrund qualitativer Zusatznachfrage²⁶ und zur Mäßigung der Landflucht unvermeidbar (s. dazu Kapitel 4 Wohnungsprognose).

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). 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 2017 bis 2037 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 ist der einzige Regierungsbezirk, der auf jeden Fall bis zum Jahr 2037 mit erheblich steigender Einwohnerzahl und damit deutlich zunehmender Nachfrage nach Wohnungen rechnen kann. In der Folge werden die Leerstände hier bei Eigenheimen und vor allem auch im Geschosswohnungssegment auf unterdurchschnittlichem Niveau verharren.
- Mittelfranken, Schwaben und Niederbayern dürften bis zum Jahr 2037 ebenfalls keinen Verlust an Einwohnern zu befürchten haben. Die vorausberechnete Wohnungsnachfrage fällt daher bis 2037 nicht ab. Im Ergebnis wird vor allem in Mittelfranken und Schwaben der Leerstand verbreitet auf einem durchschnittlichen Niveau verharren. Dasselbe dürfte auch für das westliche Niederbayern gelten, wo infolge der oberbayerischen Suburbanisierung die Einwohnerzahl steigt.

²⁶ Mengenmäßig nicht erforderlicher Neubau, der aber wegen mangelnder Qualitäten im Bestand dennoch nachgefragt wird.

- Auf der anderen Seite der Skala stehen die Oberpfalz, Unterfranken und Oberfranken. Vor allem Oberfranken, aber auch Unterfranken hätten unter den getroffenen Wanderungsannahmen künftig Bevölkerungsverluste zu erwarten, die auch mit einer sinkenden Wohnungsnachfrage verbunden wären. Abgemildert trifft dies auch für die Oberpfalz zu. Die Leerstände würden deswegen wie bereits heute weiterhin ein klar überdurchschnittliches Niveau einnehmen.

Fazit für den totalen Leerstand in den Regierungsbezirken Bayerns bis 2037

Landesweit sind konstante oder leicht steigende Leerstandsquoten zu erwarten, die jedoch regional sehr heterogen ausfallen (Basis 2018: 2,6 Prozent).

Oberbayern:	Aktuell niedrigstes Niveau (0,9 Prozent), bis 2037 allenfalls sehr geringer Anstieg, einziger Bezirk mit deutlich steigender Einwohnerzahl – auch über das Jahr 2037 hinaus
Mittelfranken, Schwaben:	Leicht unterdurchschnittliches Niveau (2,3 bzw. 2,0 Prozent), unterdurchschnittlicher Anstieg
Niederbayern, Oberpfalz:	Überdurchschnittliches Niveau (3,7 bzw. 4,7 Prozent), leichter Nachfragezuwachs, vor allem im westlichen Niederbayern, verbreitet steigende Leerstände
Unterfranken, Oberfranken:	Weit überdurchschnittliches Niveau (5,3 Prozent), Bevölkerung und auch Nachfrage rückläufig, fühlbarer Anstieg der Leerstände, vor allem in Oberfranken

2.6 Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen

2.6.1 Modernisierungsgrad

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. Fortschritte sind hier nur erzielbar, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Seit 1990 wurden bereits rund 68,9 Prozent der Wohnungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung.

► **Energetischer Modernisierungsgrad**
55,6 Prozent

Die Quote laut GdW-Jahresstatistik für die alten Länder, die in etwa auf Bayern übertragen werden kann, betrug im Jahr 2005 35,4 Prozent, 2013 50,2 Prozent und im Jahr 2017 55,6 Prozent, darunter 25,3 Prozent der Wohnungen, die vollständig energiesparend modernisiert wurden. Davon sind – unter Einbeziehung des Neubaus – wiederum 7,5 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit Niedrigenergiehausstandard oder besser.

Aussagekräftige Informationen über den Modernisierungsgrad im Hinblick auf die senioren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfelds lagen dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) nicht vor. Die Jahresstatistik des GdW gibt hier Orientierung: Für 2017 wurde ermittelt, dass rund 7 Prozent bzw. 390.000 aller GdW-Wohnungen älteren und bewegungseingeschränkten Menschen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden ermöglichen. Bis 2020 soll der Anteil auf 9 Prozent bzw. über 500.000 Wohnungen steigen.

► **Altersgerechter Umbau**
rund 7 Prozent

Zum Vergleich: Bundesweit entsprachen 2013 nach Schätzungen nur rund 1,75 Prozent aller Wohnungen (rund 700.000 Wohnungen) diesem Standard. Um den wachsenden Bedarf bis 2030 zu decken, müssten in den kommenden Jahren rund 2,9 Mio. barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen geschaffen werden.²⁷

2.6.2 Investitionen der Wohnungsunternehmen des VdW Bayern

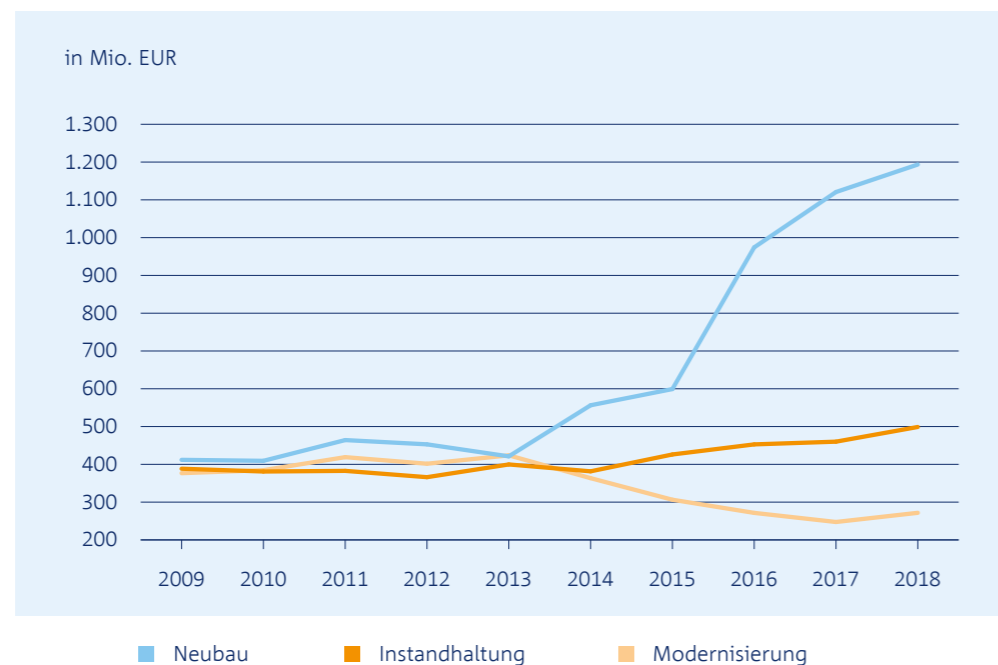
Im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern) bewirtschafteten im Jahr 2018 475 genossenschaftliche, kommunale und andere Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von 448.950 Wohnungen. Dies entsprach rund 7,0 Prozent des bayerischen Wohnungsbestands. Das Investitionsvolumen aller Mitgliedsunternehmen erhöhte sich um 7,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf fast 2 Mrd. Euro. Das sind 66,9 Prozent oder 787,2 Mio. Euro mehr als vor zehn Jahren.

²⁷ Wohnungswirtschaft heute, Ausgabe 118, S. 47, Bosau, Juli 2018.

► **Fokussierung auf Neubau**

Die letzten Jahre standen ganz unter dem Zeichen der Neubauinvestitionen. 2016 erhöhten sich diese um über 60 Prozent von 600 Mio. Euro auf fast 1 Mrd. Euro, 2017 um weitere 15 Prozent und 2018 erneut um 6,5 Prozent auf 1,2 Mrd. Euro. Ihr Anteil an den Gesamtinvestitionen betrug im Jahr 2018 damit 60,8 Prozent. Entsprechend reduzierte sich der Anteil der Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen auf zusammen 39,2 Prozent (s. Abbildungen 34 und 35).

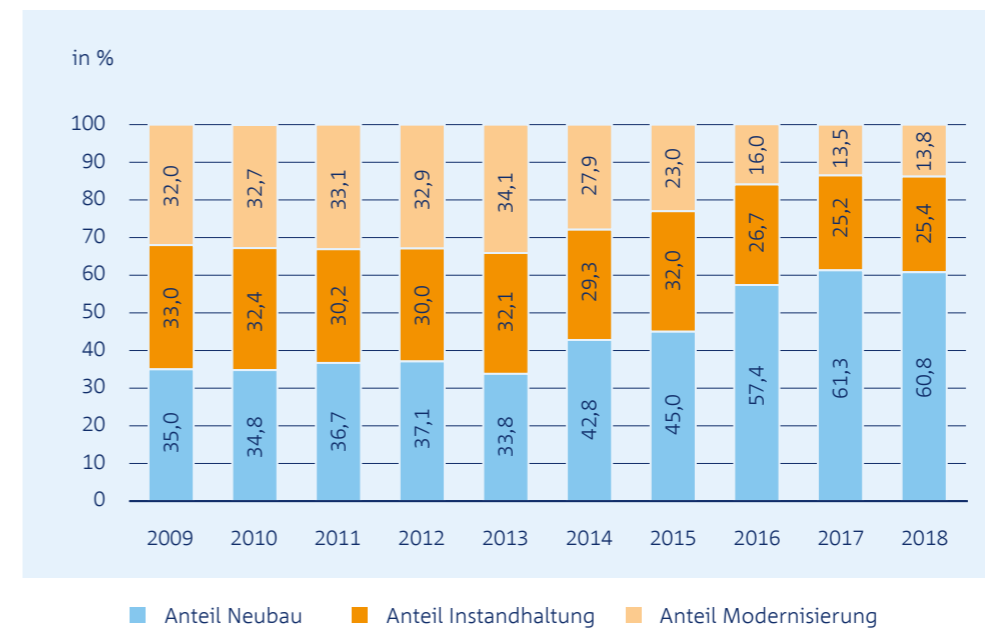
Abb. 34: Entwicklung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern seit 2009



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an den VdW Bayern, 2019

Innerhalb der Bestandsentwicklung der Gebäude verlagerten die im VdW Bayern organisierten Wohnungsunternehmen die Investitionen. Während sie in den letzten Jahren kontinuierlich in die Instandhaltung investierten, wurden die Modernisierungsinvestitionen zugunsten des Neubaus zurückgefahren. 2018 lagen die Instandhaltungsinvestitionen bei 500 Mio. Euro und damit 8,5 Prozent über dem Vorjahr. Die Modernisierungsinvestitionen stiegen im Vergleich zum Vorjahr zwar ebenfalls um 9,8 Prozent, erreichten aber mit 272,0 Mio. Euro lediglich das Niveau von vor 20 Jahren. Die Entwicklung der Investitionen zeigt Abbildung 35, besonders die Verschiebung der Prioritäten seit 2014 – mehr Neubau und weniger Modernisierung – ist deutlich erkennbar.

Abb. 35: Entwicklung der anteiligen Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an den VdW Bayern, 2019

Das Investitionsverhalten der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern war entsprechend des vorhandenen Wohnungsbestands und der jeweiligen Nachfrage in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. In Oberbayern investierten die Wohnungsunternehmen zwischen 2009 und 2014 jährlich teils weit mehr als 150 Mio. Euro in die Modernisierung des Gebäudebestands. Danach wechselte die Schwerpunktfinanzierung in den Neubau von Wohnungen, die Modernisierungsausgaben wurden stark zurückgefahren und lagen 2017 mit 71,6 Mio. Euro bei weniger als der Hälfte als noch zehn Jahre zuvor. Mit einem Plus von 21,0 Prozent und einer Summe von 86,6 Mio. Euro wurden 2018 wieder verstärkt Wohnungen modernisiert. In die Instandhaltung wurde in den letzten Jahren hingegen nahezu permanent investiert, 2018 lagen die Investitionen bei einem neuen Höchstwert von 252,9 Mio. Euro. Ebenfalls ein historischer Höchstwert von 752,3 Mio. Euro wurde in Oberbayern bei den Neubauinvestitionen mit einem Plus von 22,4 Prozent im Jahr 2018 erreicht.

In Mittelfranken zeigt sich auf einem niedrigeren Niveau ein ähnliches Investitionsverhalten. Hier lagen die Modernisierungsinvestitionen zwischen 2010 und 2014 zwischen 60 und 85 Mio. Euro, wurden ab 2014 reduziert, bis 2018 wieder mehr Modernisierungsmaßnahmen realisiert wurden (81,4 Mio. Euro). Gegengleich erhöhten sich ab 2016 die Neubauinvestitionen von 48,0 auf über 120,0 Mio. Euro und wurden bis 2018 auf diesem hohen Niveau gehalten (125,3 Mio. Euro). Die Instandhaltungsinvestitionen waren ebenfalls im Berichtsjahr gesteigert worden und lagen mit 96,0 Mio. Euro (25,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) damit fast doppelt so hoch wie vor zehn Jahren.

► **Investitionen in den Regierungsbezirken**

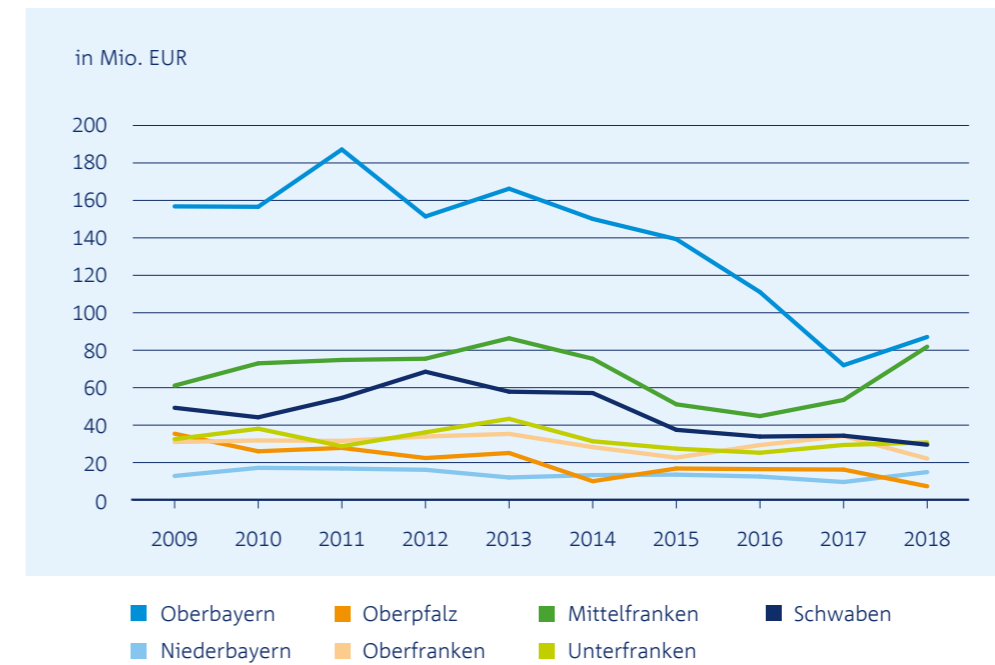
In Schwaben waren 2018 die Modernisierungsinvestitionen rückläufig (-14,1 Prozent auf 29,3 Mio. Euro), ebenso die Neubauinvestitionen (-29,3 Prozent auf 132,3 Mio. Euro). Den Fokus auf den Wohnungsneubau hatten die Wohnungsunternehmen bereits im Jahr 2016 mit einer Steigerung von 227,8 Prozent auf fast 310,0 Mio. Euro gelegt. Die Ausgaben für Instandhaltung wurden 2018 erhöht und betrugen 51,9 Mio. Euro.

Das Engagement in Wohnungsmodernisierungen in Unterfranken war in den letzten beiden Jahren wieder erhöht worden und lag im Jahr 2018 bei 30,5 Mio. Euro. Neue Wohnungen wurden bereits 2017 verstärkt in Unterfranken von den Wohnungsunternehmen gebaut, die ihr Finanzierungsvolumen auf 55,9 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt hatten. 2018 lag es um 24,8 Prozent niedriger bei 42,0 Mio. Euro. Auch die Instandhaltungsinvestitionen hatten 2017 eine hohe prozentuale Steigerung zu verzeichnen (23,1 Prozent auf 33,0 Mio. Euro) und 2018 ebenfalls einen Rückgang auf 26,6 Mio. Euro (-19,1 Prozent).

Auch in der Oberpfalz und in Oberfranken war 2017 das Jahr mit hohen prozentualen Steigerungen im Neubaubereich von 116,7 Prozent auf Finanzierungsvolumen in Höhe von 35,6 bzw. 58,2 Mio. Euro, die 2018 weiter ausgebaut wurden auf 45,1 Mio. Euro in der Oberpfalz bzw. 63,7 Mio. Euro in Oberfranken. Damit einher ging der Rückgang der Modernisierungsinvestitionen auf nur noch 7,2 Mio. Euro (-55,2 Prozent) bzw. 21,9 Mio. Euro (-35,4 Prozent). Die Instandhaltungsvorhaben in der Oberpfalz wurden 2018 seit 2016 ein weiteres Mal zugunsten des Neubaus gekürzt (-4,0 Prozent auf 22,9 Mio. Euro), in Oberfranken gab es ein leichtes Plus von 1,7 Prozent auf 33,6 Mio. Euro.

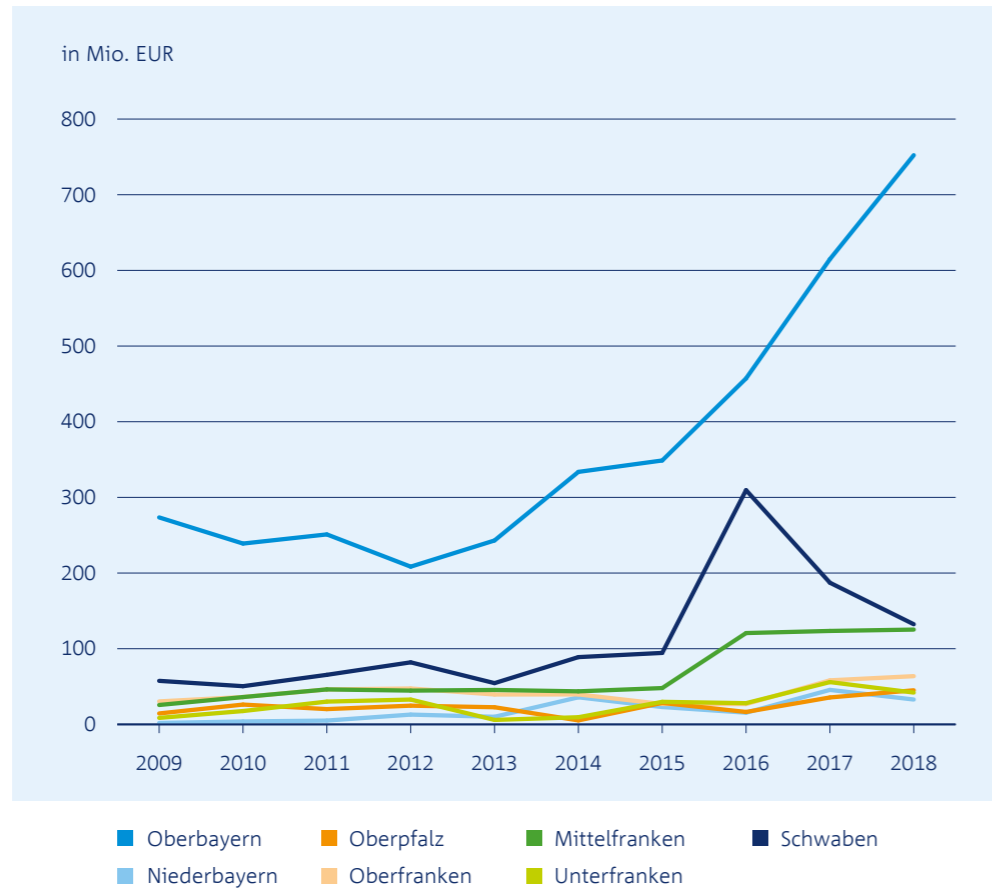
Der Ausbau der Neubauinvestitionen ist besonders in Niederbayern evident. Lagen sie 2009 noch bei lediglich 1,9 Mio. Euro, wurden 2018 32,8 Mio. Euro für den Bau neuer Wohnungen ausgegeben. Der Rekordwert für Niederbayern lag jedoch ein Jahr zuvor bei 45,6 Mio. Euro. 2018 wurden 14,8 Mio. Euro (+55,9 Prozent) in die Modernisierung und 14,9 (-6,3 Prozent) in die Instandhaltung des Gebäudebestands investiert (s. Abbildung 36 und Abbildung 37).

Abb. 36: Regionale Entwicklung der Modernisierungsinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seit 2009



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an den VdW Bayern, 2019

Abb. 37: Regionale Entwicklung der Neubauinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seit 2009



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an den VdW Bayern, 2019

2.6.3 Ausblick

Der Anteil der Neubauinvestitionen an den Gesamtinvestitionen stieg seit 2014 kontinuierlich an und machte seit 2016 mehr als die Hälfte des Finanzierungsvolumens der VdW-Mitgliedsunternehmen aus. Angesichts der stetig steigenden Mitgliederzahl des VdW Bayern und der zahlreichen Neubauprojekte der Mitgliedsunternehmen stehen auch in den Folgejahren die Zeichen nach wie vor auf Neubau. Dies belegen auch die Förderzahlen der BayernLabo. Bereits im Oktober 2019 waren alle Mittel für den Neubau im Rahmen der Mietwohnraumförderung abgerufen worden. Auch für 2020 gibt es eine große Nachfrage. Wie sich die Bestands- und Neubauinvestitionen in Zukunft entwickeln werden, bleibt von den wohnungspolitischen Rahmenbedingungen abhängig. Als zentrale Hemmnisse für den Neubau werden vom VdW Bayern das fehlende Bauland, lange Genehmigungsverfahren und weiterhin extrem hohe Baukosten angesehen. Eine neue Entwicklung sei zudem der teilweise Widerstand gegen Neubauvorhaben aus der Nachbarschaft, besonders beim geförderten Wohnungsbau.



3 Wohnungsnachfrage

3.1	Bevölkerungsentwicklung	96
3.1.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	96
3.1.2	Wanderungsbewegungen	98
3.1.3	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	100
3.1.4	Ausblick	103
3.2	Haushaltsentwicklung	104
3.2.1	Bisherige Haushaltsentwicklung	104
3.2.2	Ausblick	109
3.3	Haushaltskaufkraft	109
3.3.1	Haushaltskaufkraft	110
3.3.2	Eigenheimerschwinglichkeit	113
3.3.3	Mietbelastung	115
3.3.4	Ausblick	117
3.4	Mietpreisentwicklung	118
3.4.1	Vorbemerkungen	118
3.4.2	Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung	119
3.4.3	Ausblick für die nächsten fünf Jahre	127
3.5	Entwicklung der Immobilienpreise	129
3.5.1	Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung	129
3.5.2	Ausblick für die nächsten fünf Jahre	139
3.6	Preisblasen	143
3.6.1	Wann drohen Preisblasen?	143
3.6.2	Regionale Blasengefahr in Bayern	144
3.6.3	Ausblick: Künftige Blasengefahr und die Folgen	148

3 Wohnungsnachfrage

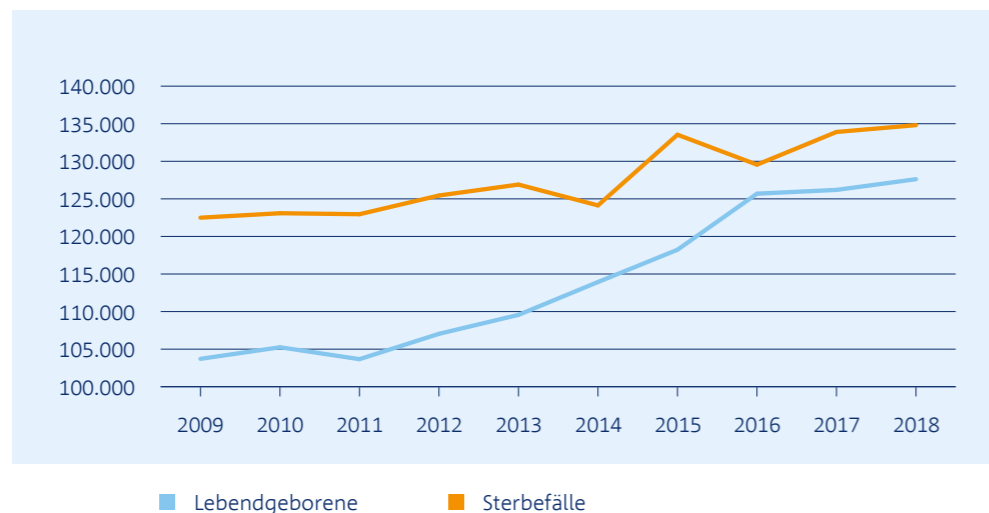
3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

► **Höchste
Geburtenzahl
seit 20 Jahren**

Im Jahr 2018 kamen in Bayern 127.616 Babys lebend zur Welt. Das waren 1.425 oder 1,1 Prozent mehr Geburten als ein Jahr zuvor. Damit erreichte die Geburtenzahl in Bayern seit 1997 einen neuen Höchststand. Die Zahl der Sterbefälle stieg im Jahr 2018 nur um 907 auf 134.809 Personen an und war mit 0,7 Prozent wesentlich geringer als der Geburtenzuwachs. Auch wenn immer mehr Kinder geboren werden, reichen die Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende nach wie vor nicht aus, um die natürlichen Bevölkerungsverluste durch Sterbefälle auszugleichen. Etwa 7.200 Kinder kamen 2018 weniger auf die Welt, als Menschen in Bayern verstarben. In den letzten Jahren zeichnet sich jedoch aufgrund der weniger stark steigenden Sterbezahlen eine Annäherung der beiden Kurven ab (s. Abbildung 38).

Abb. 38: Lebendgeborene und Sterbefälle in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Natürliche Bevölkerungsbewegung, 2019

► **Geburtenziffer
und Lebens-
erwartung**

Die zusammengefasste Geburtenziffer²⁸ lag im Jahr 2018 in Bayern bei 1,55 Kindern. Somit entsprach sie genau dem Vorjahresniveau. Im Jahr 2015, über das der letzte Wohnungsmarktbericht Bayern informierte, lag die Kennziffer noch bei 1,48 Kinder je Frau.

²⁸ Die zusammengefasste Geburtenziffer ist ein Maß zur Beschreibung des aktuellen Geburtenverhaltens und gibt an, wie viele Kinder eine Frau durchschnittlich in ihrem Leben bekommen würde, wenn ihr Geburtenverhalten so wäre wie das aller Frauen zwischen 15 und 49 Jahren im jeweils betrachteten Kalenderjahr. Sie wird als TFR (Englisch für total fertility rate) bezeichnet.

Nach einem Jahr der Stagnation nimmt die Lebenserwartung der bayerischen Bevölkerung wieder zu. Sie beträgt nach der aktuellen Sterbetafel 2016/2018 für neugeborene Buben 79,3 Jahre und für neugeborene Mädchen 83,8 Jahre. Im Vergleich zu vor 20 Jahren stieg damit die Lebenserwartung bei der weiblichen Bevölkerung um mehr als drei Jahre, bei den Männern sogar um über 4,5 Jahre.²⁹

Auf der Ebene der Regierungsbezirke fiel wieder nur für Oberbayern die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Lebendgeborene minus Gestorbene) weiterhin positiv aus. So wurden in Oberbayern 7.287 Kinder mehr lebend geboren, als Personen im gleichen Zeitraum verstorben sind. Der niedrigste natürliche Bevölkerungsrückgang 2018 ergab sich für den Regierungsbezirk Schwaben (-864), der höchste für Oberfranken (-4.404) (s. Tabelle 12).

► **Nur in
Oberbayern
Geburten-
überschuss**

Tab. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken 2018

Regierungsbezirk	Lebendgeborene	Veränderung zu 2017 in %	Gestorbene	Veränderung zu 2017 in %	Überschuss der Geborenen bzw. der Gestorbenen
Oberbayern	49.323	1,6	42.036	-0,2	7.287
Niederbayern	10.990	0,4	13.300	-0,5	-2.310
Oberpfalz	10.499	5,2	12.442	4,2	-1.943
Oberfranken	9.024	-0,5	13.428	0,2	-4.404
Mittelfranken	17.498	0,7	19.478	0,1	-1.980
Unterfranken	11.839	-1,1	19.478	1,2	-2.979
Schwaben	18.443	0,6	19.307	1,7	-864
Bayern	127.616	1,1	134.809	0,7	-7.193

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Natürliche Bevölkerungsbewegung, 2019

Betrachtet man die zusammengefasste Geburtenziffer nach Regierungsbezirken Bayerns, wies Schwaben mit 1,63 (2017: 1,63) Kindern den höchsten Wert auf, gefolgt von der Oberpfalz mit 1,56 (2017: 1,50) Kindern, von Mittelfranken und Oberbayern mit jeweils 1,55 (2017: 1,56 bzw. 1,53) Kindern, von Niederbayern und Unterfranken mit jeweils 1,53 (2017: 1,55 bzw. 1,56) Kindern und schließlich Oberfranken mit 1,49 (2017: 1,51) Kindern.

²⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 05.11.2019.

3.1.2 Wanderungsbewegungen

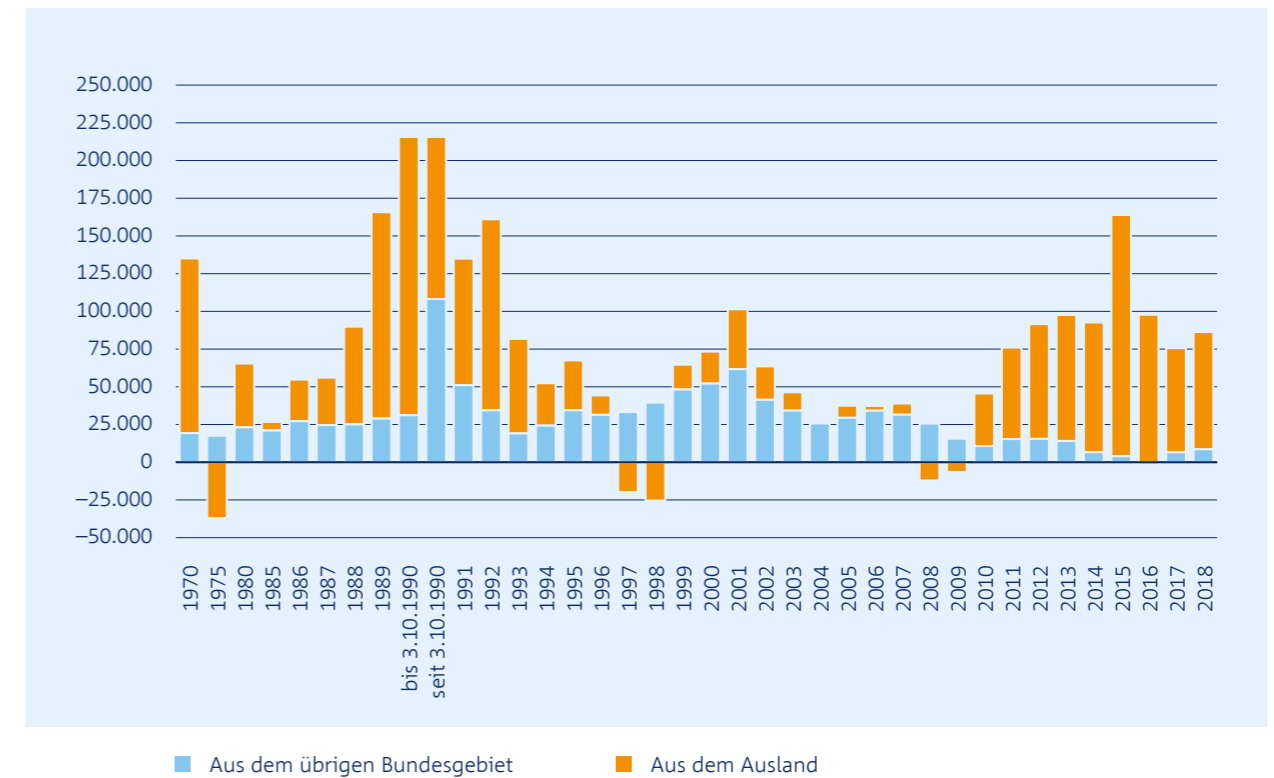
► **Bayern wuchs durch Zuwanderung um rund 86.400 Personen**

Nach Bayern zogen im Jahr 2018 969.570 Personen zu und 883.204 Personen verließen den Freistaat. Der Wanderungsgewinn betrug 86.366 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr wanderten damit 10.677 Personen bzw. 14 Prozent mehr zu. 2017 betrug der Wanderungsgewinn rund 75.700 Personen. Damit scheint sich der Zuzug wieder auf das Niveau vor der starken Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 einzupendeln.

Der positive Wanderungsüberschuss ist vorwiegend auf den starken Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen. Einem Wanderungsplus aus dem Bundesgebiet von rund 8.600 Personen stand ein Zuwanderungsüberschuss von 77.800 Personen aus dem Ausland gegenüber. Der Wanderungsgewinn mit den anderen Bundesländern ist damit das zweite Jahr in Folge nach dem Einbruch im Jahr 2016 gestiegen. 2017 lag er bei rund 6.600 Personen und zwei Jahre zuvor wanderten rund 1.700 Personen mehr in die anderen Bundesländer ab als nach Bayern zu. Der Anstieg der Neubürger aus dem Ausland erhöhte sich 2018 dagegen von rund 69.100 auf 77.800. Wie Abbildung 39 zeigt, stiegen die Zuwanderungen aus dem Ausland zwischen 2009 und 2015, während die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet seit 2012 rückläufig waren.

Die ausländischen Zuwanderer kamen 2018 wie im Vorjahr vor allem aus Rumänien, Kroatien, Bosnien-Herzegowina und Italien. So betrug der Wanderungssaldo über die Bundesgrenze mit Rumänien rund 14.500 Personen (2017: 14.500), mit Kroatien rund 9.200 Personen (2017: 9.700), mit Bosnien-Herzegowina rund 5.300 Personen (2017: 5.400) und mit Italien rund 5.000 Personen (2017: 4.000).

Abb. 39: Wanderungsgewinne/-verluste aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wanderungen, 2019

Betrachtet man die Zuwanderung auf regionaler Ebene, zeigt sich, dass wieder Oberbayern das Hauptziel der Zuwanderer war. Mit einem Wanderungssaldo von rund 35.400 Personen und einem Plus von fast 18.400 im Vergleich zu 2017 wählten 38 Prozent aller Zuwanderer Oberbayern als ihren Lebensmittelpunkt. An zweiter und dritter Stelle standen Mittelfranken mit rund 13.900 und Schwaben mit rund 12.000 Zuwanderern. Mittelfranken war mit Oberbayern damit der einzige Regierungsbezirk, in den im Vergleich zum Vorjahr mehr Personen zugewandert sind. Vor allem Niederbayern (-30,4 Prozent) und Oberfranken (-26,0 Prozent) zogen weniger Zuwanderer an als noch ein Jahr zuvor (s. Tabelle 13).

► **38 Prozent der Zuwanderer hatten Oberbayern als Ziel**

Tab. 13: Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze in den Regierungsbezirken 2018

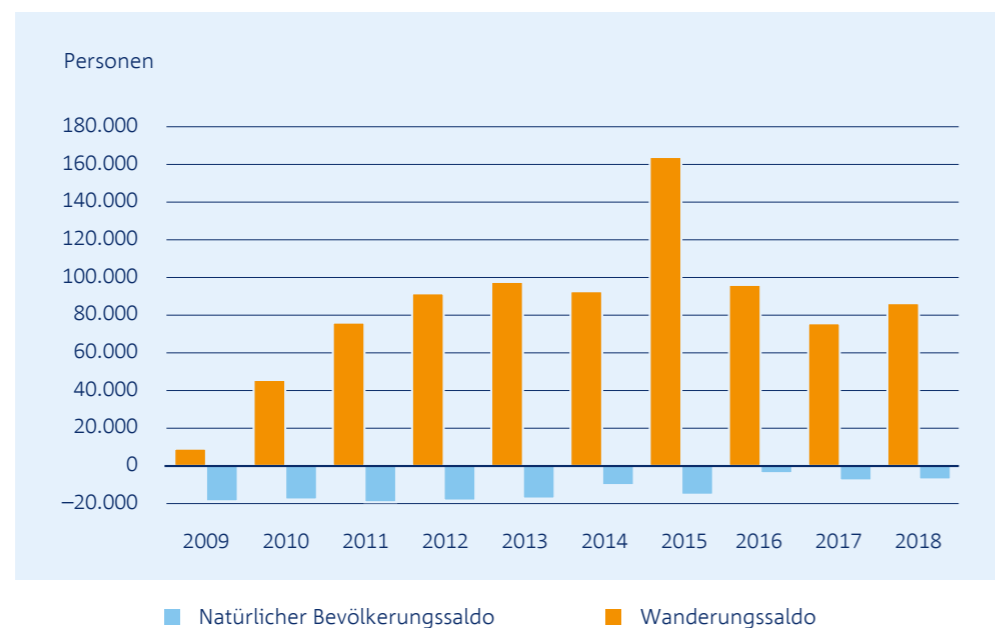
Regierungsbezirk	Zuzüge über die Landesgrenze	Fortzüge über die Landesgrenze	Wanderungssaldo	Veränderung zu 2017 absolut	Veränderung zu 2017 in %
Oberbayern	168.813	133.368	35.445	18.351	107,4
Niederbayern	31.502	23.702	7.800	-3.412	-30,4
Oberpfalz	25.817	19.786	6.031	-866	-12,6
Oberfranken	25.791	20.773	5.018	-1.765	-26,0
Mittelfranken	59.242	45.357	13.885	511	3,8
Unterfranken	37.271	31.025	6.246	-981	-13,6
Schwaben	61.483	49.542	11.941	-1.161	-8,9
Bayern	409.919	323.553	86.366	10.677	14,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wanderungen, 2019

3.1.3 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Auch im Jahr 2018 kompensierten die hohen Zuwanderungen nach Bayern den Bevölkerungsrückgang, der durch die höhere Anzahl an Gestorbenen als Geborenen verursacht wurde, wieder weit mehr. Dem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo von rund 7.200 Personen standen rund 86.400 Zuwanderer aus dem In- und Ausland gegenüber. Diese Entwicklung wird im Zehnjahresrückblick nur im Krisenjahr 2009 unterbrochen. Die Zuwanderung lag in diesem Jahr unter dem Sterbefallüberschuss und konnte den Rückgang nicht ausgleichen (s. Abbildung 40).

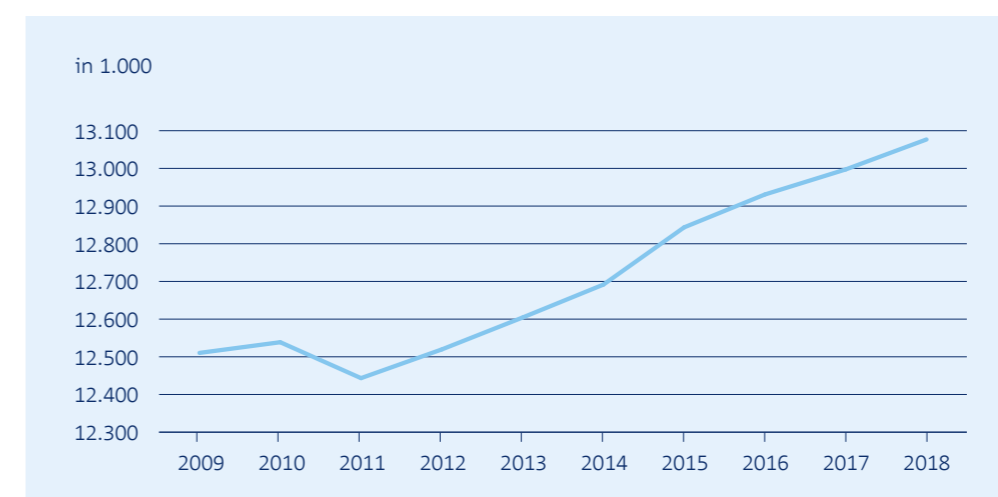
Abb. 40: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungen, 2019

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 konnte der Freistaat Bayern 13.076.721 Einwohner verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 79.517 Einwohner bzw. 0,6 Prozent mehr. Damit verstetigte sich der seit 2010 zu beobachtende Aufwärtstrend um ein weiteres Jahr, der kurz im Ausnahmejahr 2015 mit dessen Flüchtlingszuströmen beschleunigt worden war. Zuvor war in den Jahren 2008 und 2009 die Einwohnerzahl aufgrund stark rückläufiger Zuwanderung insgesamt um 10.000 Personen gesunken. Mit dem Zensus wurde der Bevölkerungsstand Bayerns 2011 um rund 148.000 Personen nach unten korrigiert (s. Abbildung 41).

Abb. 41: Bevölkerungsentwicklung in Bayern seit 2009



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Genesis-Online Datenbank, Bevölkerung, 2019

Die Bevölkerungsentwicklung³⁰ in den Regierungsbezirken zeigte 2018 das gewohnte Bild: Der Regierungsbezirk Oberbayern konnte mit weiterem starkem Zuzug und einem Geburtenüberschuss im Vergleich zu den Geburtendefiziten in allen anderen Regierungsbezirken seine Spitzenposition bei der Einwohnerzahl verfestigen. Diese stieg im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 36.629 Personen (0,8 Prozent). Diesem Trend folgten in weit geringerem Umfang alle anderen Regierungsbezirke, allen voran Schwaben und Mittelfranken, gefolgt von Niederbayern, der Oberpfalz, Unterfranken und Oberfranken. In Oberfranken, das seit 2015 erstmals seit der Jahrhundertwende wieder einen Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnen konnte, fiel die Zunahme mit 0,1 Prozent bzw. 642 Personen wieder sehr gering aus. Ein Jahr zuvor waren es noch 0,4 Prozent bzw. rund 4.500 Personen.

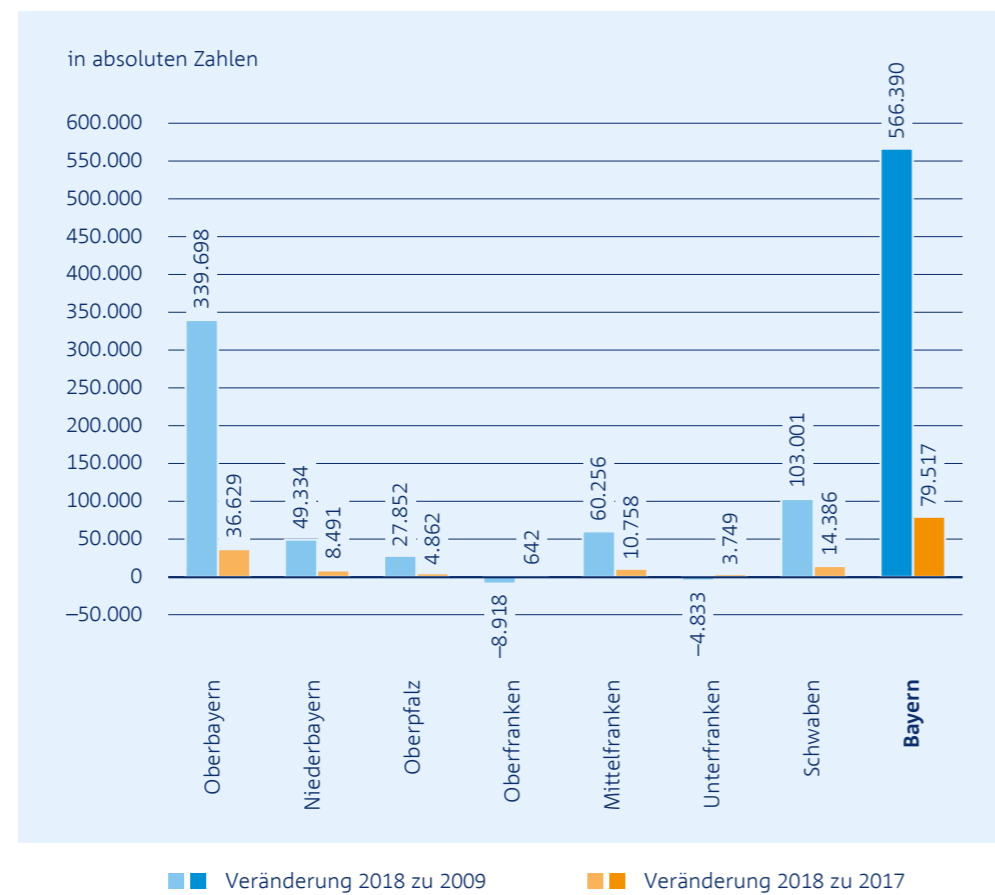
³⁰ Die Bevölkerungsentwicklung zum 31.12.2018 beinhaltet nachträgliche Berichtigungen der Einwohnermeldeämter bzw. Standesämter. Daher weicht sie von der Herleitung über den „natürlichen Bevölkerungssaldo“ (s. Tabelle 12) und den „Wanderungssaldo“ (s. Tabelle 13), die diese Berichtigungen nicht enthalten, ab.

► **Bevölkerungsentwicklung verstärkt im Aufwärtstrend**

► **Regionale Entwicklung: Oberbayern wieder Spitzenreiter**

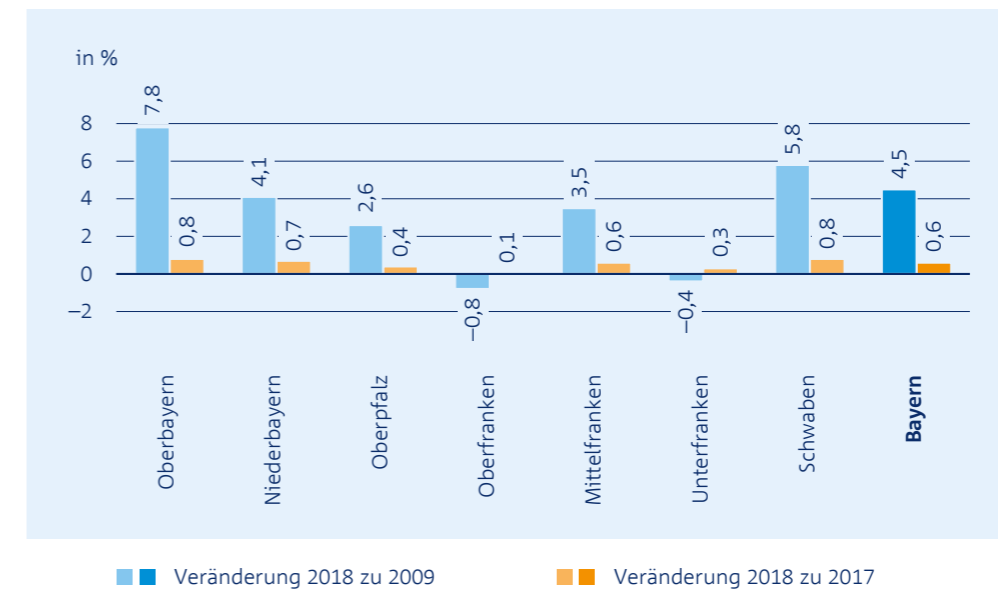
Im Zehnjahresvergleich hat sich die Bevölkerung im Freistaat Bayern um gut 566.000 Einwohner erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 4,5 Prozent. In Oberbayern stieg die Bevölkerung im gleichen Zeitraum 7,8 Prozent bzw. rund 340.000 Einwohner an. In Schwaben lag der Bevölkerungsanstieg mit 5,8 Prozent und 103.000 Einwohnern ebenfalls über dem Bayerndurchschnitt von 4,5 Prozent. Auch in Mittelfranken (+60.300 Einwohner), Niederbayern (+49.300 Einwohner) und in der Oberpfalz (+27.900 Einwohner) wohnten 2018 mehr Einwohner als noch zehn Jahre zuvor. In Ober- (-8.900 Einwohner) und Unterfranken (-4.800 Einwohner) dagegen lebten weniger Menschen als im Jahr 2009 (s. Abbildung 42 und Abbildung 43).

Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken – absolute Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Genesis-Online Datenbank, Bevölkerung, 2019, eigene Berechnungen

Abb. 43: Bevölkerungsentwicklung in den Regierungsbezirken – prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Genesis-Online Datenbank, Bevölkerung, 2019; eigene Berechnungen

3.1.4 Ausblick

Im Kapitel 4.1 Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik auf der Basis des Jahres 2017 die Einwohnerzahlen bis 2037. Die Annahmen hierzu wurden korrigiert und gehen von einer hohen, aber fallenden Zuwanderung aus dem Ausland und einer konstanten Zuwanderung aus dem Bundesgebiet aus. Demnach wird die Einwohnerzahl bis 2037 jährlich um durchschnittlich rund 24.200 Personen auf 13,481 Mio. weiter ansteigen.

3.2 Haushaltsentwicklung

3.2.1 Bisherige Haushaltsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage wird mittelbar durch die Entwicklung der Bevölkerungszahl und unmittelbar durch die Entwicklung der Zahl und Struktur der privaten Haushalte bestimmt.³¹

Die jährliche Hochrechnung des Mikrozensus hat seit 2013 die Eckzahlen der Bevölkerungsfortschreibung, die auf den Daten des Zensus 2011 basiert, als Grundlage. Der jeweilige Mikrozensus bis 2012 basiert hingegen auf der Bevölkerungsfortschreibung der Volkszählung 1987. Ein Vergleich von 2013 zum Vorjahr ist daher nicht möglich bzw. sinnvoll.

- **Zahl der Haushalte weiter ansteigend; durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,03 Personen**

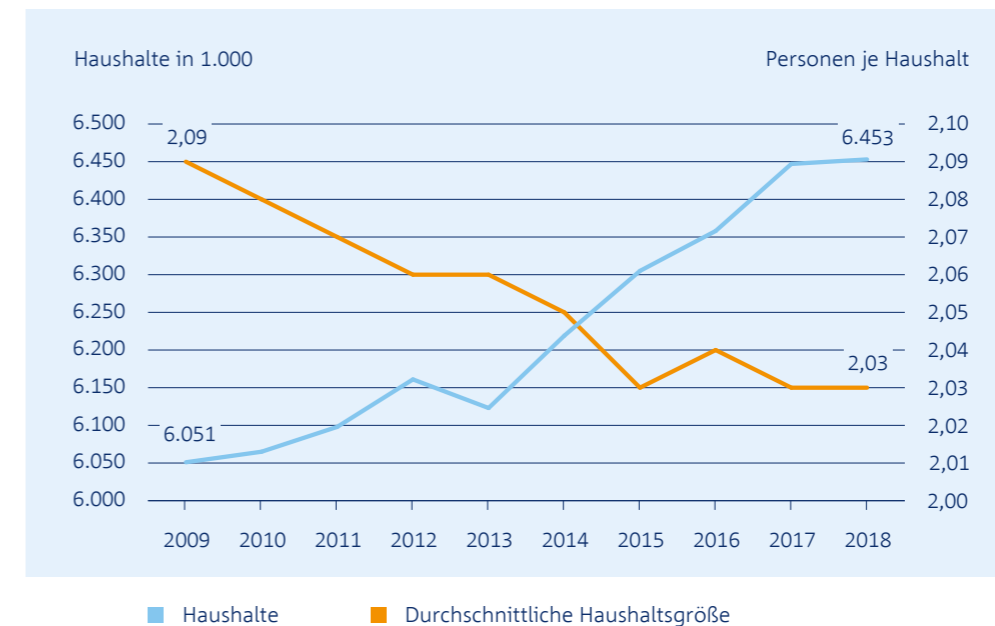
Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2018 gab es in Bayern 6,453 Mio. Haushalte.³² Im Zehnjahresvergleich stieg die Zahl der Haushalte im Freistaat um 402.000 bzw. 6,6 Prozent, während die Bevölkerungszahl lediglich halb so stark um 3,3 Prozent³³ angewachsen ist. Aufgrund des Singularisierungstrends verkleinerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,09 Personen im Jahr 2009 auf 2,03 Personen im Jahr 2018 (s. Abbildung 44).

³¹ Zur Darstellung der Entwicklung im Zeitablauf wird auf den Mikrozensus als Quelle zugegriffen. Die Hauptaufgabe des Mikrozensus besteht darin, zwischen den großen Strukturerhebungen, den Volks- und Berufszählungen, laufend die wichtigsten bevölkerungs- und erwerbsstatistischen Strukturdaten und deren Veränderung zu ermitteln.

³² Der Mikrozensus stellt auf „Wirtschaftshaushalte“ ab: Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften. Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt, und zwar auch dann, wenn er mit einer anderen Person eine gemeinsame Wohnung hat (z. B. Wohngemeinschaften).

³³ Die Bevölkerungszahl (und deren Veränderung) aus dem Mikrozensus (MZ) kann nicht mit der Bevölkerungszahl aus der Bevölkerungsfortschreibung (s. Säule Bayern in Abb. 43) verglichen werden, da eine andere Systematik zugrunde liegt. Im MZ wird standardmäßig bei der Bevölkerung in Privathaushalten nicht zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz unterschieden. Daher sind Mehrfachzählungen möglich. Die Regelung ist mit Blick auf die Infrastrukturplanung dadurch gerechtfertigt, dass Haushalte an jedem Wohnsitz entsprechend Wohnraum in Anspruch nehmen und die Einrichtungen der jeweiligen Gemeinde nutzen.

Abb. 44: Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern



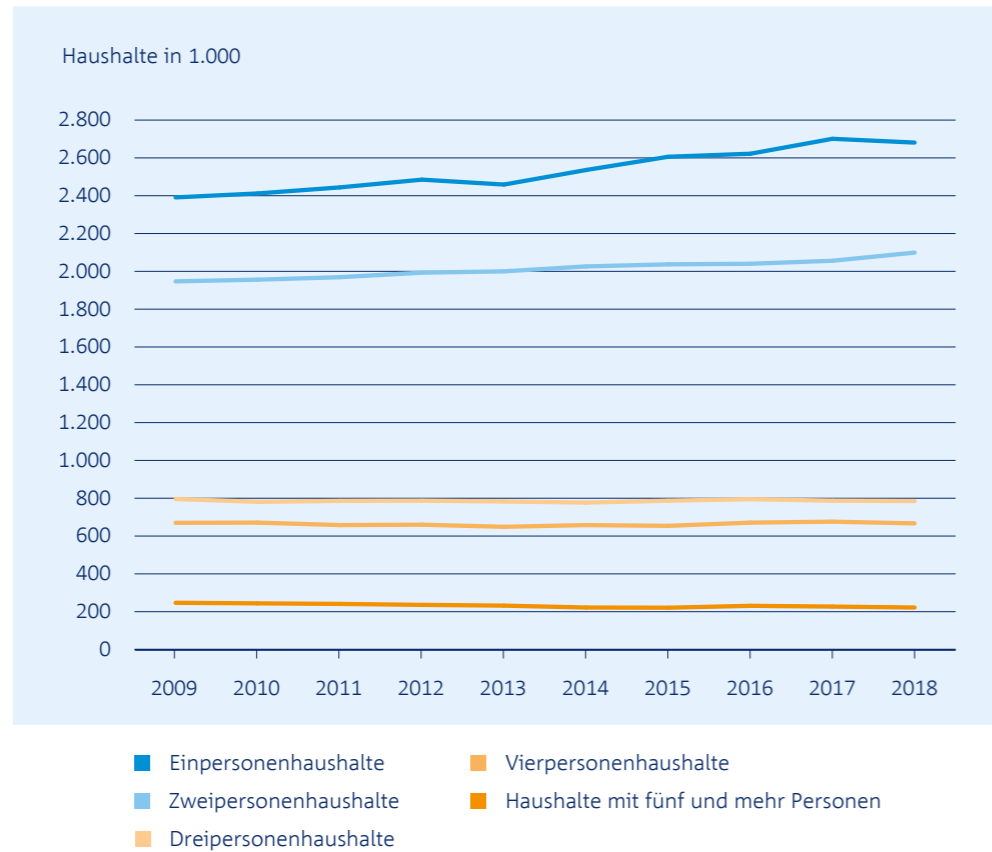
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte, 2019

Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist vor allem auf die überdurchschnittliche Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Seit 2009 stieg ihre Haushaltszahl mehr als doppelt so stark (12,1 Prozent) wie die Haushaltszahlen insgesamt (6,6 Prozent).

Die Zahl der Zweipersonenhaushalte nahm seit 2009 um 7,8 Prozent auf 2,099 Mio. zu, während die Anzahl der Haushalte mit drei Personen (-1,4 Prozent) auf 785.000 und vier Personen (-0,5 Prozent) auf 667.000 zurückging. Am stärksten schrumpfte die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen. 2018 gab es 222.000 „Großhaushalte“ und damit 10,1 Prozent weniger als vor zehn Jahren (s. Abbildung 45).

- **Überdurchschnittlicher Anstieg der Einpersonenhaushalte seit 2009**

Abb. 45: Entwicklung der Privathaushalte in Bayern nach der Personenzahl

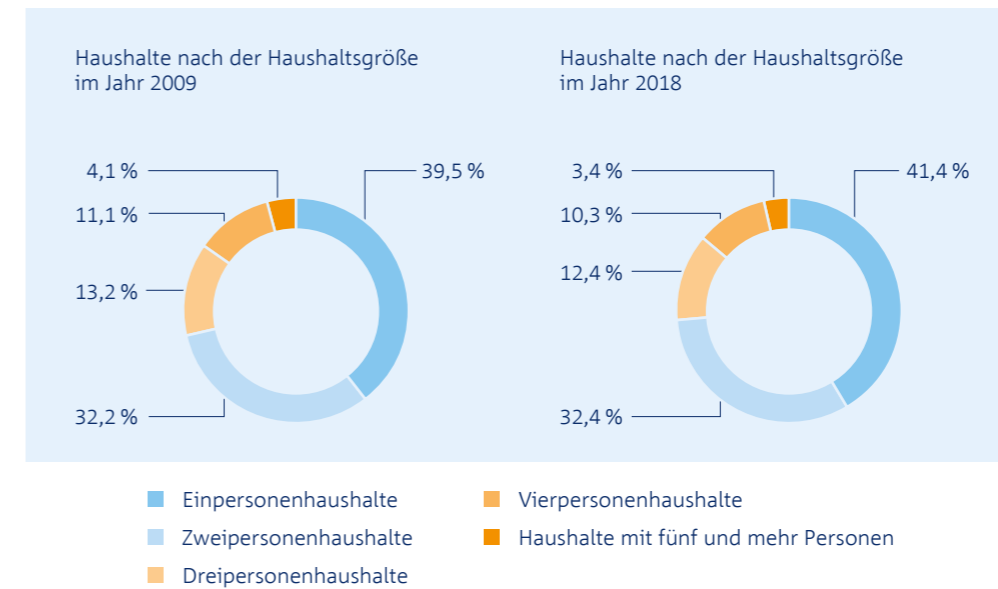


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte, 2019

► **74 Prozent aller Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte**

Wie sich die Verteilung der Haushaltsgrößen im Zeitraum 2009 bis 2018 verändert hat, zeigt Abbildung 46. Während der Anteil der Zweipersonenhaushalte mit 32,4 Prozent annähernd gleich blieb, erhöhte sich der Anteil der Einpersonenhaushalte um rund 2 Prozentpunkte auf 41,4 Prozent. Die Anteile der Familienhaushalte mit drei, vier, fünf und mehr Personen reduzierten sich von insgesamt 28,4 Prozent auf 26,1 Prozent und machten damit fast nur noch ein Viertel aller Privathaushalte aus.

Abb. 46: Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Jahren 2009 und 2018



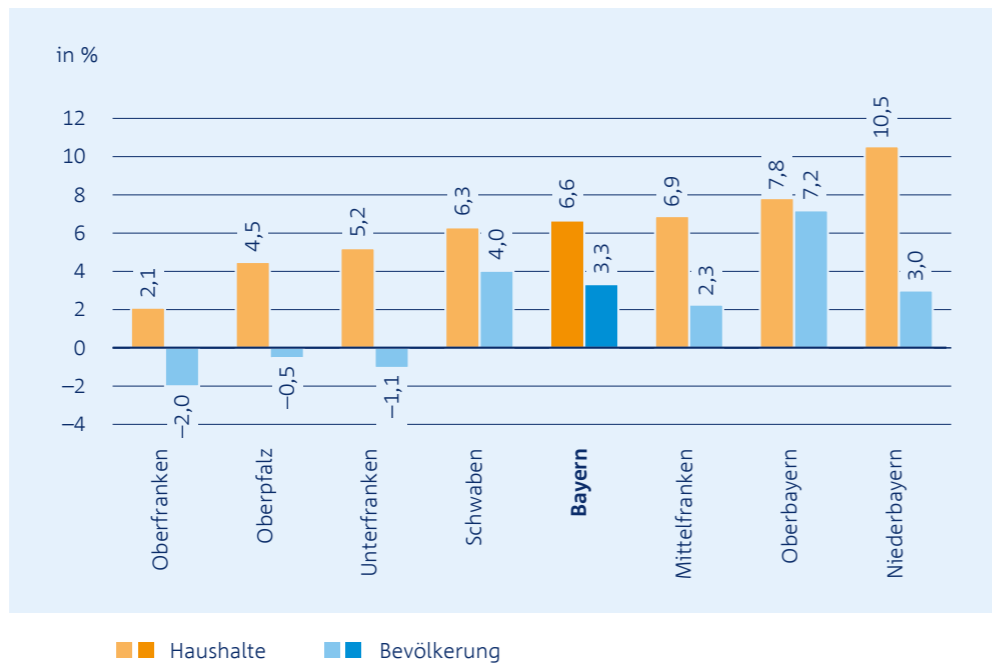
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte, 2019

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus stieg die Bevölkerung in Bayern zwischen 2009 und 2018 um 3,3 Prozent und die Zahl der Haushalte um 6,6 Prozent. Damit ist der Zuwachs der Haushalte deutlich überproportional im Verhältnis zum Anstieg der Bevölkerung ausgefallen. Auf der Ebene der Regierungsbezirke wird deutlich, wie das Anwachsen der Haushaltszahlen etwaige negative Bevölkerungsentwicklungen kompensieren kann.

► **Regionale Entwicklung**

Während Oberbayern (+7,2 Prozent) und Schwaben (+4,0 Prozent) einen teils weit überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen hatten und auch in Niederbayern (+3,0 Prozent) und Mittelfranken (+2,3 Prozent) die Bevölkerungszahlen gestiegen sind, waren sie in Oberfranken (-2,0 Prozent), Unterfranken (-1,1 Prozent) sowie in der Oberpfalz (-0,5 Prozent) rückläufig. Die Zahl der Haushalte stieg dagegen in allen Regierungsbezirken an und führte trotz teils rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zur Erhöhung der Wohnungsnachfrage (s. Abbildung 47).

Abb. 47: Veränderung der Haushalte und der Bevölkerung in den Regierungsbezirken 2009–2018

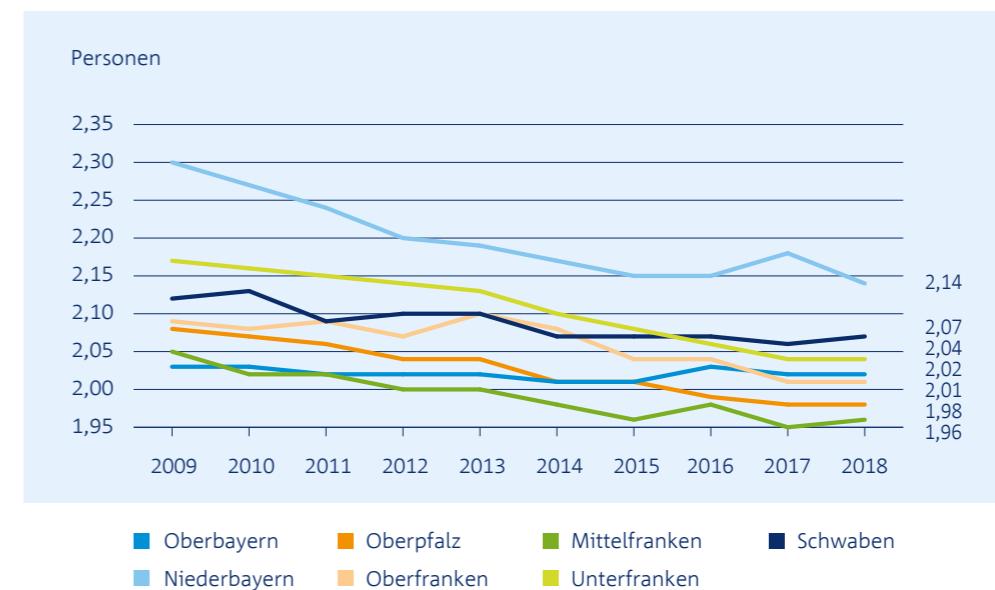


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Struktur der Bevölkerung und der Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken ist von deren Struktur abhängig. In Regierungsbezirken mit großen Städten und somit einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten wie Oberbayern und Mittelfranken ist die Haushaltsgröße im Durchschnitt sehr niedrig (2,02 bzw. 1,96 Personen je Haushalt). Die Auswirkungen des Singularisierungsprozesses führten auch in der Oberpfalz und in Oberfranken zu einer unterdurchschnittlichen Haushaltsgröße (1,98 bzw. 2,01 Personen je Haushalt). Beide Regierungsbezirke haben seit Jahren niedrigere Wanderungsgewinne als die übrigen Regierungsbezirke. In der Regel wandern eher jüngere Menschen, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind und die in den Folgejahren Familien gründen. Zusammen mit den im Vergleich zu den übrigen Regierungsbezirken niedrigeren Geburtenraten führt diese Entwicklung zu solch geringen Haushaltsgrößen. 2009 lebten in der Oberpfalz noch 2,08 Personen und in Oberfranken noch 2,09 Personen in einem Haushalt zusammen.

In Niederbayern, wo heute nach wie vor die größten Haushalte zu finden sind, ging die Haushaltsschrumpfung in den letzten Jahren am schnellsten voran. Lebten zehn Jahre zuvor noch durchschnittlich 2,30 Personen in einem Haushalt zusammen, waren es 2018 nur noch 2,14 Personen. Ähnlich ist die Entwicklung in Unterfranken. Hier sank die Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen von 2,17 auf 2,04 Personen. In Schwaben gab es 2018 mit 2,07 Personen nach Niederbayern die zweitgrößten Haushalte. Über die letzten zehn Jahre verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße nur wenig (2,12 Personen im Jahr 2009). In Oberbayern blieb sie mit 2,03 Personen im Jahr 2009 nahezu konstant (s. Abbildung 48).

Abb. 48: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Regierungsbezirken



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Struktur der Bevölkerung und der Haushalte

3.2.2 Ausblick

Der langfristige Trend bei der Haushaltsentwicklung zeigt im Freistaat nach oben. Laut der empirica-Haushaltsprognose wird die Zahl der Haushalte landesweit bis zum Prognosehorizont 2037 ansteigen, regional gesehen jedoch nur in etwa zwei Drittel aller Gebiete. Ein landesweiter Anstieg beschreibt also nicht notwendig einen durchgehenden Wachstumstrend in allen Regionen. Im Gegenteil haben viele Regionen in der nahen Zukunft einen Trendbruch zu erwarten (s. Kapitel 4.2 Haushaltsprognose).

3.3 Haushaltskaufkraft

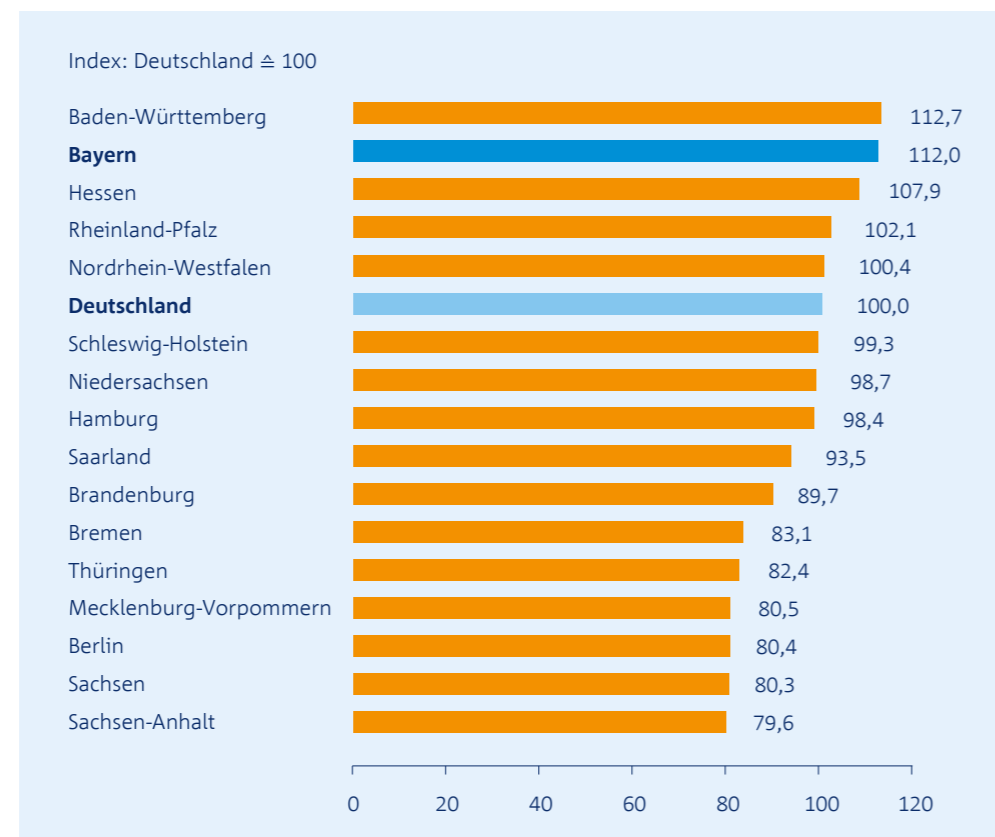
Die GfK GeoMarketing führt jährlich eine Regionalstudie zum Kaufkraftpotenzial in ganz Deutschland durch. Die GfK Kaufkraft wird als die Geldsumme definiert, die einem Wirtschaftssubjekt in einem bestimmten Zeitraum zur Verfügung steht. Vereinfacht kann die GfK Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte bzw. als verfügbares Einkommen der privaten Haushalte bezeichnet werden. Da regionale Unterschiede möglichst genau dargestellt werden sollen, fließen verbesserte Methoden und neuere detaillierte Quellen als in der Vergangenheit ein. Daher sind nur regionale Vergleiche, aber keine Zeitvergleiche möglich.

3.3.1 Haushaltskaufkraft

► **Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt rund 52.000 Euro**

Ein Haushalt in Bayern verfügte im Jahr 2018 nach den Berechnungen der GfK GeoMarketing über eine durchschnittliche Kaufkraft von 52.000 Euro. Das sind 12,0 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt (46.449 Euro). Wie Abbildung 49 zeigt, liegt Bayern damit an zweiter Stelle im bundesweiten Ranking nach Baden-Württemberg (Index 112,7).

Abb. 49: Kaufkraftindizes in Deutschland 2018



Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an © GfK GeoMarketing GmbH, 2019

Auf Regierungsbezirksebene stellt sich die Reihenfolge der Kaufkraftverteilung im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht 2016/18 unverändert dar: Oberbayern war mit einem Index von 124,6 der bei Weitem kaufkraftstärkste Regierungsbezirk und der einzige, der über dem bayerischen Durchschnittsindex von 112,0 lag. Er war auch der einzige Regierungsbezirk, in dem sich der Index erhöht hat. In allen anderen Regierungsbezirken war er niedriger. Während 2015 noch in allen Regierungsbezirken der Kaufkraftindex den Deutschlandwert überstieg, lag im Jahr 2018 Oberfranken mit 99,3 darunter und auch in der Oberpfalz wurde er mit einem Wert von 100,7 nur knapp erreicht. Auch wenn die regionale Verteilung gleich geblieben ist, ging die Schere zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Index, also zwischen dem Norden/Nordosten Bayerns und dem Süden bzw. Zentrum, zusehends auf (s. Tabelle 14).

Tab. 14: Kaufkraftindizes 2015 und 2018

Regierungsbezirk/Land	Kaufkraftindex pro Haushalt 2015	Kaufkraftindex pro Haushalt 2018
Oberbayern	123,8	124,6
Bayern	112,3	112,0
Schwaben	107,9	107,6
Niederbayern	107,9	107,3
Mittelfranken	107,2	106,6
Unterfranken	106,1	103,9
Oberpfalz	101,2	100,7
Oberfranken	101,0	99,3

Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an © GfK GeoMarketing GmbH, 2019

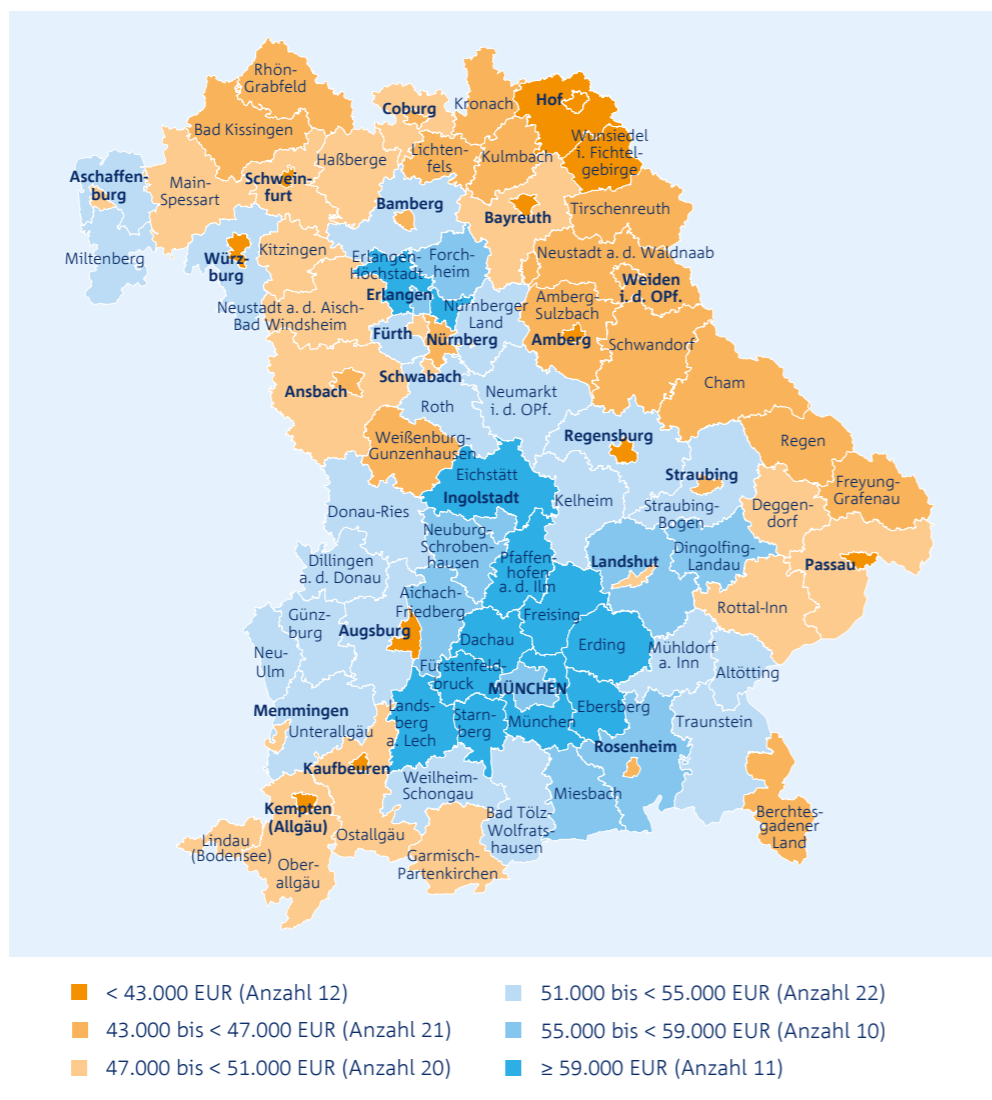
Betrachtet man die Kreisebene, lagen die einkommensstarken Haushalte um München, Augsburg und Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Umland von Aschaffenburg (s. Abbildung 50). Mehr als ein Drittel der bayerischen Haushalte verdiente 2018 überdurchschnittlich. In 18 Landkreisen (alle in Oberbayern sowie Erlangen-Höchstadt) und den kreisfreien Städten München, Ingolstadt und Erlangen lag die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt bei über 55.000 Euro, allen voran im Landkreis Starnberg mit rund 72.400 Euro.

Der Großteil der Haushalte verdiente weniger als 52.000 Euro und damit weniger als der Durchschnittshaushalt 2018. Vor allem in den eher ländlichen Kreisen war die Kaufkraft niedriger. Die geringere Kaufkraft in den Städten lässt sich durch den höheren Anteil an Studierenden, die geringere Haushaltsgröße und eine tendenziell höhere Arbeitslosigkeit erklären.

Am unteren Rand der Skala befand sich die kreisfreie Stadt Hof mit einer Kaufkraft von rund 38.400 Euro je Haushalt. Kaufkraftwerte von unter 41.000 Euro wiesen außerdem die Haushalte in drei weiteren kreisfreien Städten auf: Würzburg, Schweinfurt und Amberg.

► **Kaufkraftverteilung auf Kreisebene**

Abb. 50: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Bayern 2018 – in EUR



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Auf Anfrage der BayernLabo an © GfK GeoMarketing GmbH, 2019

3.3.2 Eigenheimerschwinglichkeit

Durch Verknüpfung der GfK Kaufkraft mit den durchschnittlichen Eigenheimpreisen des jeweiligen Landkreises (s. Kapitel 3.5 Entwicklung der Immobilienpreise) aus der empirica-Preisdatenbank lässt sich die Kennziffer Eigenheimerschwinglichkeit errechnen.

► **Eigenheimerschwinglichkeit: das 7,4-Fache des Jahresnettoeinkommens**

In Bayern musste ein Haushalt im Jahr 2018 im Durchschnitt das 7,4-Fache seines Jahreseinkommens für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben. Im Vorgängerbericht zwei Jahre zuvor war es noch das 6,3-Fache. Aufgrund der überproportional gestiegenen Immobilienpreise und der im Vergleich dazu nur moderat gestiegenen Einkommen hat sich die Finanzierung des eigenen Heims somit weiter erschwert. Wie Abbildung 51 zeigt, gab es deutliche regionale Unterschiede. In den Landkreisen Neu-Ulm und Erlangen-Höchstadt lag die Eigenheimerschwinglichkeit mit dem 7,5-Fachen des Jahreseinkommens quasi im Landesdurchschnitt von 7,4.

In 48 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte mussten die Haushalte im Jahr 2018 mehr als das 7,4-Fache für den Erwerb ihres Eigenheims aufbringen. Vor allem in Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand, sowie in den Universitätsstädten war von den Haushalten das 7- bis 19-Fache ihrer Jahreseinkommen für ein Eigenheim aufzuwenden. Die teuersten Standorte waren die Landeshauptstadt (19,3-Faches), die Landkreise Miesbach (18,0-Faches), München (16,4-Faches), Starnberg (16,4-Faches), Garmisch-Partenkirchen (15,8-Faches) sowie der Landkreis Bad Tölz (15,4-Faches).

In der anderen Hälfte der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Eigenheimerschwinglichkeit mit dem 2,6- bis 7,2-Fachen unter dem Landesdurchschnitt. Die günstigsten Standorte – bezogen auf die regionale Kaufkraft – befanden sich im Norden Bayerns. Am erschwinglichsten waren die Eigenheime in den Landkreisen Hof (2,6-Faches), Kronach (2,7-Faches) und Tirschenreuth (2,9-Faches) sowie in den Landkreisen Rhön-Grabfeld (3,1-Faches), Haßberge (3,2-Faches) und Wunsiedel (3,7-Faches).

Abb. 51: Eigenheimerschwinglichkeit in Bayern 2018 – im x-Fachen des Jahresnettoeinkommens



- ≥ 8,0-Faches (Anzahl 40)
- 7,0-Faches bis ≤ 7,9 Fachen (Anzahl 12)
- 6,0-Faches bis ≤ 6,9-Fachen (Anzahl 12)
- 5,0-Faches bis ≤ 5,9-Fachen (Anzahl 12)
- 4,0-Faches bis ≤ 4,9-Fachen (Anzahl 13)
- ≤ 3,9-Faches (Anzahl 7)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten), 2019; eigene Berechnungen

3.3.3 Mietbelastung

Entsprechend der Eigenheimerschwinglichkeit kann durch Gegenüberstellung der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft mit der durchschnittlichen Nettokaltmiete eines jeden Landkreises die Mietbelastung der Haushalte berechnet werden. Neben den GfK Kaufkraftdaten stellten die Mieten für Dreizimmerwohnungen mit einem guten Wohnwert und einer Größe von 60 bis 80 m² aus der empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten) Basis der Berechnung dar.

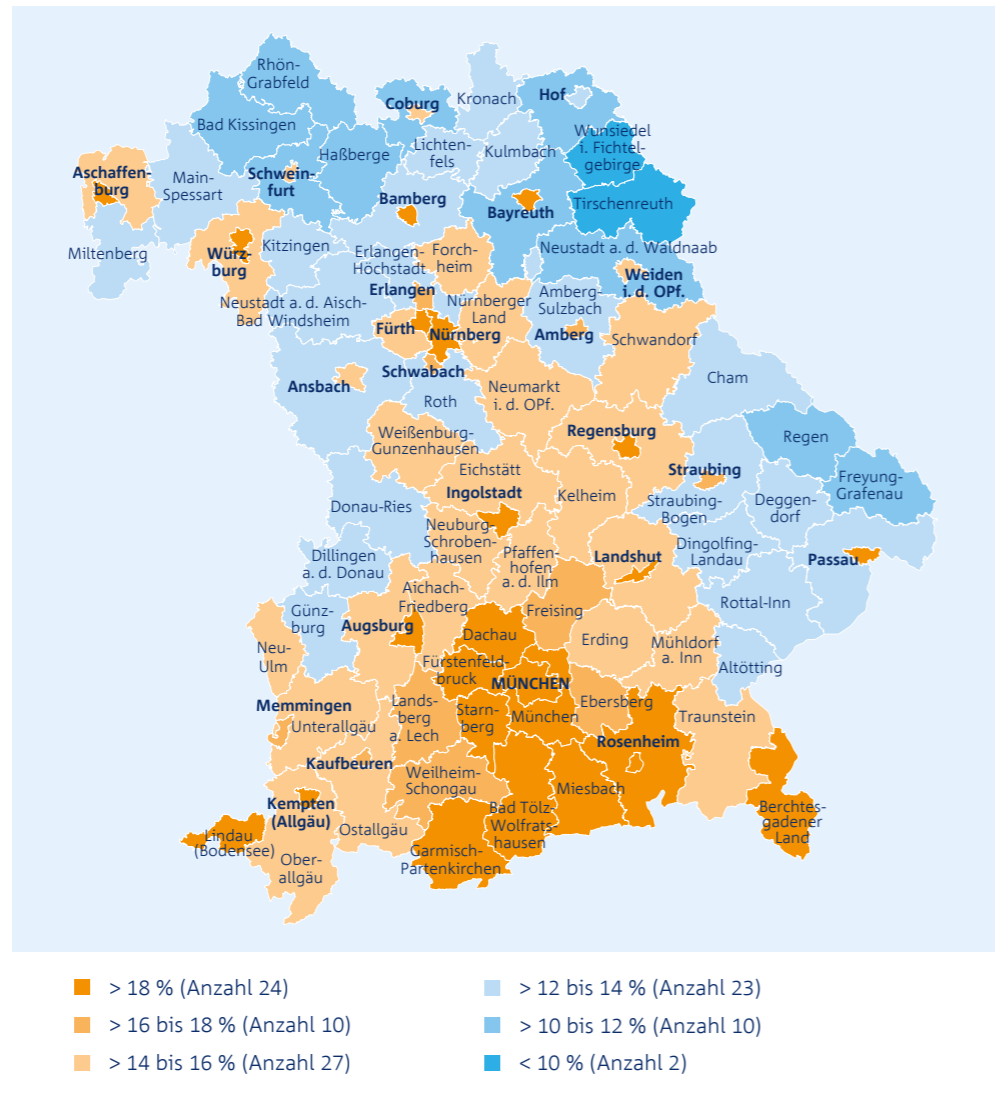
► **Mietbelastung:**
16,6 Prozent
des Netto-
einkommens

Danach wendete ein Haushalt in Bayern im Jahr 2018 im Durchschnitt 16,6 Prozent seines Nettoeinkommens für Miete auf. Wie bei der Eigenheimerschwinglichkeit hat sich damit die Finanzsituation der Haushalte verschlechtert, da die Mietbelastung 2015 noch bei 15,2 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 66 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Mietbelastung unter dem Landesdurchschnitt von 16,6 Prozent des Nettoeinkommens. Sie sind, wie die Abbildung 52 zeigt, vorwiegend in den fränkischen und niederbayerischen Gebieten und in der Oberpfalz zu finden. Die geringste Mietbelastung hatten die Haushalte in den Landkreisen Tirschenreuth (9,5 Prozent), Wunsiedel (9,9 Prozent), Hof (10,4 Prozent), Haßberge (10,6 Prozent) und Freyung-Grafenau (10,9 Prozent) zu tragen.

In 30 überwiegend oberbayerischen, schwäbischen und mittelfränkischen Landkreisen und in den kreisfreien Städten Bayerns war die Mietbelastungsquote überdurchschnittlich hoch. Den höchsten Anteil mit 29,8 Prozent ihres Einkommens mussten die Mieter in der Landeshauptstadt bezahlen. Ebenfalls sehr hohe Anteile am Einkommen brachten die Haushalte für die Miete in den Universitätsstädten Würzburg (24,7 Prozent) und Regensburg (23,7 Prozent) auf sowie im Landkreis Lindau (22,0 Prozent).

Abb. 52: Mietbelastung in Bayern 2018 – 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 (IDN Immodaten), 2019; eigene Berechnungen

3.3.4 Ausblick

Die deutsche Wirtschaft kühlt sich seit Anfang 2018 spürbar ab. Die Unwägbarkeiten der Weltpolitik versetzten der exportorientierten deutschen und bayerischen Wirtschaft einen Dämpfer. Noch hat sich die Nachfrageschwäche nicht auf die Binnenkonjunktur und den Arbeitsmarkt übertragen. Die Arbeitslosigkeit ist nach wie vor in Bayern im Vergleich zu den anderen Bundesländern am geringsten. Es konnte bislang davon ausgegangen werden, dass die Lohnsteigerungen, die niedrige Inflationsrate, die Steuer- und Abgabentlastungen sowie die Ausweitung der Transferleistungen für ein dickes Realeinkommensplus bei den Haushalten sorgen. Aufgrund der Eintrübung der Konjunkturaussichten bleibt dies nun abzuwarten.

Die Zinsentwicklung hingegen bleibt investitionsfreundlich. Wer Eigentum erwerben will, wird noch länger mit niedrigen Zinsen rechnen können. Jedoch sind in den letzten Jahren die Miet- und besonders die Immobilienpreise stark gestiegen, sodass es zusehends schwieriger geworden ist, eine günstige Mietwohnung zu finden oder ein Eigenheim zu erschwinglichen Preisen zu erwerben. Besonders in attraktiven Städten mit steigender Einwohnerzahl – in erster Linie in Oberbayern und Mittelfranken – gibt es einen Sondereffekt durch die weiterhin zunehmende Nachfrage von Kapitalanlegern. Eine detaillierte Einschätzung der Miet- und Immobilienpreisentwicklung unter Berücksichtigung der gestiegenen Bautätigkeit und der demografischen Veränderung geben die Kapitel 3.4 Mietpreisentwicklung und 3.5 Entwicklung der Immobilienpreise.

3.4 Mietpreisentwicklung

3.4.1 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 notwendigerweise Marktpreise repräsentieren und dass sie zum anderen nur für die im jeweiligen Zeitraum zum Kauf oder zur Miete 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 eine Überschätzung von 7,5 Prozent bei Eigentumswohnungen und von 8,1 Prozent bei Eigenheimen.³⁴ 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 nach wie vor 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 sog. hedonische Preise berechnet. Ein solches Verfahren findet auch in der amtlichen Statistik Anwendung; damit 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.

³⁴ Vgl. Faller et al. (2010).

Basis der Preisdatenanalyse ist bis zum zweiten Quartal 2012 die Datensammlung der IDN Immodaten GmbH. Seit dem ersten Quartal 2012 stützt sich die vorliegende Analyse auf Daten der empirica-systeme.de, ein Tochterunternehmen der empirica ag.³⁵ Die empirica-systeme.de garantiert eine fortlaufende, manuelle Stichprobenkontrolle und damit einen neuen Qualitätsstandard (Dublekturen und Fehlzuordnungen werden z. B. schon bei der Datenerhebung eliminiert). Diese Datensammlung bietet eine sonst nicht erreichte Informationstiefe und hebt die Preisanalyse damit auf ein neues Qualitätsniveau. Leider entstehen durch den Wechsel der empirischen Basis zum Teil Sprünge in den regionalen Zeitreihen. Deswegen werden in den nachfolgenden Abbildungen jeweils zwei Kurven gezeigt, die sich in den beiden Übergangsquartalen überlagern: die Entwicklung anhand der alten Datenbasis bis Q2/2012 sowie die Trends anhand der neuen Datenbasis ab Q1/2012.

3.4.2 Aktuelle Mietpreise und bisherige Entwicklung

Bundesweit hat die Mietpreisentwicklung Ende des Jahres 2005 eine Talsohle erreicht. Seither – und verstärkt seit dem Jahr 2010 – steigen die Mieten wieder an.³⁶ Dieser Trend gilt auch für Bayern. Im vierten Quartal 2018 wurden gebrauchte Mietwohnungen bayernweit durchschnittlich für 9,36 Euro/m² und Neubauwohnungen für 10,62 Euro/m² inseriert. Nach einer Phase eher leicht steigender Angebotsmieten in den Jahren 2009 bis 2015 um rund 3 Prozent jährlich haben sich die Forderungen seither bis Ende 2018 auf etwa 4,5 Prozent jährlich verschärft. Damit lagen die Angebotsmieten im Neubau zuletzt 38 Prozent und im Bestand 39 Prozent höher als im ersten Quartal 2009.

Alle drei Regionstypen Bayerns zeigen ähnliche Verläufe, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. So sind die Mietforderungen in den Regionen mit großen Verdichtungsräumen nicht nur weit höher als in anderen Regionen, sondern seit Anfang 2009 auch stärker gestiegen (+41 Prozent bei gebrauchten Wohnungen wie im Neubau). Die geringste Aufwärtsbewegung in diesem Zeitraum wiesen das Grenzland bzw. überwiegend strukturschwache Regionen auf (+34 Prozent bei gebrauchten Wohnungen, +33 Prozent im Neubau). Im gleichen Zeitraum sind die Angebotsmieten in den sonstigen ländlichen Regionen stärker gestiegen (+40 Prozent bei gebrauchten Wohnungen, +38 Prozent im Neubau).

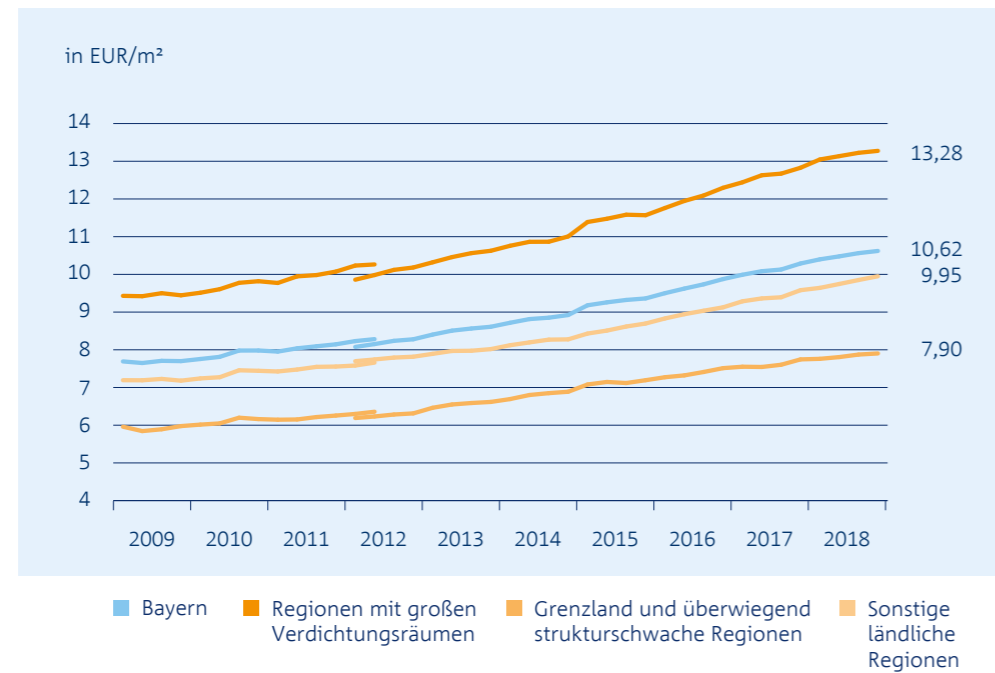
³⁵ Datensatzbeschreibung vgl. <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

³⁶ Vgl. z. B. empirica (2019).

► **Umstellung
der Datenbasis**

Abb. 53 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2009 nach Regionstypen – im Neubau (Quartalswerte)

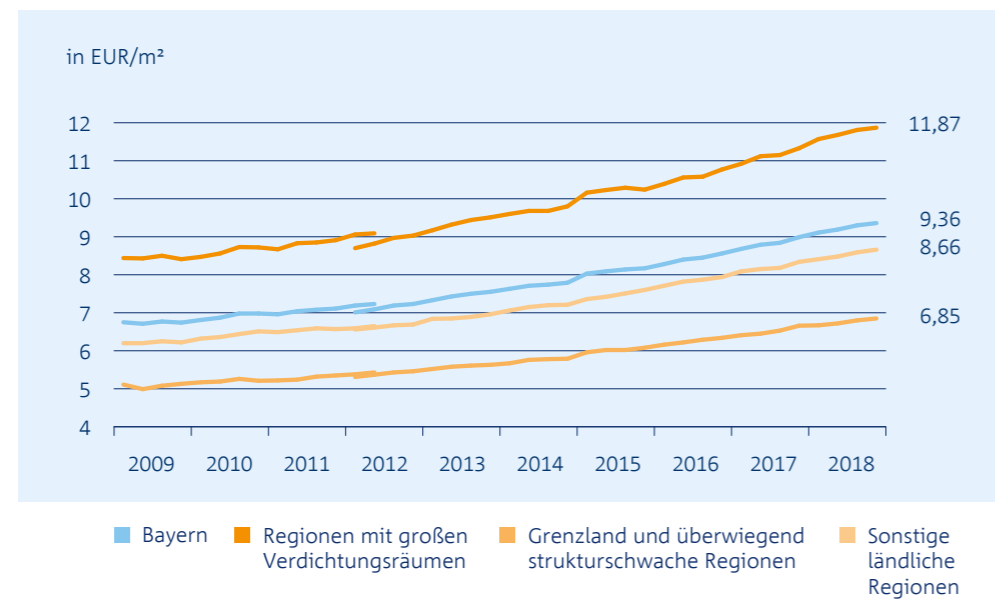
Auswahl: 60–80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Abb. 53 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q2/2012 nach Regionstypen – im Bestand (Quartalswerte)



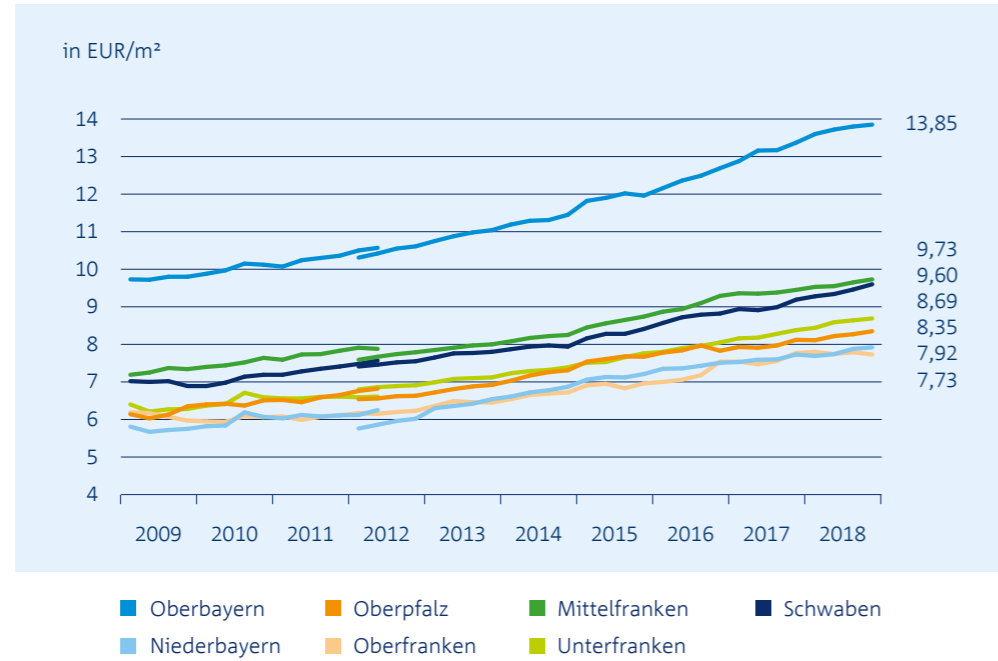
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Die regionalen Niveauunterschiede der Mietpreise werden bei der Unterscheidung nach Regierungsbezirken noch klarer 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 – wobei seit Mitte 2018 eine leichte Verlangsamung zu erkennen ist. Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit rund 4 Euro Abstand. Die größten Anstiege seit Anfang 2009 weisen neben Oberbayern (+41 Prozent im Bestand, +42 Prozent im Neubau) auch die Bezirke Schwaben (+41 Prozent im Bestand, +37 Prozent im Neubau) und Niederbayern (+39 Prozent im Bestand, +36 Prozent im Neubau) auf. Dabei dürften die hohen Preissteigerungen in Niederbayern Folge der weiträumigen Suburbanisierung aus der Region München sein. Am preiswertesten sind die Bezirke Oberfranken und trotz Anstieg auch immer noch Niederbayern. Auf Platz drei und vier der preiswerteren Bezirke liegen die Oberpfalz und Unterfranken. Erst mit mehr als 1 Euro Abstand nach oben folgen Mittelfranken und Schwaben.

Abb. 54 a: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken – im Neubau (Quartalswerte)

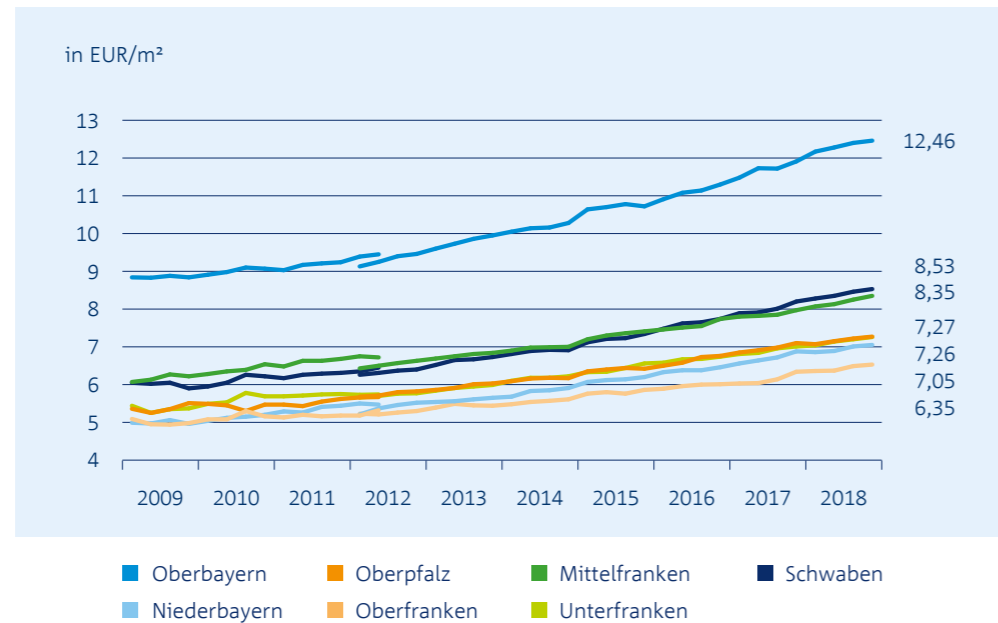
Auswahl: 60–80 m², gehobene Ausstattung (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Abb. 54 b: Entwicklung der Angebotsmieten seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken – im Bestand (Quartalswerte)

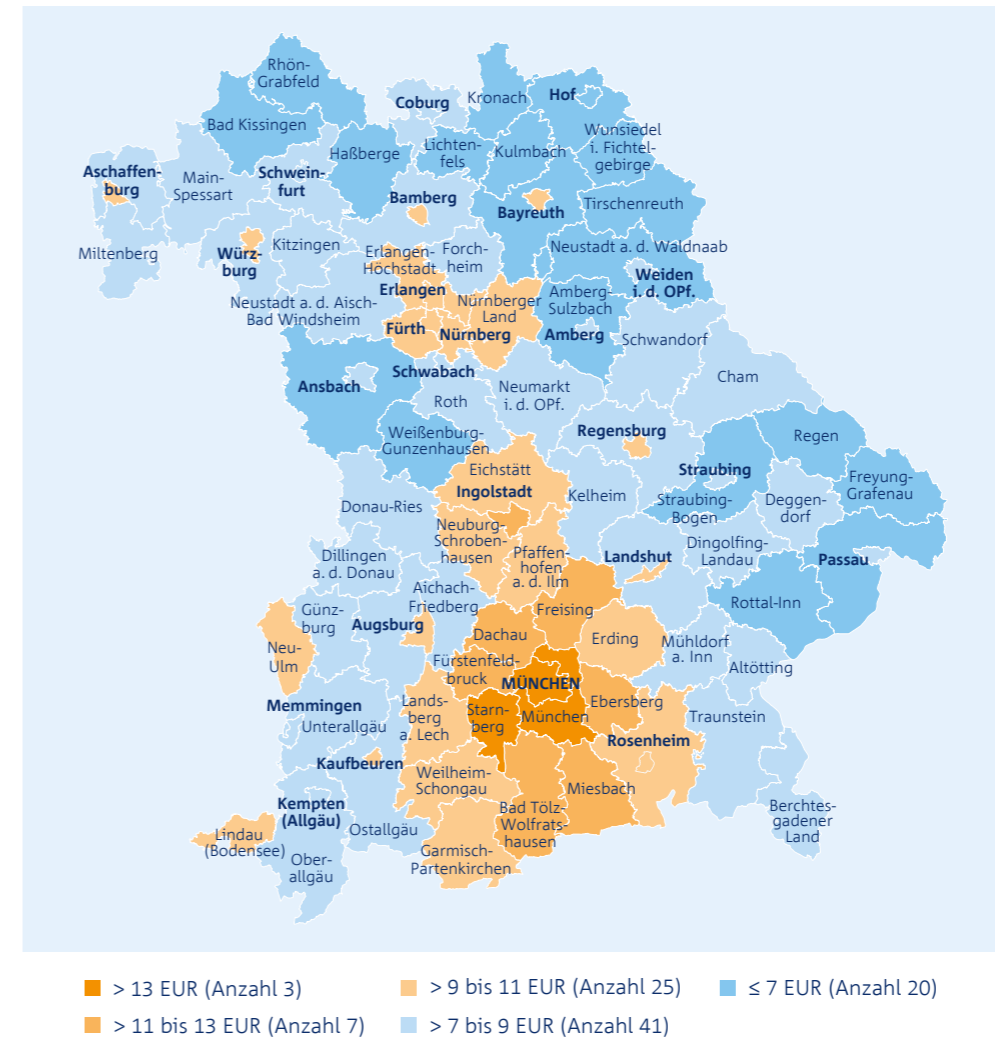


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Abb. 55 a: Angebotsmieten 2018 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – im Neubau – in EUR/m²

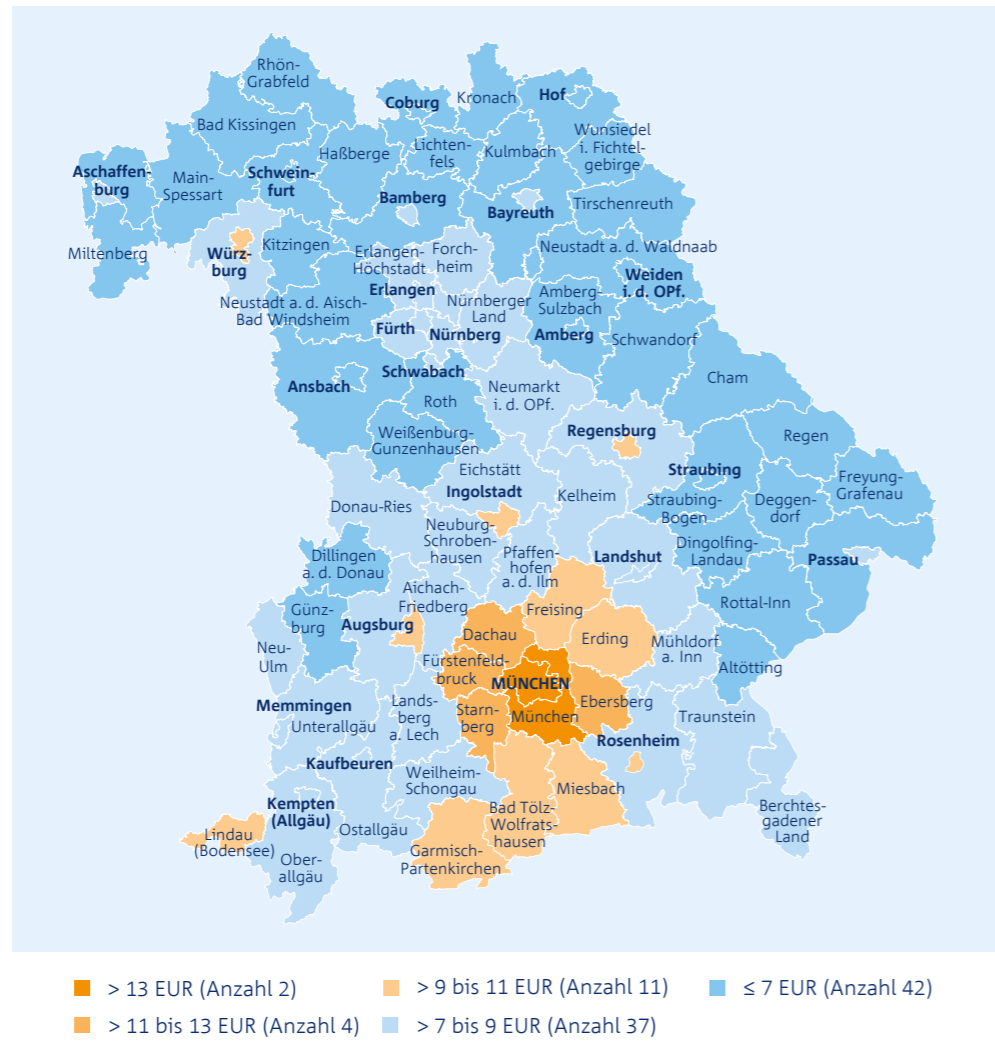
Auswahl: 60–80 m², gehobene Ausstattung, normaler Bauzustand (hedonische Preise); Neubau = die letzten zehn Baujahrgänge



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

Auf Kreisebene werden – wie schon immer – die höchsten Mieten in der Landeshauptstadt München verlangt (rund 17,50 Euro/m² im Neubau und fast 16 Euro/m² bei gebrauchten Wohnungen). Danach folgen mit etwas Abstand die Landkreise München (15 bzw. 14 Euro/m²) und Starnberg (15 bzw. 12 Euro/m²), mit etwas mehr Abstand die Landkreise Miesbach (14 bzw. 11 Euro/m²), Fürstenfeldbruck (14 bzw. 12 Euro/m²), Dachau (13 bzw. 13 Euro/m²), Ebersberg (13 bzw. 12 Euro/m²) und Freising (12 bzw. 11 Euro/m²). In allen anderen Kreisen liegen die Neubaumieten unterhalb der Schwelle von 13 Euro/m² und die Mieten bei gebrauchten Wohnungen unter 11 Euro/m². Die niedrigsten Mieten werden im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge gefordert (5,50 bzw. 5,10 Euro/m²).

Abb. 55 b: Angebotsmieten 2018 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 (empirica-systeme) © empirica

Insgesamt werden Neubauwohnungen in zwei und gebrauchte Wohnungen in elf Kreisen durchschnittlich für weniger als 6 Euro/m² inseriert. Durchschnittlich mehr als 11 Euro/m² für Neubauwohnungen werden in 18 Kreisen, für gebrauchte Wohnungen in acht Kreisen verlangt.

Im Jahr 2018 lag wieder jede fünfte (Ende 2016: jede sechste; Ende 2013: jede fünfte) inserierte Mietwohnung in einem Neubau (nach 2008 errichtet). Angesichts der gestiegenen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre nehmen Neubauwohnungen in der Preisuntersuchung damit wieder einen etwas größeren Raum ein (s. Tabelle 15). Nur jedes zehnte Inserat betraf Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (10 Prozent), die zweithäufigste Baualtersklasse sind Wohnungen der 1990er-Jahre (15 Prozent). Der Baujahresmix im inserierten Wohnungsangebot hat Auswirkungen auf die angebotenen Wohnflächen. Mit mittleren 83 m² sind Neubauwohnungen am größten, die kleinsten Wohnungen mit mittleren 63 m² wurden in den 1950er-Jahren errichtet. Das bedeutet im Umkehrschluss: je weniger Neubau, desto weniger Wachstum bei den Wohnflächen. Denn ohne Neu- oder Ausbau kann die durchschnittliche Wohnungsgröße allenfalls durch Zusammenlegung oder Abriss von kleineren Wohnungen ansteigen.

Die Masse der Inserate stammt aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (35 Prozent; vor drei Jahren 33 Prozent), gefolgt von Mittelfranken (19 Prozent; vor drei Jahren 16 Prozent). Dies sind die beiden Regierungsbezirke mit der höchsten Bevölkerungsdichte und niedriger Wohneigentumsquote. Umgekehrt wurden in den ländlicheren Regierungsbezirken Niederbayern (9 Prozent; vor drei Jahren 7 Prozent), der Oberpfalz (8 Prozent; vor drei Jahren 10 Prozent) und Oberfranken (8 Prozent; vor drei Jahren 8 Prozent) anteilig wenige Mietwohnungsinserate gezählt.

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung**

Tab. 15: Angebotsmieten in Bayern im Jahr 2018 (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
Mieten* (60–80 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	9,48	12,65	7,13	7,37	6,62	8,42	7,38	8,58
• Im Neubau	10,52	13,74	7,81	8,24	7,76	9,61	8,59	9,42
• Im Bestand	9,24	12,33	6,95	7,18	6,44	8,20	7,16	8,41
bis 1949	9,08	12,70	6,25	6,71	6,09	7,94	6,82	7,79
1950er	8,81	12,17	5,82	6,27	6,26	7,70	6,76	7,91
1960er	8,71	11,72	6,23	6,56	6,12	7,72	6,87	7,86
1970er	8,69	11,73	6,24	6,38	6,18	7,74	6,74	7,87
1980er	8,93	12,03	6,40	6,78	6,42	7,96	6,90	8,00
1990er	9,07	12,07	6,56	6,80	6,72	8,22	7,17	8,13
2000er	9,44	12,53	6,91	7,24	6,79	8,57	7,41	8,49
Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate)								
Insgesamt	75	76	76	74	74	74	76	74
• Im Neubau	83	83	82	78	85	85	85	83
• Im Bestand	73	73	74	73	72	71	75	73
bis 1949	80	87	82	81	78	75	79	76
1950er	63	64	67	61	64	61	64	61
1960er	69	66	78	73	75	67	76	68
1970er	73	71	79	79	77	72	77	75
1980er	75	76	69	73	71	76	73	78
1990er	70	70	68	68	66	69	74	70
2000er	82	82	83	74	77	87	82	83
Fallzahlen								
Insgesamt	132.783	46.062	12.132	10.237	10.384	24.845	12.772	16.351
• Im Neubau	24.793	10.345	2.505	1.880	1.452	3.871	1.958	2.783
• Im Bestand	107.990	35.717	9.627	8.357	8.932	20.974	10.814	13.569
bis 1949	13.834	3.932	1.119	1.018	1.317	3.290	1.390	1.769
1950er	13.614	3.678	1.119	1.073	1.172	3.136	1.633	1.804
1960er	16.358	5.563	1.245	1.203	1.269	3.572	1.538	1.969
1970er	16.740	6.024	1.477	1.223	1.296	3.040	1.610	2.071
1980er	14.280	4.884	1.405	1.128	1.188	2.378	1.467	1.831
1990er	19.970	6.622	2.010	1.558	1.691	3.611	1.980	2.499
2000er	13.196	5.017	1.249	1.156	1.001	1.947	1.198	1.629

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

3.4.3 Ausblick für die nächsten fünf Jahre

Die künftige Entwicklung der Mietpreise hängt von einer Vielzahl an Parametern auf der Angebots- und Nachfrageseite und letztlich auch von der Höhe der Inflationsrate ab. Die künftige Nachfrageseite kann mit der vorliegenden Prognose (s. Kapitel 4 Wohnungsprognose) gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist schwieriger zu fassen. Hier spielen neben rechtlichen Rahmenbedingungen (Verschärfung der Mietpreisbremse oder Einführung Mietendeckel, Absenkung des Mietspiegelniveaus, Umwälzung energetischer Sanierungen auf die Miete) und fiskalischen Rahmenbedingungen (Erhöhung der Mittel im sozialen Wohnungsbau, Höhe der steuerlichen Abschreibung, Umlegung der Grundsteuer) auch psychologische Momente (mehr Neubau durch Flucht in „Betongold“ wegen „Euroangst“) seitens der Investoren und die Entwicklung der Baulandpreise (Baulandausweisung der Kommunen, Höhe der Grundsteuer auf unbebaute Grundstücke/Leerstände) eine Rolle. Diese Effekte sind weniger gut zu prognostizieren. Die folgenden Einschätzungen stützen sich daher vor allem auf die demografischen Effekte und unterstellen darüber hinaus unveränderte Bedingungen auf der Angebotsseite, insbesondere hinsichtlich der Fertigstellungen.

Nach landesweiten Preisrückgängen im Zeitraum von 2004 bis 2005 folgt seither eine (immer deutlichere) Gegenbewegung; in den letzten beiden Jahren stiegen die Angebotsmieten landesweit um rund 9 Prozent, im Neubau um 8 Prozent. Das Angebot hat mittlerweile auf die rasant zunehmende Knappheit reagiert. Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sind bayernweit zunächst von knapp 60.000 im Jahr 1995 auf gut 11.000 im Jahr 2009 gesunken. Seither ist aber eine Zunahme zu beobachten, in den letzten fünf Jahren bis 2018 wurden durchschnittlich knapp 27.000, im Jahr 2018 selbst sogar knapp 30.000 Geschosswohnungen neu errichtet – laut empirica-Prognose wäre das selbst unter Berücksichtigung eines Nachholbedarfs³⁷ in etwa ausreichend, vorausgesetzt der Neubau findet in den richtigen Regionen und weiterhin auf diesem Niveau statt. Die Aussichten für die Zukunft unterscheiden sich regional:

- Der Neubaubedarf an Geschosswohnungen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 5,4 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 5,1 Prozent gestiegen. In der Folge wird mit einem weiteren Mietpreisanstieg für die Zukunft gerechnet – eine Verlangsamung des Anstiegs ist nicht ausgeschlossen.
- In Mittelfranken und Schwaben wird der Bedarf an Geschosswohnungen in den kommenden fünf Jahren um etwa 3 bzw. 3,1 Prozent zulegen. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren in Mittelfranken um 3,7 Prozent gewachsen; in Schwaben ist das Angebot sogar mit 4,8 Prozent gestiegen. Entsprechend könnte sich der Mietwohnungsmarkt hier leicht abkühlen. In beiden Regionen existiert allerdings noch ein Nachholbedarf aus früheren Jahren und werden zu wenige Eigen-

³⁷ Vgl. Tabelle 18.

heime gebaut, sodass diese Nachfrager in Geschosswohnungen ausweichen müssen. Im Ergebnis wird es weiterhin Mietpreisanstiege geben, wenn auch etwas geringer als in der Vergangenheit.

- In Niederbayern (+2,5 Prozent) und in der Oberpfalz (+3,2 Prozent) wird der Bedarf an Mehrfamilienhäusern künftig ebenfalls signifikant steigen. Zwar lagen die Neubaubzahlen für Geschosswohnungen hier zuletzt etwa doppelt so hoch wie der Zusatzbedarf, allerdings gilt dies nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Potenzielle Eigenheimbesitzer werden daher in Geschosswohnungen ausweichen und so das Mietwohnungsangebot eher knapp halten. Vor allem bei qualitativ höherwertigen Angeboten dürften die Mieten daher weiter ansteigen.
- In Ober- und Unterfranken wird der Mehrfamilienhausbedarf – anders als in früheren Prognosen – künftig nicht absinken, sondern leicht ansteigen (knapp 2 Prozent). Gemessen daran werden zwar ausreichend viele Geschosswohnungen neu gebaut, Engpässe könnte es aber durch zu geringe Fertigstellungen bei Eigenheimen sowie im qualitativ höherwertigen Segment geben. Die Mieten für einfache Wohnungen werden aber eher stabil bleiben und könnten in einzelnen Regionen mit sinkender Einwohnerzahl sogar fallen.

Fazit für die Mietpreisentwicklung in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau, Tendenz zur Beruhigung, vorerst aber weiterer Anstieg
Mittelfranken, Schwaben:	Niveau leicht unter Durchschnitt, weiterhin Anstieg mit Tendenz zu Beruhigung
Oberpfalz, Niederbayern:	Unterdurchschnittliches Niveau, aber eher durchschnittlicher Anstieg, weiterhin Anstieg, vor allem in Niederbayern
Unterfranken, Oberfranken:	Niveau unterdurchschnittlich, Anstieg zuletzt eher unterdurchschnittlich, künftig leichter Anstieg, regional aber auch fallende Mieten

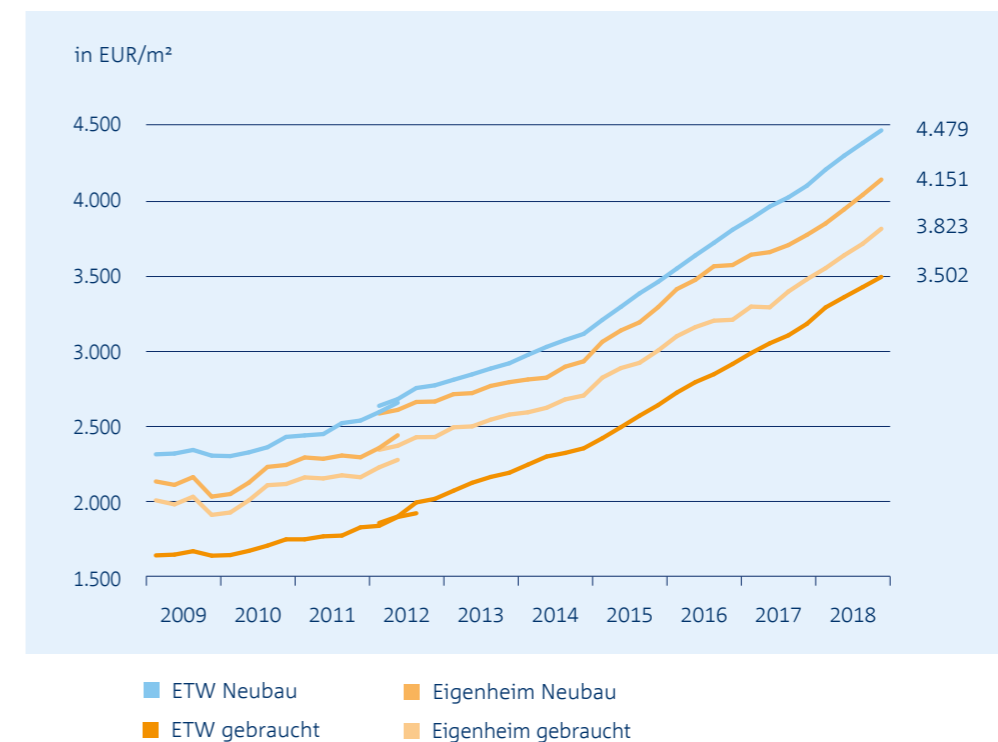
3.5 Entwicklung der Immobilienpreise

3.5.1 Aktuelle Kaufpreise und bisherige Entwicklung

Landesweit betrachtet steigen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime seit dem Jahr 2010 kräftig und seit 2015 beschleunigt an. Einfamilienhäuser wurden zuletzt rund 102 Prozent (Neubau; gebrauchte Einfamilienhäuser +98 Prozent) teurer angeboten als Anfang 2010, gebrauchte ETW rund 113 Prozent und neue ETW rund 94 Prozent teurer.

Abb. 56: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2009 in Bayern (Quartalswerte)

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



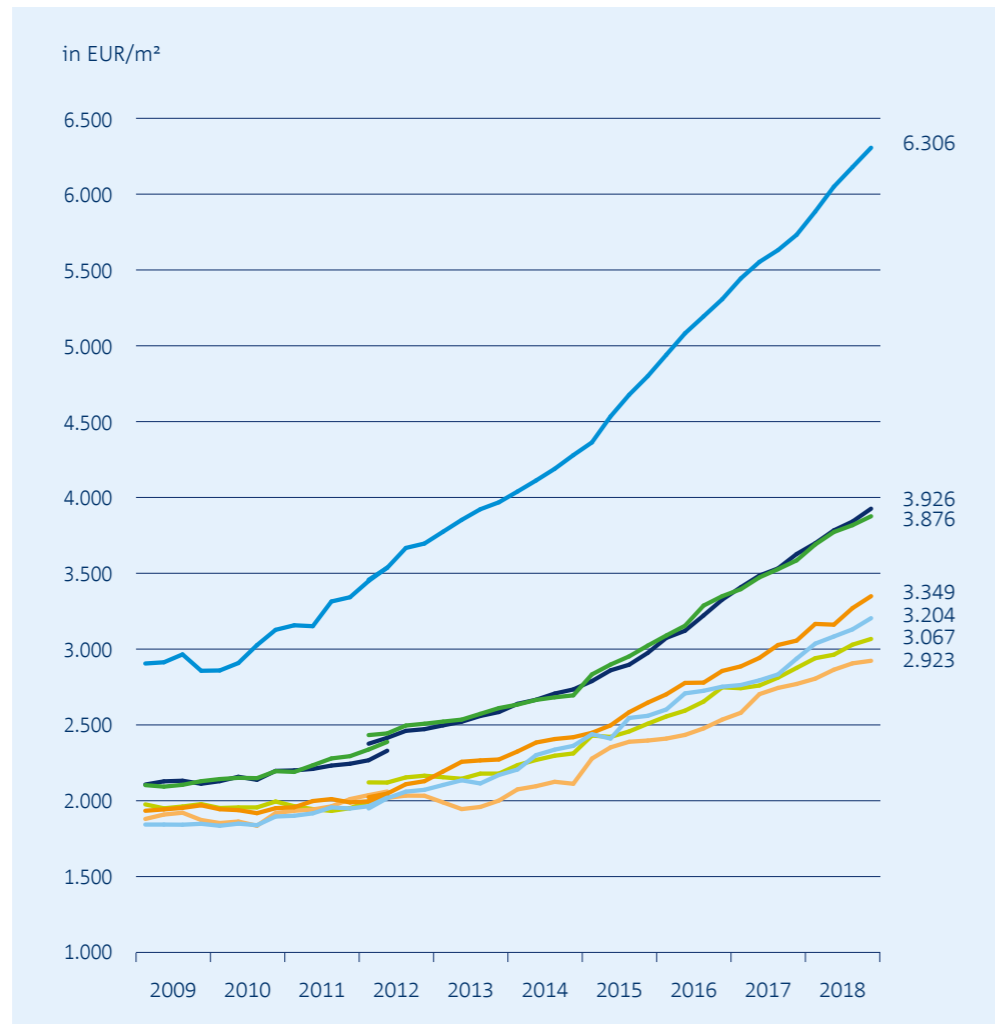
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Auf der Ebene der Regierungsbezirke sind die inserierten Kaufpreise gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2010 überall angestiegen. Die weitaus höchsten Preisanstiege sind wiederum in Oberbayern zu beobachten (je nach Objekttyp +121 bis +143 Prozent), aber anders als bei den Mieten ist hier ein Ende nicht absehbar. Auch das Preisniveau ist hier wieder viel höher als in allen anderen Regierungsbezirken (5.300 bis 6.400 Euro/m²). Selbst die Bezirke Mittelfranken und Schwaben folgen erst mit etwa 2.500 bis 3.000 Euro/m² Abstand. Am preiswertesten ist der Bezirk Oberfranken (rund 1.900 Euro/m², neue ETW 2.900 Euro/m²), danach folgen auf etwas höherem Niveau die Bezirke Unterfranken, Niederbayern und die Oberpfalz (2.200 bis 2.900 Euro/m², neue ETW 3.000 bis 3.300 Euro/m²).

Abb. 57 a: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken – ETW Neubau (Quartalswerte)

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



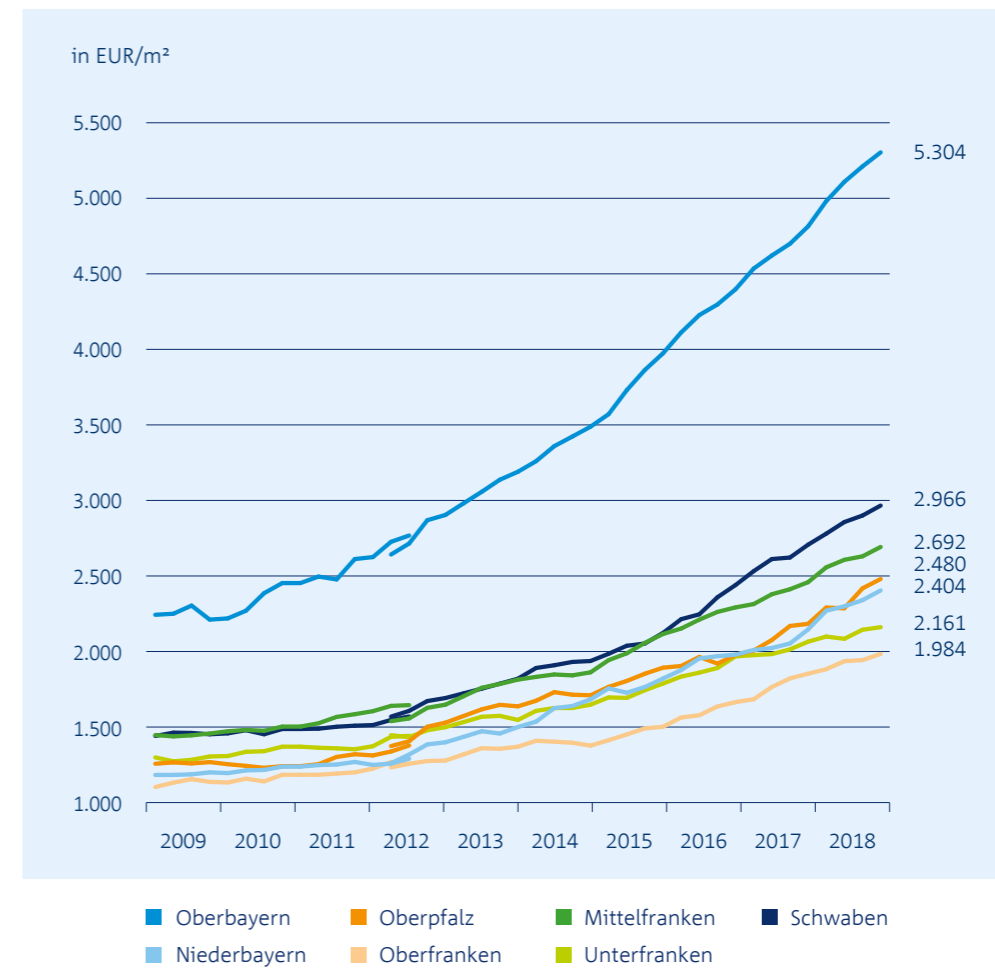
■ Oberbayern ■ Oberpfalz ■ Mittelfranken ■ Schwaben
■ Niederbayern ■ Oberfranken ■ Unterfranken

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Abb. 57 b: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken – ETW gebraucht (Quartalswerte)

Auswahl: gehobene Ausstattung, ETW 60–80 m²



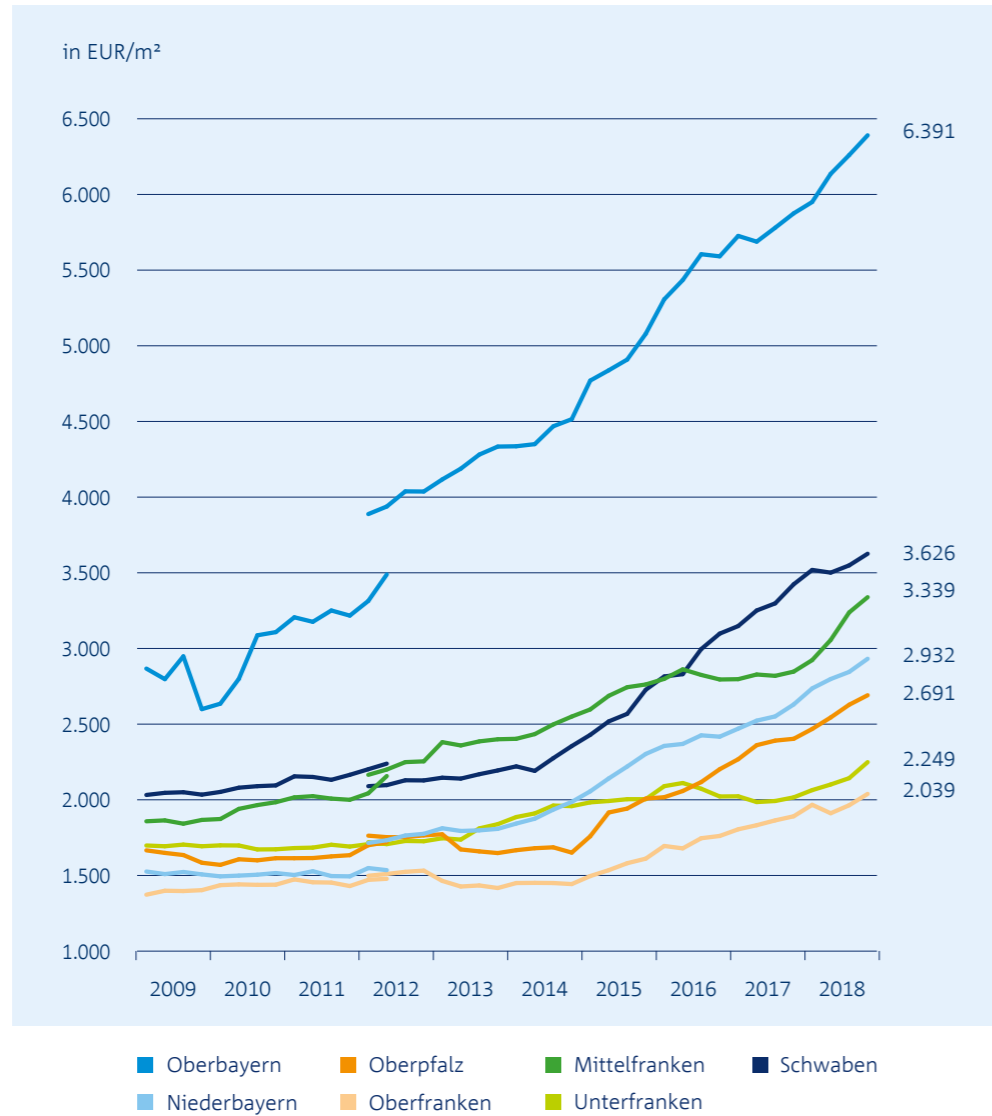
■ Oberbayern ■ Oberpfalz ■ Mittelfranken ■ Schwaben
■ Niederbayern ■ Oberfranken ■ Unterfranken

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Abb. 57c: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken – Eigenheim Neubau (Quartalswerte)

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

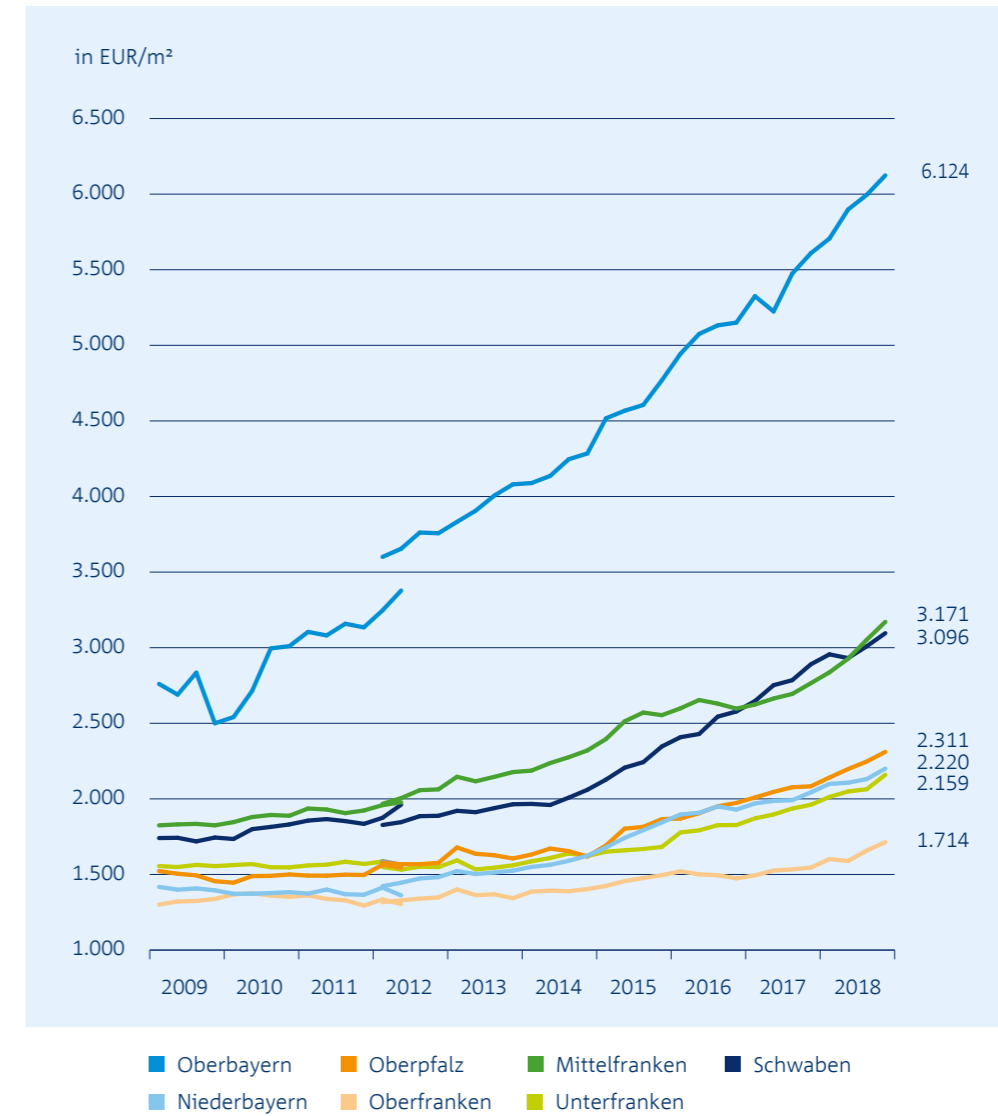


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Abb. 57d: Entwicklung der Angebotspreise seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken – Eigenheim gebraucht (Quartalswerte)

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigenheime werden mit durchschnittlich 8.404 Euro/m² in der Stadt München sowie in den Landkreisen München (7.638 Euro/m²) und Starnberg (7.001 Euro/m²) verlangt. In allen anderen Kreisen liegen die Preise unter der Grenze von 6.200 Euro/m². In weiteren sechs Kreisen liegen die Preise zwischen 5.000 und 6.200 Euro/m², in 27 Kreisen zwischen 3.000 und 5.000 Euro/m². Darüber hinaus liegen die Preise in 32 (vor drei Jahren: 34) der 96 Kreise zwischen

2.000 und 3.000 Euro/m², in 16 (vor drei Jahren: 20) Kreisen zwischen 1.500 und 2.000 Euro/m², in weiteren 9 (vor drei Jahren: 15) zwischen 1.000 und 1.500 Euro/m². Nur noch in drei Kreisen (vor drei Jahren: 5) werden weiterhin mittlere Preise von weniger als 1.000 Euro/m² inseriert: Kronach (987 Euro/m²), Landkreis Hof (884 Euro/m²) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (860 Euro/m²) (s. Abbildung 58 a).

Abb. 58 a: Angebotspreise 2018 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Eigenheime – in EUR/m²

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



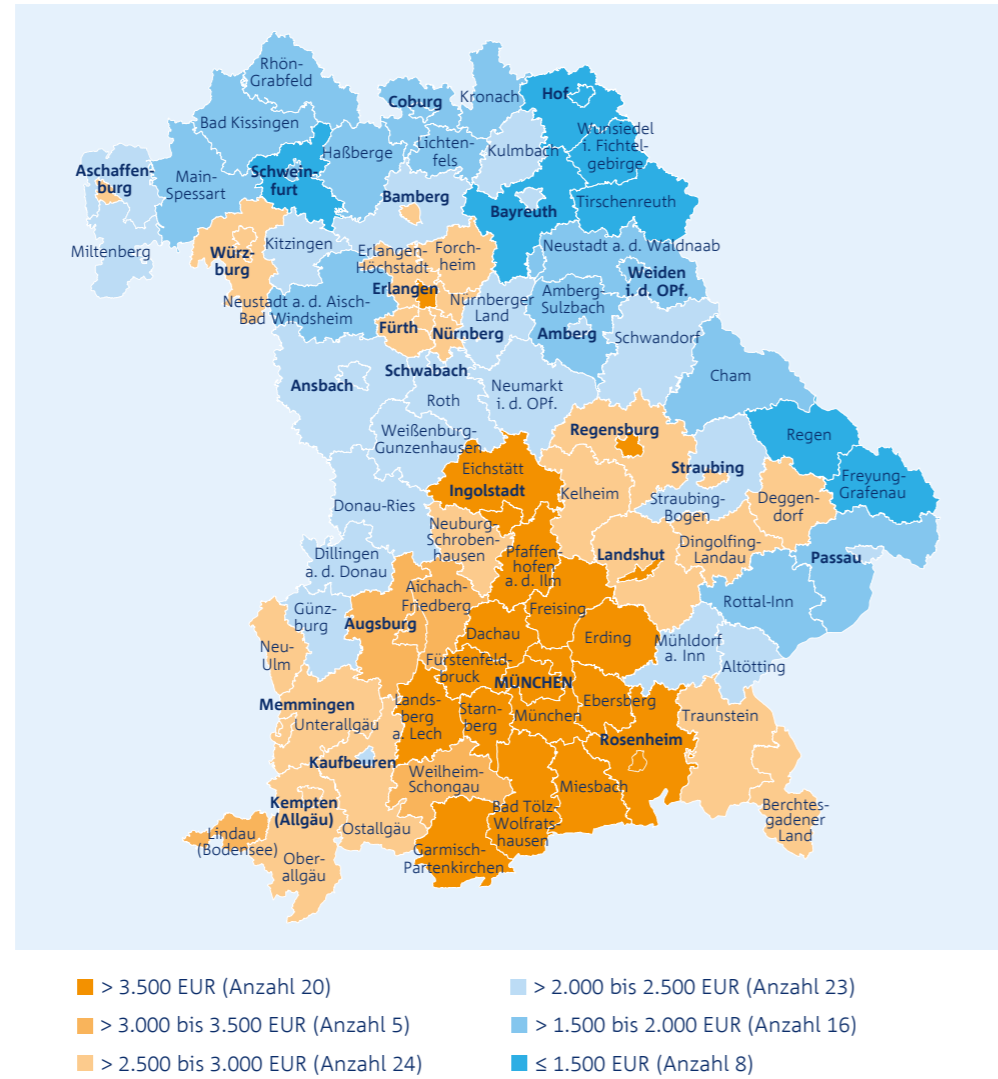
- > 3.500 EUR (Anzahl 23)
- > 3.000 bis 3.500 EUR (Anzahl 8)
- > 2.500 bis 3.000 EUR (Anzahl 15)
- > 2.000 bis 2.500 EUR (Anzahl 21)
- > 1.500 bis 2.000 EUR (Anzahl 16)
- ≤ 1.500 EUR (Anzahl 13)

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

Die inserierten Quadratmeterpreise für ETW liegen in der Regel unter denen für Einfamilienhäuser. Angeführt wird die Liste der teuersten ETW-Standorte – wie bei den Eigenheimen auch – von der Landeshauptstadt München (7.280 Euro/m²), gefolgt vom Landkreis Miesbach (7.184 Euro/m²). In den fünf Landkreisen München (5.360 Euro/m²), Starnberg (5.247 Euro/m²), Fürstenfeldbruck (5.195 Euro/m²), Ebersberg (5.129 Euro/m²) und Dachau (5.096 Euro/m²) liegen die Preise ebenfalls über 5.000 Euro/m². In weiteren 23 Kreisen liegen die Preise zwischen 3.000 und 5.000 Euro/m². In den meisten Kreisen kosten gebrauchte ETW in Bayern aber weniger als 3.000 Euro/m². Die mittleren Angebotspreise in 46 Kreisen schwanken je nach Region zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m² (vor drei Jahren: 34), in weiteren 19 Kreisen zwischen 1.000 und 2.000 Euro/m² (vor drei Jahren: 42). Nur noch im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge kann man eine typische ETW noch für weniger als 1.000 Euro/m² bekommen (s. Abbildung 58 b).

Abb. 58 b: Angebotspreise 2018 in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Eigentumswohnungen – in EUR/m²

Auswahl: alle Baujahre, ETW 60–80 m²; hedonische Preise



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

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (ETW)**

Im Jahr 2018 lag nur noch gut jede fünfte inserierte ETW in einem Neubau (nach 2008 errichtet). Demgegenüber betraf gerade einmal jedes 15. Inserat Wohnungen mit Baujahr vor 1950 (7 Prozent) bzw. aus den 1950er-Jahren (6 Prozent). Mit mittleren 92 m² sind neu gebaute ETW – wie auch schon die Mietwohnungen im vorherigen Abschnitt – am größten, die kleinsten Wohnungen mit mittleren 72 m² wurden in den 1960er- und 1990er-Jahren errichtet. Der Großteil der Inserate stammt aus den Regierungsbezirken Oberbayern (42 Prozent) und Mittelfranken (18 Prozent) bzw. Schwaben (15 Prozent), am seltensten sind die Regierungsbezirke Oberfranken (5 Prozent) sowie Oberpfalz (6 Prozent), Unterfranken (6 Prozent) und Niederbayern (je 8 Prozent) vertreten.

Tab. 16: Angebotspreise ETW in Bayern 2018 (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	3.608	5.355	2.537	2.593	2.170	2.877	2.333	3.035
• Im Neubau	4.350	6.105	3.113	3.236	2.874	3.789	3.000	3.812
• Im Bestand	3.401	5.151	2.328	2.369	1.937	2.622	2.122	2.876
bis 1949	3.310	5.488	1.805	1.942	1.762	2.335	2.040	2.425
1950er	3.223	5.286	2.057	1.920	1.734	2.152	1.815	2.536
1960er	2.974	4.549	1.970	2.008	1.470	2.253	1.929	2.608
1970er	2.898	4.366	1.955	1.985	1.471	2.296	1.887	2.543
1980er	3.144	4.832	2.037	2.091	1.471	2.585	1.914	2.686
1990er	3.283	4.964	2.205	2.234	1.861	2.599	2.003	2.826
2000er	3.753	5.411	2.785	2.757	2.140	3.107	2.571	3.262
Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate)								
Insgesamt	80	81	74	78	80	80	84	78
• Im Neubau	92	96	85	87	86	90	90	92
• Im Bestand	77	77	70	75	78	78	83	75
bis 1949	90	94	83	82	92	85	90	93
1950er	74	74	79	70	77	75	79	71
1960er	72	69	77	81	80	74	85	72
1970er	75	74	69	83	81	76	82	71
1980er	78	80	62	73	72	82	83	79
1990er	72	74	68	69	70	69	77	72
2000er	88	90	80	76	87	97	91	86
Fallzahlen								
Insgesamt	69.414	28.850	5.528	4.421	3.642	12.160	4.316	10.497
• Im Neubau	15.160	6.159	1.472	1.144	905	2.663	1.036	1.782
• Im Bestand	54.254	22.691	4.056	3.277	2.737	9.498	3.280	8.715
bis 1949	4.587	1.526	251	272	266	1.275	273	725
1950er	4.466	1.513	208	284	269	1.101	266	826
1960er	8.363	3.973	354	463	387	1.476	429	1.282
1970er	11.243	5.215	779	518	483	1.666	601	1.982
1980er	8.151	3.511	764	551	420	1.163	554	1.189
1990er	12.006	4.148	1.294	824	692	2.106	871	2.072
2000er	5.438	2.803	409	363	222	714	289	639

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

Tab. 17: Angebotspreise Eigenheime in Bayern 2018 (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
Ein- und Zweifamilienhäuser* (100–150 m², gehobene Ausstattung, Bauzustand normal)								
Insgesamt	3.745	5.989	2.241	2.294	1.679	3.023	2.081	3.100
• Im Neubau	4.003	6.184	2.828	2.583	1.970	3.139	2.139	3.549
• Im Bestand	3.688	5.931	2.134	2.224	1.641	2.997	2.071	2.998
bis 1949	3.590	6.378	1.692	1.973	1.311	2.522	1.709	2.540
1950er	3.490	5.852	1.721	1.881	1.429	2.743	1.805	2.843
1960er	3.570	5.962	1.760	2.003	1.530	2.745	1.927	2.876
1970er	3.425	5.388	2.013	2.049	1.641	2.881	2.005	2.849
1980er	3.598	5.644	1.983	2.108	1.812	2.926	2.193	3.129
1990er	3.877	5.983	2.294	2.438	2.066	3.212	2.417	3.253
2000er	4.142	6.417	2.534	2.471	2.343	3.311	2.765	3.354
Mittlere Wohnflächen in m² (Median aller Inserate)								
Insgesamt	172	177	177	168	166	165	174	170
• Im Neubau	156	169	154	145	141	145	155	154
• Im Bestand	175	179	181	173	170	169	178	173
bis 1949	169	196	170	160	159	169	162	172
1950er	151	162	152	146	148	150	154	144
1960er	165	164	174	170	165	155	173	161
1970er	182	182	187	185	181	173	184	184
1980er	189	183	204	194	188	182	191	191
1990er	184	182	191	180	180	182	193	182
2000er	183	185	189	170	192	174	200	178
Fallzahlen								
Insgesamt	44.456	12.015	5.232	4.108	5.083	6.731	5.069	6.218
• Im Neubau	8.117	2.768	808	799	595	1.253	746	1.149
• Im Bestand	36.339	9.247	4.424	3.309	4.488	5.478	4.323	5.069
bis 1949	5.438	895	551	517	1.117	816	817	726
1950er	4.268	845	593	376	629	626	562	638
1960er	6.001	1.450	687	535	773	920	758	879
1970er	6.323	1.714	734	527	721	1.072	665	891
1980er	4.885	1.441	598	462	404	754	567	660
1990er	4.951	1.395	726	505	503	652	520	651
2000er	4.476	1.510	535	387	341	641	436	627

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

Nur noch knapp jedes fünfte **inserierte** Eigenheim befand sich im Jahr 2018 in einem Neubau (nach 2008 errichtet). Dagegen stammte gut jedes zehnte Eigenheim aus den 1950er-Jahren (12 Prozent). Anders als bei Mietwohnungen oder ETW haben neu gebaute Eigenheime mit mittleren 156 m² nicht überdurchschnittlich große Wohnflächen; der Grund könnte in einer Rationierung der Bauflächen (auch als Folge der Urbanisierung) oder in den hohen Herstellungskosten liegen. Vielmehr bieten Häuser der 1980er-Jahre (189 m²) im Durchschnitt die größten Flächen. Am kleinsten fallen dagegen die 1950er-Baujahre aus (151 m²). Auch die regionale Verteilung der inserierten Eigenheime unterscheidet sich deutlich von Mietwohnungen und ETW. Die Masse stammt zwar wieder aus dem Regierungsbezirk Oberbayern (27 Prozent), der Abstand zu den anderen Bezirken ist jedoch kleiner: Schwaben und Mittelfranken folgen mit jeweils rund 15 Prozent und selbst auf die Oberpfalz entfallen noch 9 Prozent aller Inserate. Eigenheime stehen eben häufiger als die Miet- und Eigentumswohnungen in den schrumpfenden und ländlichen Regionen.

3.5.2 Ausblick für die nächsten fünf Jahre

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 immer mehr auch die Zinsentwicklung eine dominante Rolle bei der künftigen Preisentwicklung.

Der Zusammenhang zwischen Zinsen und Preisen ergibt sich aus der folgenden Überlegung: Je niedriger die Zinsen, desto mehr sind künftige Mieteinnahmen aus heutiger Sicht wert und desto mehr sind Vermieter folglich bereit, heute für den Kauf zu bezahlen. Außerdem legen immer mehr Investoren ihr Geld in Immobilien an, da andere Kapitalanlagen bei vergleichbarem Risiko kaum noch Rendite versprechen. Die hohe Zahlungsbereitschaft dieser Anleger verdrängt private Selbstnutzer. Denn diese – meist jungen Familien – profitieren zwar auch von niedrigeren Zinsen, scheitern aber immer öfter an der geforderten Eigenkapitalschwelle. Demgegenüber wollen die Investoren umgekehrt ihr reichlich vorhandenes Eigenkapital „in Sicherheit“ bringen. Im Ergebnis weichen potenzielle Selbstnutzer „unfreiwillig“ von urbanen ETW aus in kleinstädtische ETW oder Eigenheime der Umlandgemeinden. Diese ETW im Umland bzw. Eigenheime generell sind für Anleger weniger interessant, folglich deren Preise noch nicht so drastisch gestiegen. Der Angebotsmangel in den Städten lässt aber auch Kapitalanleger zunehmend weiter ins Umland blicken.

► **Wohnungsgrößen und Baualtersverteilung (Eigenheime)**

► Eigentumswohnungen

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 3.4.3 Ausblick) – wenn auch oft erst zeitversetzt. Im Unterschied zu Mieten unterliegen Kaufpreise jedoch keinen gesetzlichen Regulierungen (Miethöhegesetz, Mietpreisbremse, Mietspiegel etc.). Deswegen sind die Kaufpreise flexibler und ihre Entwicklung kann 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.

Tatsächlich hatte der Zusammenhang in den letzten Jahren nur abgeschwächt Geltung: Private und institutionelle Investoren hatten um die Jahrhundertwende zunächst das Interesse an Mietwohnungen als Kapitalanlage verloren (Hintergrund: neue Anlageprodukte am Kapitalmarkt, Unklarheiten über die demografische Entwicklung, Abbau steuerlicher Vergünstigungen). Als Spätfolge der Finanzkrise des Jahres 2008 hat sich dieses Bild aber in den letzten fünf bis sechs Jahren völlig umgekehrt. In der Folge steigen die Kaufpreise weitaus stärker als die Mietpreise: Während die Mieten „nur“ wegen der zunehmenden Nachfrage steigen, wachsen die Kaufpreise zusätzlich auch als Folge der Niedrigzinsen. In Wachstumsregionen haben sich bei den Kaufpreisen daher zum Teil schon gewisse „Preisbläschen“ herausgebildet. Zuletzt scheint es, dass die Entwicklung sogar auf einige Schrumpfsregionen überschwappen könnte (s. Kapitel 3.6 Drohen Preisblasen in Bayern?).

Im Ergebnis dürften die Preise für urbane Eigentumswohnungen aufgrund der anhaltenden Landflucht in den wachsenden Regionen weiter steigen. Baldige Einbrüche durch platzende Preisblasen sind eher unwahrscheinlich, mögliche Auslöser wären jedoch schnell steigende Zinsen, eine kräftige Rezession oder ein strikter Mietendeckel, wie er in Berlin angepeilt wird. Ein Maß für das mögliche Rückschlagpotenzial könnte dann die Schere sein, die sich seit etwa 2010 zwischen der prozentualen Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen gebildet hat. Je nach Region können dies weniger als 10 Prozent oder bis zu 40 Prozent sein.

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 3.4.3 Ausblick Mietpreise dargestellt wurde.

Darüber hinaus gibt es vor allem in attraktiven Schwarmstädten – insbesondere in Oberbayern und Mittelfranken – einen Sondereffekt durch die weiterhin zunehmende Nachfrage von Kapitalanlegern. In der Folge werden die Kaufpreise für ETW dort stärker steigen als die Mieten. Das Ausmaß und die Dauer dieses Zusatzeffekts hängen von der weiteren Zinsentwicklung ab. Je weiter die Zinsen noch fallen und je länger die Niedrigzinsphase noch anhält, desto stärker werden die Kaufpreise für ETW in diesen Schwarmstädten steigen.

Eigenheime sind viel individueller und damit heterogener in ihrer Preisentwicklung als Eigentumswohnungen. Insofern sind allgemeingültige 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

So steigen nach landesweiten Preisrückgängen bis etwa zum Jahr 2009 die Preise für Eigenheime wieder an – in den letzten vier Jahren landesweit um 9 Prozent jährlich (Neubau ebenfalls 9 Prozent). Das Angebot hat bislang noch nicht ausreichend auf diese aufkommenden Engpässe reagiert. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sind landesweit von 35.000 bis 40.000 Ende der 1990er-Jahre auf gut 16.000 im Jahr 2009 gesunken. Seither ist eine leichte Zunahme zu beobachten: In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich wieder fast 23.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet – laut empirica-Prognose wäre derzeit jedoch ein Volumen von etwa 30.000 Einheiten jährlich erforderlich (zuzüglich Nachholbedarf aus früheren Jahren). Die Engpässe unterscheiden sich regional jedoch deutlich:

- Der Bedarf an Eigenheimen in Oberbayern wird in den nächsten fünf Jahren um weitere 4,5 Prozent zulegen. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten fünf Jahren nur um 4,3 Prozent gestiegen. Da die Fertigstellungen auch im Mietwohnungssegment dem Bedarf hinterherhinken, dürften die Preise in der nahen Zukunft weiter ansteigen.
- In Niederbayern wird der Bedarf an Eigenheimen in den kommenden fünf Jahren ebenfalls zulegen, mit 12 Prozent sogar erheblich mehr als in Oberbayern. Zuletzt ist das Neubauangebot in den letzten fünf Jahren nur um gut 4 Prozent gewachsen. Aufgrund des aufgestauten Nachholbedarfs aus den Vorjahren, dem ebenfalls zu geringen Geschosswohnungsbau und der weiterhin steigenden Nachfrage durch „Suburbanisierung“ aus Oberbayern sind daher vom bislang weit unterdurchschnittlichen Niveau aus weitere Preisanstiege zu erwarten.

- In Schwaben und der Oberpfalz wird der Eigenheimbedarf zwar nur halb so stark steigen wie in Niederbayern, aber immerhin noch um gut 6 bzw. fast 8 Prozent. Der Neubau wächst nur etwa halb so schnell. Dies forciert den Preisanstieg. Er wird etwas gebremst durch das ausreichend hohe Neubauangebot bei Geschosswohnungen.
- Mittel-, Unter- und Oberfranken erwarten mit 4 bis gut 5 Prozent die geringsten Bedarfszuwächse aller Regierungsbezirke. Das Neubauvolumen ist aber selbst gemessen daran eher etwas zu klein. Dieser Engpass wird zum Teil kompensiert durch viel Geschosswohnungsbau. Allerdings spielen bei Eigenheimen qualitative Aspekte eine wichtige Rolle. Insofern dürften vor allem für höherwertige Objekte weiterhin klare Preiszuwächse zu erwarten sein. In einigen Teilregionen könnten als Folge der sinkenden Einwohnerzahl im ländlichen Raum auch konstante oder gar fallende Preise nicht auszuschließen sein.

Fazit für die Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in den Regierungsbezirken Bayerns

Oberbayern:	Höchstes Niveau, zuletzt weit überdurchschnittlicher Preisanstieg, weiterhin deutlich steigende Preise für Eigenheime, erhöhtes Risiko, falls Preisblasen bei Eigentumswohnungen platzen
Niederbayern:	Leicht unterdurchschnittliche Preise und Preisanstiege, künftig eher deutlich steigende Preise für Eigenheime durch ausufernde Suburbanisierung der Region München
Schwaben, Oberpfalz:	(Leicht) unterdurchschnittliche Preise, aber Anstiegspotenzial durch Suburbanisierung aus der Region München, gedämpft durch hohen Geschosswohnungsneubau
Mittelfranken, Oberfranken, Unterfranken:	(Eher) unterdurchschnittliche Preise, künftig eher steigende, im ländlichen Raum stagnierende und regional zum Teil fallende Preise möglich

3.6 Preisblasen

3.6.1 Wann drohen Preisblasen?

Aufgrund der steigenden Miet- und Kaufpreise wird in letzter Zeit immer heftiger diskutiert, ob es am Wohnungsmarkt eine Preisblase gibt oder ob zumindest eine solche droht. Natürlich birgt nicht jeder Preisanstieg die Gefahr einer Blase und genauso muss nicht jede Preisblase auch platzen. Andererseits gibt es aber auch keine allgemein anerkannte Definition für eine Preisblase.

Es gibt aber durchaus Indikatoren, mit deren Hilfe man das Ausmaß einer Blasengefahr abschätzen kann. So wird eine Preisblase umso eher platzen bzw. werden die Preise eher einbrechen, wenn die Nachfrage deutlich hinter dem Angebot zurückbleibt. Dazu muss entweder vorher das Angebot (stark) zunehmen oder die Nachfrage (plötzlich) einbrechen. Eine übermäßige Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt erkennt man an Fertigstellungen, die über die mittelfristige Nachfrage hinausgehen, einen Nachfrageeinbruch daran, dass zum herrschenden Preis kaum noch einer kaufen will oder kann. Eine Blase droht demnach, wenn

- a) „Normalverdiener“ sich Immobilien nicht mehr leisten können, weil Kaufpreise
 - a 1) schneller als Mieten steigen (Vermietung unrentabel) oder
 - a 2) schneller als die regionaltypischen Einkommen steigen (unerschwinglich für Selbstnutzer) bzw.
- b) in spekulativer Erwartung immer mehr Wohnungen gebaut werden und
- c) dazu immer mehr Kredite aufgenommen werden.

Diese vier Indikatoren (Mietpreisvervielfältiger, Preis-Einkommens-Verhältnis, Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite relativ zum Bruttoinlandsprodukt, BIP) können beobachtet werden. So kosteten z. B. Ende des Jahres 2018 neuere Eigentumswohnungen im bayerischen Durchschnitt 7,3 Jahreseinkommen (Ende 2013: 5,0) oder 35,2 Jahresmieten (Ende 2013: 28,3). Pro 1.000 Einwohner wurden in Bayern rund 4,7 Wohnungen errichtet und der (bundesdeutsche) Anteil neuer Wohnungsbaukredite am BIP liegt bei 6,7 Prozent (ausstehende Kredite insgesamt 41 Prozent). Stellt man diese Werte z. B. den Vergleichswerten des Jahres 2005 gegenüber – ein Jahr, in dem niemand eine Preisblase vermutete und in dem der Markt eher leicht unterbewertet war –, dann sind ETW heutzutage teurer (+2,7 Jahreseinkommen bzw. +7,7 Jahresmieten), der Anteil neuer Wohnungsbaukredite am BIP höher (+1,3 Prozentpunkte gemessen am Bruttoinlandsprodukt) und mittlerweile auch die Anzahl der Fertigstellungen (je Einwohner) höher (+0,7 pro 1.000 Einwohner). In einer bayernweiten Durchschnittsbetrachtung ist damit eine Preisblase aktuell zumindest wahrscheinlicher als 2005.

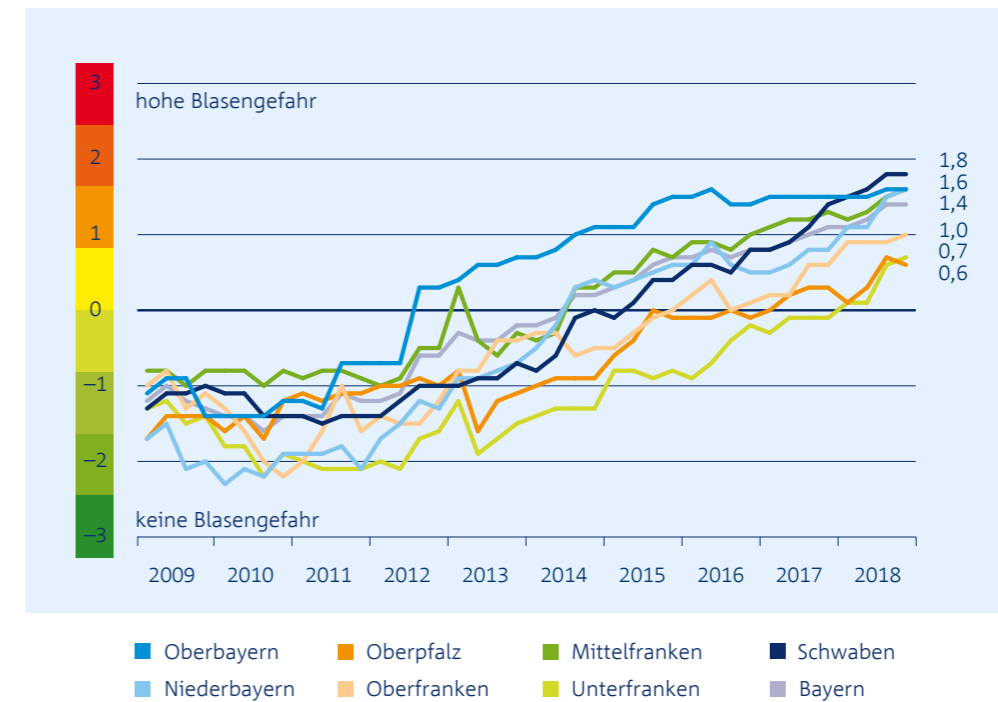
Eine landesweite Durchschnittsbetrachtung sagt jedoch wenig über die lokale Situation aus. So gibt es regionale Märkte, in denen die Preise kaum steigen, und andere, in denen ganz erhebliche Preisblasen drohen. Regionale Preisblasen sind volkswirtschaftlich unproblematisch. Sie können jedoch gefährlich werden, wenn viele regionale Märkte betroffen sind. Deswegen werden die vorgestellten Einzelindikatoren „Mietpreisvervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner“ sowie ein regionaler „Blasenindex“ zunächst für jeden Landkreis bzw. jede kreisfreie Stadt berechnet (der Indikator „Wohnungsbaukredite“ liegt nur auf Bundesebene vor).

Anschließend wird für diese drei Indikatoren in jedem Kreis eine Warnstufe ermittelt: Dazu wird geprüft, ob die Indikatoren deutlich über (Vorwarnung) oder unter (Entwarnung) dem 2005er-Wert liegen. Jedem Einzelindex werden dann Werte zwischen +1 (Vorwarnung) und -1 (Entwarnung) zugeordnet. Ein Gesamtindex ergibt sich dann als Summe dieser drei Einzelindizes und nimmt somit Werte zwischen +3 und -3 an. Dieser Gesamtindex kann als Maß für die Blasengefahr interpretiert werden. Je höher der Wert, desto eher muss in der betreffenden Region vor einer drohenden Blasengefahr gewarnt werden.

3.6.2 Regionale Blasengefahr in Bayern

Bayernweit ist die Gefahr von Preisblasen seit dem Referenzjahr 2005 (Index = 0) zunächst kontinuierlich gesunken (Index < 0). Der Tiefpunkt war im dritten Quartal 2010 erreicht, als der Blasenindex einen Wert von -1,6 auf der Skala von -3 bis +3 angenommen hatte. Seither steigt der Indexwert fast kontinuierlich an. Lange Zeit war die Gefahr von Preisblasen demnach geringer als im Jahr 2005, denn der Index lag immer unter dem kritischen Wert von 0. Dies hatte sich aber mit dem dritten Quartal 2014 geändert. Seitdem ist die Blasengefahr landesweit erstmals wieder höher als im Jahr 2005. Mittlerweile liegt der Indexwert sogar bei +1,4.

Abb. 59: Entwicklung des empirica-Blasenindex seit Q1/2009 nach Regierungsbezirken (Quartalswerte)



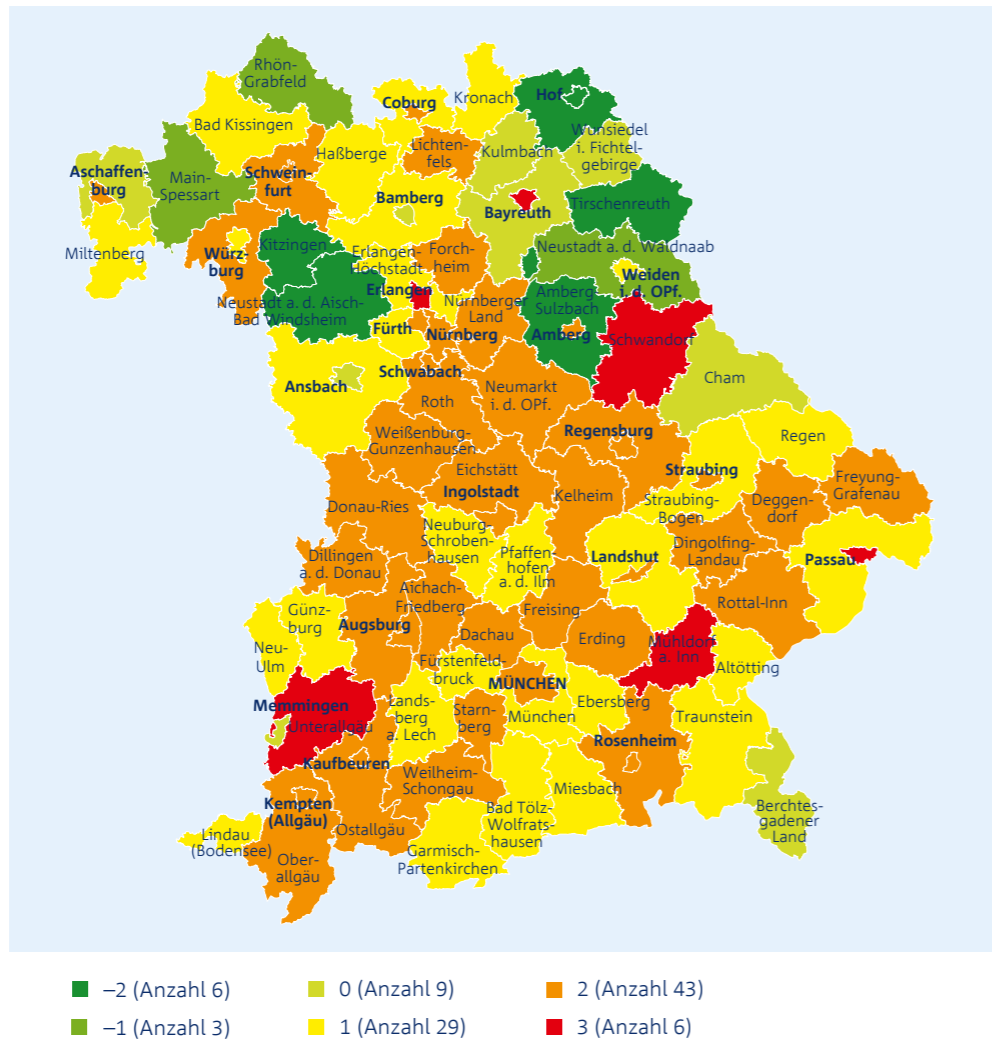
Achtung, neue Definition: Die Umstellung der Datenbank empirica-regio auf „Online-Betrieb“ hat eine Umbasierung des Blasenindex auf das Jahr 2005 sowie eine verbesserte Einkommensberechnung mit sich gebracht. Die Fertigstellungen können weiterhin erst um sechs Quartale verzögert verarbeitet werden. Die Struktur der Kurven hat sich dadurch nur unwesentlich verändert; Lage und Schnittpunkte der Kurven haben sich dagegen leicht verschoben; dies muss bei der Interpretation berücksichtigt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten)

© empirica

Lange Jahre lag allein der Bezirk Oberbayern klar über dem bayerischen Landesdurchschnitt, mittlerweile trifft dies aber auf vier der sieben Regierungsbezirke zu. Nur noch Ober- und Unterfranken sowie die Oberpfalz weisen demnach noch unterdurchschnittliche Werte auf. Und die „blasenfreie“ „Nulllinie“ hat seit dem ersten Quartal 2018 mit Unterfranken nun auch der letzte Bezirk überschritten. Damit steht die „Blasenampel“ für alle Regierungsbezirke zumindest auf Gelb, wenn nicht auf „Orange“. Dies zeigt: Man kann mittlerweile kaum noch von einer regionalen Blasengefahr sprechen, vielmehr haben sich die Preise nunmehr landesweit aufgebläht – allerdings weiterhin auf unterschiedlich hohem Niveau.

Abb. 60a: empirica-Blasenindex in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – im vierten Quartal 2018



Achtung, neue Definition: Die Umstellung der Datenbank empirica-regio auf „Online-Betrieb“ hat eine Umbasierung des Blasenindex auf das Jahr 2005 sowie eine verbesserte Einkommensberechnung mit sich gebracht. Die Fertigstellungen können weiterhin erst um sechs Quartale verzögert verarbeitet werden. Die Struktur der Kurven hat sich dadurch nur unwesentlich verändert; Lage und Schnittpunkte der Kurven haben sich dagegen leicht verschoben; dies muss bei der Interpretation berücksichtigt werden.

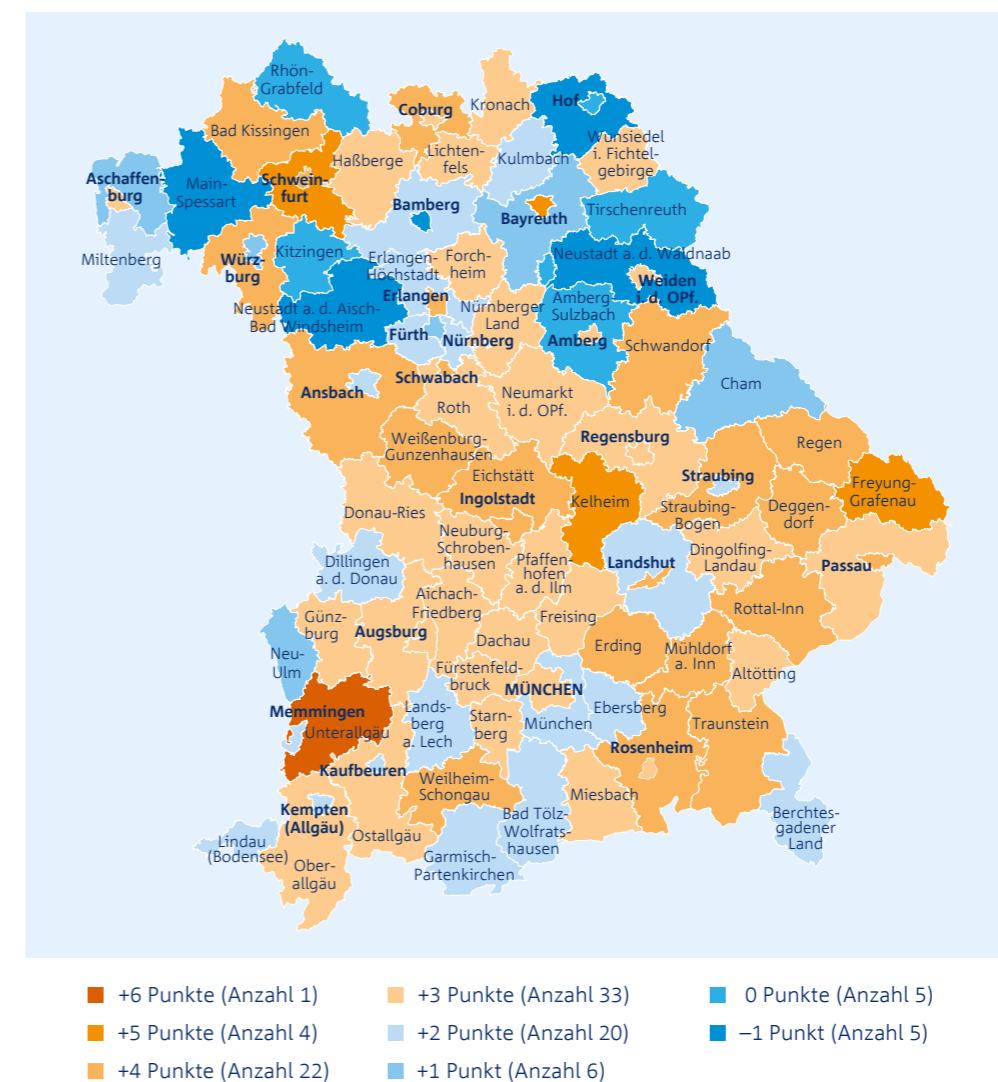
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Auch innerhalb der Regierungsbezirke bestehen immer noch erhebliche Unterschiede hinsichtlich einer Blasengefahr bei Wohnimmobilien. Die höchste Warnstufe (Index +3) wurde mittlerweile in sechs Kreisen erreicht. Dazu zählen die kreisfreien Städte Passau, Erlangen und Bayreuth sowie die Landkreise Mühldorf am Inn, Schwandorf und Unterallgäu.

Für weitere 43 Kreise gilt die zweithöchste Warnstufe (Index +2), in weiteren 29 Landkreisen und kreisfreien Städten steht der Index ebenfalls oberhalb der „Nulllinie“ (Index +1). Nur noch für 18 der 96 Kreise in Bayern kann dagegen vollständige Entwarnung gegeben werden. Ende 2009 galt dies allerdings noch für 94 von 96 Kreisen,

Anfang 2014 immerhin noch für 71 Kreise. Offensichtlich gibt es demnach auch außerhalb der attraktiven Regionen und Schwarmstädte zunehmend eine Blasengefahr. Dies erklärt sich damit, dass die Niedrigzinsen flächendeckend wirken und es auch auf dem Land „Sparer in Not“ gibt, die nunmehr ihr Vermögen vor Ort in Immobilien investieren und damit fast überall die Preise in die Höhe treiben – ohne dass die Mieten im selben Maße folgen!

Abb. 60b: empirica-Blasenindex in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten – Veränderung der Blasengefahr 2018 zu 2009



Achtung, neue Definition: Die Umstellung der Datenbank empirica-regio auf „Online-Betrieb“ hat eine Umbasierung des Blasenindex auf das Jahr 2005 sowie eine verbesserte Einkommensberechnung mit sich gebracht. Die Fertigstellungen können weiterhin erst um sechs Quartale verzögert verarbeitet werden. Die Struktur der Kurven hat sich dadurch nur unwesentlich verändert; Lage und Schnittpunkte der Kurven haben sich dagegen leicht verschoben; dies muss bei der Interpretation berücksichtigt werden.

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme ab Q1/2012, bis Q2/2012 IDN Immodaten) © empirica

Die Kreise mit hoher Warnstufe sind meist auch identisch mit den Kreisen mit starker Veränderung der Warnstufe seit dem Jahr 2009. Den größten Zuwachs in der Warnstufe gibt es seither im Unterallgäu (+6), gefolgt von Freyung-Grafenau, Schweinfurt, Kelheim und der Stadt Bayreuth (jeweils +5). Unverändert ist die Lage allein in den fünf Kreisen Amberg-Sulzbach, Tirschenreuth, Rhön-Grabfeld, Kitzingen und der Stadt Hof. Ein gesunkenes Blasenrisiko kann den vier Landkreisen Neustadt an der Waldnaab, Hof, Main-Spessart und Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim sowie der Stadt Bamberg attestiert werden.

3.6.3 Ausblick: Künftige Blasen Gefahr und die Folgen

Die weitere Entwicklung der (regionalen) Blasen Gefahr hängt ab vom Zustandekommen regionaler Überangebote (zu viele Fertigstellungen), den Kapitalmarktbedingungen (Zinsen, Kreditvergabe, Wohnimmobilienkreditrichtlinie) und von wohnungspolitischen Maßnahmen ab (z. B. Einführung eines Mietendeckels). Betroffen von der Blasenbildung sind vor allem neue Eigentumswohnungen (ETW), weniger die gebrauchten ETW oder die Eigenheime. Denn Eigentumswohnungen werden sowohl von Selbstnutzern als auch von Vermietern nachgefragt. Hier wirken also zwei Kräfte: einerseits die Nachfrage nach dem Gut Wohnung, „um darin zu wohnen“, und andererseits die Nachfrage nach dem Gut Wohnung als Vermögensanlage in Zeiten des „Anlagenotstands“ durch Niedrigzinsen (s. Kasten in Kapitel 3.5.2).

► **Gefährlich wäre die Kumulation mehrerer Auslöser**

Zuletzt sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand schneller gestiegen als im Neubau. Das ist Ausdruck einer Knappheit an Bauland bzw. der am Markt verfügbaren Immobilien bei anhaltend hoher Nachfrage. Falls das Neubauangebot auf Dauer die nun aufgenommene Fahrt beibehält, wird dieser Preisanstieg gedämpft. In vielen vergangenen Zyklen stieg das Angebot jedoch auch zu spät und dann zu stark, mit der Folge eines Überangebots. Sollte dies passieren, könnten die Preise sogar fallen. Im ungünstigsten Falle würden gleichzeitig auch noch die Mietpreisbremse verschärft oder ein Mietendeckel eingeführt und die Mietspiegel durch Hinzunahme älterer Mieten abgesenkt werden; womöglich könnte das Ganze von einer Rezession begleitet werden. Viele Käufer von Eigentumswohnungen zur Vermietung ignorieren derzeit die möglichen Folgen der laufenden Wohnungsmarkteingriffe angesichts von „Renditenotstand“ und Wohnungsknappheit. Aber wenn die Geschichte der Preisblasen eines lehrt, dann das: Risiken oder Übertreibungen werden aus scheinbar (!) guten Gründen zu lange ignoriert, aber eine plötzliche Einsicht führt dann unverhofft zum Wendepunkt – die Blase platzt.

Eine Blasen Gefahr droht derzeit zum einen in etlichen attraktiven Schwarmstädten mit hoher Zuwanderung und knappen Märkten. Zum anderen sind aber auch immer mehr kleinere Städte und „schrumpfende“ Regionen betroffen. Sollte eine Blase platzen, dürften die Auswirkungen in beiden Regionstypen recht unterschiedlich ausfallen. In den Schwarmstädten wird die Preisentwicklung vermutlich nur eine Delle erhalten, denn die Nachfrage wird hier auch langfristig recht stabil sein. Dafür spricht allein schon die langjährige Suburbanisierung von Haushalten, deren Bewohner/Haushaltsmitglieder zum überwiegenden Teil lieber in der Stadt geblieben wären, dort aber keine passende oder bezahlbare Wohnung finden konnten. Diese Suburbanisierer dienen gewissermaßen als Pufferpotenzial: Bei einem Preisschock würden dann viele in die Stadt zurückkehren.

Anders sieht es in den „schrumpfenden“ Regionen und weniger attraktiven Kleinstädten aus, die eher durch überregionale Abwanderung und allenfalls durch Zuwanderung aus dem eigenen Umland geprägt sind. Dort dürfte eine platzende Blase mehr als Dellen hinterlassen. Insbesondere steht hier kein Pufferpotenzial zur Verfügung und ein Wirtschaftsabschwung könnte zu einer verstärkten überregionalen Abwanderung führen. Im Ergebnis könnte ein Preisrückgang hier mit nachhaltigen Leerständen einhergehen. Das gilt erst recht, wenn das Neubauangebot just in dem Moment weiter an Fahrt gewinnen sollte, in dem eine Krise die Nachfrage ausbremst.

Vielerorts resultiert die Blasen Gefahr aus gestiegenen Vervielfältigern – die Entwicklung der Kaufpreise ist dort den Mieten „enteilt“. Auf dem Weg zu einem langfristig tragfähigen Vervielfältiger müssen daher entweder die Kaufpreise sinken oder die Mietpreise deutlich steigen. Andere Wege gibt es nicht, wenn die Vervielfältiger wieder „normale“ Niveaus erreichen sollen – und spätestens bei steigenden Zinsen sind die aktuellen Niveaus nicht mehr tragbar. Die Mietpreise können in naher Zukunft jedoch nur noch langsam ansteigen. Nicht, weil die Nachfrage stagniert, wohl aber, weil gewisse natürliche Schmerzgrenzen bei der Mietbelastung erreicht werden und vor allem in Folge politischer Eingriffe. Dazu zählt zum einen die Mietpreisbremse: Sie dürfte mittelfristig – spätestens nach der bereits beschlossenen Verschärfung – den Mietanstieg spürbar eindämmen. In dieselbe Richtung wirkt die beschlossene Reform der Mietspiegel, wenn dort künftig vermehrt ältere Mieten einfließen und so das Vergleichsmietenniveau abgesenkt wird. Im Ergebnis wird eine Normalisierung überwiegend durch eine Anpassung der Kaufpreise erfolgen müssen. Dies kann über sehr lange Zeiträume und damit eher allmählich (sowie durch aufkommende Inflation verschleiert) oder aber ruckartig passieren. Eine ruckartige Anpassung ist vor allem dann zu erwarten, wenn die Blase aufgrund externer Schocks platzen sollte (Wachstumseinbruch, regionales Überangebot, schneller Zinsanstieg).

► **Regional unterschiedliche Folgen platzender Preisblasen**

► **Der Weg zur Normalisierung läuft fast zwangsweise über den Kaufpreis**



4 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2037

4.1	Bevölkerungsvorausberechnung	152
4.1.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2037	152
4.1.2	Veränderungen in der Altersstruktur	155
4.2	Haushaltsprognose	166
4.2.1	Landesweite und regionale Entwicklung bis 2037	166
4.2.2	Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur	171
4.3	Wohnungsprognose	174
4.3.1	Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen	174
4.3.2	Prognose des Neubaubedarfs	185
4.3.3	Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf	201
4.4	Fazit: Weiterhin noch viel Neubau erforderlich	217
4.4.1	Landflucht in die Schwarmstädte spitzt sich weiter zu	219
4.4.2	Haltefaktor Neubau: in Schrumpfungsregionen auf bestehenden Leerstand lenken	220
4.4.3	Knappheit in allen Segmenten – kann ein Mietendeckel helfen?	221
4.4.4	Wohnungsbau: kurzfristig das hohe Tempo halten, langfristig nicht ausbremsen	223
4.5	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage	224
4.5.1	Was ist ein Regressionsmodell?	224
4.5.2	Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?	226
4.5.3	Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?	226
4.5.4	Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage	228

4 Ausblick: Wohnungsprognose der empirica ag für Bayern bis 2037

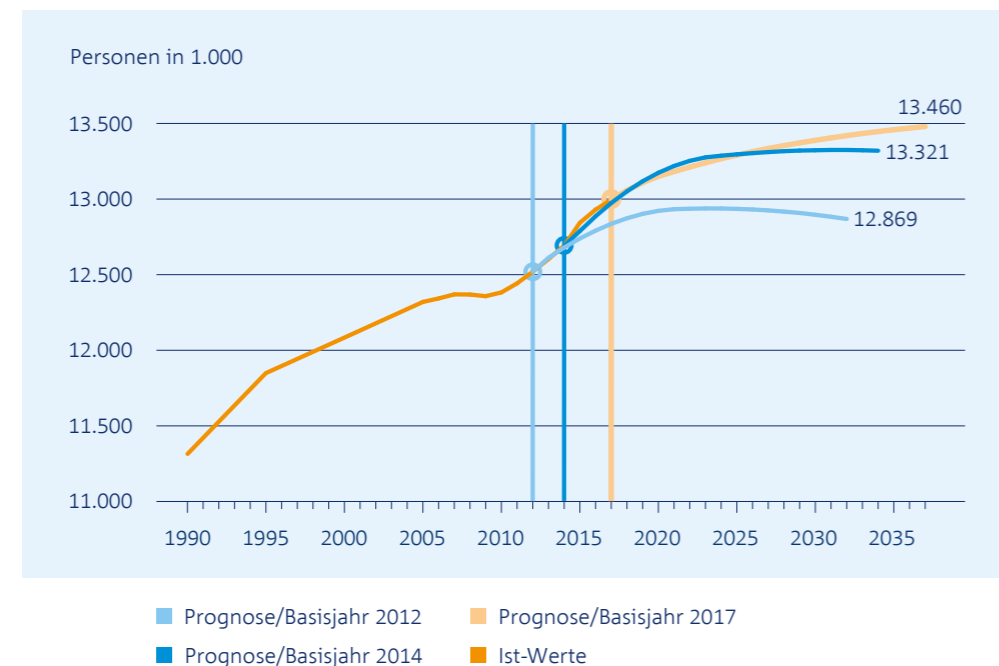
4.1 Bevölkerungsvorausberechnung

4.1.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2037

Zum Ende des Jahres 2017 zählte der Freistaat Bayern 12,997 Mio. Einwohner. Basierend auf diesem Wert hat das Bayerische Landesamt für Statistik eine regionalisierte Vorausberechnung erstellt. Die Einwohnerzahl Bayerns steigt unter den getroffenen Annahmen – dazu zählen insbesondere eine rückläufige Zuwanderung aus dem Ausland und eine konstante Zuwanderung aus dem restlichen Bundesgebiet – noch bis zum Jahr 2037 weiter an. Bis dahin werden rund 484.000 oder 3,7 Prozent mehr Menschen im Freistaat leben als im Prognosebasisjahr 2017 (s. Abbildung 61). Insgesamt wird die Einwohnerzahl im Zeitraum 2017 bis 2037 auf 13,481 Mio. um durchschnittlich 24.194 Personen jährlich anwachsen.

Abb. 61: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 1990–2037

Prognosebasisjahre = 2012, 2014 bzw. 2017



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018

© empirica

Vergleich mit früheren Bevölkerungsprognosen

Mit der neuesten Vorausberechnung auf Basis des Jahres 2017 musste der drei Jahre zuvor prognostizierte Wert für das Jahr 2017 nur um rund 22.000 Menschen nach oben angepasst werden. Anders als in der 2014er-Prognose kommt die langfristige Vorausberechnung diesmal auch nur zu geringfügig höheren Einwohnerzahlen als die vorhergehende. Während die Vorausberechnung der Einwohnerzahl für das Jahr 2030 von 2012 bis 2014 um 427.000 Einwohner nach oben gesetzt wurde, steigt der Prognosewert für 2030 diesmal nur um weitere 66.000 Einwohner an. Insgesamt wird nun bis 2025 sogar ein etwas schwächerer Zuwachs als in der alten Prognose erwartet, nach 2025 dagegen ein etwas kräftigerer Zuwachs. Diese Veränderungen haben natürlich auch Auswirkungen auf die Prognose der Wohnungsnachfrage.

Hintergrund dieser Entwicklung sind die Annahmen in puncto einer zwar hohen, aber fallenden Zuwanderung. Frühere Prognosen gingen von einem höheren Zuwanderungssaldo aus, insbesondere aus dem Ausland.³⁸ Zu beachten ist, dass die Zuwanderung nach Bayern nicht nur eine höhere Einwohnerzahl, sondern auch einen langsameren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung impliziert. Das gilt trotz der als steigend unterstellten Lebenserwartung. Denn Zuwanderer gehören mehrheitlich eher zu den Jüngeren, unter 45-Jährigen. Tatsächlich steigt das prognostizierte Durchschnittsalter der bayerischen Bevölkerung bis zum Jahr 2029 in der neuesten Prognose nur noch auf rund 45 und nicht mehr auf über 46 Jahre wie noch in der Prognose im „Wohnungsmarkt Bayern 2011“.

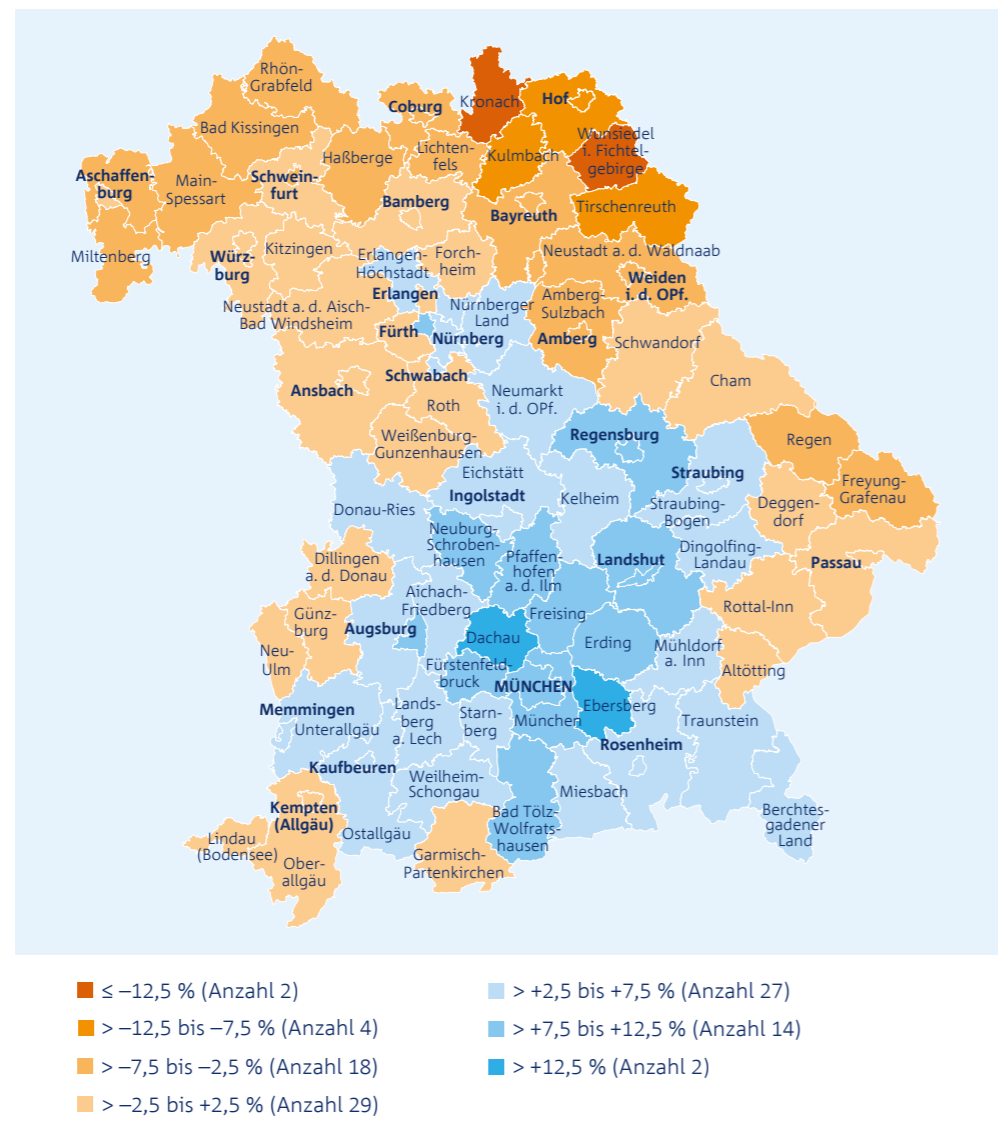
Gemessen am Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre (durchschnittlich +96.000 p. a. im Zeitraum 2013 bis 2017) wird der Zuwachs in der Zukunft erheblich geringer ausfallen (durchschnittlich +43.000 p. a. im Zeitraum 2018 bis 2022 bzw. +24.000 im Zeitraum 2018 bis 2037). Im Unterschied zu früheren Prognosen (Basisjahr 2014 oder 2012) wird es aber auch absehbar keine rückläufige Einwohnerzahl geben.

Mit der prognostizierten Entwicklung wird sich die Einwohnerzahl Bayerns auch künftig stabiler entwickeln als in anderen Bundesländern. Dies ist die Folge der arbeits- und ausbildungsplatzbedingt höheren Zuwanderung nach Bayern. Seit Ende der 1970er-Jahre hat das Land durchgehend Wanderungsgewinne. Dabei kommen die Wanderungsströme nicht nur aus dem Ausland, sondern auch aus anderen Ländern der Bundesrepublik. So werden Bevölkerungsverluste trotz Geburtenrückgang vermieden. Denn wie in den anderen Ländern der Bundesrepublik ist die Zahl der Sterbefälle seit 2001 auch in Bayern größer als die Zahl der Geburten. Regionale Ausnahmen mit signifikantem Geburtenüberschuss (bedingt durch Zuwanderung junger Frauen) stellen in den Vorausberechnungen lediglich die Landeshauptstadt München (+7,5 Prozent), die Stadt Regensburg (+2,2 Prozent), der Landkreis Freising (+2,0 Prozent) und Ingolstadt (+1,7 Prozent).

³⁸ Die Modellierung der Außenwanderung aus dem Bund und dem Ausland ist im Verhältnis zu den anderen Bewegungskomponenten (Binnenwanderung, Sterbe-/Geburtenrate) mit den größten Unsicherheiten behaftet.

Abb. 62: Bevölkerungsentwicklung Veränderung 2037 zu 2017 in Prozent

Prognosebasisjahr = 2017



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

Allerdings weisen bei Weitem nicht alle Regionen Bayerns dieselbe Bevölkerungsentwicklung auf. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Kreise der Raumordnungsregionen München (+13,0 Prozent), Regensburg (+9,4 Prozent), Oberland (+9,1 Prozent), Ingolstadt und Landshut (je +8,7 Prozent). Relevante Zugewinne von mehr als 6 Prozent können auch die Regionen Augsburg (+8,2 Prozent), Südostoberbayern (+6,9 Prozent) und Donau-Iller (+6,2 Prozent) erwarten. Auf der anderen Seite werden für die Regionen Oberfranken-Ost (-6,1 Prozent), Main-Rhön (-1,3 Prozent) oder Oberpfalz-Nord (-0,4 Prozent) Bevölkerungsrückgänge erwartet – allerdings geringere als noch in früheren Prognosen. Insgesamt werden nur noch für diese drei

der 18 bayerischen Raumordnungsregionen Bevölkerungsverluste prognostiziert. Das dürfte in erster Linie der Überfüllung von München und anderen Schwarmstädten und den daraus resultierenden Ausweichreaktionen zu verdanken sein.

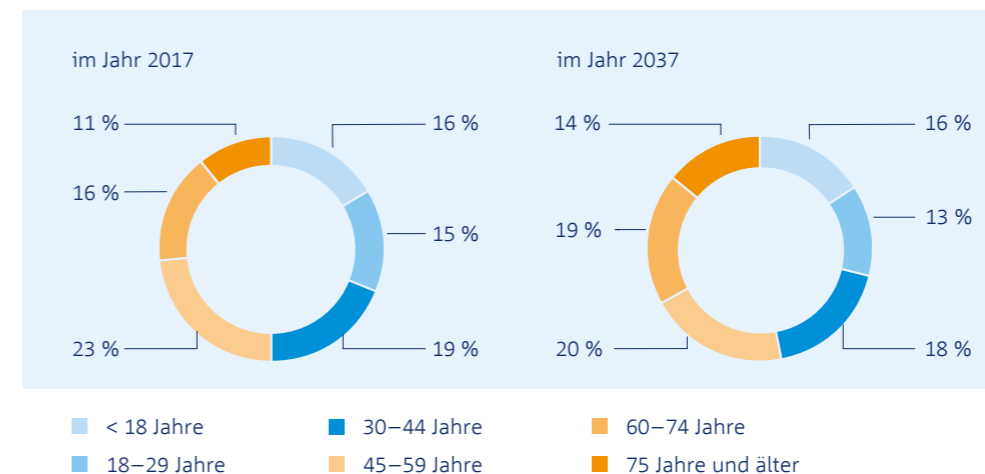
Ähnlich ist die Quote auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (s. Abbildung 62): Hier werden etwa jeder vierte oder 23 der 96 Kreise Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen – in den vorhergehenden Prognosen waren es noch 32 bzw. 45 Kreise (Basisjahre 2014 bzw. 2012). Dennoch gibt es auch andere Entwicklungen: Deutlich zweistellige Zuwachsraten werden für die Stadt Landshut (+15,4 Prozent), die Landkreis Dachau (+15,1 Prozent), Erding (+14,1 Prozent), Ebersberg (+13,7 Prozent), München (+13,6 Prozent) sowie die Stadt München (+13,5 Prozent) erwartet. Gemessen an der heutigen Einwohnerzahl schrumpfen am stärksten die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (-11,3 Prozent), Kronach (-10,5 Prozent), Hof (-8,6 Prozent), Tirschenreuth (-6,4 Prozent) und Kulmbach (-6,3 Prozent) sowie die Stadt Hof (-6,3 Prozent).

4.1.2 Veränderungen in der Altersstruktur

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung – vor allem hinsichtlich einer steigenden Lebenserwartung – machen sich in der Altersverteilung bemerkbar. So wird der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von heute 16 auf 19 Prozent im Jahr 2037 ansteigen und der Anteil der 75-Jährigen und Älteren von 11 auf 14 Prozent; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der jungen Erwachsenen (18- bis 29-Jährige) von heute 15 Prozent dann auf 13 Prozent absinken (s. Abbildung 63). Insgesamt wird die Quote der unter 60-Jährigen sinken (von 74 auf 67 Prozent) und die der über 60-Jährigen steigen (von 27 auf 33 Prozent). Durch die hohe Zuwanderung fällt die Alterung der Einwohner allerdings weniger stark aus als in früheren Prognosen.

Abb. 63: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern

Prognosebasisjahr = 2017

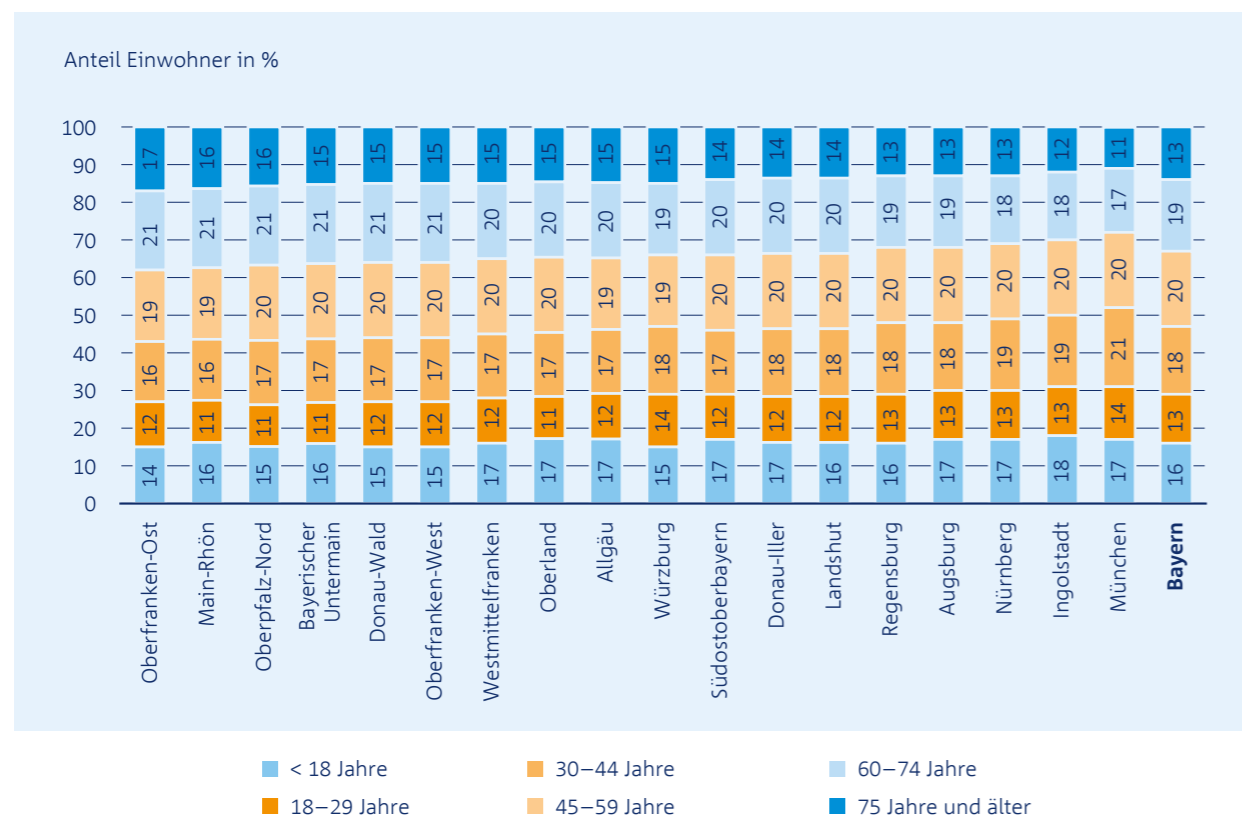


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

Genauso wie die Bevölkerungsentwicklung unterscheidet sich nämlich 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 wird im Jahr 2037 die Region Oberfranken-Ost aufweisen (16,7 Prozent; s. Abbildung 64). Anteilig die wenigsten Senioren und die meisten unter 30-Jährigen werden bis 2037 in den Wachstumsregionen München und Ingolstadt zu finden sein. Im Vergleich zur Prognose von vor zwei Jahren, die langfristig zu etwas niedrigeren Einwohnerzahlen führte, ergeben sich nur sehr kleine Verschiebungen im Ranking nach dem Seniorenanteil (60-Jährige und Ältere).

Abb. 64: Anteile der nachfragerrelevanten Altersgruppen in den Raumordnungsregionen Bayerns 2037

Prognosebasisjahr = 2017, sortiert nach Anteil der 60-Jährigen und Älteren



Hinweis: Abweichungen bei Summen sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018

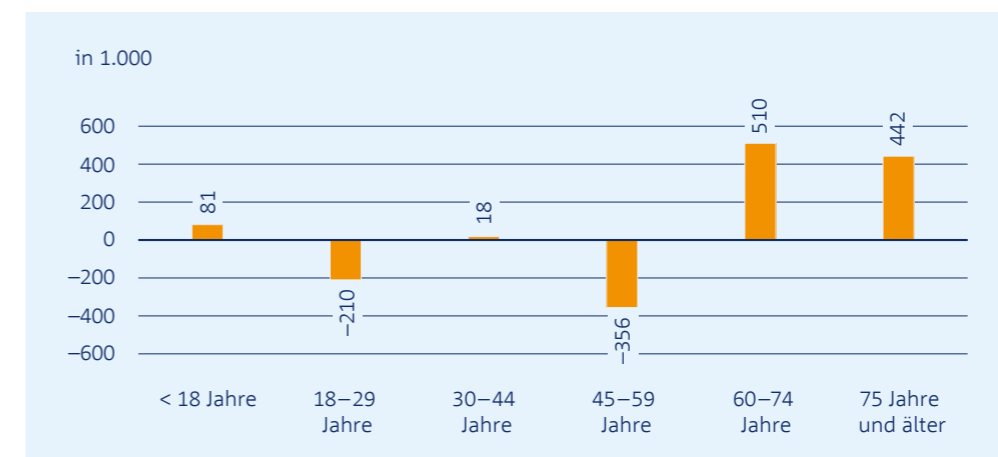
© empirica

Über alle Raumordnungsregionen hinweg wird die bayerische Bevölkerung im Zeitraum 2017 bis 2037 um rund 484.000 Menschen anwachsen. Dabei steht einem landesweiten Rückgang von insgesamt 468.000 bei den unter 60-Jährigen ein Anstieg von 952.000 bei den älteren Einwohnern gegenüber (s. Abbildung 65a und b). Einerseits ist der Rückgang bei den unter 60-Jährigen nunmehr etwas stärker als in der letzten Prognose (+81.000 ggü. +23.000). Andererseits wird für die Altersklasse der unter 18-Jährigen diesmal ein erheblich größerer Anstieg erwartet (+81.000 ggü. +23.000). Umgekehrt fällt der Anstieg bei den über 60-Jährigen diesmal kleiner aus – ein Teil des Zuwachses dieser Altersklasse ist mittlerweile bereits Realität.

Während das Maximum der 60- bis unter 75-Jährigen bereits im Jahr 2031 erwartet wird, steigt die Zahl der über 75-Jährigen mindestens bis 2037 an. Die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen und der 45- bis unter 60-Jährigen erreicht im Jahr 2031 dagegen ein Minimum und steigt danach leicht 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 2031. Diese Entwicklung muss im Zusammenhang mit der Zuwanderung der letzten Jahre gesehen werden: Ob Binnen- oder Außenwanderung, die Masse der Mobilen ist unter 45 Jahren alt und wird bis zum Prognosehorizont 45 bis unter 60 Jahre alt sein.

Abb. 65 a: Veränderung der nachfragerrelevanten Altersgruppen in Bayern 2037 zu 2017 – absolute Veränderung

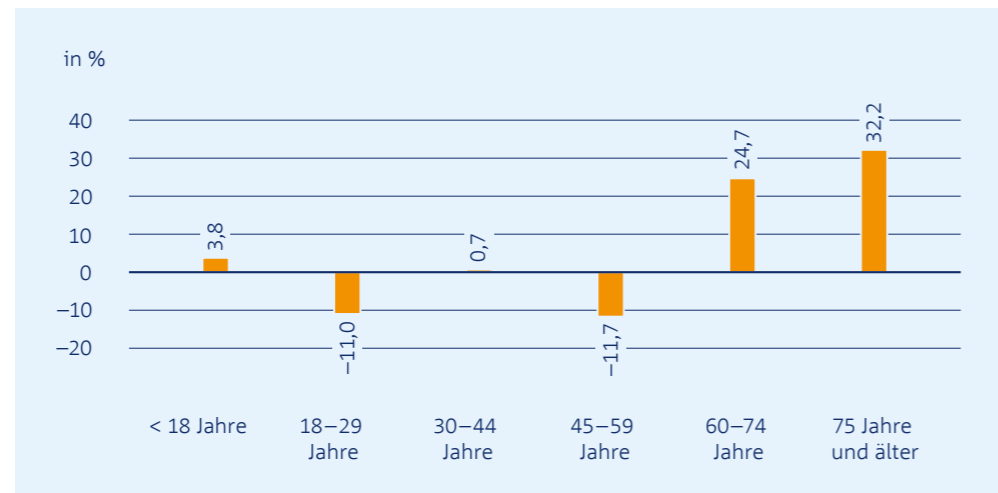
Prognosebasisjahr = 2017



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018

© empirica

Abb. 65 b: Veränderung der nachfragerlevanten Altersgruppen in Bayern 2037 zu 2017 – prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018

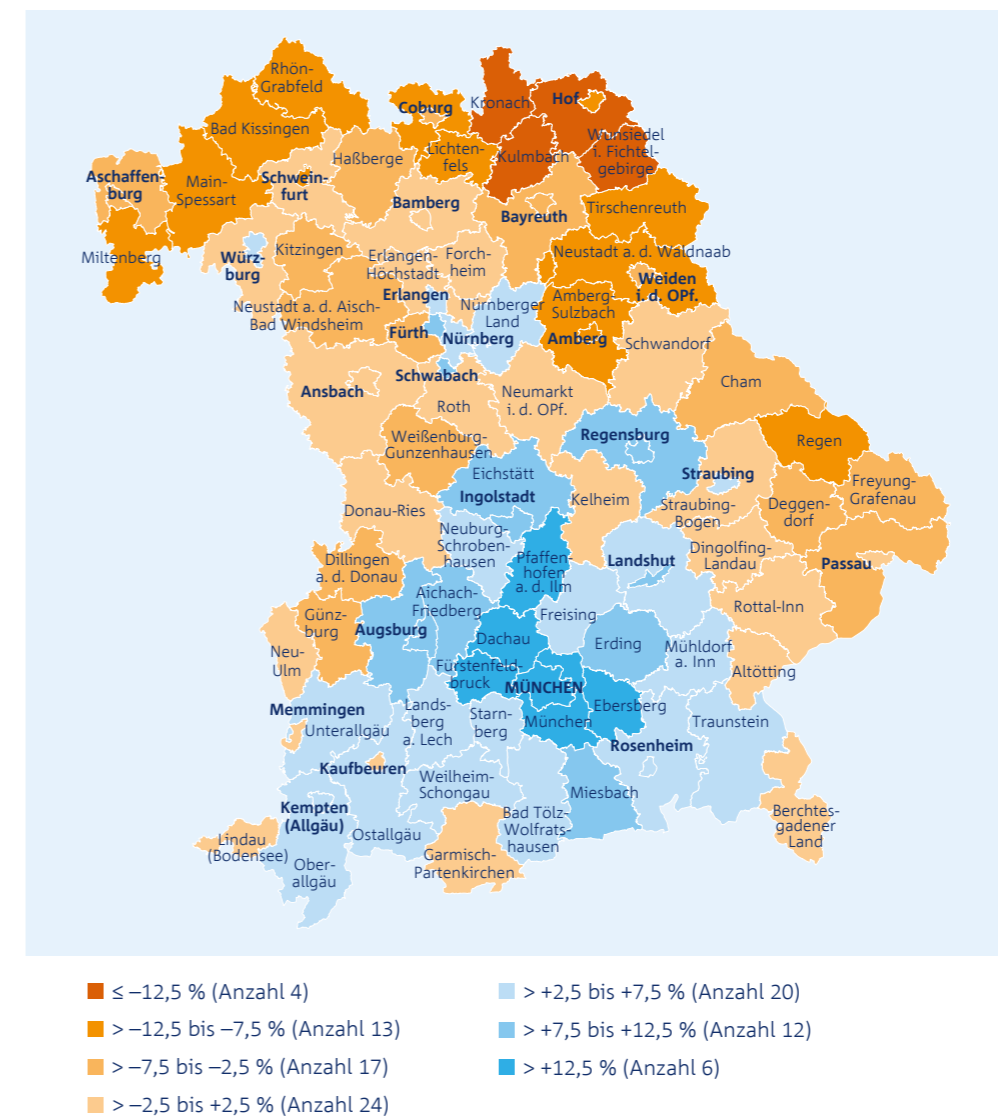
© empirica

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).³⁹ 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 hin zu neueren Wohnformen kommen, wenn mehr altengerechte Angebote lokal auf den Markt kommen. Diese sollten jedoch nicht teurer sein als die bisherigen Wohnungen, was absehbar aber nur auf entspannten Wohnungsmärkten möglich sein dürfte. Denn auf engen Märkten sind Neuvertragsmieten höher als die Bestandsmieten – mit einem Umzug lassen sich dann keine Wohnkosten einsparen bzw. sind altengerechte Wohnungen für viele Ältere dann nicht finanzierbar (lock-in-Effekt).

³⁹ Vgl. Krings-Heckemeier et al. (2006).

Abb. 66 a: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen und der jungen Erwachsenen 2037 zu 2017 in Prozent – unter 18 Jahre

Prognosebasisjahr = 2017

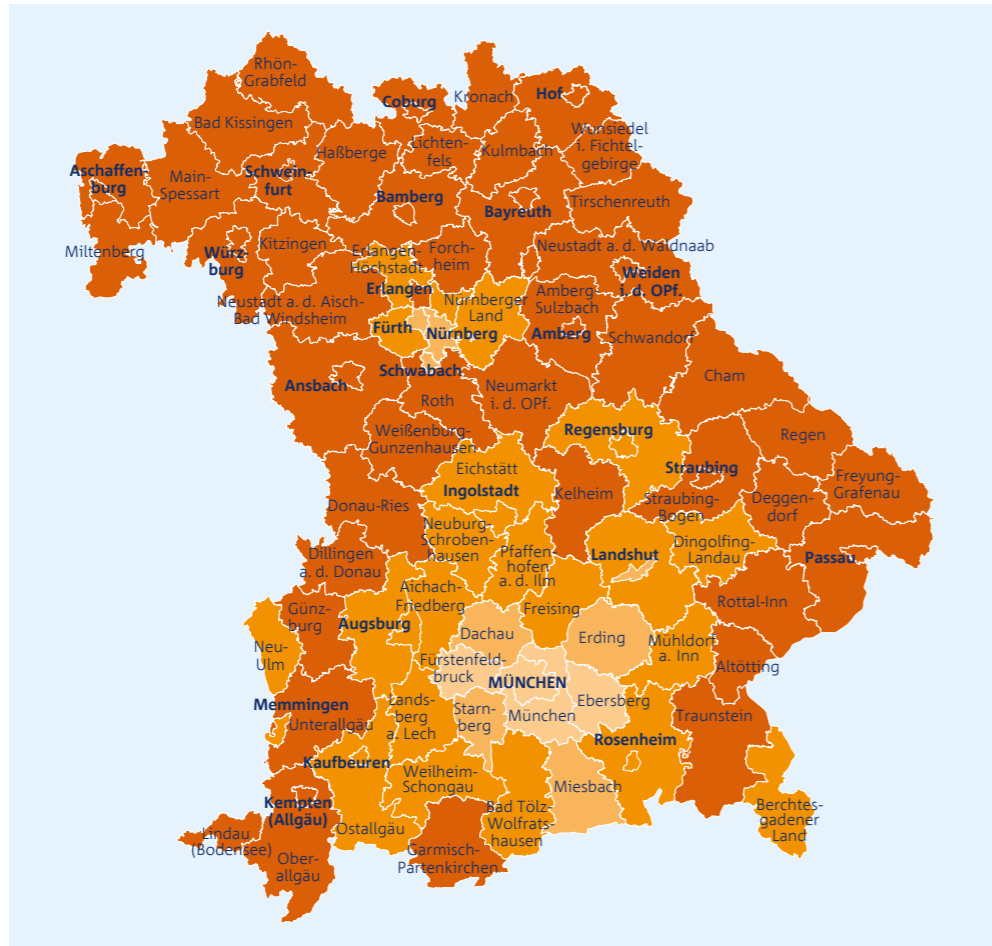


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

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 2037 in sehr vielen Landkreisen und kreisfreien Städten sinken, die Zahl der 18- bis 29-jährigen Einwohner sogar in fast allen. Eine Ausnahme bildet bei den 18- bis 29-jährigen Einwohnern nur noch die Stadt München (s. Abbildung 66 b).

Abb. 66 b: Veränderung der Einwohnerzahl der Minderjährigen und der jungen Erwachsenen 2037 zu 2017 in Prozent – 18 bis 29 Jahre

Prognosebasisjahr = 2017



- ≤ -12,5 % (Anzahl 58)
- > -12,5 bis -7,5 % (Anzahl 26)
- > -7,5 bis -2,5 % (Anzahl 8)
- > -2,5 bis +2,5 % (Anzahl 4)
- > +2,5 bis +7,5 % (Anzahl 0)
- > +7,5 bis +12,5 % (Anzahl 0)
- > +12,5 % (Anzahl 0)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

Abb. 67 a: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2037 zu 2017 in Prozent – 30 bis 44 Jahre

Prognosebasisjahr = 2017



- ≤ -12,5 % (Anzahl 2)
- > -12,5 bis -7,5 % (Anzahl 12)
- > -7,5 bis -2,5 % (Anzahl 27)
- > -2,5 bis +2,5 % (Anzahl 35)
- > +2,5 bis +7,5 % (Anzahl 18)
- > +7,5 bis +12,5 % (Anzahl 2)
- > +12,5 % (Anzahl 0)

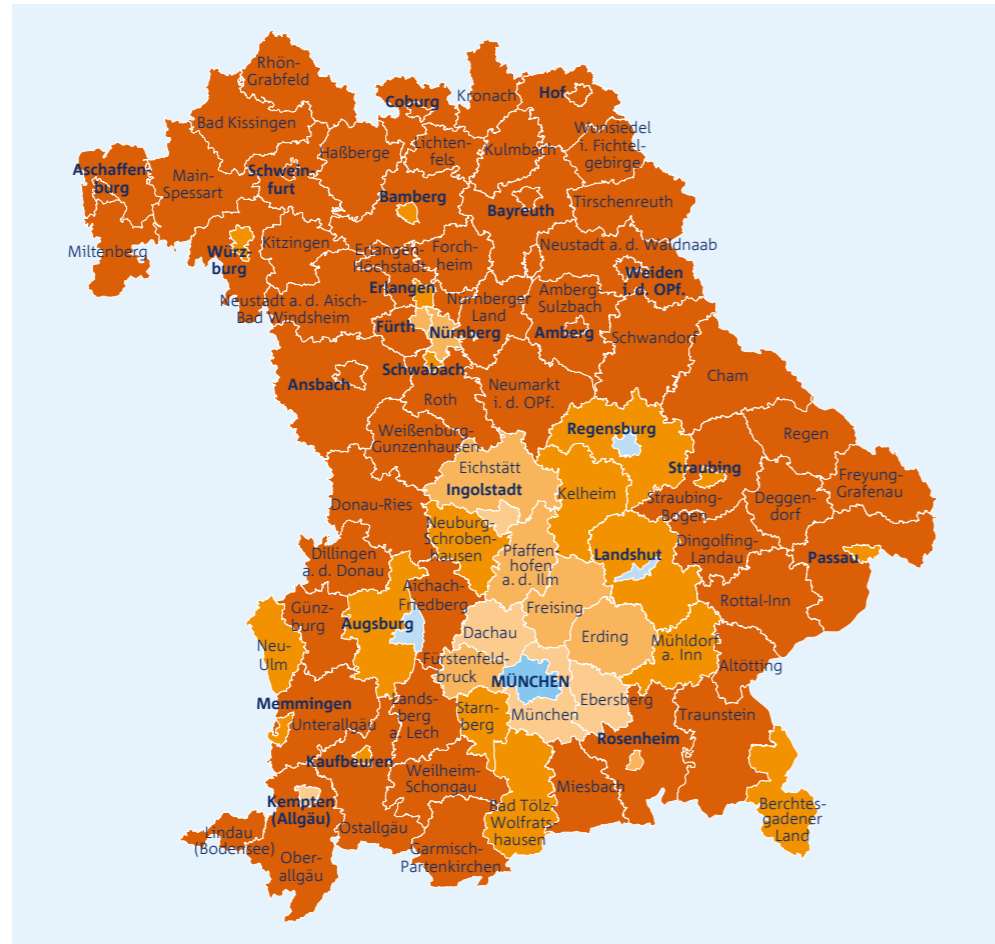
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

Die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen ist für den Wohnungsmarkt 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 2037 gibt es bayernweit nur rund 18.000 Menschen mehr in diesem Alter. Deswegen wird deren Zahl fast flächendeckend sinken – allen voran in den Landkreisen Kronach (-16 Prozent), Wunsiedel im Fichtelgebirge (-13 Prozent), Tirschenreuth (-12 Prozent), Kulmbach (-11 Prozent) und Hof

(–10 Prozent) sogar zweistellig. Weit überdurchschnittliche Zuwächse werden dagegen für die Städte München und Regensburg (je +8 Prozent) sowie die Landkreise München (+7 Prozent) bzw. Landshut, Passau, Fürstenfeldbruck und Erding (je +6 Prozent; s. Abbildung 67a) erwartet.

Abb. 67 b: Veränderung der mittelalten Bevölkerung 2037 zu 2017 in Prozent – 45 bis 59 Jahre

Prognosebasisjahr = 2017



- ≤ –12,5 % (Anzahl 61)
- > –12,5 bis –7,5 % (Anzahl 18)
- > –7,5 bis –2,5 % (Anzahl 9)
- > –2,5 bis +2,5 % (Anzahl 4)
- > +2,5 bis +7,5 % (Anzahl 3)
- > +7,5 bis +12,5 % (Anzahl 1)
- > +12,5 % (Anzahl 0)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

Demgegenüber dürfte die Zahl der 45- bis 59-Jährigen nahezu landesweit absinken: Bis zum Jahr 2037 beläuft sich der Rückgang auf 356.000 Menschen. Diese Altersklasse wird bis dahin nur noch in sechs bayerischen Kreisen anwachsen – allen voran in den Städten München (+9,0 Prozent), Regensburg (+5 Prozent), Augsburg (+4 Prozent) und

Landshut (+3 Prozent) sowie im Landkreis München und in der Stadt Ingolstadt (je +1 Prozent). Die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge (–34 Prozent), Hof (–35 Prozent) und Kronach (–37 Prozent) werden dagegen mehr als ein Drittel dieser Altersgruppe verlieren.

Abb. 68 a: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2037 zu 2017 in Prozent – 60 bis 74 Jahre

Prognosebasisjahr = 2017



- ≤ +30 % (Anzahl 71)
- > +30 bis +40 % (Anzahl 21)
- > +40 % (Anzahl 4)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

Den absolut höchsten Zuwachs erwarten die Statistiker des Landesamtes für die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen (+510.000); gemessen an ihrer heutigen Zahl ergibt dies einen Anstieg um etwa ein Viertel (+25 Prozent). Die regionale Bandbreite reicht hier von +0 Prozent in der Stadt Hof bzw. im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu +54 Prozent im Landkreis Erding (s. Abbildung 68 a). Die Landkreise Roth und Lindau

(+25 Prozent) liegen fast genau auf dem Landesdurchschnitt der Zuwachsrate. Bedeutender für den Wohnungsmarkt ist jedoch die Altersklasse der 75-Jährigen und Älteren (s. Abbildung 68 b). Diese Altersgruppe absorbiert derzeit einen bedeutenden Anteil des Wohnflächenangebots. Denn auch nach dem Auszug der Kinder und/oder dem Tod des Lebenspartners verbleiben die heutigen Senioren in der ehemaligen Familienwohnung.⁴⁰

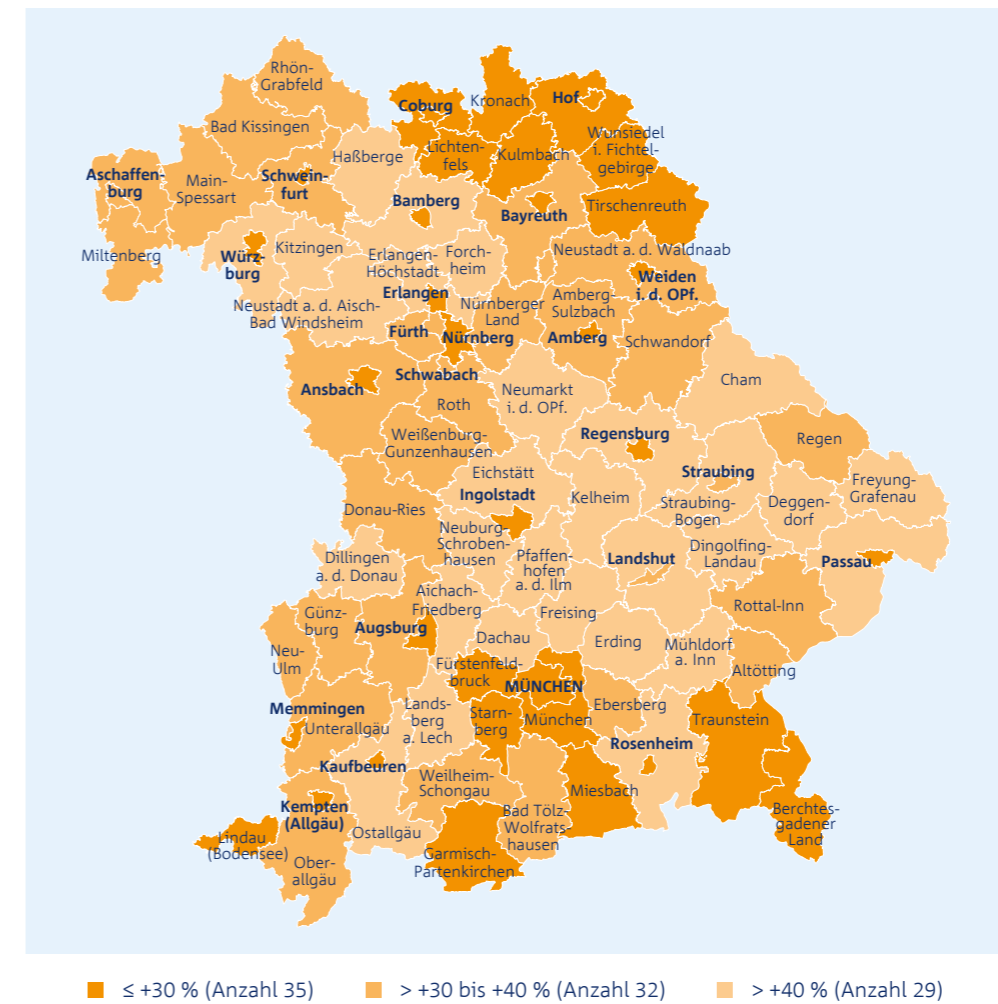
Dieser sog. Remanenzeffekt leistet einen erheblichen Beitrag zum Anstieg der nachgefragten Pro-Kopf-Wohnfläche, weshalb dem künftigen Verhalten dieser Hochbetagten eine wichtige Rolle zukommt. Insbesondere einkommensschwächere Mieterhaushalte in den Städten mit entspannten Wohnungsmärkten könnten künftig ihr Verhalten verändern und vermehrt in kleinere Wohnungen umziehen. Voraussetzung wäre allerdings ein entsprechendes Angebot mit Pflegekernen im unmittelbaren Wohnungsumfeld zu bezahlbaren Preisen. Denn die Erfahrungen zeigen, dass man im Alter nur ungern bereit ist, die angestammte und vertraute Nachbarschaft zu verlassen (Geschäfte, Ärzte, Bekannte).

Gemessen an ihrer heutigen Anzahl steigt die Zahl der 75-Jährigen und Älteren mit +32 Prozent bis 2037 weitaus kräftiger als die der 60- bis unter 75-Jährigen. In absoluten Zahlen fällt der Zuwachs mit 442.000 allerdings kleiner aus. Wegen ihrer hohen Wohnflächenabsorption kommt den regionalen Unterschieden in der Zunahme dieser Altersgruppe dennoch eine besondere Bedeutung zu. Je nach Landkreis ergibt sich bis zum Jahr 2037 eine sehr große Bandbreite: von +8 Prozent im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu +60 Prozent im Landkreis Regensburg. 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 2017 unter allen bayerischen kreisfreien Städten erwartet Landshut (+39 Prozent), der geringste Zuwachs wird für die Stadt Hof (+11 Prozent) prognostiziert.

⁴⁰ Vgl. Braun (2015).

Abb. 68 b: Veränderung der Bevölkerung im Seniorenalter 2037 zu 2017 in Prozent – 75 Jahre und älter

Prognosebasisjahr = 2017



Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018 © empirica

4.2 Haushaltsprognose

4.2.1 Landesweite und regionale Entwicklung bis 2037

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für den Wohnungsmarkt eher von nachrangiger Bedeutung. Denn Wohnungen werden von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt. 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 wird – etwa durch die Bildung von (mehr) Wohngemeinschaften oder den späteren Auszug aus dem Elternhaus. Dieser Trend betrifft Bayern genauso wie auch andere Länder, genauso Städte wie auch ländliche Regionen. Unterschiede gibt es allerdings im Niveau, i. d. R. gibt es in urbaneren Regionen auch mehr Alleinlebende. Im Folgenden wird die empirische Haushaltsprognose auf Basis der dargestellten Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik vorgestellt. Weil die durchschnittliche Haushaltsgröße seit Jahren sinkt, steigt die Zahl der Haushalte schneller an als die vorausberechnete Einwohnerzahl.

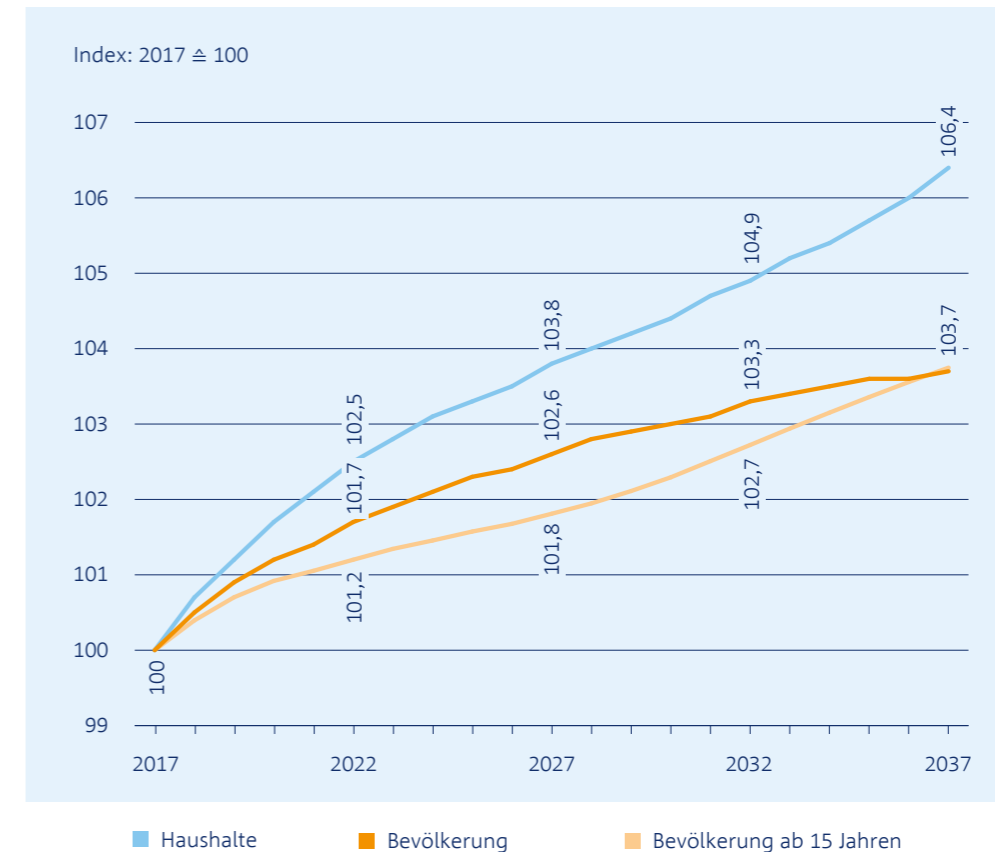
Im Zeitraum 2017 bis 2037 legt die Bevölkerung Bayerns deutlich zu, der Zuwachs beträgt über den gesamten Zeitraum 3,7 Prozent. Trotz eher nachlassendem Tempo bei der Haushaltsverkleinerung legt die Zahl der Haushalte mit 6,4 Prozent stärker zu – gegenüber dem Bevölkerungswachstum nach 2030 sogar mit leicht zunehmender Tendenz (s. Abbildung 69).⁴¹ Das entspricht einem Zuwachs von rund 400.000 Haushalten gegenüber dem Jahr 2017, der sich vor allem auf das erste Drittel des Prognosezeitraums konzentriert. Damit werden sich die 13,5 Mio. bayerischen Einwohner des Jahres 2037 auf knapp 6,7 Mio. Haushalte verteilen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dann auf 2,0 Personen gegenüber 2,1 Personen im Jahr 2017 und 2,3 Personen im Jahr 1990 gesunken sein.⁴²

⁴¹ Das liegt am beschleunigten Wachstum der Zahl der über 15-Jährigen nach 2030 (die Enkel der Babyboomer werden dann relevant für die Wohnungsnachfrage), während die Bevölkerungszahl insgesamt nach 2030 langsamer wächst. D. h., die wohnungsnachfragende Bevölkerung wächst schneller als die Bevölkerung insgesamt.

⁴² Das Statistische Landesamt veröffentlicht leicht abweichende Haushaltsgrößen. Der Unterschied resultiert aus abweichenden Definitionen. So berechnet das Statistische Landesamt 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. 69: Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung in Bayern 2037 zu 2017

Prognosebasisjahr = 2017



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Landesweit steigt die Zahl der Haushalte bis zum Prognosehorizont im Jahr 2037 an. Dies gilt auf der regionalen Ebene allerdings nur für etwa zwei Drittel aller Gebiete: In 24 von 96 Kreisen, fünf von 18 Raumordnungsregionen und zwei von sieben Regierungsbezirken erreicht die Zahl der Haushalte bereits vor dem Jahr 2037 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2018 erreicht, in Unterfranken 2020 (s. Kapitel 6, Tabellenteil). Ein landesweiter Anstieg im Zeitraum 2017 bis 2037 beschreibt also nicht notwendigerweise einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil haben viele Regionen in der nahen Zukunft einen Trendbruch zu erwarten.

► Regionale Entwicklung der Haushaltszahlen

Abb. 70: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2037 zu 2017 – prozentuale Veränderung und absolute Zahl der Haushalte 2017

Prognosebasisjahr = 2017; absolute Zahlenwerte in der Karte = Zahl der Haushalte 2017



- ≤ -7,5 % (Anzahl 3)
- > -7,5 bis -2,5 % (Anzahl 10)
- > -2,5 bis +2,5 % (Anzahl 18)
- > +2,5 bis +7,5 % (Anzahl 39)
- > +7,5 bis +12,5 % (Anzahl 20)
- > +12,5 % (Anzahl 6)

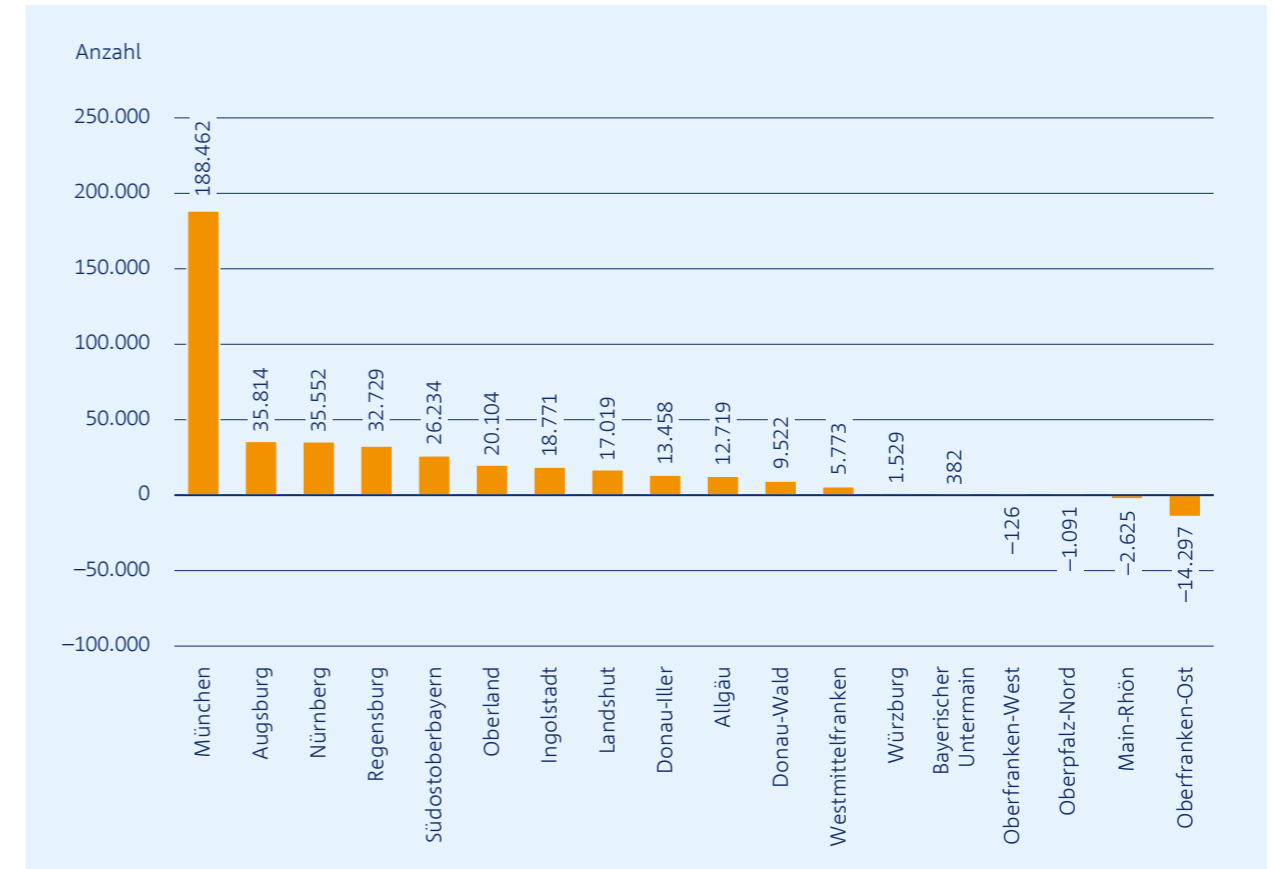
*Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen*

© empirica

Genauso wie die Trends der Einwohnerzahlen verläuft auch die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns sehr unterschiedlich (s. Abbildung 70). Neben der ungleichen Altersverteilung und Bevölkerungsentwicklung (s. Abbildung 62) unterscheidet sich auch das Haushaltsbildungsverhalten in den Regionen. Dies hängt mit dem durchschnittlichen Alter beim Auszug aus dem Elternhaus 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. Größere Verluste sind bis zum Jahr 2037 in den Regionen Oberfranken-Ost (-6 Prozent) und Main-Rhön (-1 Prozent) zu erwarten.

Abb. 71 a: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2037 zu 2017 – absolute Veränderung

Prognosebasisjahr = 2017

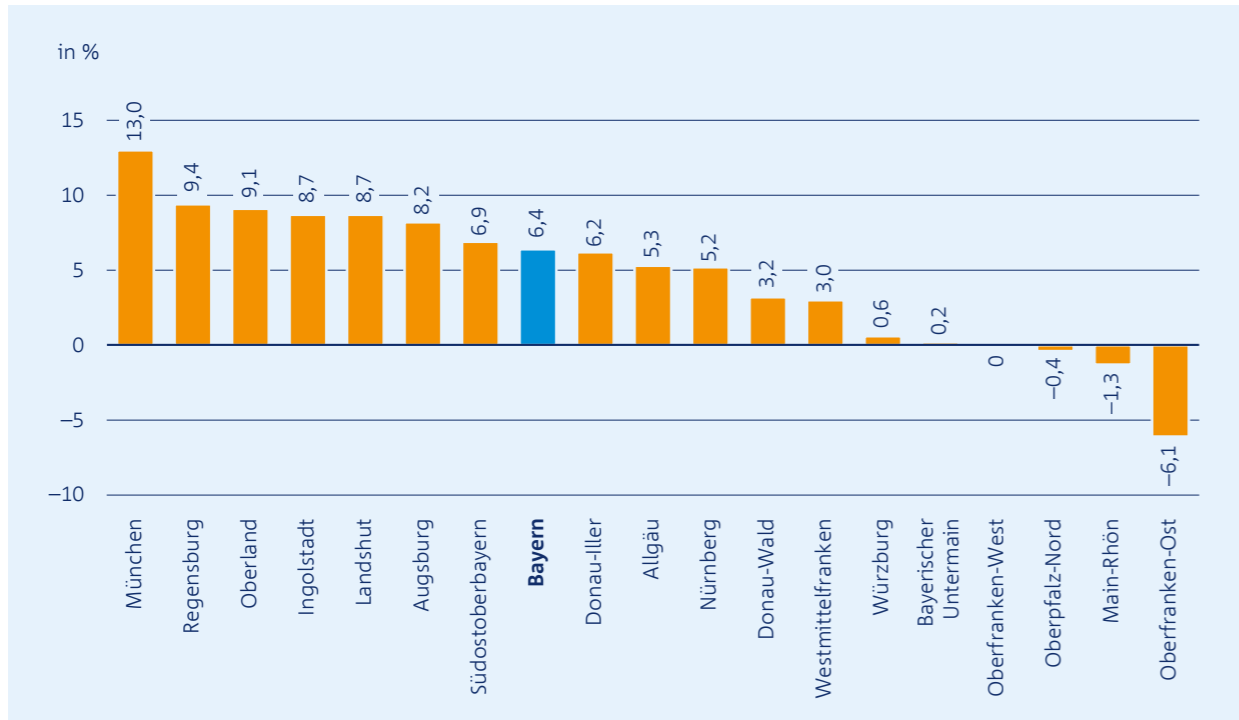


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Betroffen sind dort insbesondere die Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge und Kronach (jeweils -11 Prozent) sowie Hof (-9 Prozent), aber auch Tirschenreuth und Kulmbach sowie die Stadt Hof (jeweils -6 Prozent). Hohe Haushaltszuwächse werden dagegen für die Regionen München (+13 Prozent) sowie Landshut, Ingolstadt, Regensburg und Oberland (jeweils +9 Prozent) prognostiziert. Zu den Spitzenreitern auf der Kreisebene mit einem Zuwachs von mehr als 12 Prozent gehören die Landkreise Dachau (+15 Prozent), München, Erding und Ebersberg (je +14 Prozent) sowie die Städte Landshut (+15 Prozent) und München (+14 Prozent).

Abb. 71 b: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2037 zu 2017 – prozentuale Veränderung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

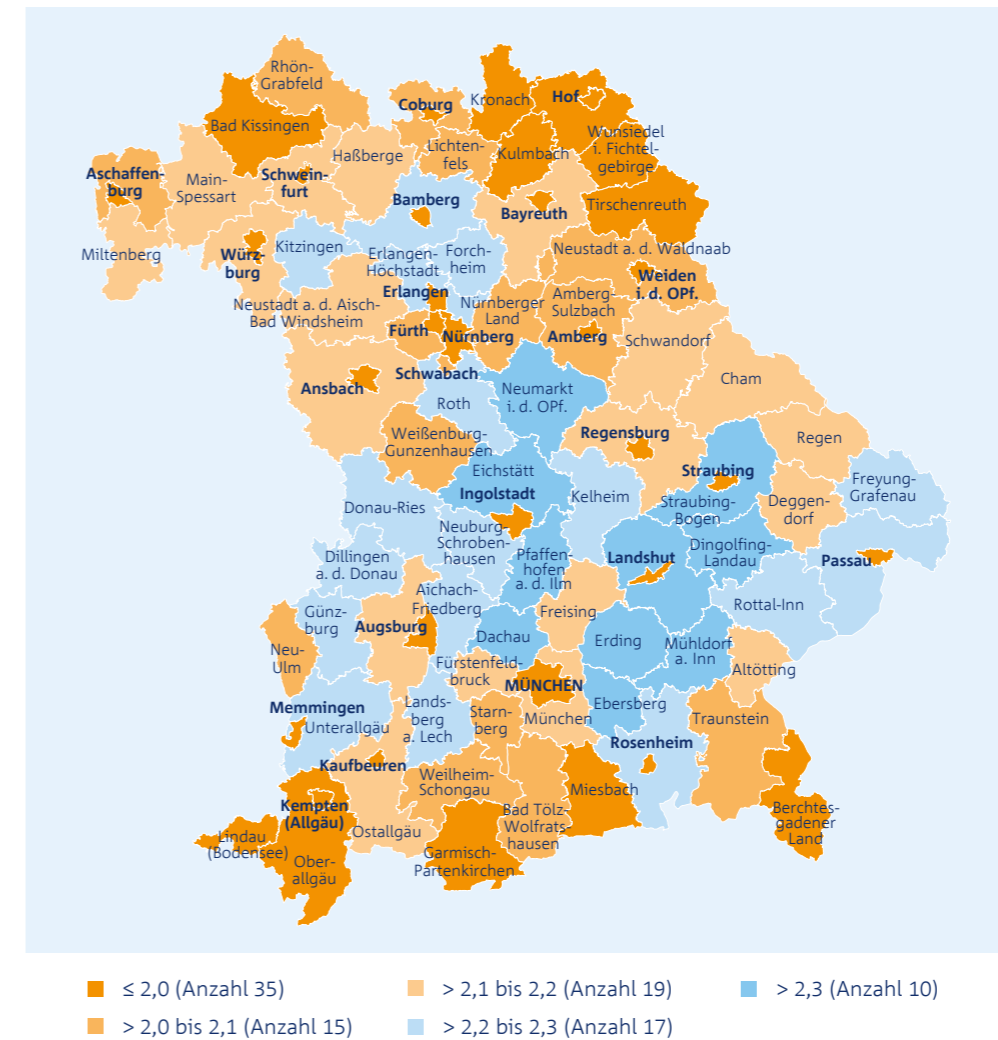
In der Raumordnungsregion München leben schon heute über 1,4 Mio. Haushalte und damit weit mehr als in jeder anderen Region Bayerns. Die zweitstärkste Region – gemessen an der Zahl der Privathaushalte – ist Nürnberg, dort gibt es mit rund 687.000 aber nur etwa halb so viele Haushalte wie in der Region 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 188.000 zusätzliche Haushalte werden hier bis zum Jahr 2037 am Wohnungsmarkt auftreten, das ist ein Zuwachs um 13 Prozent gegenüber dem Jahr 2017 (s. Abbildungen 71a und b). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit sehr viel geringeren Haushaltszuwächsen rechnen müssen, vor allem Oberfranken-Ost sogar mit kräftigen Rückgängen (-14.000). Die prozentualen Veränderungen der Wachstumsregionen unterscheiden sich weniger als die absoluten Zuwächse. In 14 der 18 bayerischen Raumordnungsregionen werden bis zum Jahr 2037 mehr Haushalte als im Jahr 2017 leben (+0,2 Prozent bis +13,0 Prozent), in drei Regionen wird die Zahl der Haushalte in etwa stagnieren, aber in zwei Regionen auch erheblich absinken (-1,3 Prozent bis -6,1 Prozent).

4.2.2 Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

Im Jahr 2017 leben in einem bayerischen Haushalt im Mittel 2,1 Personen.⁴³ Bis zum Jahr 2037 wird dieser Wert auf 2,0 Personen schrumpfen. Haushaltsgrößen deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 2,0 Personen pro Haushalt werden bis zum Jahr 2037 vor allem in den kreisfreien Städten, einigen wenigen Landkreisen in den Voralpen sowie in Schrumpfungsräumen wie Hof oder Wunsiedel im Fichtelgebirge zu finden sein (s. Abbildung 72). Große Haushalte mit durchschnittlich mehr als 2,4 Personen wird es nur noch in den Landkreisen Straubing-Bogen (2,51 Personen), Mühldorf am Inn sowie Eichstätt (je 2,44) und Erding (2,41) geben. In weiteren sieben Landkreisen leben dann in einem durchschnittlichen Haushalt noch mehr als 2,30 Personen.

Abb. 72: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Dreijahresmittel 2035–2037 in Personen

Prognosebasisjahr = 2017



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

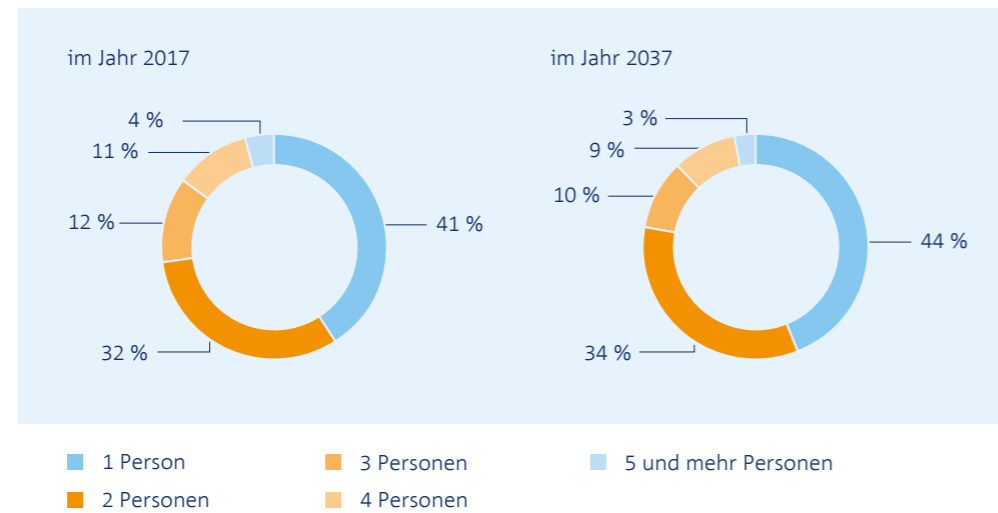
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

⁴³ Vgl. Fußnote 42.

Abb. 73: Verteilung der Haushaltsgrößen in Bayern 2017 und 2037

Prognosebasisjahr = 2017

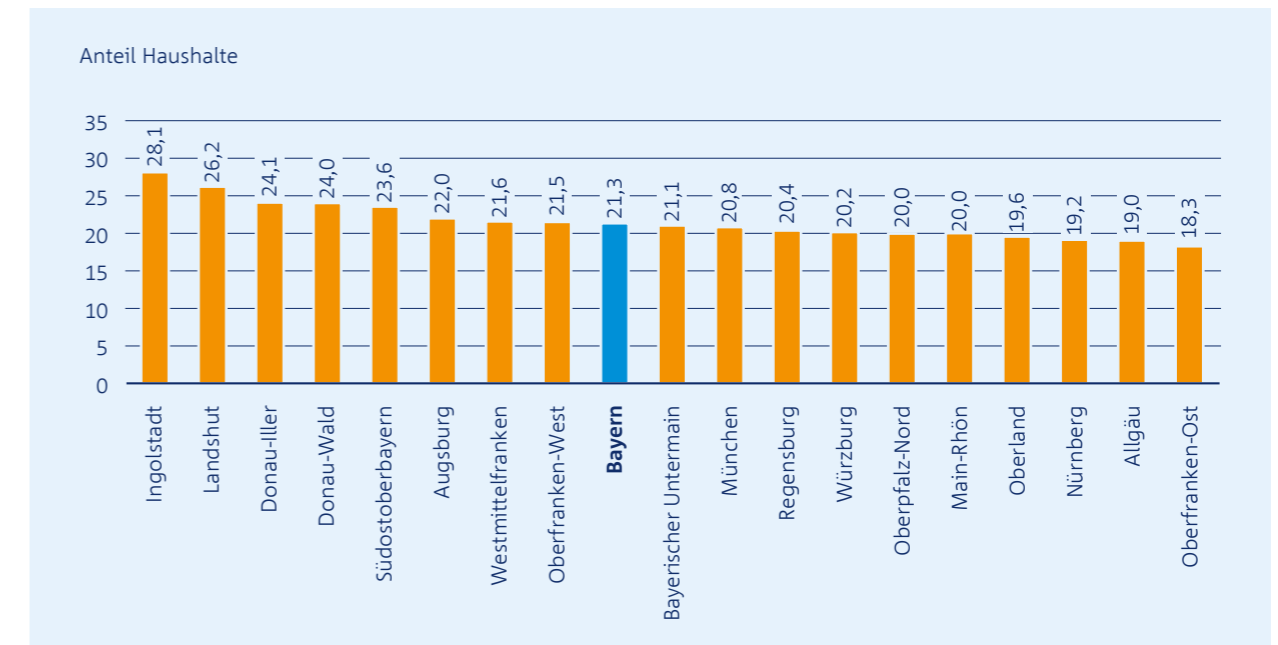


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen
© empirica

Wenn die mittlere Haushaltsgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (s. Abbildung 73). So leben im Jahr 2017 noch in gut jedem vierten Haushalt (27 Prozent) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2037 aber nur noch in gut jedem fünften Haushalt (22 Prozent). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte nimmt nur leicht zu. Einen deutlichen Zuwachs erleben stattdessen die Alleinlebenden: Ihr Anteil steigt von heute 41 auf 44 Prozent kräftig an. In beinahe jeder zweiten Wohnung lebt dann nur noch eine Person.

Abb. 74: Anteil der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte in den Raumordnungsregionen Bayerns 2037

Prognosebasisjahr = 2017



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen
© empirica

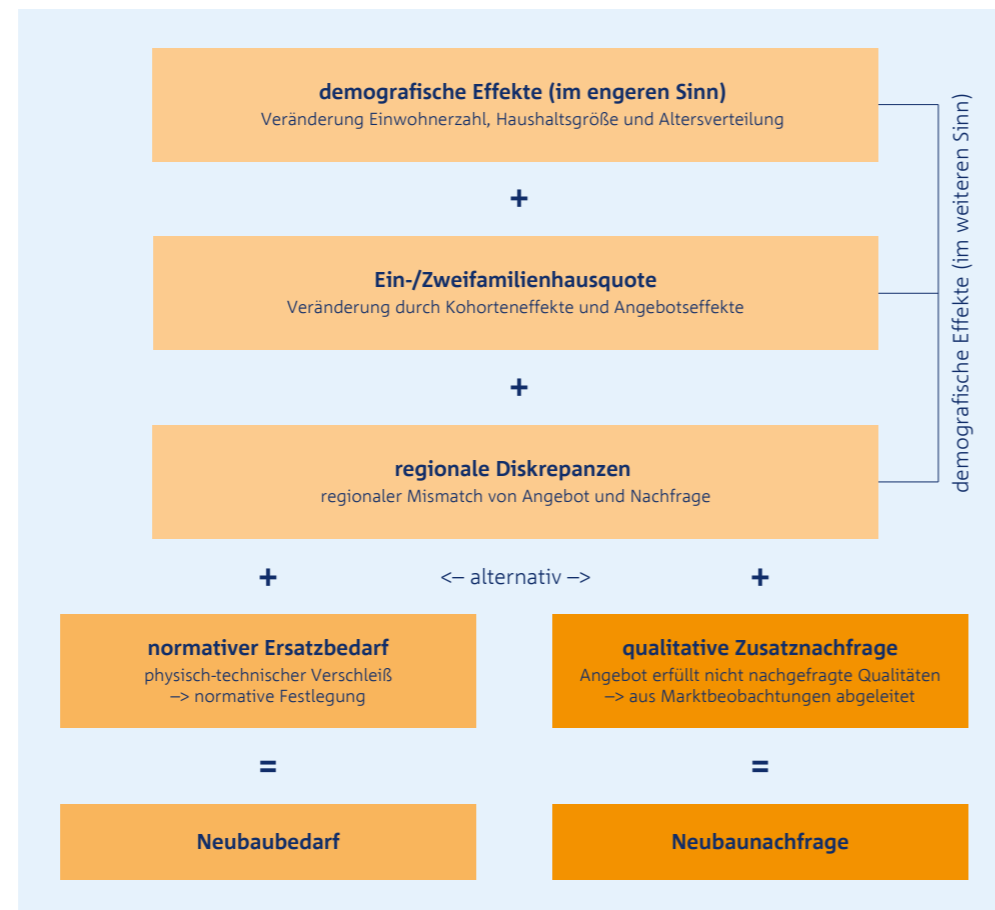
Die höchste Quote an Drei-und-mehr-Personen-Haushalten wird im Jahr 2037 die Region Ingolstadt aufweisen. Dort werden dann immer noch in mehr als jedem vierten Haushalt mindestens drei Personen leben. Überdurchschnittlich viele kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen werden dagegen weiterhin in Regionen mit hohem Sterbeüberschuss bzw. mit Senioreneinwanderung (z. B. Oberfranken-Ost, Oberland, Allgäu) und in urban geprägten Regionen (z. B. Nürnberg und München) zu finden sein.

4.3 Wohnungsprognose

4.3.1 Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der demografisch bedingten Wohnungsnachfrage. Demnach werden in den Jahren 2017 bis 2037 in Bayern rund 532.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 25.000 Wohnungen p. a.). Unterstellt man normativ einen Ersatzbedarf von 0,3 Prozent des Wohnungsbestands und eine Befriedigung des gesamten Zusatzbedarfs im Neubau, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen **Neubaubedarf** von insgesamt rund 933.000 Wohnungen (rund 44.000 Wohnungen p. a.). Neben dem Neubaubedarf hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter Nachholbedarf in einer ungefähren Größenordnung von rund 307.000 Wohnungen aufgestaut.

Abb. 75: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: empirica

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie für Bayern auch eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Mit dieser neuen Methode ergibt sich eine Obergrenze für die **Neubaunachfrage** von insgesamt 829.000 Wohnungen (rund 39.000 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 75, die Annahmen zu diesen Effekten werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert, die Einflüsse auf das Gesamtergebnis in den Abbildungen 76 bis 78 dargestellt. Details zum Nachholbedarf enthält Kapitel 4.3.2.4.

Während die Wohnungsnachfrage landesweit bis zum Prognosehorizont im Jahr 2037 ansteigt, gilt dies auf der regionalen Ebene nicht für alle Gebiete: In 23 von 96 Kreisen, drei von 18 Raumordnungsregionen und zwei von sieben Regierungsbezirken erreicht die Wohnungsnachfrage bereits vor dem Jahr 2037 ihr Maximum (Peak-Jahr). In Oberfranken ist diese Schwelle bereits im Jahr 2018 erreicht und in Unterfranken 2020 (s. Kapitel 6, Tabellenteil). Ein Anstieg der Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2017 bis 2037 beschreibt also nicht notwendigerweise einen durchgehenden Wachstumstrend. Im Gegenteil wird für viele Regionen sogar ein Trendbruch bei der Wohnungsnachfrage erwartet.

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

4.3.1.1 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 2017, das Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2017 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 haben und einen möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“).⁴⁴ 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 im früheren Bundesgebiet seit einigen Jahren beobachtet werden, dass Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere und damit eine einfamilienhausfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben; unterstützt wird dieser Prozess derzeit auch durch die Niedrigzinsen – zumindest in den Schrumpfungsregionen. Lange Zeit war die Wohnungspolitik jedoch eher auf Geschosswohnungen ausgerichtet. Dies belegen die im internationalen Vergleich niedrigen Ein-/Zweifamilienhausquoten hierzulande.

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 in B unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen,

⁴⁴ 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. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

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

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er- und 60er-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 Schrumpfungsregionen⁴⁵ 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

⁴⁵ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung in der Regel 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestands).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die 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 die Anforderungen der Nachfrager erfüllt. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf). Die genaue Methodik ist im Anhang beschrieben.

f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.⁴⁶ 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.

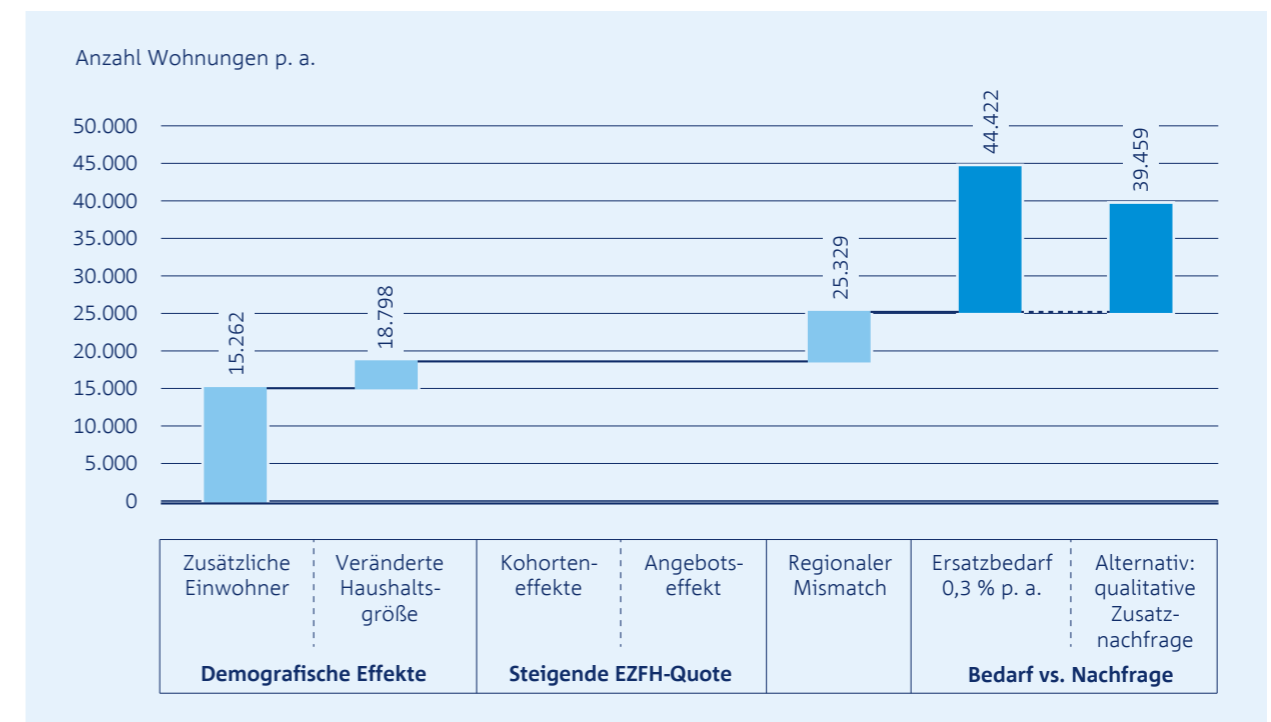
⁴⁶ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen infrage.

4.3.1.2 Zusammensetzung der Prognosen für Bayern bis 2037

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 sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage zusammen. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus in Bayern bis 2037 jährlich rund 15.000 zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Abbildung 76).

Abb. 76: Zusammensetzung der Wohnungsprognosen für Bayern 2017–2037

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

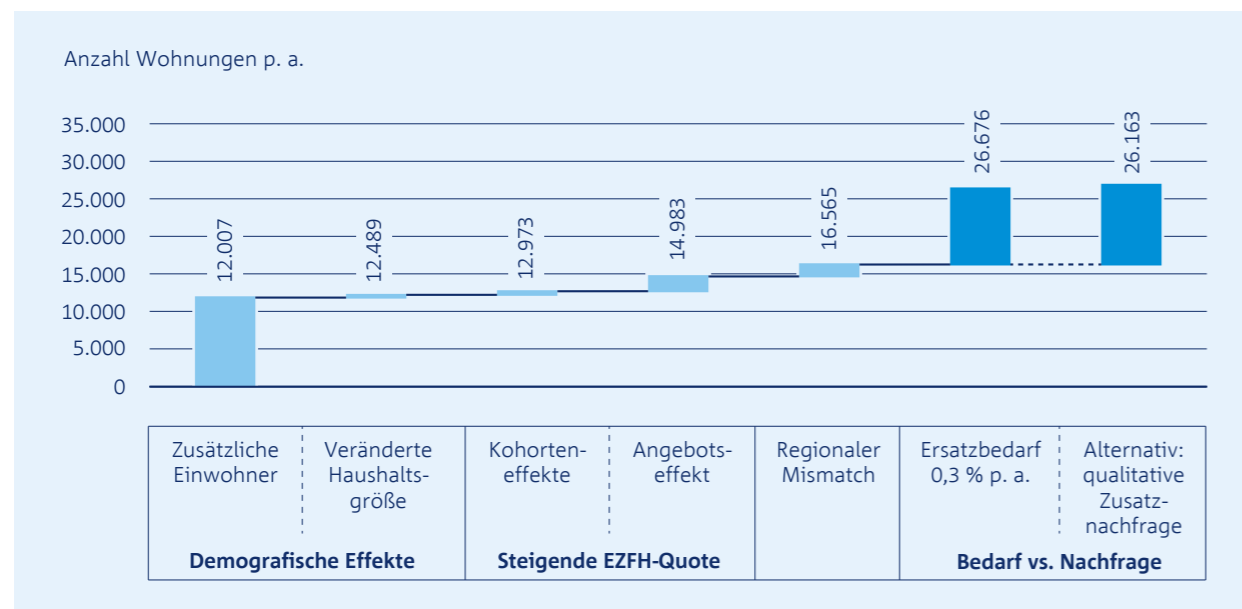
© empirica

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 4.000 dann auf rund 19.000 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 6.000 zusätzliche Wohnungen werden daher Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen liegt damit bei etwa 25.000 jährlich. Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3 Prozent des Gesamtbestands, dann werden jedes Jahr

weitere 19.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen in Bayern demnach jährlich gut 44.000 Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose anstelle eines normativen Ersatzbedarfs alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage bezieht, müssen in Bayern jährlich nur gut 39.000 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. 77: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Bayern 2017–2037

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

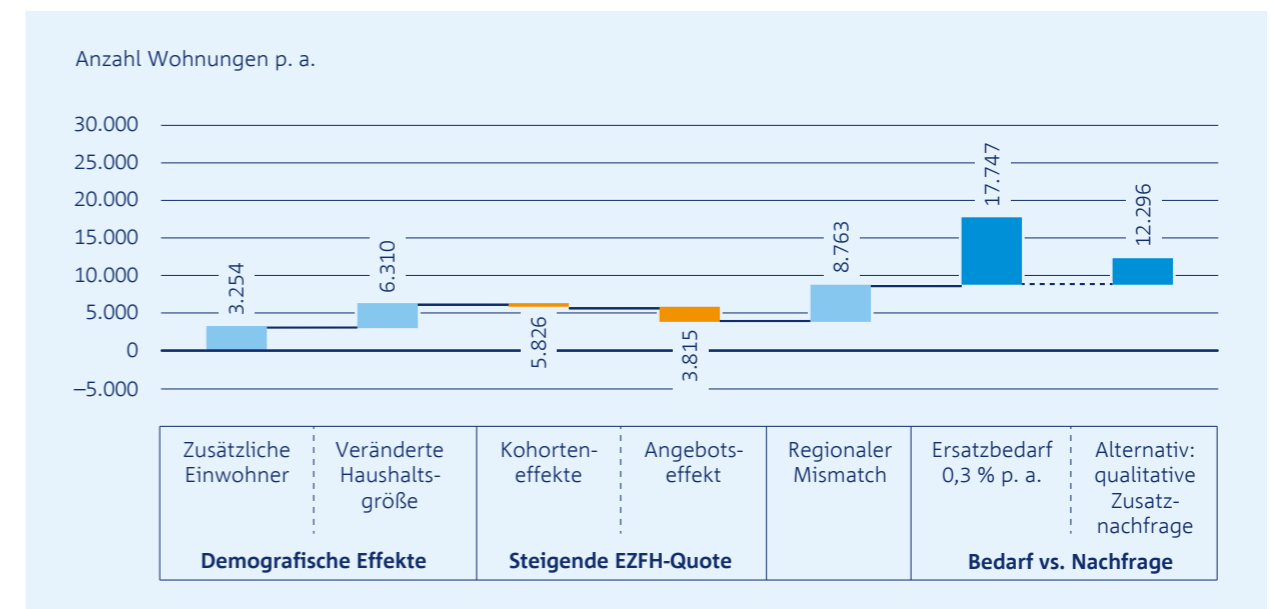
© empirica

Weit 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 77). Dieser bedingt ceteris paribus für Bayern bis 2037 eine jährliche Zusatznachfrage von gut 12.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Weil die durchschnittlichen Haushaltsgrößen knappheitsbedingt nur noch gebremst absinken werden, fällt der Haushaltsgrößeneffekt kaum noch ins Gewicht. Mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten durch nachrückende Generationen von Rentnerhaushalten, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, ist ebenfalls kaum noch zu rechnen (+500 Einheiten p. a.). Allerdings steigt die Quote, weil viele Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik einschlagen (+2.000 Einheiten p. a.). Somit wird die rein demografisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf knapp 15.000 Wohnungen jährlich erhöht.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Binnenwanderung ist eher gering (+1.600 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 knapp 27.000 Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch steigende Einwohnerzahlen (44 Prozent) und Ersatzbedarf (37 Prozent). Der regionale Mismatch trägt nur 6 Prozent zum Zusatzbedarf bei. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit ebenfalls rund 27.000 EZFH-Wohnungen unwesentlich höher aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach ganz leicht über 0,3 Prozent p. a.

Abb. 78: Zusammensetzung der Prognosen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bayern 2017–2037

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Weniger als die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl für Bayern bis 2037 eine jährliche Zusatznachfrage von gut 3.000 Geschosswohnungen (s. Abbildung 78). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird die demografisch bedingte jährliche Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen zusätzlich angeregt. Sie liegt ceteris paribus letztendlich bei gut 6.000 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 knapp 4.000 Einheiten.

Der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist jedoch deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen liegt die jährliche Zusatznachfrage unter Berücksichtigung der Binnenwanderung bei knapp 9.000 Einheiten. Dieser Bedarf wird gut verdoppelt, wenn jährlich 0,3 Prozent des Geschosswohnungsbestands ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt fast 18.000 Geschosswohnungen jährlich (Obergrenze). Fast die Hälfte davon wird jedoch durch den angenommenen Ersatzbedarf verursacht. Damit wird deutlich, wie entscheidend die Annahme zur jährlichen Ersatzquote das Ergebnis beeinflusst. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf auch hier die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, ergibt sich eine sehr viel geringere Neubauprognose. Dann ist jährlich nur noch ein Neubau von gut 12.000 anstelle der knapp 18.000 Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach eher bei 0,1 Prozent als bei 0,3 Prozent p. a.

4.3.1.3 „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 2037 schon heute gegründet sind und sich die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sowie deren Wohnpräferenzen nicht abrupt ändern. Die Vorhersagbarkeit wird allerdings durch die Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Wanderungsverhaltens (vor allem vom/ins Ausland) eingeschränkt.

Neben der langfristigen (= demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig aber auch durch die wirtschaftliche Situation und durch die Erwartungen der Haushalte geprägt. 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 2037 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern 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. Zum Teil aus beruflichen

Gründen oder aufgrund der Ausbildung konzentriert sich die bayerische Bevölkerung immer mehr in den Schwarmstädten. Das liegt auch am (arbeits- und ausbildungsplatzbedingten) überregionalen Zuzug von außerhalb Bayerns in die wirtschaftlich starken Stadtregionen, aber auch an der „Zusammenrottung“ der immer weniger werdenden jungen Menschen und immer besser ausgebildeten jungen Paare.⁴⁷ Das liegt aber auch daran, dass junge Leute – z. B. nach Beendigung ihrer Ausbildung – nicht mehr so häufig wie früher ins Umland oder zurück in ihre Heimatgemeinde ziehen, sondern in der Stadt bleiben. Viele Gemeinden haben mittlerweile erkannt, dass es Vorteile mit sich bringt, wenn man junge Haushalte am Ort halten kann. Dort, wo ausreichend innerstädtisches Bauland oder nachfragegerechte Wohnungsangebote vorhanden sind, fällt die (wohnungsmarktbedingte) Suburbanisierung entsprechend geringer aus. Quantitativ weniger bedeutend als das beschriebene „nicht mehr raus aus der Stadt“ und die überregionale Zuwanderung ist dagegen das häufig auf anekdotischer Basis beruhende „zurück in die Stadt“. 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.

Zusammenfassend kann man daher feststellen, dass es landesweit Wohnwünsche gibt, die im vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Daraus resultiert eine qualitative Zusatznachfrage, die selbst in Schrumpfsregionen⁴⁸ und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht. Denn auch in Schrumpfsregionen wohnen oder wandern 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 Wohnraum 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 oder verstärkt in Wohngemeinschaften ziehen. 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, 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

⁴⁷ Vgl. Simons et al. (2015) sowie Simons et al. (2017).

⁴⁸ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

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. Dort wo das gilt, zeigen die Prognosen dann vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

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

Die angewendete Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Es wird eben nicht prognostiziert, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr werden im Prinzip alle in Bayern lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen verteilt.⁴⁹

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.⁵⁰ 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 Sickerseffekten von zuziehenden Haushalten belegt.⁵¹ So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

⁴⁹ Die angewendete Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

⁵⁰ Annahme: konstanter Leerstand.

⁵¹ Vgl. „Sickerstudie“ von Braun (2016 b).

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. Denn kleinräumige Wanderungen werden insbesondere auch durch das kleinräumige Angebot induziert (Bauland, Wohnungen). Deswegen gibt es eine „optimale Raumgröße“ für Wohnungsmarktprognosen. Diese sollte sich an Wohnungsmarktregionen orientieren, also an Regionen, innerhalb derer ein Großteil der Umzugsbewegungen bzw. der Binnenwanderung stattfindet. Dies können z. B. Raumordnungsregionen oder Landkreise sein. Bei (kreisfreien) Städten sollte wegen der Suburbanisierung das Umland berücksichtigt werden. Deswegen wurde die vorliegende Studie auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten erstellt.

4.3.2 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 4.3.3 Alternative Prognosevariante vorgestellt. Im Folgenden werden jeweils die Zahlen für den gesamten Zusatzbedarf betrachtet. Eine Darstellung der Auswirkungen verschiedener Annahmen (Partialeffekte s. Abbildung 76 bis 78) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht mehr vorgenommen. Sämtliche Werte der folgenden Darstellungen unterstellen einen nicht sinkenden Leerstand, sodass jeder Zusatzbedarf einen Neubaubedarf impliziert.

4.3.2.1 Gesamtbedarf

Die Methodik der Prognose des Neubaubedarfs basiert auf den Vorarbeiten der empirica-Studie von Braun und Simons (2006).⁵² Der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2016/2017 – Beobachtung und Ausblick“ lag dasselbe Prognosemodell von empirica zugrunde. Unterschiede in der vorliegenden Studie ergeben sich aus einer neueren Bevölkerungsprognose sowie aktuelleren Basisdaten für den (bewohnten) Wohnungsbestand.

Insgesamt werden in den Jahren 2017 bis 2037 in Bayern rund 933.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das entspricht einem Zuwachs von 15 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2017 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von gut 44.000 Wohnungen. Gemessen an der mittleren Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2013 bis 2017 von etwa 53.000 oder gemessen am Jahr 2018 wurde der Durchschnittsbedarf im Neubau mittlerweile schon mehr als erreicht. Allerdings liegt der kurzfristige Bedarf im Zeitraum 2018 bis 2022 bei über 53.000 Einheiten; hinzu kommt ein Nachholbedarf. Bei ausgelasteten Baukapazitäten und fortdauerndem Baulandmangel dürfte aber selbst eine Aufrechterhaltung der aktuellen Bautätigkeit über mehrere Jahre schon eine Herausforderung darstellen.

Tab. 18: Jährlicher Neubaubedarf bis 2037

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					2017–2037	Jährliche Fertigstellungen		
	2017	2018–2022	2023–2027	2028–2032	2033–2037		1995–1999	2013–2017	2018
EZFH	36.619	31.036	23.906	24.224	25.548	26.676	38.027	22.124	23.331
MFH	26.940	22.291	16.398	14.547	15.911	17.747	38.343	24.708	29.766
Summe*	63.559	53.327	40.303	38.771	41.460	44.422	85.754	53.397	60.838

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018; 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 und die nähere Zukunft konzentriert. 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 sogar schon einmal rund 86.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet.

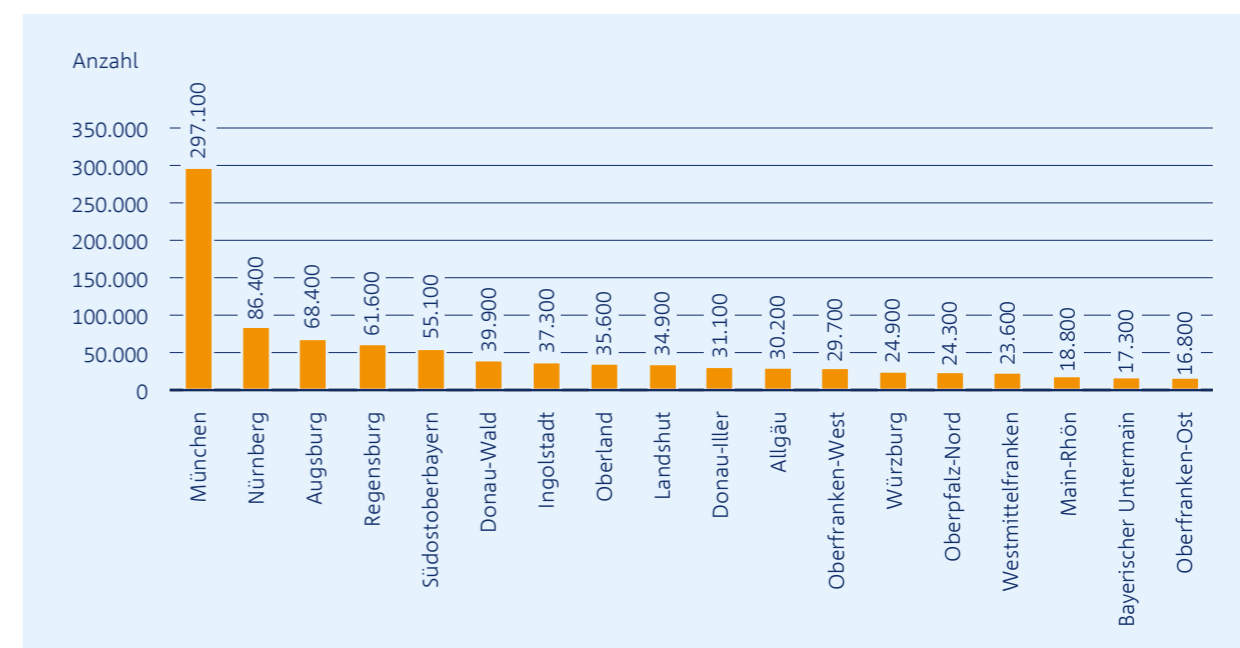
⁵² In Braun und Simons (2006) wurden eine andere Bevölkerungsprognose herangezogen und abweichende Annahmen über die Ersatzinvestitionen bei Ein-/Zweifamilienhäusern getroffen (0,1 Prozent p. a. anstelle von 0,3 Prozent p. a. hier).

Regionale Unterschiede

Den größten Wohnungsneubaubedarf gibt es in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren von 2017 bis 2037 werden dort insgesamt 297.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – das sind gut 14.000 Wohnungen jährlich. Aufgrund rückläufiger Zuwächse der Haushaltszahlen (s. Abbildung 69) konzentriert sich mehr als die Hälfte des Zusatzbedarfs aller Regionen auf die erste Hälfte des Prognosezeitraums – diese Konzentration fällt bei Geschosswohnungen etwas größer aus als bei Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern.

Abb. 79a: Wohnungsneubaubedarf 2017–2037 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2017
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

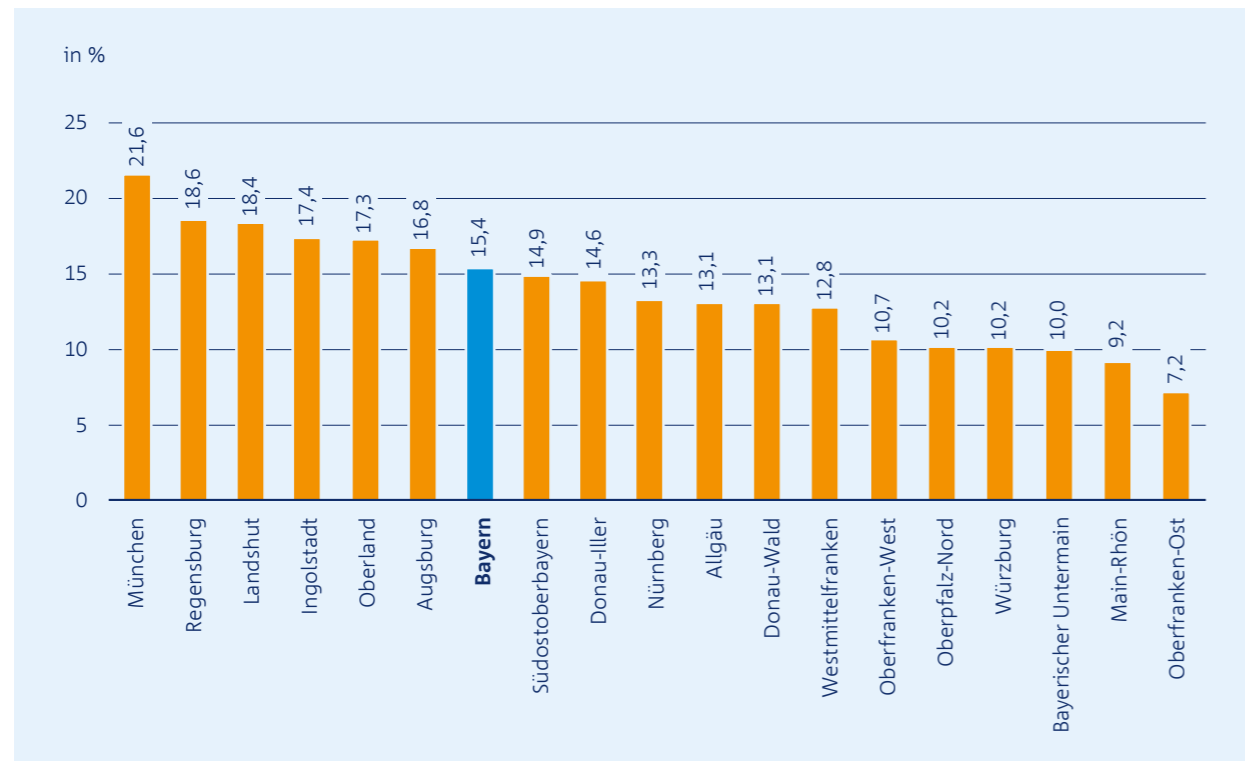
© empirica

Neben der Ausnahmeregion München liegt der Zusatzbedarf bis 2037 nur in der Region Nürnberg noch bei 80.000 Einheiten oder mehr. Alle anderen Regionen benötigen erheblich weniger Wohnungsneubau. Die Differenzen fallen geringer aus, wenn die Größenunterschiede der regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt werden. Dann liegt die Region München mit einem Neubaubedarf von 21,6 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen des Jahres 2017 immer noch auf Platz eins, recht dicht dahinter folgt dann aber schon die Region Regensburg mit einem Neubaubedarf von 18,6 Wohnungen pro 100 im Bestand. Die geringsten Bedarfe ergeben sich – wie auch in den letzten Prognosen aus den Jahren 2011, 2014 und 2016 – mit etwa 7 pro 100 Bestandswohnungen in Oberfranken-Ost und rund 9 pro 100 in Main-Rhön (s. Abbildung 79a und b).

Abb. 79 b: Wohnungsneubaubedarf 2017–2037 – in Prozent des Bestands von Ende 2017

Prognosebasisjahr = 2017

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

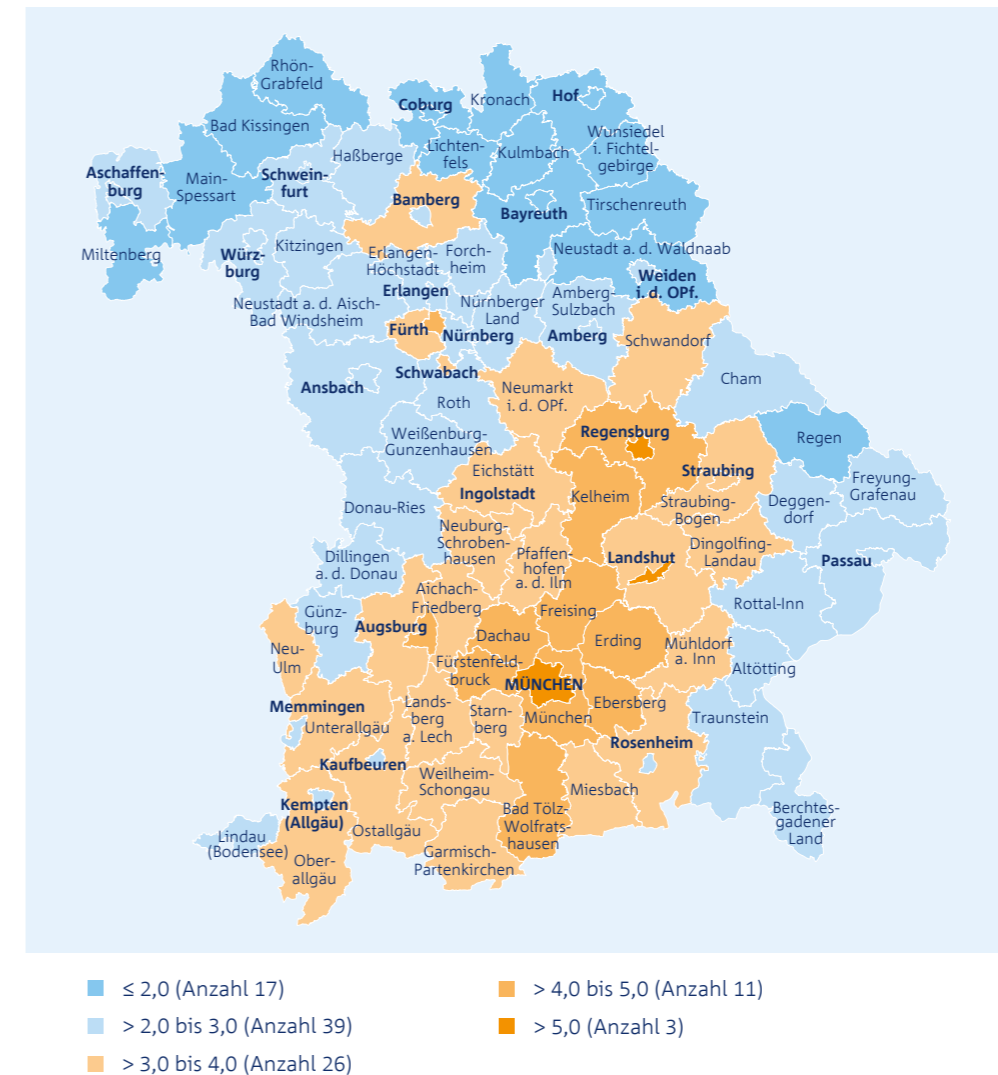
© empirica

Bayernweit müssen bis zum Jahr 2037 jährlich 3,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den kreisfreien Städten Landshut (5,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner), Regensburg und München (je 5,5), Augsburg (4,5) sowie in den Landkreisen Dachau (4,9), München (4,7), Erding (4,5) und Ebersberg (4,4). Der geringste Neubaubedarf besteht in den Landkreisen Kronach (1,4) sowie Tirschenreuth, Hof und Kulmbach mit jeweils nur rund 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (s. Abbildung 80).

Abb. 80: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen 2017–2037 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2017

Prognosebasisjahr = 2017

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, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

4.3.2.2 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.⁵³

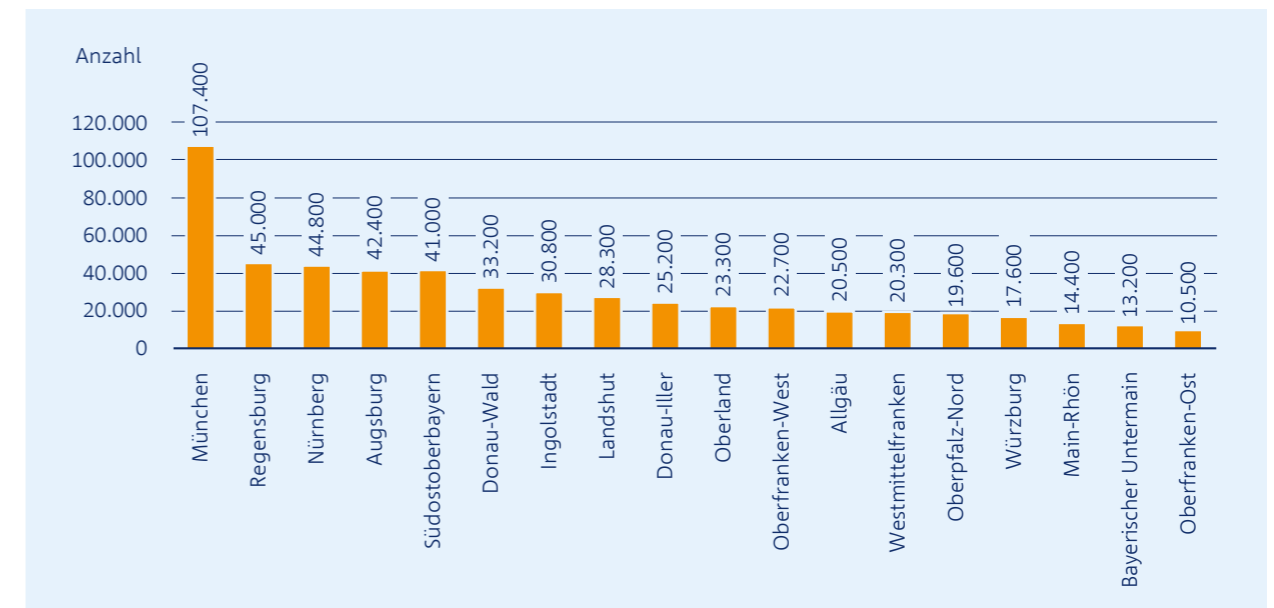
Von den prognostizierten rund 933.000 Wohnungen, die in den Jahren 2017 bis 2037 in Bayern zusätzlich gebraucht werden, entfallen mit 560.000 Wohnungen rund 60 Prozent auf die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Zuwachs von 18 Prozent gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2017 bzw. einem jährlichen Bedarf von knapp 27.000 Wohnungen. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2013 bis 2017 von etwa 22.000 entspricht dies einer Steigerung von rund 5.000 Einheiten.

Der künftige Bedarf verteilt sich wiederum nicht gleichmäßig auf die kommenden Jahre, sondern konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Gegenwart und die nähere Zukunft (s. Tabelle 18). So liegt der aktuelle Bedarf im Zeitraum 2018 bis 2022 bei über 31.000 Wohnungen jährlich. Das wäre etwa ein Drittel mehr als die Bautätigkeit im Jahr 2018. Dass solche Umfänge möglich sind, belegt die Fertigstellungsstatistik der letzten Knappheitsphase: In den Jahren 1995 bis 1999 wurden mehr als 38.000 Wohnungen pro Jahr in Eigenheimen neu errichtet.

⁵³ 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.

Abb. 81 a: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2017–2037 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2017
Annahme: Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Regionale Unterschiede

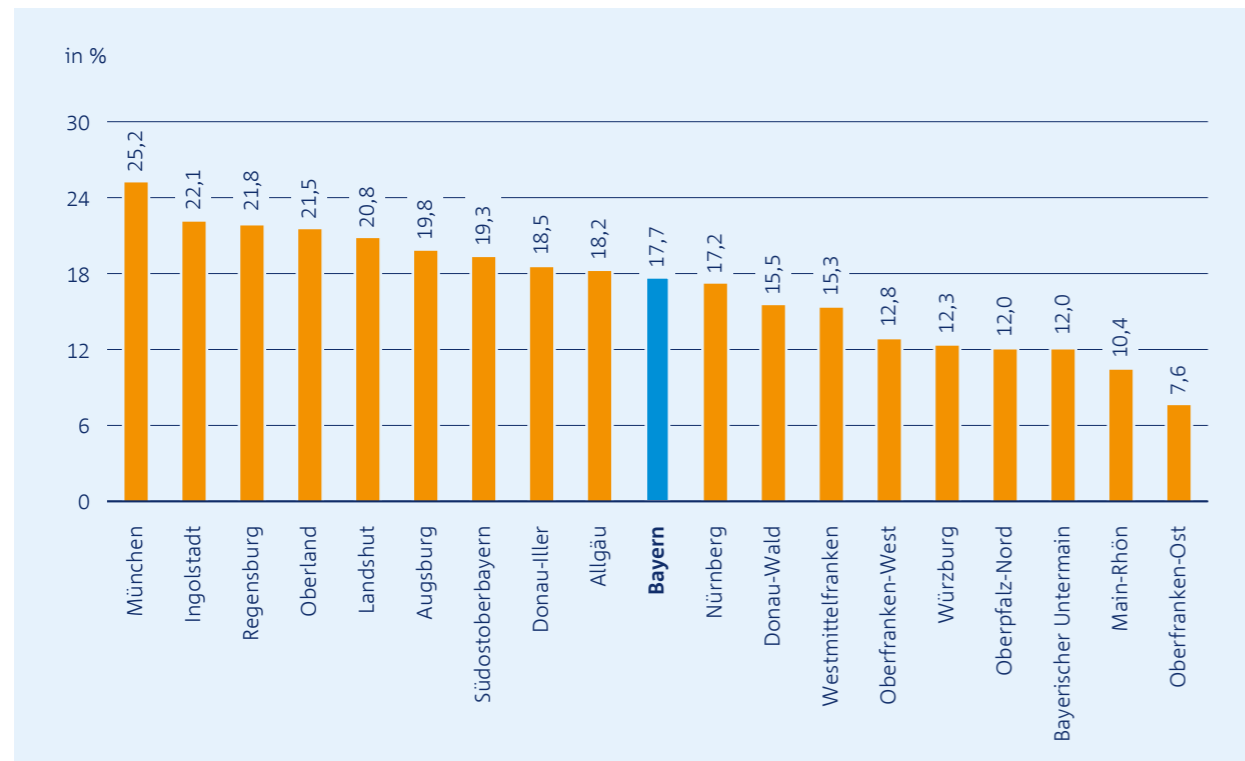
Für die Raumordnungsregion München wird der größte Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser prognostiziert. In den Jahren 2017 bis 2037 ergibt sich insgesamt ein Bedarf von gut 107.000 zusätzlichen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – das sind mehr als 5.000 Wohnungen jährlich, davon allein knapp 1.200 Einheiten jährlich in der Landeshauptstadt. Tatsächlich konnten in der Stadt München im Jahr 2017 bereits 1.093 Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern erstellt werden. 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 2037 nur in Regensburg, Nürnberg sowie in Südostoberbayern und der Region Augsburg bei mehr als 40.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen weniger neue Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Gemessen an der Größe der regionalen Wohnungsmärkte werden neben der Region München (Platz 1) aber auch in den Regionen Ingolstadt, Regensburg, Oberland, Landshut, Augsburg und Südostoberbayern 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 Oberfranken-Ost und Main-Rhön dagegen reicht ein Zuwachs von etwa 8 bzw. 10 Prozent des derzeitigen Bestands aus, um bis zum Jahr 2037 den Zusatzbedarf befriedigen zu können (s. Abbildung 81 a und b).

Abb. 81 b: Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern 2017–2037 – in Prozent des Bestands von Ende 2017

Prognosebasisjahr = 2017

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

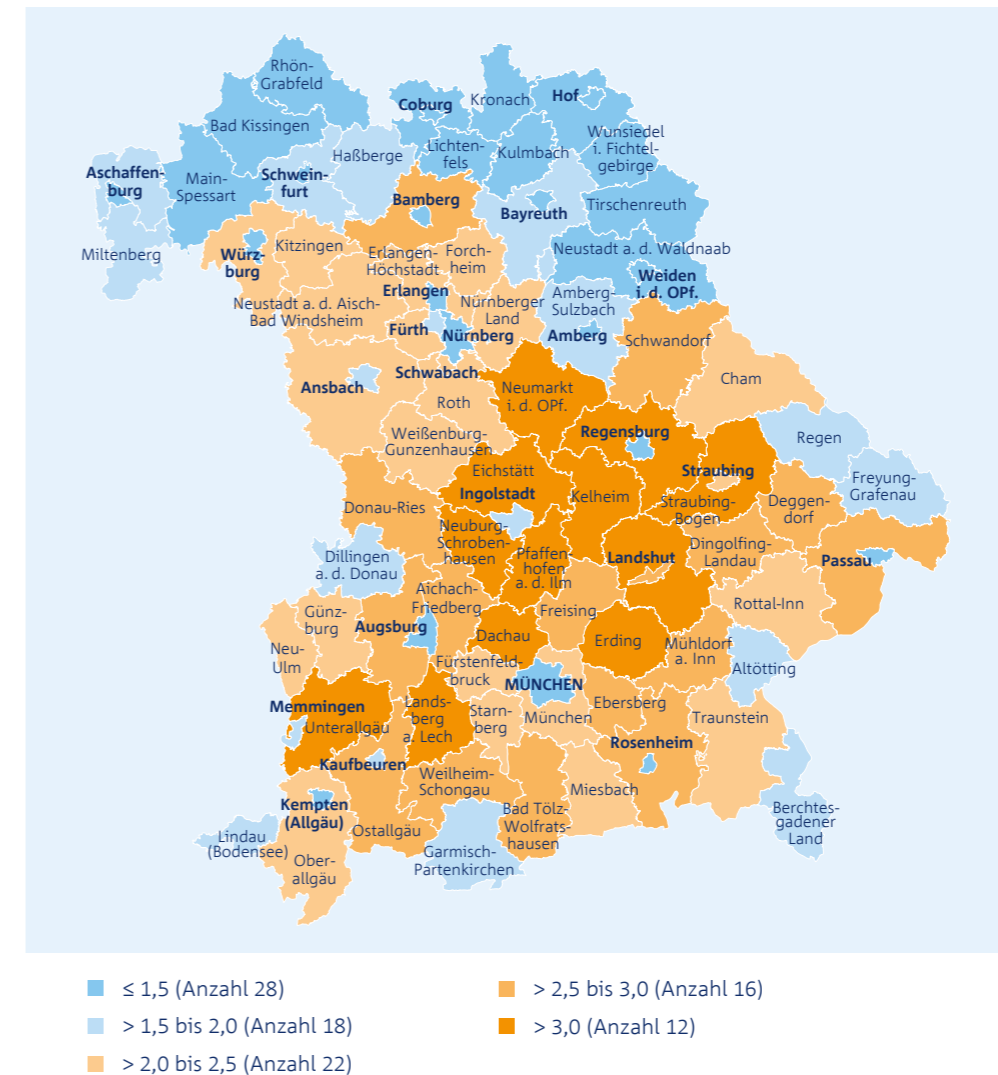
© empirica

Gemessen an der Einwohnerzahl liegt der Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Regensburg (3,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner jährlich), Pfaffenhofen an der Ilm und Kelheim (jeweils 3,7) sowie in Landshut (3,6) und Erding (3,5) am höchsten. Landesweit sind nur 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner erforderlich. In zehn weiteren Kreisen liegt der Bedarf ebenfalls bei 3,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und höher. Der geringste Neubaubedarf besteht in den kreisfreien Städten Hof (0,6), Bayreuth und Schweinfurt (je 0,7). In den Landkreisen Oberallgäu und Straubing liegt der Zusatzbedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern mit rund 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genau im Landesdurchschnitt (s. Abbildung 82).

Abb. 82: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2017–2037 im Prognosebasisjahr 2017 – Anzahl Wohnungen je 1.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2017

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, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

4.3.2.3 Bedarf in Mehrfamilienhäusern

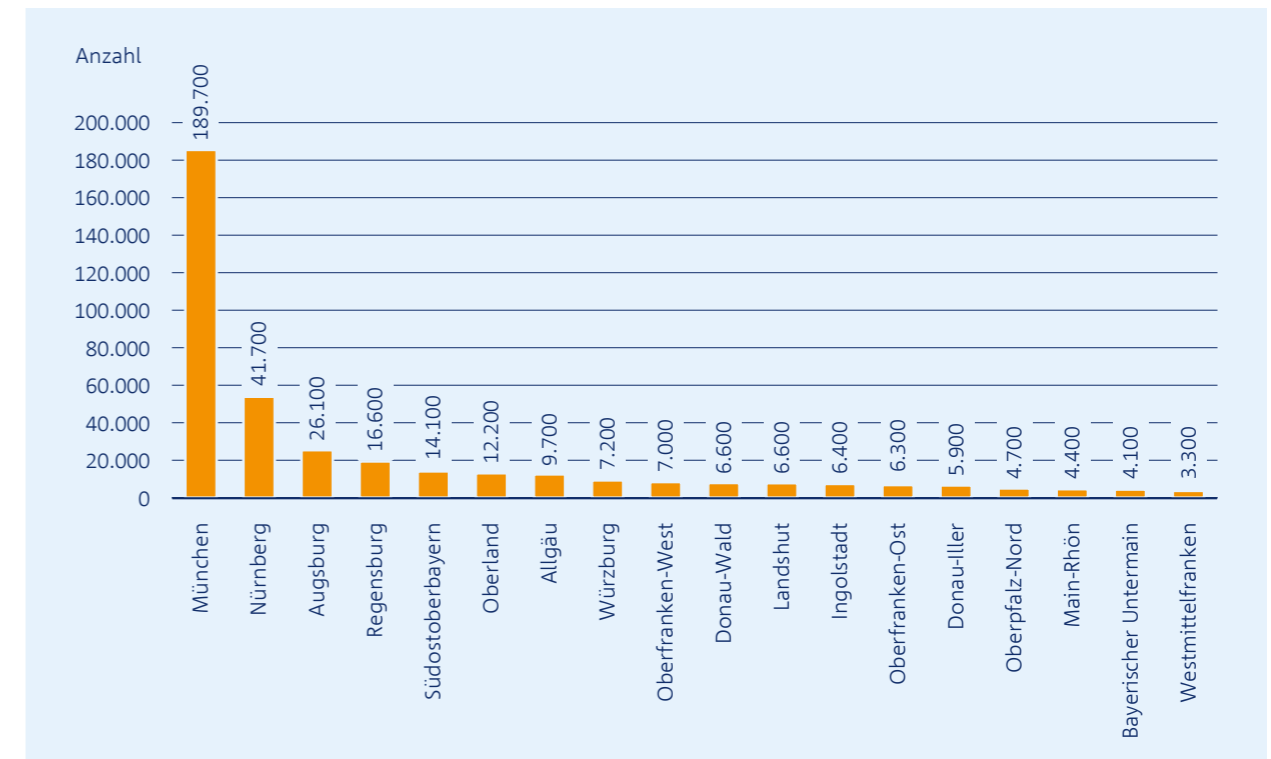
Von den prognostizierten 933.000 Wohnungen, die in den Jahren 2017 bis 2037 in Bayern neu gebaut werden müssen, entfallen 40 Prozent oder rund 373.000 auf Geschosswohnungen – das entspricht einem Zuwachs von 13 Prozent des Bestands Ende des Jahres 2017 oder knapp 18.000 Wohnungen jährlich. Gemessen an der durchschnittlichen Zahl der Fertigstellungen in den fünf Jahren 2013 bis 2017 von knapp 25.000 jährlich liegt dieser sogar leicht über dem aktuellen Neubaubedarf (ohne Nachholbedarf; s. Tabelle 18). Allerdings werden die Wohnungen nicht immer dort gebaut, wo sie am dringendsten gebraucht werden: Insbesondere in der Region München lag der Neubau im Zeitraum 2013 bis 2017 erheblich unterhalb des aktuellen Bedarfs.

Deutlich höhere Neubauzahlen sind in einer Knappheitsphase durchaus machbar. Das zeigt der Zeitraum 1995 bis 1999: Damals wurden gut 38.000 Geschosswohnungen pro Jahr neu errichtet. Soll nicht nur der zusätzliche Bedarf gedeckt, sondern auch der Mietpreisanstieg der letzten Jahre nachhaltig gebremst werden, dann wären für eine gewisse Zeit auch Fertigstellungen über den Bedarf hinaus hilfreich. Demnach ist eine weitere Erhöhung der Neubauzahlen erforderlich – insbesondere im Raum München – zumal die hier vorgestellte Prognose noch nicht den aufgestauten Nachholbedarf berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.4 Nachholbedarf).

Abb. 83 a: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2017–2037 – in absoluten Zahlen

Prognosebasisjahr = 2017

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Regionale Unterschiede

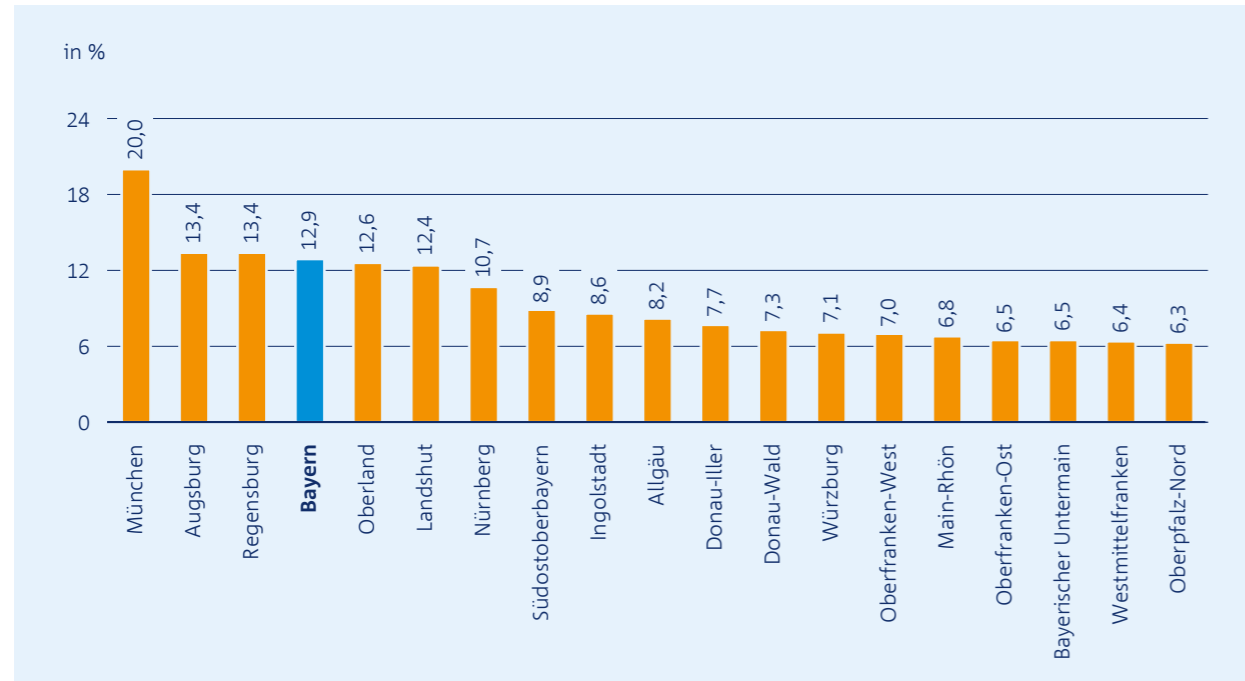
Der größte Wohnungsneubaubedarf existiert wiederum in der Raumordnungsregion München. In den 21 Jahren zwischen 2017 und 2037 werden dort insgesamt rund 190.000 zusätzliche Geschosswohnungen gebraucht – das sind gut 9.000 Wohnungen jährlich, davon fast 7.000 allein in der Landeshauptstadt München.

Gemessen am Geschosswohnungsbestand des Jahres 2017 liegt der Neubaubedarf nur in den Regionen München, Augsburg und Regensburg über dem Landesdurchschnitt von 12,9 Wohnungen pro 100 im Bestand. Landshut und das Oberland liegen nur knapp unter dem Durchschnitt. Auch in Nürnberg besteht noch ein Bedarf von mehr als zehn Wohnungen pro 100 im Bestand. Auf weniger als sieben zusätzliche Geschosswohnungen beläuft sich der Bedarf dagegen in den strukturschwächeren Regionen Main-Rhön, Oberfranken-Ost, Bayerischer Untermain, Westmittelfranken und Oberpfalz-Nord (s. Abbildung 83 a und b).

Abb. 83 b: Wohnungsneubaubedarf in Mehrfamilienhäusern 2017–2037 – in Prozent des Bestands von Ende 2017

Prognosebasisjahr = 2017

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

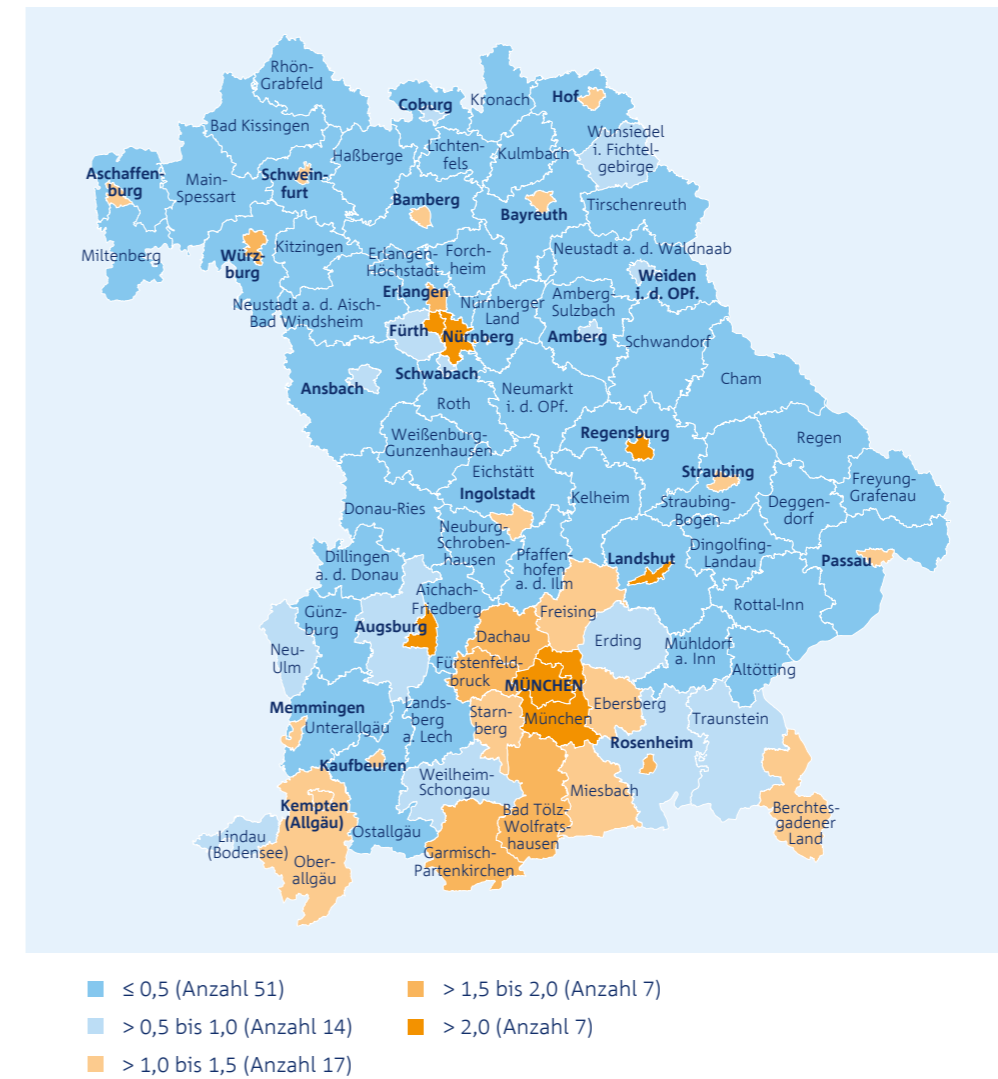
© empirica

Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser – gemessen an der Einwohnerzahl – liegt in der Landeshauptstadt München mit jährlich 4,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner am höchsten. Nur in den kreisfreien Städten Regensburg, Augsburg und Landshut liegt der Bedarf ebenfalls bei drei oder mehr Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Der geringste Neubaubedarf wird für die Landkreise Straubing-Bogen, Landshut, Eichstätt und Dingolfing-Landau mit rund 0,2 Geschosswohnungen pro 1.000 Einwohner prognostiziert; weitere 21 Landkreise benötigen rund 0,3 neue Geschosswohnungen pro 1.000 Einwohner. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Wert von 1,4 Wohnungen. Der Bedarf in den kreisfreien Städten Schweinfurt, Ingolstadt und Kempten sowie in den Landkreisen Ebersberg und Freising entspricht genau diesem Mittelwert (s. Abbildung 84).

Abb. 84: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2017–2037 im Prognosebasisjahr 2017 – Anzahl Wohnungen je 1.000 Einwohner

Prognosebasisjahr = 2017

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, 2018; eigene Berechnungen

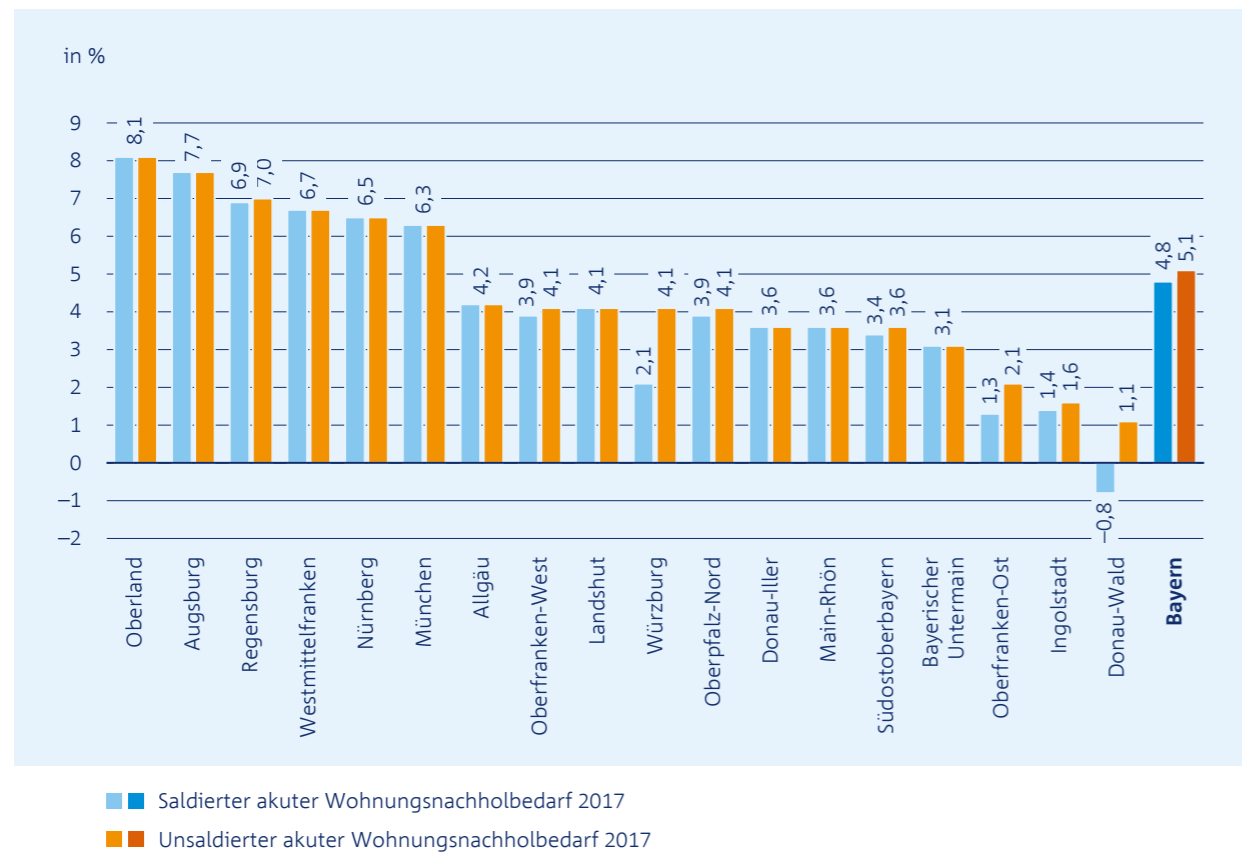
© empirica

4.3.2.4 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 reagiert in der kurzen Frist teils zeitverzögert, teils überzogen auf Nachfrageentwicklungen (Einkommenserwartungen, Preiserwartungen, Gesetzesänderungen etc.).

Abb. 85: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2017

Prognosebasisjahr = 2017
 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, 2018; 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 307.000 Wohnungen (388.000 in der letzten Prognose vor drei Jahren).⁵⁴

Addiert man die landesweiten Defizite und Überhänge, dann scheint der Nachholbedarf in Bayern insgesamt bei 4,8 Prozent des derzeitigen Wohnungsbestands zu liegen (s. blaue Säulen in Abbildung 85). 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 5,1 Prozent des Bestands.⁵⁵ Sogar in der Region Donau-Wald gibt es demnach Nachholbedarf, obwohl dort regionsweit Überschüsse bestehen (negative Werte bei der blauen Säule).

Der langfristige Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf summiert sich damit landesweit auf nahezu 21 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen, wobei nur noch rund ein Viertel Nachholbedarf und drei Viertel Zusatzbedarf darstellen. Gemessen am Gesamtbedarf haben vor allem die Regionen Westmittelfranken (6,7 oder 34 Prozent vom Gesamtbedarf), Nürnberg (6,5 oder 33 Prozent), Oberland (8,1 oder 32 Prozent) und Augsburg (7,7 oder 31 Prozent) einen überdurchschnittlich hohen Nachholbedarf. In den Regionen Ingolstadt (1,6 bzw. 9 Prozent) und Donau-Wald (1,1 bzw. 8 Prozent) gibt es dagegen – gemessen am Gesamtbedarf – einen eher geringen Nachholbedarf.

Den höchsten Gesamtbedarf aus Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf haben die Regionen München, Regensburg und Oberland mit jeweils über 25 Wohnungen pro 100 Bestandswohnungen; die niedrigste Bedarfssumme ergibt sich dagegen für Oberfranken-Ost mit weniger als 10 Wohnungen (s. Abbildung 86).

⁵⁴ Der rechnerische Wohnungsnachholbedarf wird als Differenz zwischen der Anzahl vorhandener Wohnungen einerseits und der Zahl der Haushalte plus 1 Prozent Fluktuationsreserve andererseits ermittelt (die Haushaltszahlen aus der Zensusfortschreibung werden dazu um Untermieter ergänzt). 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).

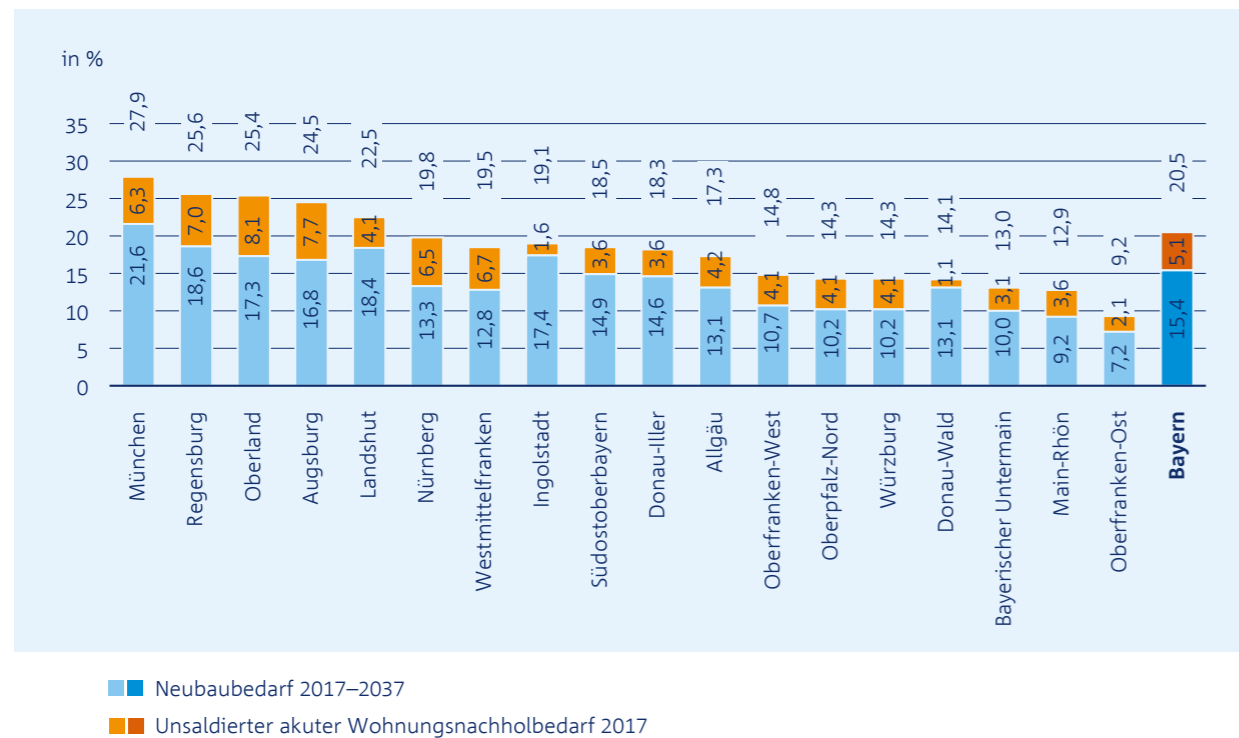
⁵⁵ Vor drei Jahren lag dieser Wert noch bei 6,6 Prozent, vor fünf Jahren bei 5,4 Prozent.

Abb. 86: Langfristiger Wohnungsnachhol- und Neubaubedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017–2037 in Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand 2017

Prognosebasisjahr = 2017

Definitionen: Akuter Wohnungsnachholbedarf s. Abbildung 85; 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, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

4.3.3 Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf

Dieses Kapitel analysiert die regionale Neubaunachfrage, wie sie sich aus den in Kapitel 4.3.1 Ergebnisübersicht und methodische Anmerkungen beschriebenen demografischen Effekten im Zusammenspiel mit einer qualitativen Zusatznachfrage ergibt und vergleicht die Ergebnisse mit dem in Kapitel 4.3.2 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.

4.3.3.1 Hintergrund: Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und gleichzeitiger Neubau 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.

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 anahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 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 auch tatsächlich am Markt wirksam wird. Ein Beispiel kann diesen Unterschied illustrieren: Durst erhöht den Bedarf nach Wasser und nach Wein; aber erst zusammen mit Präferenzen und Kaufkraft ergibt sich aus dem Bedarf eine Nachfrage nach Wasser 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 verschlissen 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. Zum wiederholten Mal wird im Rahmen dieser Studie für Bayern nun alternativ zum Ersatzbedarf auch eine **qualitative Zusatznachfrage** geschätzt. 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.

Insbesondere variiert die qualitative Zusatznachfrage 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 empirisch für Bayern untersucht (Schätzmodell s. Anhang).

4.3.3.2 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)

Insgesamt beläuft sich die Neubaunachfrage in den Jahren 2017 bis 2037 in Bayern auf rund 829.000 Wohnungen gegenüber 933.000 Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von rund 104.000 Einheiten. Die Differenz betrifft fast ausschließlich Geschosswohnungen (–114.000 Einheiten), dagegen liegt die prognostizierte Neubaunachfrage nach Eigenheimen rund 10.000 Einheiten höher als der prognostizierte Bedarf. Allerdings ist die Nachfrage bei Eigenheimen erst nach 2022 höher als der Bedarf.

Tab. 19: Vergleich von Neubaubedarf und Neubaunachfrage bis 2037

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

	Jährlich					Insgesamt	
	2017	2018–2022	2023–2027	2028–2032	2033–2037	2017–2037	2017–2037
Neubaubedarf							
EZFH	36.619	31.036	23.906	24.224	25.548	26.676	560.188
MFH	26.940	22.291	16.398	14.547	15.911	17.747	372.678
Summe	63.559	53.327	40.303	38.771	41.460	44.422	932.866
Neubaunachfrage							
EZFH	33.278	29.666	25.195	25.869	26.697	27.163	570.414
MFH	20.332	16.277	11.208	9.455	10.637	12.296	258.215
Summe	53.610	45.943	36.403	35.324	37.333	39.459	828.629
Differenz (Nachfrage abzgl. Bedarf)							
EZFH	–3.341	–1.369	1.289	1.645	1.149	487	10.225
MFH	–6.608	–6.015	–5.189	–5.092	–5.275	–5.451	–114.463
Summe	–9.949	–7.384	–3.900	–3.447	–4.126	–4.964	–104.237

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Angesichts der aktuellen Marktanspannung führen aber beide Verfahren zu dem eindeutigen Ergebnis, dass aktuell und in der nahen Zukunft weitaus mehr Neubau erforderlich ist als in der zweiten Hälfte der 2020er-Jahren oder später. Mit zunehmendem Prognosehorizont nähern sich zudem die beiden Prognosewerte in der Zukunft tendenziell einander an (zumindest in der Summe bzw. bei Geschosswohnungen). Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit mehr Eigenheime gebaut werden müssten, als die aktuelle Fertigstellungsstatistik aufweist, Geschosswohnungen in der Summe aber bereits etwa ausreichend viele gebaut werden (s. Tabelle 18). Allerdings gibt es hierbei auf regionaler Ebene teils erhebliche Unterschiede, wie bereits oben diskutiert wurde. Demnach werden in der größten Engpassregion München nach wie vor viel zu wenige Geschosswohnungen gebaut.

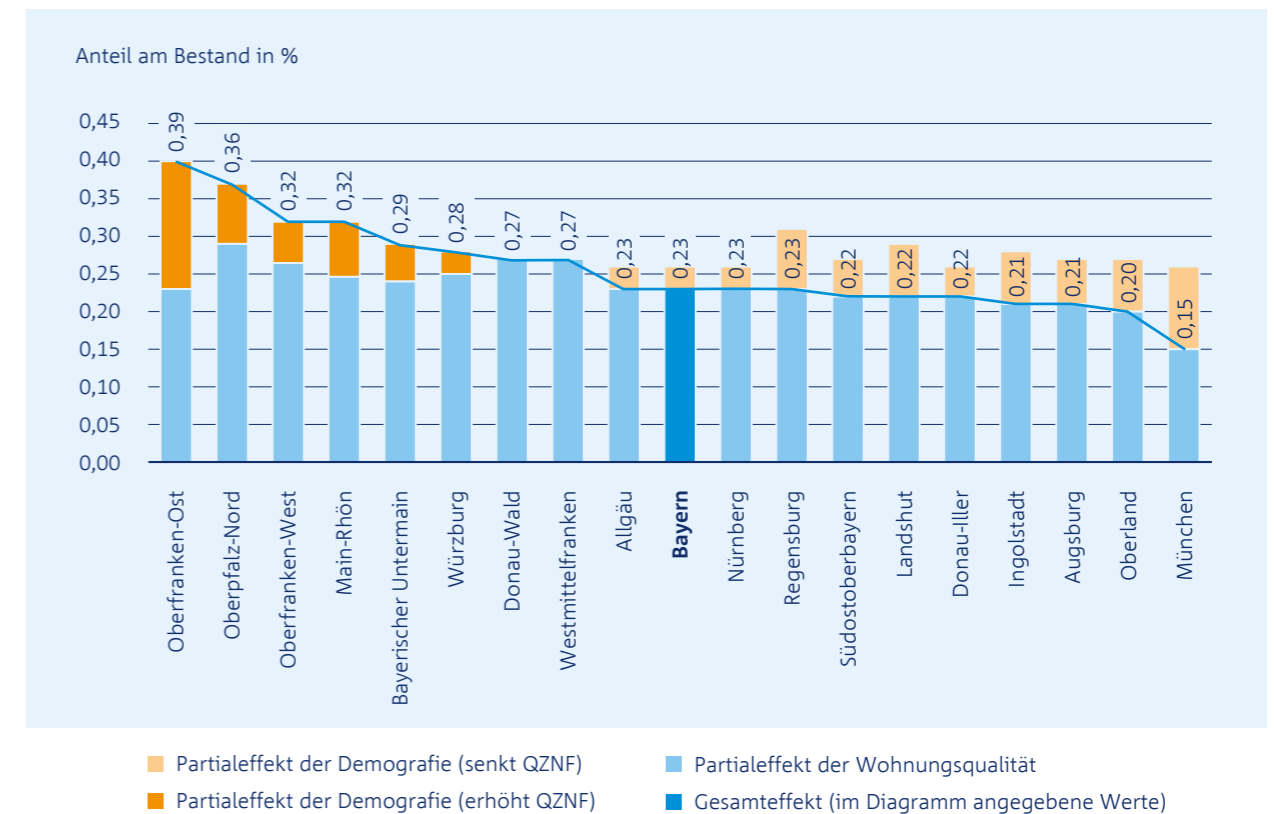
Regionale Unterschiede

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 20). 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 und zu verschiedenen Zeitpunkten teils erheblich von diesem Mittelwert ab. Damit wird auch sichtbar, wie bedeutend die Auswirkung der Höhe einer Ersatzquote auf die regionale Prognose des erforderlichen Neubaus zu verschiedenen Zeitpunkten ist.

Abb. 87: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017–2037

Prognosebasisjahr = 2017

Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2017–2037 / Wohnungsbestand 2017; 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: Eigene Berechnungen

© empirica

So ergibt sich beispielsweise eine implizite Ersatzquote von nur 0,15 Prozent für die Region München. Main-Rhön und Donau-Iller haben zwar eine sehr unterschiedliche implizite Ersatzquote (0,32 Prozent ggü. 0,22 Prozent), dahinter stehen jedoch ganz ähnliche Wohnungsqualitäten: So läge die implizite Quote in beiden Regionen aufgrund des leicht überdurchschnittlichen Anteils schlechterer Wohnungsqualitäten bei rund 0,25 Prozent; dieser Wert wird aber durch unterschiedliche demografische Entwicklung (hohe prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen hoher quantitativer Zusatznachfrage; oranges Säulenstück) in Main-Rhön auf 0,32 Prozent „hochgedrückt“. Anders in der Region Donau-Iller: Dort ist zwar die qualitative Wohnungsversorgung ähnlich wie in Main-Rhön, der Wert wird aber insgesamt durch die günstigere demografische Entwicklung (höhere prognostizierte Fertigstellungszahlen wegen hoher quantitativer Zusatznachfrage) noch auf 0,22 Prozent „heruntergedrückt“. In der wachsenden Region Donau-Iller 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 trotz ähnlicher Bestandsqualität eine unterschiedlich hohe implizite Ersatzquote.

Tab. 20: Implizite Ersatzquote in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017–2037

Prognosebasisjahr = 2017
 Definitionen: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2017–2037 / Wohnungsbestand 2017;
 Demografie senkt (erhöht) QZNF = der partielle Effekt der Demografie auf die implizite Ersatzquote ist negativ (positiv) und vermindert (erhöht) daher die implizite Ersatzquote; dadurch ist die implizite Ersatzquote kleiner (größer) als der partielle Effekt der Wohnungsqualität

in %	Partialeffekt Wohnungsqualität	Partialeffekt Demografie	Implizite Ersatzquote insgesamt
Oberfranken-Ost	0,23	0,17	0,39
Oberpfalz-Nord	0,29	0,08	0,36
Oberfranken-West	0,26	0,05	0,32
Main-Rhön	0,25	0,07	0,32
Bayerischer Untermain	0,24	0,05	0,29
Würzburg	0,25	0,03	0,28
Donau-Wald	0,27	0,00	0,27
Westmittelfranken	0,27	0,00	0,27
Allgäu	0,27	-0,03	0,23
Bayern	0,26	-0,03	0,23
Nürnberg	0,26	-0,03	0,23
Regensburg	0,31	-0,08	0,23
Südostoberbayern	0,27	-0,05	0,22
Landshut	0,29	-0,07	0,22
Donau-Ille	0,26	-0,04	0,22
Ingolstadt	0,28	-0,07	0,21
Augsburg	0,27	-0,06	0,21
Oberland	0,27	-0,07	0,20
München	0,26	-0,11	0,15

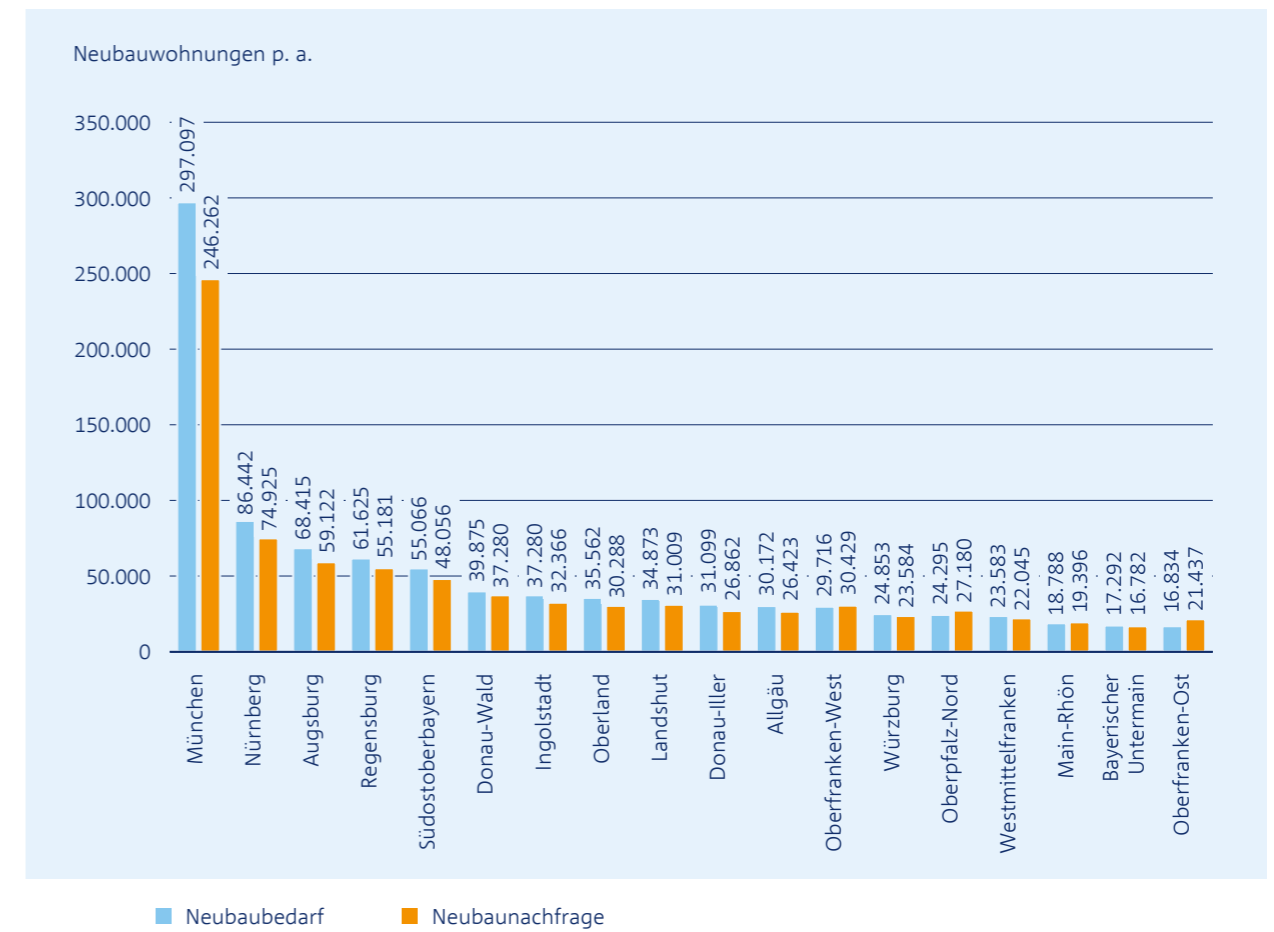
Quelle: Eigene Berechnungen

© empirica

Als Ergebnis der Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionen zu teils erheblich unterschiedlichen Prognosen (s. Abbildung 88). In München (-17 Prozent), Oberland (-15 Prozent), Donau-Ille und Augsburg (je -14 Prozent) liegt die prognostizierte Neubaunachfrage mehr als 14 Prozent unterhalb des prognostizierten Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionen Oberfranken-Ost (+27 Prozent), Oberpfalz-Nord (+12 Prozent), Main-Rhön (+3 Prozent) und Oberfranken-West (+2 Prozent) für die Neubaunachfrage höhere Werte als für den Neubaubedarf prognostiziert. Landesweit liegt die Nachfrageprognose mit 829.000 Wohnungen im Zeitraum 2017 bis 2037 jedoch 11 Prozent niedriger als die Bedarfsprognose mit 933.000 Wohnungen.

Abb. 88: Jährlicher Neubaubedarf vs. jährliche Neubaunachfrage in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017–2037

Prognosebasisjahr = 2017



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

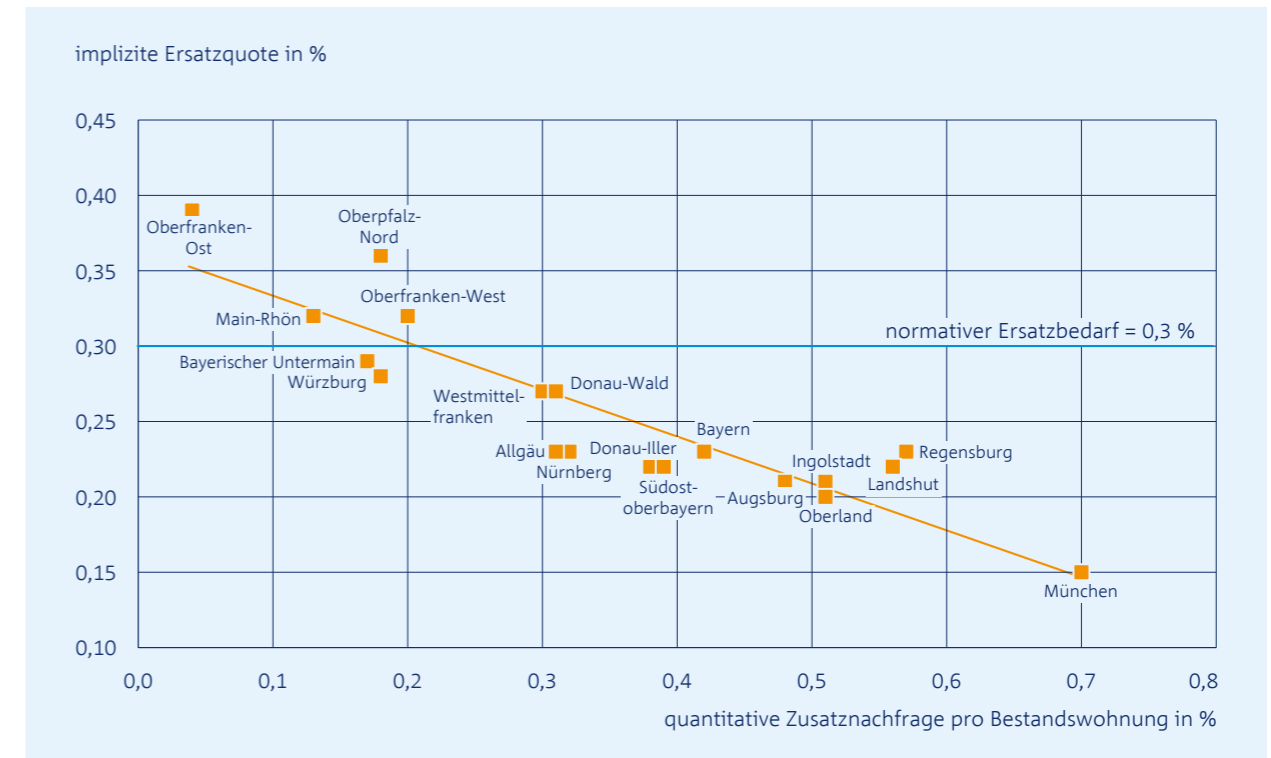
© empirica

Insbesondere zeigt sich, dass die qualitative Zusatznachfrage dort größer ist, wo die quantitative Zusatznachfrage klein ist (s. Abbildung 89). So werden in den Regionen Bayerischer Untermain (1,7) oder Würzburg (1,8) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2037 rein quantitativ weniger als zwei zusätzliche Wohnungen pro Jahr nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch bei fast drei Wohnungen pro 1.000 im Bestand. Umgekehrt werden in München (7,0), Ingolstadt (5,1) oder im Oberland (5,1) pro 1.000 Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2037 rein quantitativ gut fünf bis sieben zusätzliche Wohnungen jährlich nachgefragt, die qualitative Zusatznachfrage liegt jedoch jeweils bei rund zwei Wohnungen pro 1.000 im Bestand oder darunter. 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.⁵⁶

Abb. 89: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage pro 1.000 Wohnungen im Bestand in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017–2037

Prognosebasisjahr = 2017

Definition: Implizite Ersatzquote = qualitative Zusatznachfrage (QZNF) p. a. im Zeitraum 2017–2037 / Wohnungsbestand 2017



Quelle: Eigene Berechnungen

© empirica

4.3.3.3 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 2037 auf jährlich 3,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, die Nachfrage aber nur auf 3,0 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 und Regensburg (je 4,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner) sowie München (4,5) und Augsburg (3,8), gefolgt von den Landkreisen Dachau (4,0), München (3,9) sowie Regensburg und Erding (je 3,7). Die geringste Neubaunachfrage wird dagegen für die Landkreise Coburg (1,8) und Main-Spessart (1,9) sowie für die Stadt Coburg (1,9) prognostiziert (s. Abbildung 90a und b).

⁵⁶ An dieser Stelle muss betont werden, dass der in der Vergangenheit aufgestaute Nachholbedarf bei der Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage keine Rolle spielt.

Abb. 90a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2017–2037 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2017 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2017

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



- ≤ 2,0 (Anzahl 17)
- > 2,0 bis 3,0 (Anzahl 39)
- > 3,0 bis 4,0 (Anzahl 26)
- > 4,0 bis 5,0 (Anzahl 11)
- > 5,0 (Anzahl 3)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 90b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen 2017–2037 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2017 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2017

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



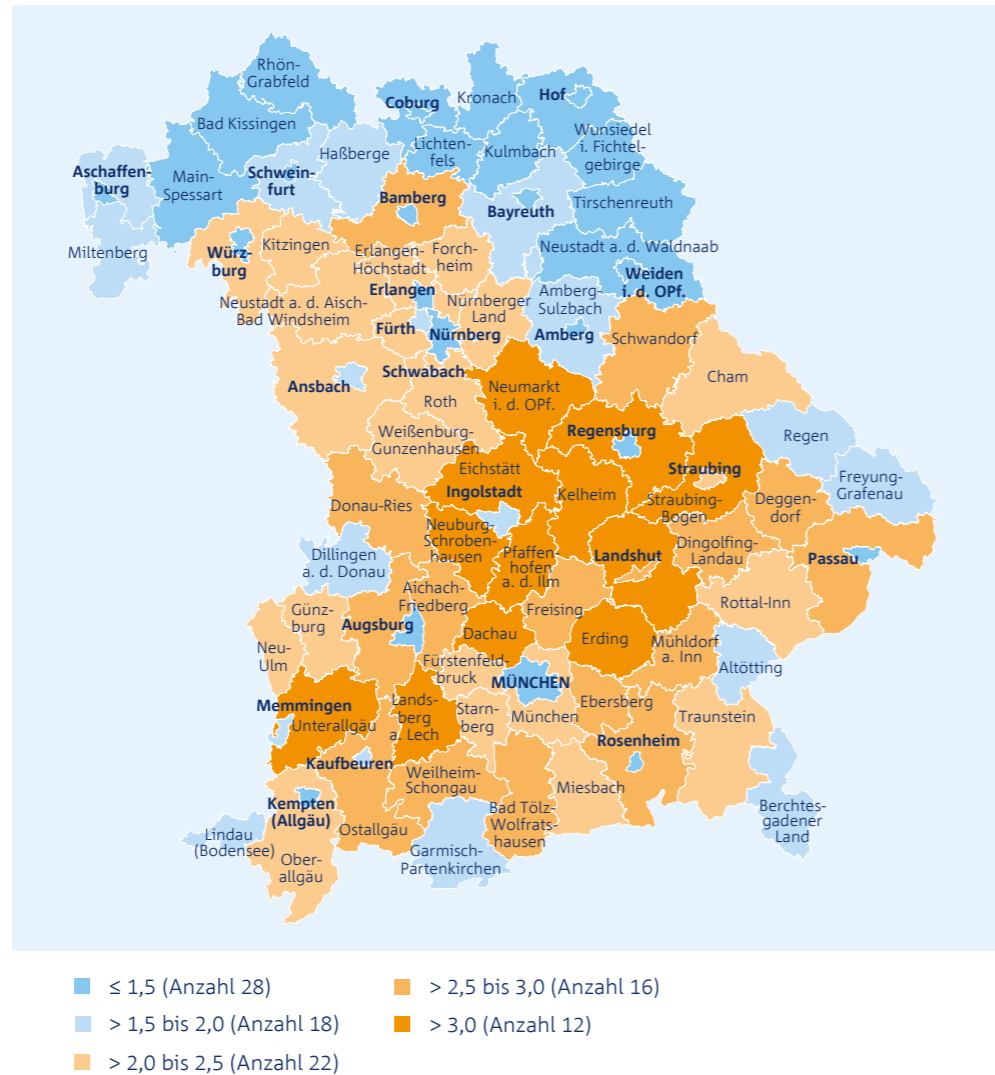
- ≤ 2,0 (Anzahl 6)
- > 2,0 bis 3,0 (Anzahl 66)
- > 3,0 bis 4,0 (Anzahl 21)
- > 4,0 bis 5,0 (Anzahl 3)
- > 5,0 (Anzahl 0)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 91 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2017–2037 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2017 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2017
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



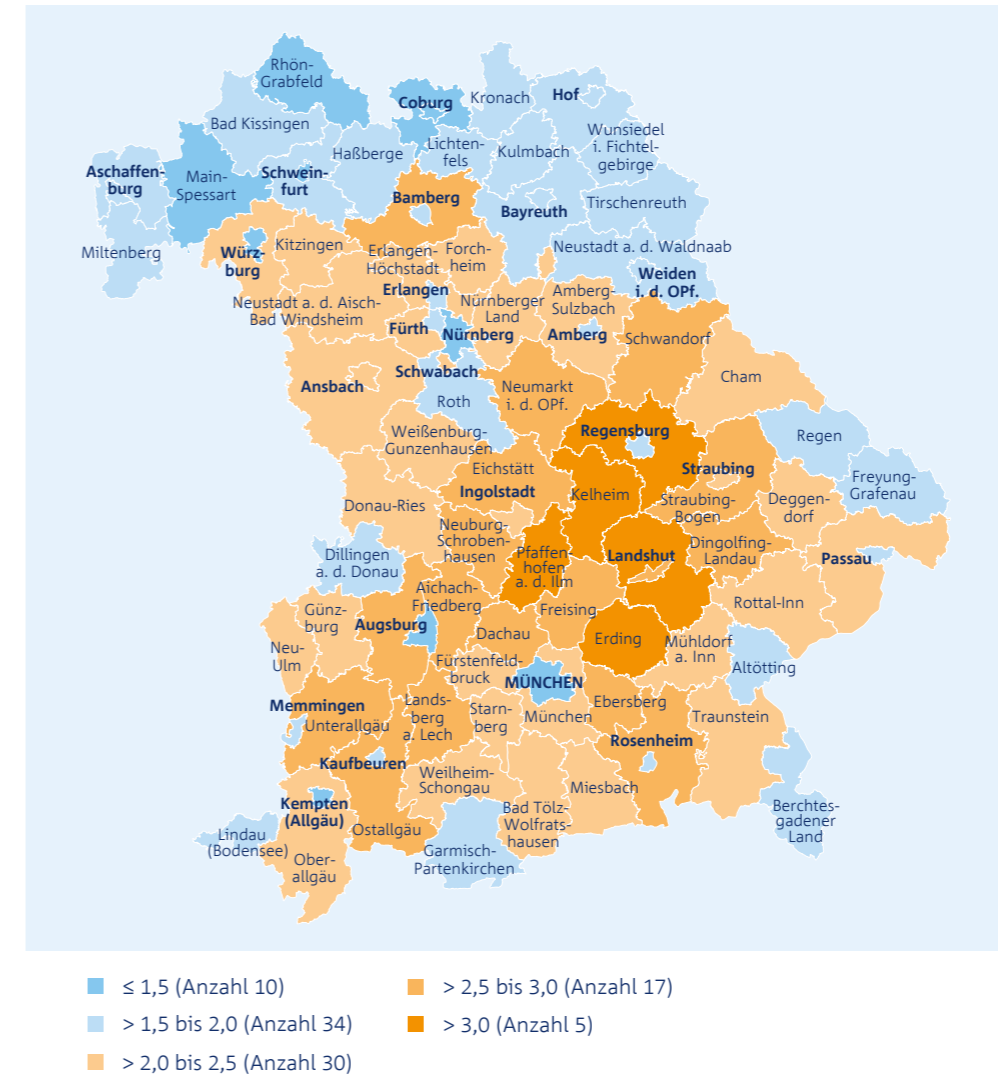
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen
© empirica

Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Prognose für die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern fällt landesweit nur wenig größer aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3 Prozent Ersatzquote) bis zum Jahr 2037 auf insgesamt 560.200 Wohnungen im Zeitraum 2017 bis 2037 (jährlich 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner), die Nachfrage aber auf 570.400 Wohnungen (ebenfalls rund 2,1 jährlich pro 1.000 Einwohner).

Abb. 91 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2017–2037 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2017 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2017
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent

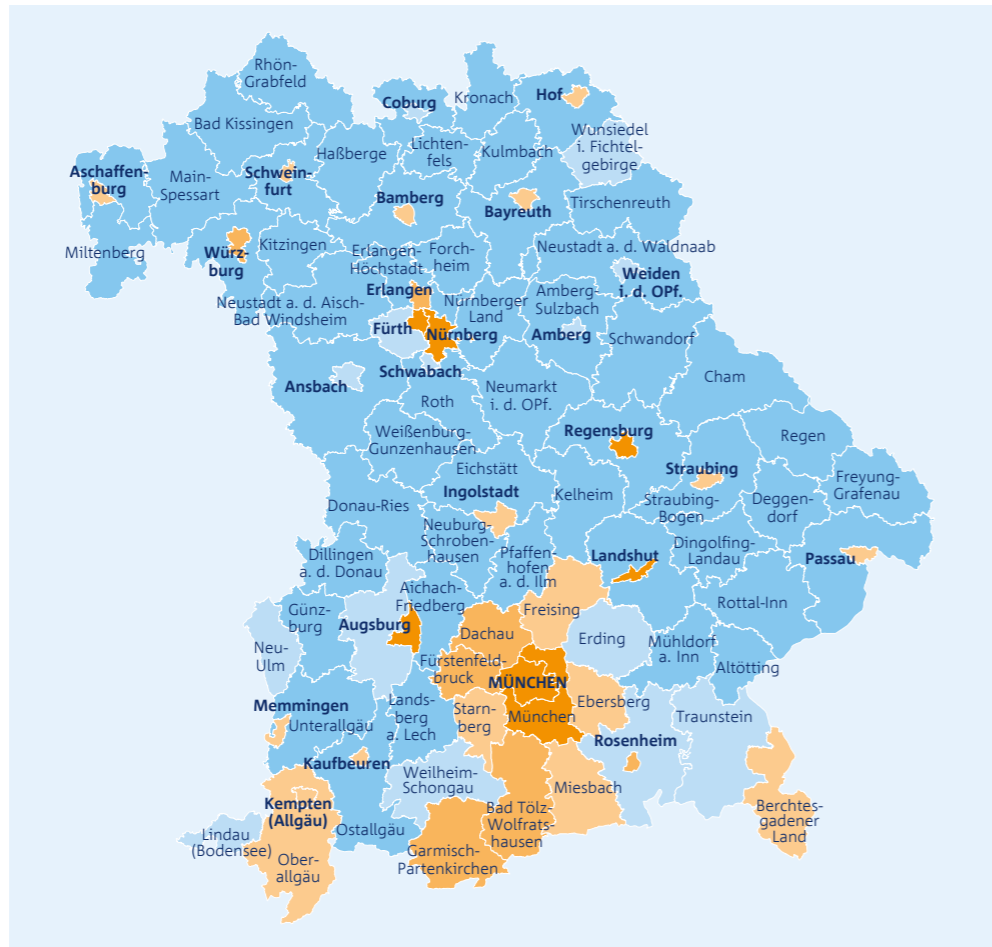


Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen
© empirica

Die höchste Nachfrage besteht im Landkreis Regensburg (3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner), gefolgt von den Landkreisen Kelheim (3,3), Pfaffenhofen an der Ilm und Landshut (je 3,2), Erding (3,1) sowie Neumarkt i. d. Oberpfalz und Neuburg-Schrobenhausen (je 3,0). Die geringste Neubaunachfrage findet sich wiederum in den kreisfreien Städten München (1,1) und Nürnberg (1,4) sowie im Landkreis Coburg (1,4). Die kreisfreien Städte mit der höchsten Nachfrage sind Landshut (2,6), Schwabach (2,4) und Straubing (2,3) (s. Abbildung 91a und b).

Abb. 92 a: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2017–2037 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2017 – Neubaubedarf

Prognosebasisjahr = 2017
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



- ≤ 0,5 (Anzahl 51)
- > 0,5 bis 1,0 (Anzahl 14)
- > 1,0 bis 1,5 (Anzahl 17)
- > 1,5 bis 2,0 (Anzahl 7)
- > 2,0 (Anzahl 7)

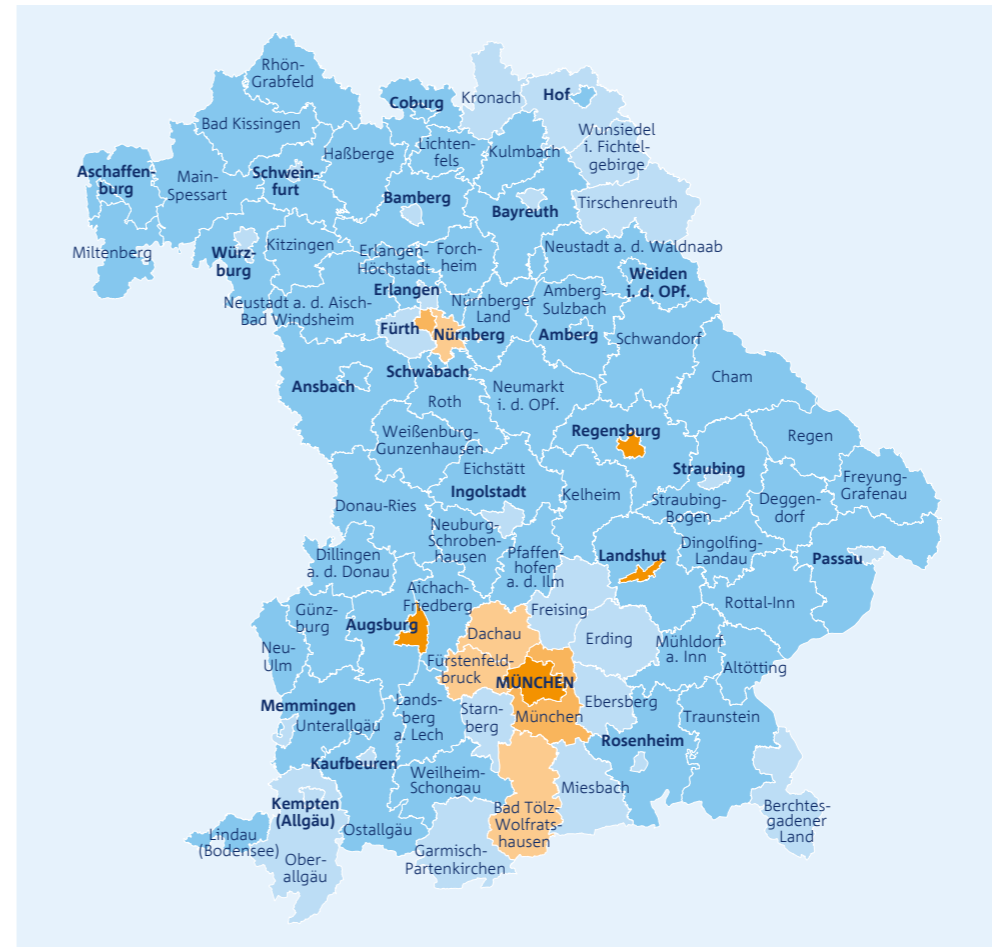
Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen
© empirica

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 2037 bei jährlich 1,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern liegt, beläuft sich die Nachfrage nur auf 0,9 Wohnungen. Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte München (3,4) und Regensburg (2,9) erwartet, der Bedarf lag hier bei 4,7 bzw. 4,0.

Abb. 92 b: Vergleich des jährlichen Neubaubedarfs mit der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2017–2037 je 1.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2017 – Neubaunachfrage

Prognosebasisjahr = 2017
Annahme: Zusatznachfrage bzw. Zusatzbedarf wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3 Prozent



- ≤ 0,5 (Anzahl 61)
- > 0,5 bis 1,0 (Anzahl 25)
- > 1,0 bis 1,5 (Anzahl 4)
- > 1,5 bis 2,0 (Anzahl 2)
- > 2,0 (Anzahl 4)

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen
© empirica

Danach folgen Augsburg und Landshut (je 2,2) – hier lag der Bedarf bei 3,3 bzw. 3,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Bei den Landkreisen stehen München (1,7), Fürstenfeldbruck (1,2) und Dachau (1,2) ganz oben auf der Liste. Die geringste Neubaunachfrage trifft die Landkreise Landshut, Neuburg-Schrobenhausen, Regensburg, Pfaffenhofen an der Ilm, Donau-Ries, Kelheim, Aichach-Friedberg, Unterallgäu, Dingolfing-Landau und Günzburg (je < 0,2) – auch für diese Kreise würde der Bedarf etwas höher ausfallen (0,2 bis 0,4 pro 1.000 Einwohner; s. Abbildung 92 a und b).

4.3.3.4 Folgerungen für die Wohnungsmärkte

Die empirischen Analysen im Rahmen der durchgeführten Regressionsschätzung haben gezeigt, dass vor allem Demografie (Bevölkerung und Haushalte) sowie Merkmale des Gebäudebestands (Baualtersverteilung) die qualitative Zusatznachfrage bestimmen. Folglich sind zwei „Markttypen“ zu unterscheiden:

- a) In Wachstumsmärkten ist die qualitätsbedingte Neubaunachfrage mit einer Ausweitungsnachfrage verknüpft. Somit ist die rein qualitätsbedingte Neubaunachfrage relativ gering (negative Vorzeichen für steigende Haushaltszahlen in Tabelle 22). Die demografisch bedingte Zusatznachfrage schafft ausreichend Neubau mit den gewünschten Qualitäten. Der hohe Nachfragedruck erleichtert die Vermarktung schlechter Qualitäten und das hohe Mietniveau ermöglicht z. B. aufwendige Aufwertungsmaßnahmen im Bestand.
- b) In schrumpfenden Märkten findet dagegen keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands mehr statt. Die Bedeutung der rein qualitätsbedingten Zusatznachfrage wächst und wird letztlich zum alleinigen Grund für Neubau.

Zu beachten ist, dass der rein qualitätsbedingte Neubau zu wachsenden Wohnungsüberhängen in gleicher Höhe führt. Die Wohnungsleerstände in schrumpfenden Regionen wachsen also nicht nur, weil die Haushaltszahlen sinken bzw. die Menschen abwandern. Zusätzlich wachsen sie auch wegen des Neubaus, der wiederum erforderlich ist, weil die Haushalte Qualitäten nachfragen, die im Bestand nicht ausreichend angeboten werden. Wachsende und schrumpfende Wohnungsmärkte unterscheiden sich daher nicht notwendigerweise durch unterschiedlich hohe Neubauzahlen, sondern vor allem durch unterschiedlich schnell ansteigende Wohnungsüberhänge. Zwar kann ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage auch durch Sanierung leer stehender Wohnungen befriedigt werden – es muss nicht immer Neubau sein –, dasselbe gilt aber auch für den klassischen Ersatzbedarf (und ebenso für die quantitative Zusatznachfrage).

Für die Wohnungs-, Bauland- und Stadtentwicklungspolitik wird daher eine interkommunale Abstimmung der Strategien immer wichtiger – vor allem auf schrumpfenden Märkten. Denn die regionale Nachfrage richtet sich nicht nach einem rechnerischen lokalen Bedarf. Sie wird dort marktwirksam, wo das Angebot stimmt. Wer seine Politik nicht abstimmt, erzeugt Verdrängungsprozesse und „zwingt“ die Haushalte zur Abwanderung ins Umland. Eine Kirchturmpolitik schafft Konkurrenz, keine „Arbeitsteilung“. Gegenmaßnahmen können darin bestehen, gemessen an der lokalen Nachfrage ausreichend Bauland auszuweisen. Bei hohen innerörtlichen Leerständen ist es zudem ratsam, diese sorgfältig zu dokumentierten und Sanierungswilligen mit Rat und Tat zu unterstützen.

4.4 Fazit: Weiterhin noch viel Neubau erforderlich

empirica hat auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik die künftige Wohnungsnachfrage in Bayern prognostiziert. Demnach wird im Freistaat Bayern mittlerweile rund doppelt so viel gebaut wie vor zehn Jahren; dennoch besteht auch mittelfristig noch ein relevanter Nachhol- und Neubaubedarf. Das gilt auch selbst noch über das Jahr 2025 hinaus, wenn das Bevölkerungswachstum unter den getroffenen Wanderungsannahmen langsam abflacht: Denn die Zahl der volljährigen Einwohner steigt auch dann noch an.

Die Ursache für die aktuelle Knappheit liegt sowohl in einem zu geringen Angebot infolge des geringen Neubauniveaus der letzten Jahre als auch in einer zumindest regional sehr stark steigenden Nachfrage. Wegen weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen und regional als Folge der Landflucht wird aber auch dann noch eine Nachfrage nach neuen Wohnungen vorhanden sein, wenn das bayerische Bevölkerungswachstum in ferner Zukunft doch einmal zum Erliegen kommen sollte. Denn die verbleibenden Einwohner konzentrieren sich auf weniger Städte und beanspruchen eine immer größere Pro-Kopf-Wohnfläche. Damit wird in Bayern selbst auf lange Sicht eine hohe Neubautätigkeit gebraucht.

Der kurzfristige regionale Neubaubedarf liegt gegenüber der letzten Prognose aus dem Jahr 2016 diesmal ähnlich hoch. Das folgt aus den nahezu unveränderten Annahmen zur demografischen Entwicklung. Beruhigend ist zudem, dass der Nachholbedarf mit rund 300.000 Wohnungen erstmals seit Jahren leicht rückläufig tendiert (–80.000 Wohnungen). Offenbar wurden in den vergangenen drei Jahren zumindest landesweit annähernd ausreichend viele Wohnungen neu errichtet bzw. kompensieren die Menschen in den teuren Regionen die Knappheit durch ein Zusammenleben in größeren Haushalten auf kleineren Wohnflächen. Auf lange Sicht, bis zum Ende des Prognosehorizonts, ergibt sich dagegen ein Zuwachs gegenüber der alten Prognose. Das dürfte Folge mehrerer Effekte sein, insbesondere einer höheren Lebenserwartung sowie wieder sinkender Haushaltsgrößen.

Tab. 21: Zentrale Ergebnisse Demografie und Neubaubedarf/-nachfrage in Bayern 2037 zu 2017

Abweichungen bei „Insgesamt“ sind rundungsbedingt.

* 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

	2017	2027	2037	Veränderung 2037 zu 2017 in %
Einwohner in 1.000	12.997	13.336	13.481	3,7
Haushalte in 1.000	6.278	6.514	6.678	6,4
Haushaltsgröße	2,07	2,05	2,02	-2,5

b) Neubaubedarf* in den Jahren 2017–2037 – normativer Ersatzbedarf

Anzahl der Wohnungen	Quantitative Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	Bedarf insgesamt	p. a.	p. a. pro 1.000 Einwohner
In EZFH in 1.000	347,9	212,3	560,2	27	2,1
In MFH in 1.000	184,0	188,6	372,6	18	1,4
Insgesamt in 1.000	531,9	401,0	932,8	44	3,4

c) Neubaunachfrage* in den Jahren 2017–2037 – qualitative Zusatznachfrage

Anzahl der Wohnungen	Quantitative Zusatznachfrage	Qualitative Zusatznachfrage***	Nachfrage insgesamt	p. a.	p. a. pro 1.000 Einwohner
In EZFH in 1.000	347,9	222,5	570,4	27	2,1
In MFH in 1.000	184,0	74,2	258,2	12	0,9
Insgesamt in 1.000	531,9	296,7	828,6	39	3,0

d) Nachrichtlich: geschätzter Nachholbedarf

Anzahl der Wohnungen	Insgesamt
Insgesamt in 1.000	306,9

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2018; eigene Berechnungen

© empirica

4.4.1 Landflucht in die Schwarmstädte spitzt sich weiter zu

Schon heute weisen neun der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. eine der 18 Regionen; jeweils 2018 gegenüber 2017) rückläufige Haushaltszahlen auf; bis zum Jahr 2037 trifft dies auf 23 Landkreise (bzw. vier Regionen) und damit auf jeden vierten Kreis (bzw. knapp jede vierte Region) zu.⁵⁷ Neubau ist daher bei Weitem nicht in allen Regionen Bayerns gleichermaßen gefragt. Die Bevölkerung konzentriert sich auf Wachstumsregionen, andere Landesteile verlieren Einwohner – vor allem durch Abwanderung junger Menschen, aber (in der Folge) auch durch Geburtendefizit. Daraus entsteht eine zunehmende regionale Kluft zwischen Angebot und Nachfrage. Rein rechnerisch müssten sehr viel weniger Wohnungen neu gebaut werden, wenn die Schwarmstädte⁵⁸ und die hoch qualifizierten Arbeitsstellen dort entstünden, wo bereits heute mehr als genügend Wohnungen stehen. Im Ergebnis hat die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands und innerhalb Bayerns weiterhin großen Einfluss auf das Niveau der Neubaunachfrage. Es ist zu einer regelrechten Landflucht gekommen – auch wenn es bereits Anzeichen dafür gibt, dass die oberbayerischen und mittelfränkischen Schwarmstädte der ersten Stunde mittlerweile aus Preis- und Platzgründen gemieden werden und junge Menschen in alternative Städte zuwandern. Davon profitieren neue Schwarmstädte in Niederbayern und Schwaben (siehe Kapitel 5, Schwarmverhalten in Bayern).

Angesichts der aktuellen Überschussnachfrage besteht die Gefahr, dass Wohnungen beliebiger Qualität auf den Markt „geworfen“ werden. Dagegen war es noch nie so wichtig wie heute, qualitativ hochwertige Wohnungen zu bauen, die auch künftig noch den steigenden Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden. Denn falsche Neubauprodukte am falschen Ort können langfristig zu Leerständen führen. Das gilt insbesondere für „unecht“ wachsende Regionen. Das sind Landkreise und kreisfreie Städte, die zwar derzeit Einwohnerzuwachs registrieren – dieser resultiert aber nicht aus überregionaler Zuwanderung (dieses Potenzial ist quasi „unerschöpflich“), sondern „nur“ aus Zuwanderung aus dem relativ unattraktiverem Umland oder als Folge einer Ausweichreaktion, weil die beliebten Schwarmstädte derzeit zu voll und zu teuer sind (dieses Potenzial ist begrenzt und versiegt absehbar).⁵⁹ In der Folge erleben diese Regionen zwar heute noch eine steigende Wohnungsnachfrage und benötigen daher Neubau, sie haben jedoch schon in absehbarer Zukunft ihr Peak-Jahr überschritten und werden danach deutlich weniger Wohnraumbedarf haben. Jede Wohnung aber, die im Hinblick auf das Peak-Jahr heute dringend benötigt und gebaut wird, erhöht nach dem Peak-Jahr eins zu eins den künftigen Leerstand.

⁵⁷ Die Einwohnerzahl schrumpft derzeit in 20 der 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte (bzw. fünf der 18 Regionen); bis zum Jahr 2037 trifft dies auf 37 (bzw. sieben Regionen) und damit auf jeden dritten Kreis (bzw. jede dritte Region) zu.

⁵⁸ Städte mit hoher überregionaler Zuwanderung aus dem Bundesgebiet.

⁵⁹ Vgl. Braun (2014) sowie Simons et al. (2015) und Simons et al. (2017).

4.4.2 Haltefaktor Neubau: in Schrumpfsregionen auf bestehenden Leerstand lenken

Gleichwohl wird Neubau auch in Schrumpfsregionen nachgefragt. Das zeigen die regionalen Statistiken über die Fertigstellungen und das belegen auch die Schätzungen der qualitativen Zusatznachfrage, die neben dem „klassischen Ersatzbedarf“ berechnet wurden. Neubau ist demnach nicht nur für Wachstumsregionen charakteristisch, sondern fungiert immer mehr auch als Haltefaktor in Schrumpfsregionen. Dies gilt umso mehr, je weniger die Bestandswohnungen den Qualitätsanforderungen der Nachfrager entsprechen. Man darf nicht vergessen, dass auch in Schrumpfsregionen anspruchsvolle und zahlungskräftige Nachfrager leben. Schrumpfende Wohnungsmärkte sind demnach nicht notwendigerweise an einem geringen Neubau, wohl aber am steigenden Leerstand zu erkennen. Der Leerstand wächst dabei aus zwei Gründen: durch den Wegzug und damit infolge sinkender Nachfrage, aber auch durch den qualitativ hochwertigen Neubau (oft Eigenheime), der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet. Ein Selbstnutzer im neuen Eigenheim einer Schrumpfsregion erhöht den Leerstand dort jedoch „nur“ im selben Maße – aber mit demselben Recht – wie ein Mieterhaushalt, der von dort in die nächste Schwarmstadt wegzieht.

Die Konsequenz sollte deswegen nicht darin bestehen, den zusätzlichen Eigenheimern ihren (realisierbaren!) Wohnwunsch zu verwehren. Im Gegenteil ist es erfreulich, wenn die Menschen so wohnen können, wie es ihren Vorstellungen entspricht. Gleichwohl muss nun erst recht Vorkehrung dafür getroffen werden, dass (weniger attraktive) Wohnungsbestände nicht flächendeckend leer fallen und in der Folge ganz erheblich die Attraktivität des Wohnumfelds beeinträchtigen. Das gilt erst recht, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt. Neubau nach Rückbau und Abriss oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände sollten gerade in Schrumpfsregionen immer Priorität haben vor Neubausiedlungen am Stadtrand. Der einzelne Haushalt wird immer den Weg des geringeren Widerstands suchen und damit in den Neubau auf der grünen Wiese am Stadtrand ziehen, wenn er seine Wohnwünsche schnell und kostengünstig erfüllen will. Es ist daher eine Aufgabe der Gemeinschaft, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass dadurch keine leeren „Donut-Dörfer“ oder „Donut-Städte“ entstehen. Denn attraktive Städte brauchen auch immer ein lebendiges Zentrum, andernfalls verliert auch der Neubau seine Funktion als Haltefaktor. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung innerörtlicher Leerstände wären z. B. unterstützende Informationen, fachliche Begleitung oder Abriss- und Umbauprämien.

4.4.3 Knappheit in allen Segmenten – kann ein Mietendeckel helfen?

Mieten und Kaufpreise sind in den letzten Jahren in allen Preissegmenten gestiegen. Zwar leiden Geringverdiener mehr unter steigenden Mieten als mittlere oder gehobene Einkommensbezieher. Deswegen wird eine Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau gefordert. Gleichwohl kann Abhilfe auch durch den Neubau ungeförderter Wohnungen im mittleren Segment erfolgen. Denn Gutverdiener weichen bei der Wohnungssuche in Zeiten hoher Mieten vom oberen in das mittlere Segment und Normalverdiener vom mittleren in das untere Segment aus. Die Knappheit im unteren Segment kann daher auch durch eine Ausweitung des Angebots im mittleren Marktsegment bekämpft werden. Wohnungen im unteren Segment entstehen dann (auch) durch Sickerereffekte⁶⁰, wenn Normalverdiener sich wieder Richtung mittleres und Gutverdiener im oberen (Neubau-)Segment orientieren. Das gelingt jedoch nicht von heute auf morgen. Die Zeitspanne bis zur Normalisierung der Märkte – insbesondere im unteren Preissegment – sollte daher dringend durch eine weitere, rasche Anhebung des Wohngelds überbrückt werden. Die Anpassungen zu Beginn des Jahres 2016 sind durch zwischenzeitlich gestiegene Mietpreise schon wieder größtenteils verpufft und die geplanten Anpassungen für 2020 könnten ohne ausreichende Dynamisierung schnell wieder durch steigende Mieten entwertet werden.

Manche stellen angesichts der andauernden Knappheit in allen Segmenten die Wirksamkeit des Neubaus infrage und fordern einen Stopp des Neubaus. Sie erhoffen sich davon eine Reduzierung des Zuzugs aus anderen Städten und damit verbunden eine Stagnation der Nachfrage. Die Bestandsmieten sollten per Gesetz gedeckelt werden. Aber das ist zu kurz gedacht. Denn Zuwanderer kommen auch ohne Neubau, vertreiben dann aber Alteingesessene. Zuzügler sind oft einkommensstärker. Deshalb können sie höhere Mieten zahlen oder werden – falls die Mieten gedeckelt sind – trotzdem von privaten Vermietern bevorzugt. Im Zweifelsfall kaufen sich die zahlungskräftigen Zuwanderer einfach eine Wohnung. Außerdem locken „künstlich“ niedrige Mieten auch verstärkt Geringverdiener an, die zuletzt in preiswertere Gemeinden ausgewichen sind, und verführen Bestandsmieter dazu, ihren Flächenkonsum zu vergrößern. Die Knappheit würde noch weiter zunehmen.

Es kann noch schlimmer kommen: Wenn die Marktteilnehmer glauben, dass der Deckel länger als ein paar Jahre gilt, werden die Preise für gedeckelte Wohnungen proportional zur Mietabsenkung einbrechen. Das könnte die Nadel sein, die den mit Niedrigzins aufgeblasenen Preisballon zum Platzen bringt. Zumindest aber werden Banken argwöhnisch: Sinkt der Marktwert unter den Beleihungswert, fordern sie zusätzliche Sicherheiten. Wer Pech hat, muss zwangsversteigern. Das droht den privaten Kleinvermietern genauso wie den börsennotierten Gesellschaften. Dann wackelt die Altersvorsorge.

⁶⁰ Vgl. Braun (2016b).

Besser als ein strikter Mietendeckel ist daher eine smarte Regulierung. Der Deckel unterdrückt entweder zu viele Investitionen oder provoziert zu viele Ausweichreaktionen. Die müssen dann durch immer weitere und feiner zisierte Deckelregeln wieder eingefangen werden. Sinnvoller wären dagegen bei Bestandsmietern eine Verschärfung der Kappungsgrenze sowie eine „atmende“ Modernisierungumlage, die mit dem Zinssatz dynamisiert wird. Sie kann derzeit gerne 4 Prozent statt der geltenden 8 Prozent betragen oder besser durch Einordnung in einen entsprechend modifizierten Mietspiegel nachfragegerecht ermittelt werden. Sinnvoll bei Neuvermietungen wäre auch ein geringeres Vollzugsdefizit bei der Mietpreisbremse. Mutmaßlich gibt es nicht wenige Verstöße, die aber zu selten geahndet werden. Auch ein Mietendeckel wirkt nur dann so, wie er soll, wenn man ihn kontrolliert. Warum kontrolliert man nicht zunächst einmal die Einhaltung der Bremse?

Der wichtigste Unterschied aber liegt darin, dass eine smarte Regulierung keine Investitionen verhindert, sondern sie allenfalls verzögert. Wenn Mieten etwa durch eine Mietpreisbremse langsamer steigen dürfen, dann wird länger gewartet und erst bei höheren Mieten investiert. Auf jeden Fall aber halten Investoren den Neubau weiterhin für rentabel. Das gilt auch dann, wenn am Ende doch zu viel gebaut wird und die Mieten fallen – im Durchschnitt bleiben die Investitionen trotzdem lohnend. Ein strikter Mietendeckel dagegen raubt den Investoren den Glauben an rentablen Neubau und entwertet Investitionen auf Dauer. Die Knappheit würde dann chronisch und der Bestand durch Sanierungsstau qualitativ maßgeblich abnehmen. Denn auch im freigestellten Neubau wird abgewogen, wie glaubhaft dessen Ausnahme vom Deckel künftig noch sein würde.

4.4.4 Wohnungsbau: kurzfristig das hohe Tempo halten, langfristig nicht ausbremsen

Die Voraussetzung für eine spürbare Mietenentlastung in den Knappheitsregionen ist und bleibt Neubau. Die Bautätigkeit konnte in den letzten Jahren spürbar gesteigert werden, in der Folge flachen die Mietsteigerungen regional schon ab. Dieses sehr hohe Tempo von 50.000 bis 60.000 Wohnungen jährlich sollte für mindestens weitere fünf Jahre gehalten und anschließend auf mittlerem Niveau von rund 40.000 Wohnungen jährlich weiter fortgeführt werden. Vorbedingung dazu ist eine Verstetigung der Baulandausweisung sowie eine Vereinfachung des Baurechts.

Letzteres könnte durch eine schnellere Bearbeitung von Baugenehmigungen (z. B. mithilfe von mehr Personal oder einer automatischen Genehmigung nach einer vorgegebenen Wartefrist) oder durch mehr Bestandsschutz bei Umbauten erreicht werden (insbesondere beim Brandschutz). Bauland ist zuweilen zwar vorhanden, aber nicht verfügbar, weil es von den Eigentümern gehortet wird. Diesen Stau sollte man durch eine höhere Grundsteuer auf unbebaute und untergenutzte Grundstücke auflösen. Eine Möglichkeit wäre die Einführung einer Bodenwertsteuer, die den Wert des Grundstücks und nicht den der Bebauung als Grundlage hat. Daraus ergeben sich erhebliche Anreize zur Nachverdichtung. Denn im Unterschied zur aktuellen Grundsteuer bleibt die Steuerlast einer Bodenwertsteuer bei Nachverdichtung konstant bzw. sinkt die Quadratmeterbelastung dann mit jeder zusätzlich gebauten Wohnung.

Eine Bodenwertsteuer wäre auch für Schrumpfungsorte von Vorteil: Wenn es für leer stehende Gebäude keinen Grundsteuerrabatt mehr gibt, werden deren Eigentümer schneller verkaufen. Dadurch sinkt der Preis und neue Nutzer, die das Gebäude revitalisieren wollen, kommen günstiger zum Zuge. So wird es unattraktiver, auf der grünen Wiese am Stadtrand neu zu bauen, während die Innenstadt „austrocknet“. Gleichzeitig wird die Attraktivität der Ortskerne gestärkt.

Generell gilt: Die aktuelle Knappheit hat sich über mehr als ein Jahrzehnt aufgebaut. Deswegen kann jetzt nur eine weitere, beherrzte Angebotsausweitung die lokalen Engpässe nachhaltig beseitigen. Das Ziel sind stabile Mietpreise. Dieses Ziel kann über vermeintliche Abkürzungen in Form überzogener Regulierung nicht erreicht werden. Im Gegenteil würde die Knappheit unnötig verlängert, wenn Investoren den Neubau nicht mehr für rentabel hielten. Das ist wie beim Doping im Sport: Es steigert kurzfristig die Leistungsfähigkeit, aber langfristig zahlt es sich wegen der ungewollten Nebeneffekte nicht aus. Um diese dann zu beheben, benötigt man meist mehr Energie als der Weg ohne Abkürzung gekostet hätte.

4.5 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage

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

Definition qualitative Zusatznachfrage

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

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

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat. D. h., es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertiggestellt. In beiden Fällen würde man dann nicht die qualitative Zusatznachfrage messen. Außerdem würde man im ersten Fall rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermitteln. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage- respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt z. B. über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel im blauen Kasten „Definition qualitative Zusatznachfrage“ zusätzlich der Term „weitere regionale Faktoren“ addiert, der u. a. auch Preiseffekte berücksichtigt.

4.5.1 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.⁶¹ 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.⁶²

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.

⁶¹ So liegt z. B. zwischen dem Wunsch, eine Neubauwohnung zu beziehen, und der Realisierung eine zeitliche Spanne. In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden. Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. 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.

⁶² 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.

4.5.2 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 2017. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time Lag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

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

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

4.5.3 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.⁶³ Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 22 aufgelistet.

⁶³ Dies hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

Tab. 22: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

* Anteilig am Wohnungsbestand.
** In Schrumpfungregionen.

	Koeffizient
Erste Stufe: Wahrscheinlichkeit für „qualitative Zusatznachfrage > 0“	
Konstante	0,003
Relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre)	–0,093
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)**	–0,403

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 1986 bis 2000 errichtet wurden. **Interpretation:** Je mehr Wohnungen im letzten Boom (1990er-Jahre) gebaut wurden, desto eher kam es dort in der Folgezeit zu Mietrückgängen und/oder Leerständen und desto weniger wurde in den darauffolgenden 2000er-Jahren gebaut, sodass heute umso mehr die besseren Qualitäten fehlen.
- 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.⁶⁴

⁶⁴ 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.

4.5.4 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 (s. Tabelle 22) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T_1 (2018–2022), T_2 (2023–2027), T_3 (2028–2032), T_4 (2033–2037). 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 T_0 ist bekannt. Für die Zeiträume T_1 , T_2 , T_3 und T_4 wird sie unter Berücksichtigung der prognostizierten Neubauzahlen in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen fortgeschrieben.



5 Schwarmverhalten in Bayern

5.1	Junge Schwarmstädte:	
	Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung	234
5.1.1	Ausbildungswanderung	234
5.1.2	Berufsanfängerwanderung	236
5.1.3	„Junge Schwarmstädte“ in Bayern – Klassiker und Neulinge	238
5.1.4	Fazit	240
5.1.5	Anmerkung: Zur Auswirkung der erhöhten Auslandzuwanderung	242
5.2	Schwarmwanderungen in höheren Altersklassen	243
5.2.1	Fazit	243
5.3	Reichweite der Wanderungsgewinne	248
5.3.1	Fazit	250
5.4	Quell- und Zielgebiete der Wanderung	252
5.4.1	Hohe Nachhaltigkeit durch überregionale Zuwanderung nach München und Nürnberg	252
5.4.2	Unterschiedliche Nachhaltigkeit der Zuwanderung in Augsburg und Würzburg	257
5.4.3	Weitere ausgewählte Städte: Bayreuth, Straubing und Weiden in der Oberpfalz	262
5.4.4	Fazit	268
5.5	Schwarmwanderungen versus Arbeitsplätze und Neubau	268
5.5.1	Fazit	273

5 Schwarmverhalten in Bayern

Die Bevölkerung innerhalb Deutschlands und auch innerhalb Bayerns verteilt sich in den letzten Jahren um. Insbesondere junge Menschen ziehen aus weiten Teilen des ländlichen Raums in Städte. Aber einige Städte profitieren mehr von dieser Binnenwanderung als andere – wir nennen diese Schwarmstädte. empirica hat dieses Phänomen in zwei Studien beschrieben.⁷⁵ Allerdings wird dort nur das deutschlandweite „Schwarmverhalten“ analysiert. Außerdem sind diese Untersuchungen mittlerweile etwas veraltet. So gibt es inzwischen aktuellere Daten und die Studie von Simons u. a. aus dem Jahr 2017 hat den Beginn eines Wandels aufgezeigt: Neben den bundesweiten Schwarmstädten der ersten Stufe (ab etwa dem Jahr 2008) gibt es demnach inzwischen auch regionale Schwarmstädte. Diese gewinnen nun ebenfalls (über-)regional Einwohner hinzu, weil sie von Ausweichbewegungen weg von den Schwarmstädten der ersten Stufe profitieren.

Diese regionalen Schwarmstädte profitierten ursprünglich nur von Zuwanderung aus dem nahen Umland oder der Region, jetzt aber auch von der Wohnungsknappheit in München, Frankfurt oder Stuttgart. Denn hohe Mieten und schwierige Wohnungssuche schrecken vor allem junge Menschen ab, die auf der Suche nach Ausbildungsplätzen sind, und lenken sie um. Über diesen regionalen Schwarmstädten schwebt jedoch ein Damoklesschwert: Sie verlieren meist weiterhin überregional Einwohner, vor allem Berufseinsteiger, an bundesweite Schwarmstädte. Im Folgenden werden das Ausmaß und die Nachhaltigkeit dieser Wanderungsmuster für Bayern auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise am aktuellen Datenrand analysiert.

Definition: Kohortenwachstumsrate (KWR)

Zur Messung der Anziehungskraft einer Stadt oder eines Landkreises hat empirica das Maß der „Kohortenwachstumsrate“ (KWR) entwickelt. Diese ist Ergebnis einer Analyse von Geburtskohorten. Im Grundsatz wird aus der Zahl der z. B. 20- bis 24-Jährigen im Jahre 2012 eine um Sterbefälle bereinigte „Sollzahl“ für die Zahl der 25- bis 29-Jährigen fünf Jahre später berechnet und anschließend mit der tatsächlichen Einwohnerzahl dieser Altersklasse verglichen. Das Verhältnis beider Zahlen, multipliziert mit 100, ergibt die KWR.

Wenn die tatsächliche Einwohnerzahl der 25- bis 29-Jährigen größer als die erwartete Anzahl ist, so weist die KWR einen Wert von über 100 aus – die betreffende Region hat demnach Zuwanderung aus diesen Geburtsjahrgängen. Wenn die Zahl dagegen niedriger ist, hat die KWR einen Wert von unter 100 und die betreffende Region eine Abwanderung von Menschen dieser Geburtsjahrgänge.

⁷⁵ Vgl. Simons und Weiden (2015) sowie Simons et al. (2017).

Der Vorteil der KWR besteht in ihrer Pfadunabhängigkeit, also in der Unabhängigkeit von vergangenen Entwicklungen. Im Unterschied dazu würde z. B. die Betrachtung der Abwanderung in einzelnen Altersklassen zu verzerrten, weil pfadabhängigen Ergebnissen führen. Beispiel: In einer Region mit hoher Abwanderung wandern nur noch wenige 35-Jährige ab, weil sie bereits als 25-Jährige die Region verlassen haben. Eine einfache Wanderungsbilanz würde dies nicht unterscheiden können von einem Rückgang der Abwanderungsneigung.

Zur Untersuchung des Schwarmverhaltens werden die Wanderungen in fünf Altersklassen oder Lebensphasen zusammengefasst:

- Ausbildungswanderung (15- bis unter 25-Jährige),
- Berufsanfängerwanderung (25- bis unter 35-Jährige),
- Settlementwanderung (35- bis unter 45-Jährige),
- Mittelaltenwanderung (45- bis unter 60-Jährige) und
- Altenwanderung (60- bis unter 75-Jährige).

Datengrundlage sind der altersdifferenzierte Bevölkerungsstand zum 31.12.2012 und 31.12.2017 sowie die altersdifferenzierten Sterbefälle der Jahre 2013 bis 2017. Altersdifferenzierte Daten auf Kreisebene für das Jahr 2018 lägen zwar vor, werden aber aus datenschutzrechtlichen Gründen von den Statistischen Ämtern des Bundes oder der Länder bislang leider (noch) nicht veröffentlicht.

Die Kohortenwachstumsrate unterscheidet nicht nach Ziel/Herkunft der Wandernden. Vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung der letzten Jahre ist dies bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten. Eine Bereinigung des Flüchtlingseffekts ist mangels verfügbarer altersdifferenzierter Daten zu dieser Gruppe nicht möglich. Die erhöhte Auslandszuwanderung wird aber berücksichtigt, indem der Schwellenwert für die Kategorisierung „Schwarmstadt“ erhöht wird (bisher: $KWR > 200$; jetzt: $KWR > 229$).⁷⁶

⁷⁶ Die Erhöhung um 29 Punkte entspricht der Zunahme der bundesweiten Kohortenwachstumsrate (15- bis 34-Jährige) im Vergleich zur Schwarmstadt-Studie von 2015, die sich auf den Zeitraum vor der erhöhten Flüchtlingszuwanderung bezieht.

5.1 Junge Schwarmstädte: Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung

Kurz gefasst kann man das bayerische Wanderungsverhalten junger Menschen so beschreiben: zur Ausbildung geht es in die kreisfreien Städte, zum Berufseinstieg nach Mittelfranken und Oberbayern.

5.1.1 Ausbildungswanderung

Der Freistaat insgesamt gewinnt in den Jahren 2013 bis 2017 Einwohner durch die bundesweite Ausbildungswanderung (sowie durch die Auslandszuwanderung) der 15- bis 24-Jährigen hinzu. Im bayerischen Durchschnitt beträgt die Kohortenwachstumsrate in dieser Altersklasse 124 und entspricht damit in ihrer Größenordnung fast genau der Wachstumsrate Deutschlands (KWR 123).⁷⁷ Demnach wanderten pro 100 Menschen, die Ende 2012 15 bis 24 Jahre alt waren, in den fünf Jahren bis 2017 insgesamt 24 Gleichaltrige hinzu⁷⁸ – der Geburtsjahrgang hat also ein knappes Viertel durch Wanderung an Größe zugenommen.⁷⁹

Die Zielgebiete der Ausbildungswanderung weisen in Bayern – wie auch bundesweit – ein triviales Muster auf: Mit wenigen Ausnahmen profitieren sämtliche kreisfreien Städte überdurchschnittlich durch Ausbildungswanderung, denn hier konzentrieren sich Universitäts- und Hochschulstandorte (s. Abbildung 93 und Tabelle 23). Größte Gewinner in Bayern sind demnach die klassischen Hochschulstädte Würzburg (344), Bayreuth (308) und Passau (299). Es folgen die Städte Regensburg (268), Bamberg (245), Erlangen (219) und München (200). In diesen Städten kommt es durch Zuwanderung mindestens zu einer Verdoppelung der Anzahl 15- bis 24-Jähriger. Deutlich geringer und zum Teil sogar niedriger als im bayerischen Durchschnitt liegen am anderen Ende der Skala die KWR der kreisfreien Städte Schwabach (107), Kaufbeuren (123) und Amberg (128).

Die Kehrseite der Medaille: Fast sämtliche bayerischen Landkreise verlieren junge Einwohner, zumindest aber ist deren Wachstum klar unterdurchschnittlich. Einzige Ausnahme mit einem überdurchschnittlichen Kohortenwachstum sind die Landkreise

⁷⁷ Die bundesweite Kohortenwachstumsrate bildet den deutschlandweit durchschnittlichen Effekt durch die Wanderungen mit dem Ausland ab. Wenn sie größer als 100 ist, hat Deutschland eine Auslandszuwanderung. Im Falle einer Auslandsabwanderung ist sie kleiner als 100. Die bundesweite Kohortenwachstumsrate (15- bis 24-Jährige) von 123 spiegelt also die deutschlandweit durchschnittliche Auslandszuwanderung (inkl. Flüchtlingszuwanderung) in der Altersklasse der 15- bis 24-Jährigen wider. Die Kohortenwachstumsrate in Bayern von 124 in dieser Altersklasse bedeutet jedoch nicht notwendigerweise, dass sie fast gänzlich durch Auslandszuwanderung verursacht ist. Die tatsächlichen Ursachen wurden hier außer acht gelassen.

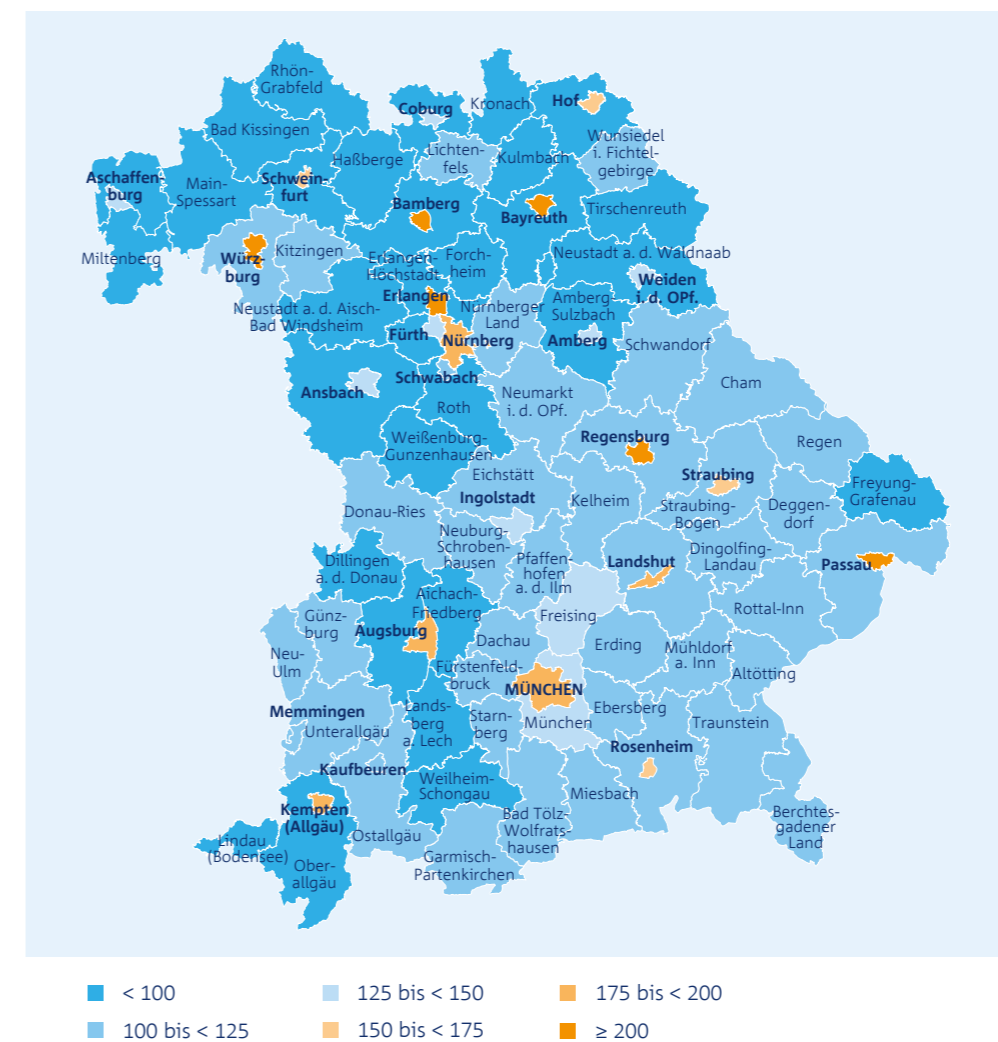
⁷⁸ Da die KWR für Fünfjahresaltersklassen berechnet werden, hier aber eine Zehnjahresaltersklasse zusammengefasst betrachtet wird, müsste man streng genommen formulieren: Wenn sich die im Jahr 2017 15- bis 19-Jährigen die nächsten fünf Jahre so verhalten wie die im Jahr 2017 20- bis 24-Jährigen die letzten fünf Jahre, dann hätte sich deren Geburtsjahrgänge im Zeitraum 2012 bis 2022 um 24 Prozent vergrößert (alternativ: Wenn sich die im Jahr 2017 20- bis 24-Jährigen im Zeitraum 2007 bis 2012 so verhalten hätten wie die im Jahr 2017 15- bis 19-Jährigen die letzten fünf Jahre, dann hätte sich deren Geburtsjahrgänge im Zeitraum 2007 bis 2017 um 24 Prozent vergrößert).

⁷⁹ Die KWR (15- bis 24-Jährige) für Bayern lag im Jahr 2013 bei 111 und ist bis 2017 auf 124 angestiegen (zum Vergleich: bundesweiter Anstieg von 108 auf 123). Bayern hatte also auch schon vor der Flüchtlingszuwanderung eine KWR >100 und die KWR ist durch diese Zuwanderung ähnlich stark angestiegen wie die bundesweite KWR dieser Altersklasse.

Freising (138) und München (132). Dies ist jedoch nicht weiter überraschend, da sich dort Standorte der Technischen Universität München befinden. Weite Teile Frankens und die nördliche Oberpfalz verlieren hingegen durch die Abwanderungen der 15- bis 24-Jährigen. Am geringsten sind die Kohortenwachstumsraten in den Landkreisen Bayreuth (89), Hof (90), Coburg und Rhön-Grabfeld (beide 91) sowie Miltenberg (92) – hier verlassen jeweils rund 10 Prozent der jungen Menschen zwecks Ausbildung ihre Heimat. Im Ergebnis führt die Ausbildungswanderung der 15- bis 24-Jährigen damit zu einer Konzentration der jungen Bevölkerung auf Studien- und Ausbildungsstandorte innerhalb Bayerns.

Abb. 93: Ausbildungswanderung 2013–2017 – KWR der 15- bis 24-Jährigen

ACHTUNG BEIM VERGLEICH DER KARTEN: unterschiedliche Skalierung



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

5.1.2 Berufsanfängerwanderung

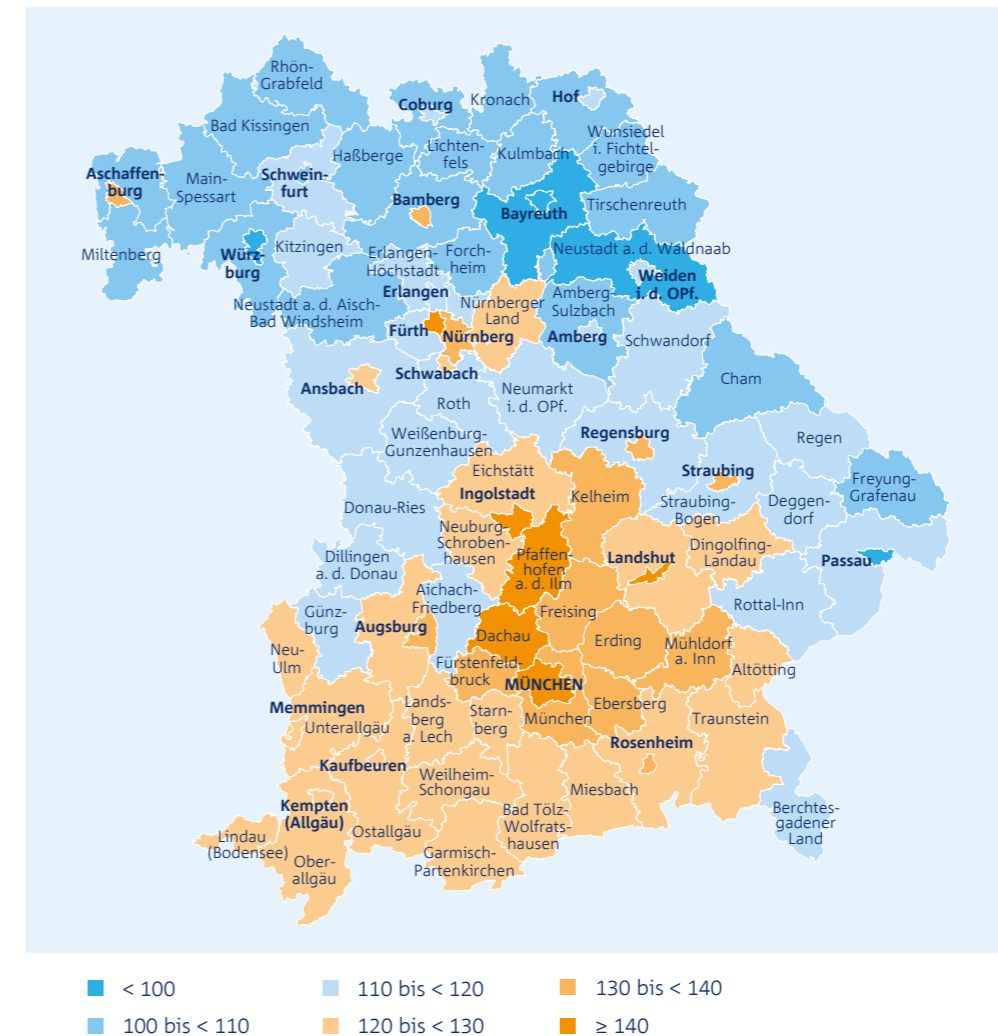
In der Altersklasse der 25- bis 34-Jährigen kommt es zu einer weiteren Verschiebung der Bevölkerung innerhalb Bayerns und Deutschlands. Wir nennen diese die Berufsanfängerwanderung (KWR 25–34). In diesem Alter, nach Abschluss von Studium oder Berufsausbildung, sind die Wanderungsbewegungen in erster Linie arbeitsmarktorientiert. Im Unterschied zur Ausbildungswanderung geht diese zweite Welle etwas mehr „in die Breite“, also nicht mehr so punktuell in die kreisfreien Städte (s. Abbildung 94 und Tabelle 23).

Bayern gewinnt bei den Berufsanfängern mit einer KWR von 123 etwas stärker hinzu als der bundesweite Durchschnitt von 119. Besonders markant sind jedoch die Unterschiede auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise. Größte Verlierer der Berufsanfängerwanderung in Bayern sind Hochschulstädte wie Bayreuth (71), Würzburg (76) und Passau (97). Angesichts der Größe der Hochschulen in Relation zur Größe der Städte überrascht hier jedoch nicht, dass viele Absolventen vor Ort keinen Arbeitsplatz finden. Auf der anderen Seite der Skala gewinnen die kreisfreien Städte München (155), Ingolstadt (153), Landshut (147) und Fürth (146) noch einmal, zusätzlich zu den Gewinnen aus der Ausbildungswanderung sehr viele Einwohner durch die Berufsanfänger hinzu.

Auch die weiteren kreisfreien Städte haben eine KWR 25–34 von größer als 100, sprich sie gewinnen an Einwohnern dieser Altersklasse. Das Kohortenwachstum ist hier jedoch erheblich geringer und liegt zwischen 109 in Schweinfurt und 136 in Aschaffenburg. Damit weichen diese Städte kaum vom bayerischen bzw. deutschen Durchschnitt ab (123 bzw. 119). Auf Ebene der Landkreise zeigen sich ebenfalls große Unterschiede: Die Landkreise Neustadt an der Waldnaab (97) und Bayreuth (99) verlieren durch die Berufsanfängerwanderungen – trotz der bedeutenden Auslandszuwanderung in dieser Altersklasse. Und auch Landkreise wie Tirschenreuth (100) oder Amberg-Weizsach, Main-Spessart und Haßberge (alle KWR 101) profitieren kaum durch die Wanderungen der 25- bis 34-Jährigen.

Abb. 94: Berufsanfängerwanderung 2013–2017 – KWR der 25- bis 34-Jährigen

ACHTUNG BEIM VERGLEICH DER KARTEN: unterschiedliche Skalierung



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Insgesamt ergibt sich auch hier ein sehr klares Muster: In weiten Teilen Ober- und Unterfrankens sowie der Oberpfalz ist das Kohortenwachstum bei den Berufsanfängern unterdurchschnittlich. Gleichzeitig gewinnen viele Regionen in Oberbayern und Schwaben überdurchschnittlich. Allen voran die Landkreise Dachau und Pfaffenhofen an der Ilm im Münchener Umland (142 bzw. 140).

5.1.3 „Junge Schwarmstädte“ in Bayern – Klassiker und Neulinge

Definition: Junge Schwarmstadt

Nicht alle Städte mit Zuwanderung bezeichnen wir als Schwarmstädte. Erst wenn bestimmte Schwellenwerte der Zuwanderung überschritten sind, werden die Städte durch das Attribut „Schwarmstadt“ ausgezeichnet. Im Falle der „jungen Schwarmstädte“ wird dazu die Kohortenwachstumsrate der 15- bis 34-Jährigen betrachtet, also die Ausbildungs- und Berufseinsteigerwanderung zusammengefasst. Der Schwellenwert für eine Schwarmstadt liegt dann bei einer KWR von 229 in dieser Altersklasse.⁸⁰

In Bayern haben alle kreisfreien Städte in der Altersklasse 15 bis 34 Jahre eine Kohortenwachstumsrate über 100, es gibt hier also keine schrumpfenden kreisfreien Städte (s. Tabelle 23). Verluste ergeben sich nur in den Landkreisen und dort insbesondere für Ober- und Unterfranken sowie die Oberpfalz.

Unter den 25 kreisfreien Städten dagegen können

- neun Schwarmstädte (KWR > 229),
- sechs Wachstumsstädte (200 < KWR < 229) sowie
- zehn weitere wachsende Städte (100 < KWR < 200)

identifiziert werden. Die Unterschiede im Niveau der jeweiligen KWR sind jedoch beachtlich. So wird die Kohortenstärke der 15- bis 34-Jährigen in den Schwarmstädten Regensburg (360), Bamberg (326) und München (311) durch die Zuwanderung mehr als verdreifacht. Demgegenüber liegt das Kohortenwachstum bei den weiteren Wachstumsstädten am anderen Ende der Skala in Memmingen (159), Weiden in der Oberpfalz (155), Kaufbeuren (155) oder Amberg (144) unter 160 – in Schwabach sogar nur bei 130 und damit fast dreimal niedriger als in Regensburg.

Gegenüber der ursprünglichen Schwarmstadt-Studie von Simons und Weiden (2015) können in Bayern damit neben den „Klassikern“ drei „Neulinge“ als Schwarmstädte identifiziert werden: Bamberg, Passau und Würzburg. Alle drei Städte hatten hinsichtlich des Datenstands bis 2013 noch eine KWR unterhalb des damaligen Schwellenwerts für Schwarmstädte von damals 200, liegen jetzt aber klar über dem neuen Schwellenwert von jetzt 229.⁸¹ Damit profitieren diese drei Städte mutmaßlich ganz erheblich von den Zugangsproblemen auf den engen Wohnungsmärkten in Frankfurt, München oder Nürnberg und dem daraus resultierenden Ausweichverhalten der jungen Schwarmwanderer.

⁸⁰ Die ursprüngliche Definition aus Simons und Weiden (2015) legte den Schwellenwert auf 200 fest – also eine Verdoppelung der ursprünglichen Kohortenstärke. Aufgrund der hohen Auslandszuwanderung, die auf Kreisebene nicht bereinigt werden kann, wird dieser Schwellenwert analog zu Simons et al. (2017) auf 229 hochgesetzt. Die Erhöhung um 29 entspricht der Erhöhung der bundesweiten Außenwanderung in diesem Zeitraum. Vor dem Hintergrund der erhöhten Auslandszuwanderung ergeben sich in den meisten kreisfreien Städten Bayerns höhere KWR; in München jedoch fällt die KWR leicht und in Nürnberg steigt sie nur unterdurchschnittlich an im Vergleich zur ursprünglichen Schwarmstadt-Studie vor der Flüchtlingszuwanderung aus dem Jahr 2013.

⁸¹ Vgl. dazu Fußnote 76.

Tab. 23: Ergebnisübersicht nach Berufsanfängerwanderung 2013–2017, Typisierung und Zeitvergleich – kreisfreie Städte in Bayern

* Neulinge unter den Schwarmstädten bzw. Wachstumsstädten (2013 noch nicht in dieser Kategorie).

** Vergleichswerte vor Beginn der Flüchtlingszuwanderung.

Stadt	2017			Typ	Nachrichtl. zum Vergleich	
	Ausbildungswanderung (KWR 15- bis 24-Jährige)	Berufsanfängerwanderung (KWR 25- bis 34-Jährige)	Kumulation: KWR 15- bis 34-Jährige		KWR 15- bis 34-Jährige 2013**	Veränderung 2017 zu 2013
Regensburg	268	134	360	Schwarmstädte (KWR > 229)	277	+83
Bamberg*	245	133	326		186	+140
München	200	155	311		336	-25
Passau*	299	97	290		181	+109
Landshut	183	147	269		206	+63
Augsburg	197	135	265		205	+60
Würzburg*	344	76	262		198	+64
Erlangen	219	119	259		209	+51
Nürnberg	177	133	234		211	+24
Rosenheim*	167	133	222	Wachstumsstädte (200 < KWR < 229)	173	+49
Kempten (Allgäu)*	182	122	221		160	+61
Ingolstadt*	145	153	221		193	+28
Straubing*	164	34	220		171	+49
Bayreuth*	308	71	219		180	+40
Fürth*	144	146	210		193	+18
Ansbach	149	126	188	weitere wachsende kreisfreie Städte (100 < KWR < 200)	130	+58
Hof	157	116	182		119	+63
Aschaffenburg	130	136	177		139	+38
Schweinfurt	157	109	171		122	+49
Coburg	144	112	162		138	+24
Memmingen	122	130	159		127	+32
Weiden i. d. OPf.	137	113	155		133	+23
Kaufbeuren	123	126	155		111	+44
Amberg	128	113	144		109	+35
Schwabach	107	121	130		135	-6
Nachrichtlich:						
Deutschland	123	119	147		118	+29
Bayern	124	123	153		130	+23

Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

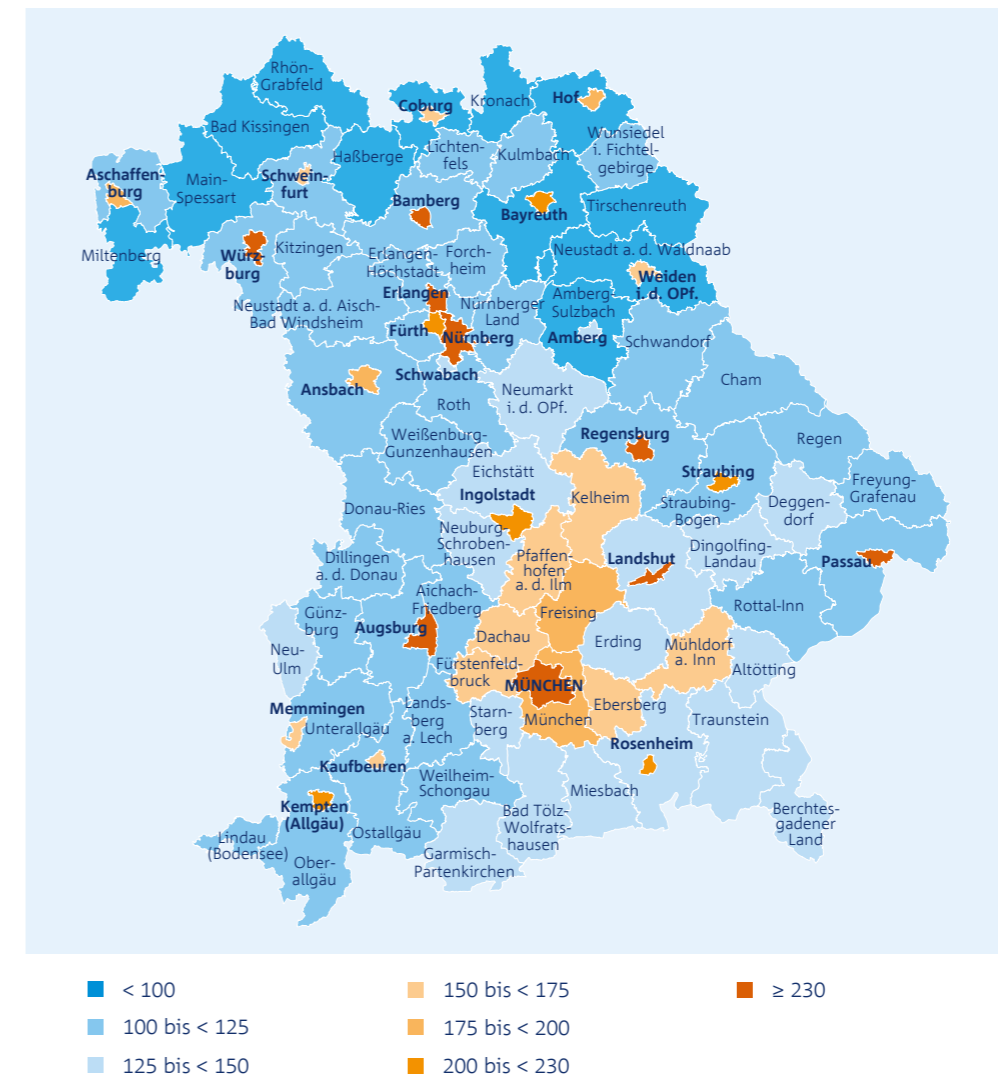
5.1.4 Fazit

Zusammenfassend kann man feststellen, dass sämtliche kreisfreien Städte in Bayern Einwohner durch die Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderungen hinzugewinnen. Gleichzeitig aber verlieren ländliche Regionen Einwohner unter den 15- bis 34-Jährigen – allen voran weite Teile von Unterfranken und der Oberpfalz. Die demografische Spreizung des Landes wird demnach getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind. Die Bildungsausweitung – der Anteil der Studienanfänger eines Jahrgangs ist in den letzten Jahren drastisch gestiegen – liefert allerdings nicht die alleinige Ursache für das Schwarmverhalten. Denn die Hochschulkapazitäten wurden in den letzten Jahren auch außerhalb der Schwarmstädte ausgebaut. Die „Hauptschwärmer“ sind vielmehr die Berufsanfänger, die entweder direkt aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern oder nach dem Studienabschluss in den Hochschulstädten und -kreisen die ländlichen Regionen doch noch verlassen und in die Schwarmstädte weiterziehen.

Dieser zweite Schwarm sorgt für eine ganz erhebliche Konzentration junger Menschen in nur vergleichsweise wenigen Regionen Bayerns. Bildhaft gesprochen wandert der junge Mensch erst zum Studium nach Passau, Würzburg oder Bayreuth, um nach dem Studium dann weiter nach München, Ingolstadt oder Fürth zu ziehen. Zwar gewinnen durch die Berufsanfängerwanderung auch eine Reihe von ländlichen Kreisen wieder Einwohner hinzu, dies reicht aber häufig nicht aus, um die vorhergehenden Verluste auszugleichen.

Abb. 95: Junge Schwarmstädte 2013–2017 – KWR der 15- bis 34-Jährigen

ACHTUNG BEIM VERGLEICH DER KARTEN: unterschiedliche Skalierung



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

5.1.5 Anmerkung: Zur Auswirkung der erhöhten Auslandszuwanderung

Die hohe Auslandszuwanderung der letzten Jahre schlägt sich auch in höheren Kohortenwachstumsraten nieder. An Standorten von Erstaufnahmeeinrichtungen (EAE) oder von Gemeinschaftsunterkünften wirkt sich dies vor allem dann auf das Kohortenwachstum aus, wenn die Kapazität dieser Einrichtungen erheblich vergrößert oder verkleinert wird; bei gleichbleibender Kapazität und Auslastung an einem Standort bleibt die Kohortenwachstumsrate von Sondereffekten dagegen unbeeinflusst.

An Standorten von EAE sind die Wanderungsverflechtungen jedoch grundsätzlich verzerrt, da diese Standorte aufgrund der Erstaufnahme (in der Statistik Zuzüge aus dem Ausland) eine erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland aufweisen, gleichzeitig aber auch erhöhte Abwanderung nach Bayern als Folge der Weiterverteilung auf die Kommunen. Solche Verzerrungen gab es im Freistaat für den betrachteten Zeitraum u. a. in den kreisfreien Städten Bamberg, München, Regensburg und Schweinfurt. Bamberg ist die Stadt mit der stärksten Zunahme der Kohortenwachstumsrate (+140 Punkte, Veränderung 2017 zu 2013). Diese Zunahme könnte also etwas überzeichnet sein. Bereits 2013 verfehlte Bamberg die „Schwarmstadt-Schwelle“ jedoch nur knapp und im aktuell betrachteten Zeitraum übertrifft die Stadt die Schwelle deutlich. München und Regensburg wurden bereits 2013 der Kategorie der Schwarmstädte zugeordnet. In Regensburg nimmt das Kohortenwachstum überdurchschnittlich zu (+83 Punkte, Veränderung 2017 zu 2013), während es in München in den aktuellen Zahlen sogar geringer ausfällt (-25 Punkte, Veränderung 2017 zu 2013). In Schweinfurt scheint sich die Erstaufnahmeeinrichtung weniger als in Regensburg auszuwirken.

Im Ergebnis verzerren also diese Einrichtungen die Berechnung der Kohortenwachstumsrate. Gleichwohl sind die Größenordnungen der KWR so eindeutig, dass die Einteilung in die drei Kategorien Schwarmstädte, Wachstumsstädte und sonstige wachsende Städte durch die Flüchtlingswanderung nicht verzerrt wird.

5.2 Schwarmwanderungen in höheren Altersklassen

Nach Abschluss der Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung haben viele ländlichen Kreise Einwohner verloren. Gewonnen haben in erster Linie die jungen Schwarmstädte. Die regionalen Trends der Berufsanfänger setzen sich in der Settlementphase (35- bis 44-Jährige) fort und gehen jetzt noch einmal etwas mehr in die Fläche (s. Abbildung 96 a). In späteren Lebensphasen wird dagegen kaum noch gewandert. Dennoch sind selbst im Seniorenalter (60- bis 74-Jährige) noch gewisse Verschiebungen durch Wanderungsbewegungen zu erkennen. Verlierer sind dann hauptsächlich die Schwarmstädte sowie deren teure Umlandkreise (s. Abbildung 96 b und c). Die manchmal geäußerte Vermutung, dass es gerade auch ältere Personen in die attraktiven Großstädte zieht, wird durch die Empirie per Saldo nicht gedeckt. Angesichts nachlassender Nahversorgung würden vermutlich etliche Senioren aus den ländlichen Räumen lieber wieder zentraler wohnen, höhere Wohnkosten für weniger Wohnfläche hindern sie jedoch derzeit in aller Regel daran.

5.2.1 Fazit

Im Ergebnis führt die Settlementwanderung im Wesentlichen zur großräumigen Suburbanisierung. Verlierer sind vor allem die drei Städte München, Erlangen und Würzburg, auf der Gewinnerseite stehen ganz Oberbayern sowie weite Teile von Niederbayern und Schwaben sowie Mittelfranken.

Auch bei der Mittelalten- und der Altenwanderung verlieren die vorgenannten drei Städte, weitere Regionen kommen hinzu. Im Unterschied zur Wanderung der unter 35-Jährigen sind die Ausmaße der Bevölkerungsumverteilung jedoch umso kleiner, je älter die Menschen werden (s. die Abbildungen 96 a, b und c; beim Vergleich der Karten bitte unbedingt die unterschiedliche Skalierung beachten!). Als Gewinnerregionen kristallisieren sich mit zunehmendem Alter immer mehr das Voralpenland, der Bayerische Wald und andere eher periphere Regionen heraus.

Ganz offenbar zieht es ältere Menschen vor allem dorthin, wo es schöne Landschaften gibt bzw. wo es noch eher preiswerte Wohnungen gibt. Zum Teil könnte es sich bei dieser Altenwanderung zum Ende des Erwerbslebens auch um die Rückkehr in die alte Heimat handeln. Zur Verifizierung dieser These liegen jedoch keine verwertbaren Daten vor.

Tab. 24: Ergebnisübersicht weitere Wanderungen 2013–2017 – kreisfreie Städte in Bayern

Typ	Stadt	2017			
		Kumulation: KWR 15- bis 34-Jährige	Settlement- wanderung (KWR 35- bis 44-Jährige)	Mittelalten- wanderung (KWR 45- bis 59-Jährige)	Altenwanderung (KWR 60- bis 74-Jährige)
Schwarmstädte (KWR > 229)	Regensburg	360	93	105	102
	Bamberg	326	106	105	103
	München	311	84	90	84
	Passau	290	101	106	101
	Landshut	269	116	120	107
	Augsburg	265	104	108	100
	Würzburg	262	80	94	96
	Erlangen	259	82	100	91
Wachstumsstädte (200 < KWR < 229)	Nürnberg	234	95	101	92
	Rosenheim	222	102	104	97
	Kempten (Allgäu)	221	108	104	102
	Ingolstadt	221	101	101	91
	Straubing	220	118	110	103
	Bayreuth	219	97	106	100
Weitere wachsende kreisfreie Städte (100 < KWR < 200)	Fürth	210	110	108	101
	Ansbach	188	107	110	105
	Hof	182	109	107	105
	Aschaffenburg	177	99	102	99
	Schweinfurt	171	105	107	101
	Coburg	162	101	95	102
	Memmingen	159	110	113	103
	Weiden i. d. OPf.	155	103	106	112
	Kaufbeuren	155	114	108	109
	Amberg	144	100	105	108
Nachrichtlich:	Schwabach	130	118	109	102
	Deutschland	147	109	103	99
	Bayern	153	110	104	98

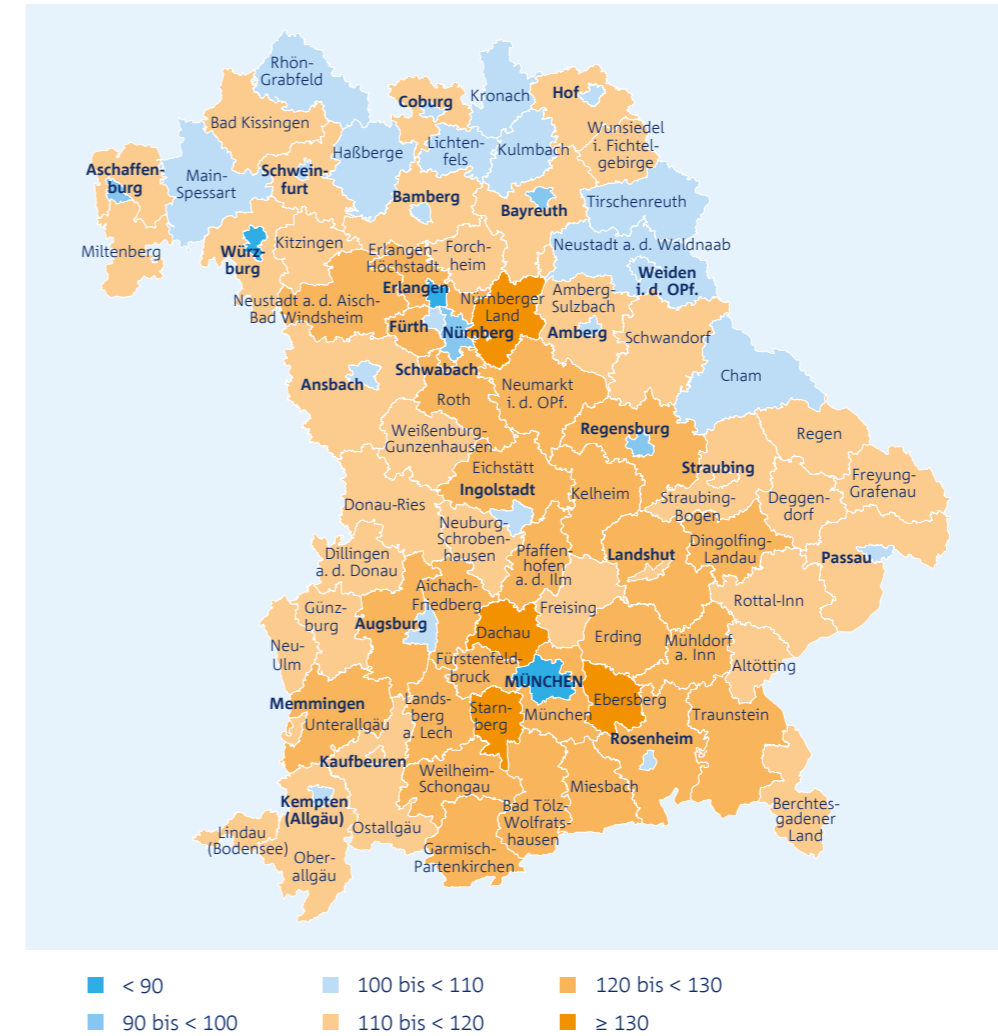
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 96a: Wanderungen der 35- bis 74-Jährigen 2013–2017 – Settlementwanderung (KWR der 35- bis 44-Jährigen)

KWR Bayern: 110; KWR Deutschland: 109

ACHTUNG BEIM VERGLEICH DER KARTEN: unterschiedliche Skalierung



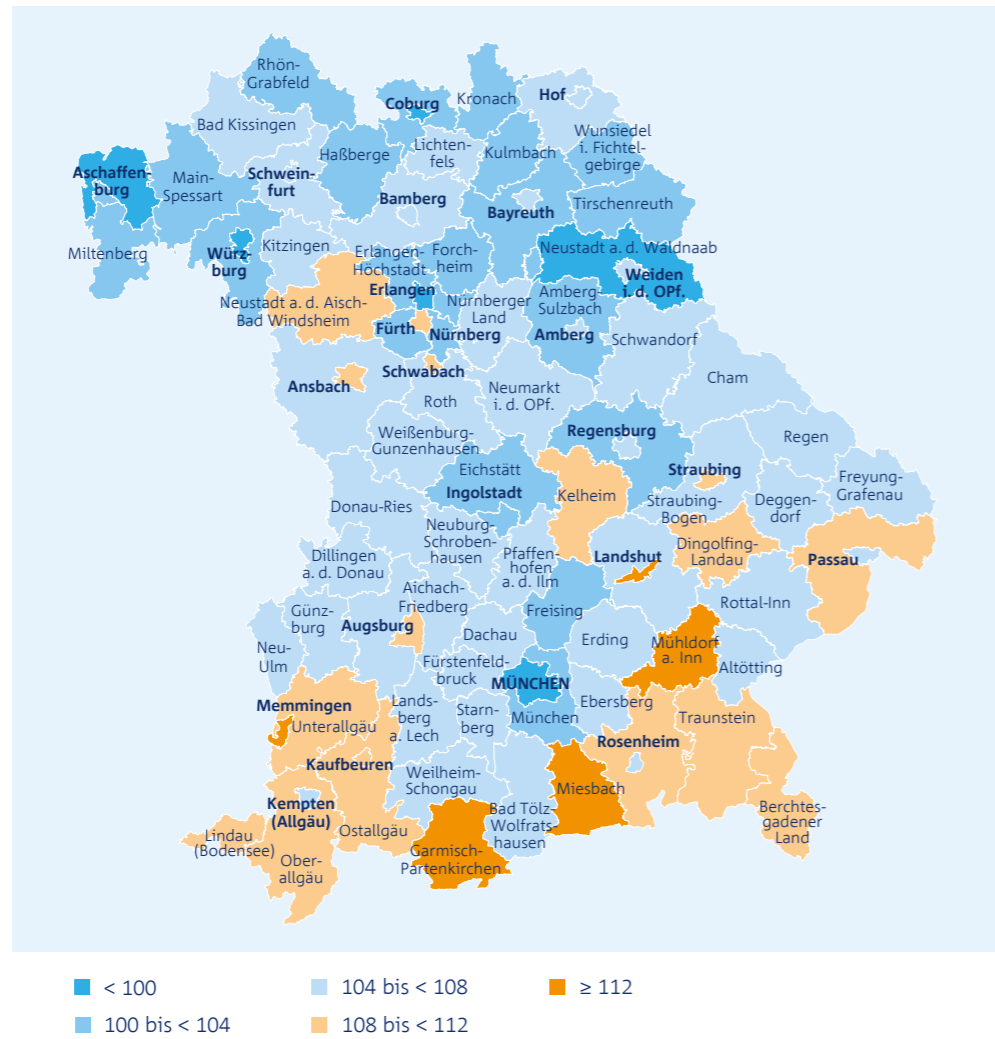
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 96b: Wanderungen der 35- bis 74-Jährigen 2013–2017 – Mittelaltenwanderung (KWR der 45- bis 59-Jährigen)

KWR Bayern: 104; KWR Deutschland: 103

ACHTUNG BEIM VERGLEICH DER KARTEN: unterschiedliche Skalierung



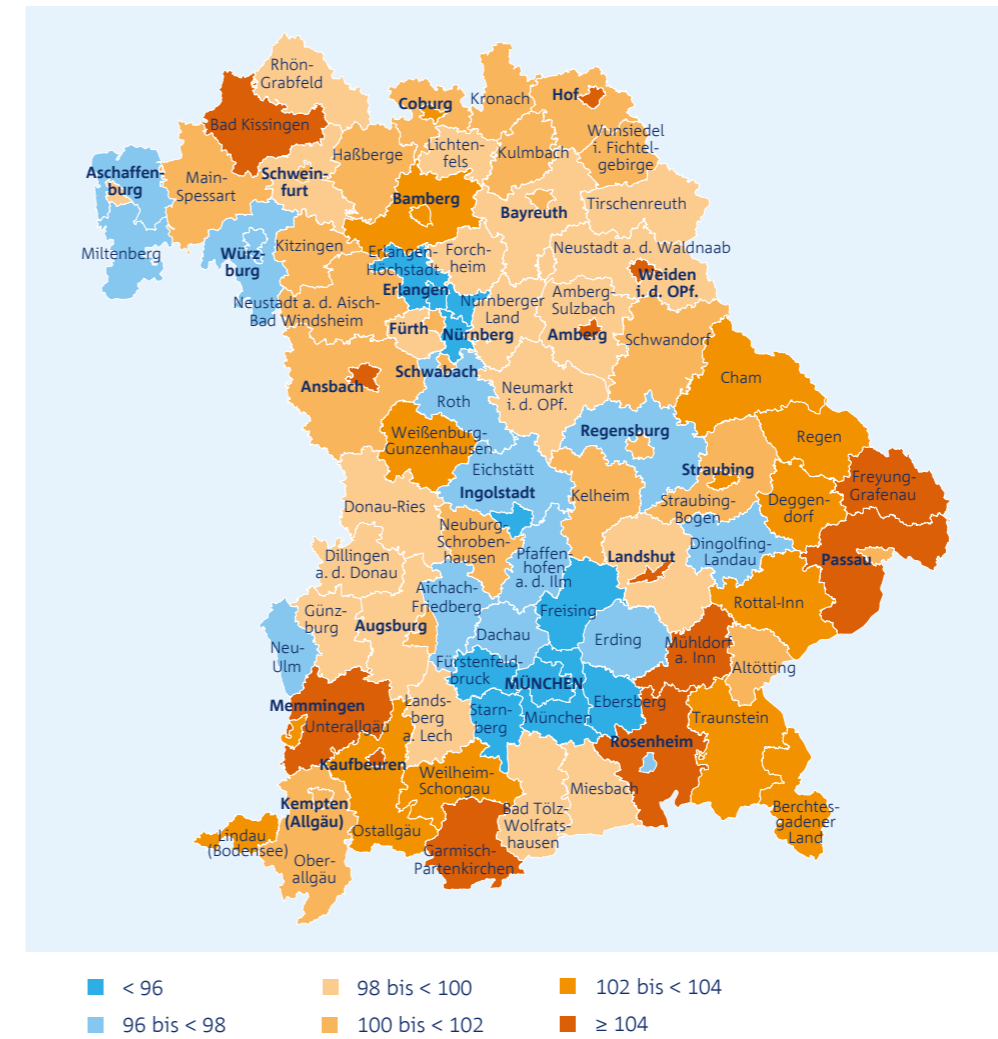
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 96c: Wanderungen der 35- bis 74-Jährigen 2013–2017 – Altenwanderung (KWR der 60- bis 74-Jährigen)

KWR Bayern: 98; KWR Deutschland: 99

ACHTUNG BEIM VERGLEICH DER KARTEN: unterschiedliche Skalierung



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

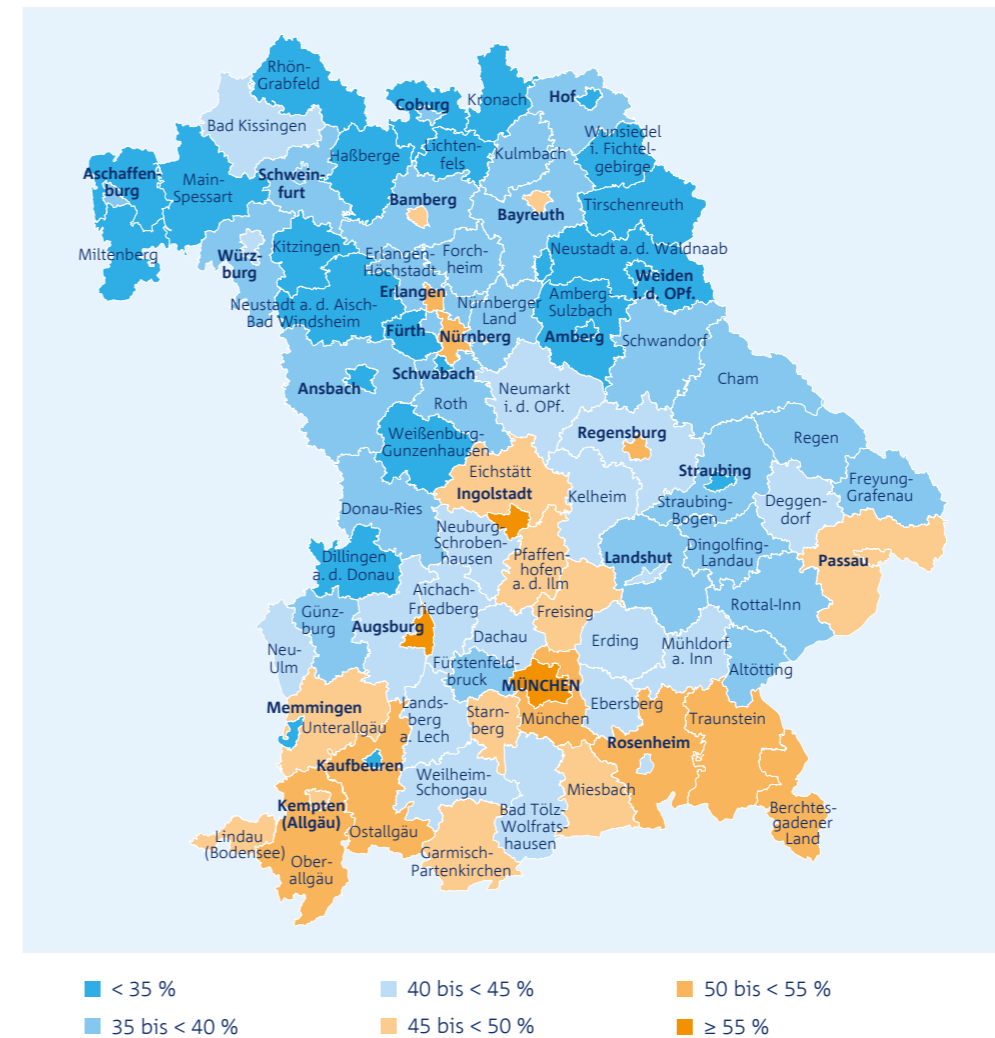
5.3 Reichweite der Wanderungsgewinne

Die Attraktivität einer Stadt oder Region für Menschen in verschiedenen Lebensphasen kann anhand der Zu- oder Abwanderung und damit anhand der Kohortenwachstumsrate sehr anschaulich gemessen werden. Darüber hinaus gibt es aber einen weiteren „Qualitätsmaßstab“ für die Beliebtheit einer Region: Die Reichweite der Wanderungsgewinne. Dabei wird gemessen, aus wie viel Prozent aller Kreise der betreffende Kreis Einwohner durch Zuwanderung hinzugewinnt. Dahinter steckt auch die Idee, dass ein großflächigeres Einzugsgebiet der Zuwanderung auch zu mehr Nachhaltigkeit im Fortbestand künftiger Wanderungsgewinne führt.

Definition: Reichweite der Wanderungsgewinne

Die Reichweite ist definiert als der (bevölkerungsgewichtete) Anteil an Kreisen in Deutschland, mit denen die jeweils betrachtete Stadt oder der betrachtete Landkreis einen positiven Wanderungssaldo hat.

Abb. 97: Reichweite der Gewinne aus Binnenwanderung 2013–2017 (Mittelwert)



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Das größte Einzugsgebiet aller bayerischen Kreise im Zeitraum 2013 bis 2017 hat die Schwarmstadt München: Sie gewinnt Einwohner aus 62 Prozent aller bundesdeutschen Landkreise und kreisfreien Städte (s. Abbildung 97 und Abbildung 98). Auf Platz zwei und drei folgen die Wachstumsstadt Ingolstadt (Reichweite 59 Prozent) sowie die Schwarmstadt Augsburg (57 Prozent). Sehr geringe Reichweiten haben dagegen weite Teile der Regierungsbezirke Unterfranken, Oberfranken und Oberpfalz. Nur aus sehr wenigen Teilen Bayerns oder Deutschlands gibt es dorthin eine Zuwanderung.

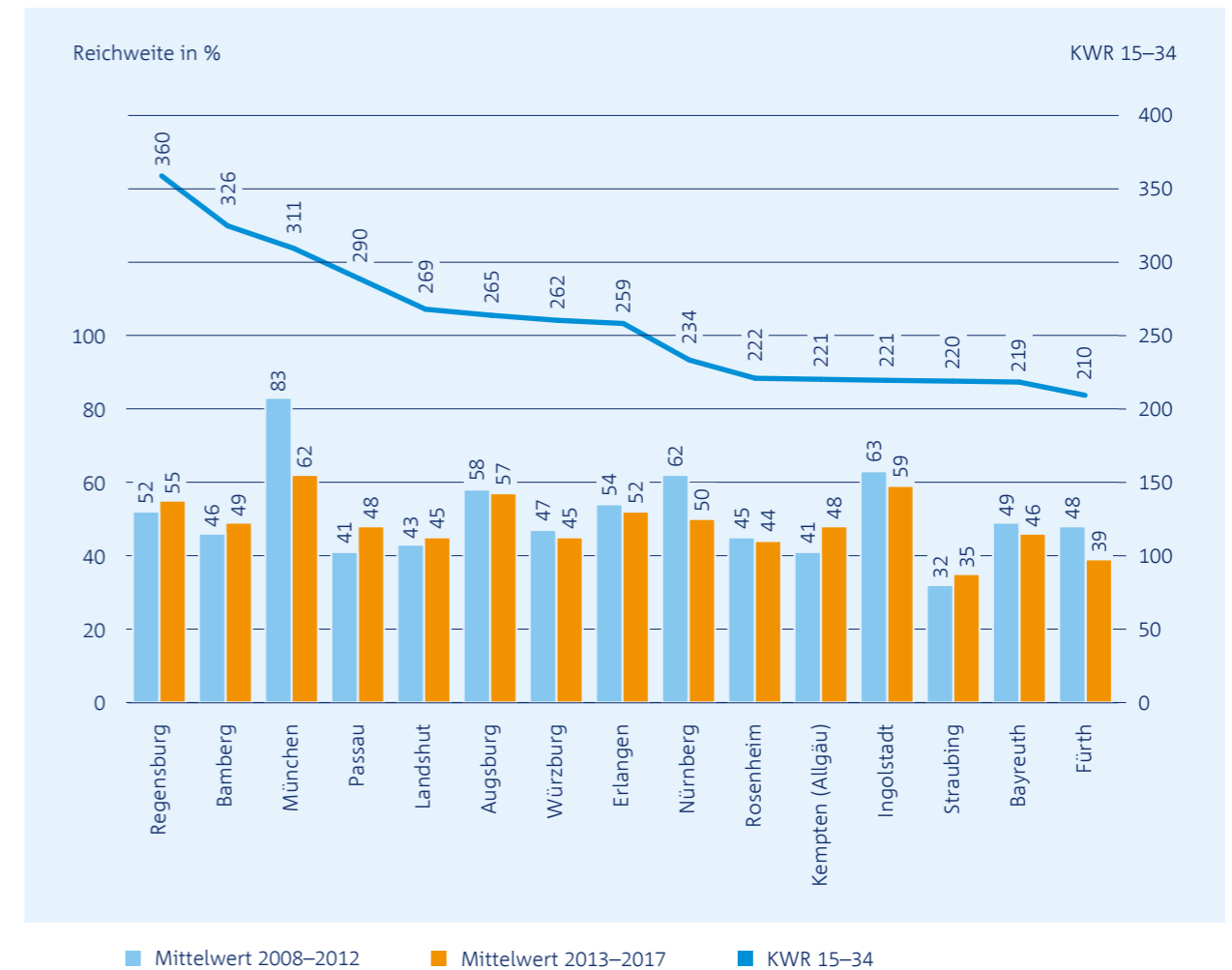
Darüber hinaus wird erkennbar, dass eine hohe KWR keineswegs mit einer großen Reichweite einhergehen muss. Das zeigt etwa der Vergleich von Passau mit Bayreuth: Beide Städte haben eine Reichweite von knapp 50 Prozent, aber die KWR von Passau liegt mit 290 weit über der von Bayreuth mit 219 (s. Abbildung 98). Darüber hinaus zeigen die Daten im Zeitablauf einen klaren Rückgang der Reichweite in München und Nürnberg im Vergleich zur Reichweite in den Jahren 2008 bis 2012. Das dürfte ein Indiz für nachlassende Attraktivität infolge des dort knapper und daher teurer werdenden Wohnraums sein. Im Gegenzug steigt die Reichweite in den anderen betrachteten Schwarm- und Wachstumsstädten an – offenbar profitieren diese als Ausweichziel von der Wohnungsknappheit in München und Nürnberg.

5.3.1 Fazit

Es ist zu mutmaßen, dass eine geringe Reichweite der Zuwanderung gleichbedeutend ist mit der Aussage, dass die Zuwanderung eher aus der eigenen Region oder dem eigenen Umland stammt. Wenn dies zuträfe, würde die Reichweite ein gutes Maß für die Unterscheidung von überregionalen und regionalen Schwarm- oder Wachstumsstädten liefern. Überregionale Schwarmstädte wären dann charakterisiert durch eine (nachhaltig) hohe Zuwanderung und bundesweite Attraktivität. Demgegenüber wären regionale Schwarm- oder Wachstumsstädte eher durch (weniger nachhaltige) landesweite oder regionale Attraktivität gekennzeichnet, die sich dann in einer entsprechend geringeren Reichweite ausdrückt.

Inwieweit diese Kategorisierung in der Praxis zutrifft, wird im nächsten Abschnitt anhand einer Analyse von Quell- und Zielgebieten der Binnenwanderung beispielhaft für sieben Städte aus unterschiedlichen Regierungsbezirken untersucht.

Abb. 98: Reichweite der Wanderungsgewinne 2008–2017 (Mittelwert) – bayerische Schwarm- und Wachstumsstädte



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

5.4 Quell- und Zielgebiete der Wanderung

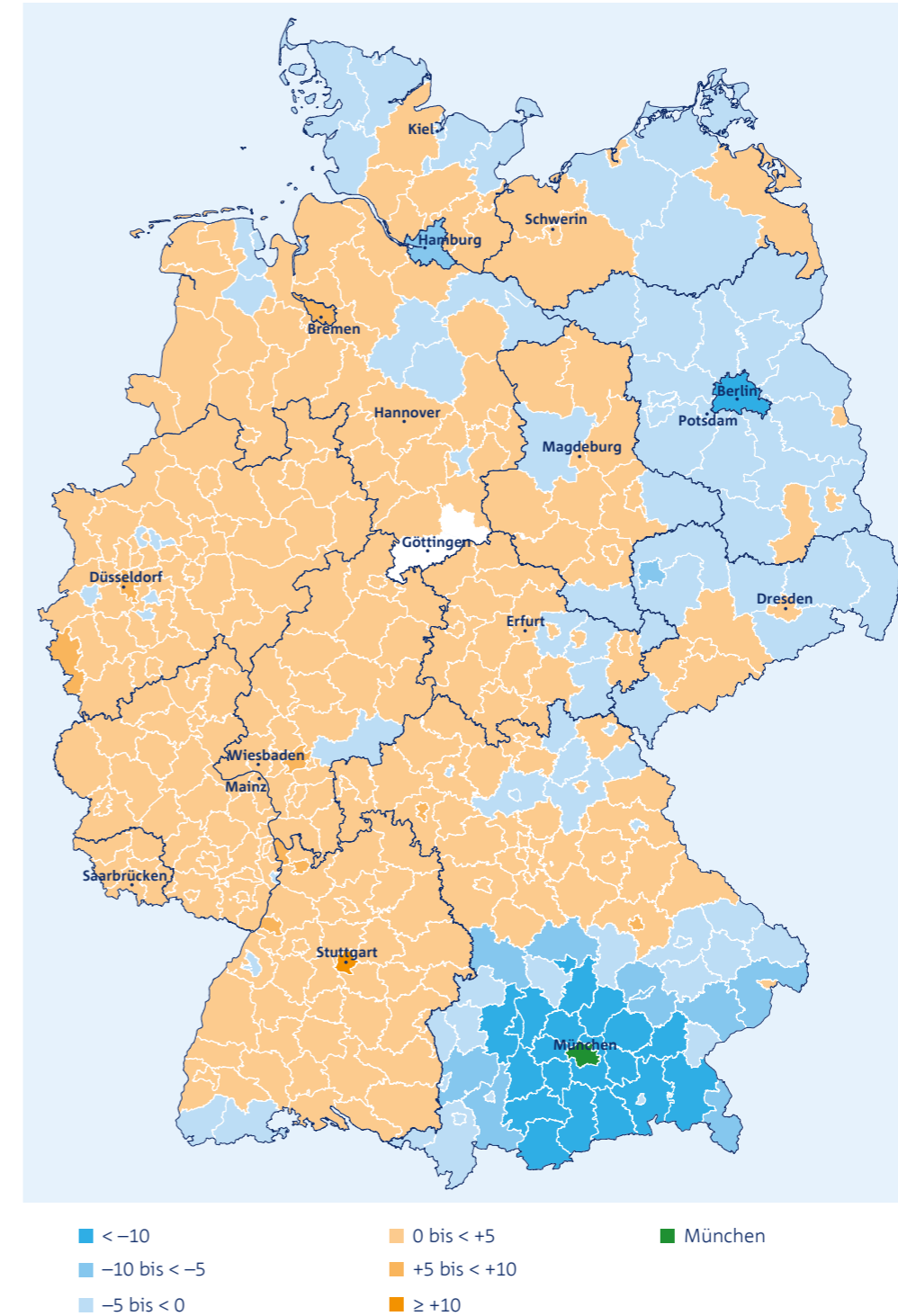
Im Folgenden wird beispielhaft für sieben Schwarm- und Wachstumsstädte aus unterschiedlichen bayerischen Regierungsbezirken untersucht, woher deren Zuwanderung kommt bzw. wohin deren Abwanderung geht. Die Wanderungsverflechtung dieser sieben Städte wird als Mittelwert im Zeitraum 2013 bis 2017 zunächst für die individuelle Verflechtung mit allen Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland kartografisch untersucht und anschließend für den längeren Zeitraum 2005 bis 2017 im zeitlichen Verlauf als Verflechtung mit verschiedenen Aggregaten von Regionstypen (Umland, restliches Deutschland, Ausland).

5.4.1 Hohe Nachhaltigkeit durch überregionale Zuwanderung nach München und Nürnberg

Die Stadt Nürnberg und noch mehr die Stadt München haben eine sehr ausgeprägte Abwanderung ins Umland (s. **dunkelblaue Kreise** in Abbildungen 99 a und b). Diese meist unfreiwillige Suburbanisierung dürfte die Konsequenz der hohen und steigenden Mietpreise sein. Trotz dieser Bevölkerungsverluste gehören aber beide Städte zur Kategorie der Schwarmstädte und haben deswegen eine sehr hohe KWR von (weit) mehr als 229. Das ist möglich, weil beide Städte überregional Einwohner hinzugewinnen und dies wiederum aus mindestens der Hälfte aller bundesdeutschen Kreise (München aus 62 Prozent, Nürnberg aus 50 Prozent; s. **orange Kreise** in Abbildungen 99 a und b). Die geringere Reichweite zusammen mit der weniger heftigen Suburbanisierung und der kleineren KWR weist allerdings darauf hin, dass Nürnberg eine nicht ganz so überregionale Schwarmstadt ist wie München.

Abb. 99a: Wanderungssaldo der Stadt München mit jeweils allen anderen Kreisen je 100.000 Einwohner 2013–2017

KWR 15- bis 34-Jährige = 311; Reichweite = 62 Prozent
Landkreis Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager

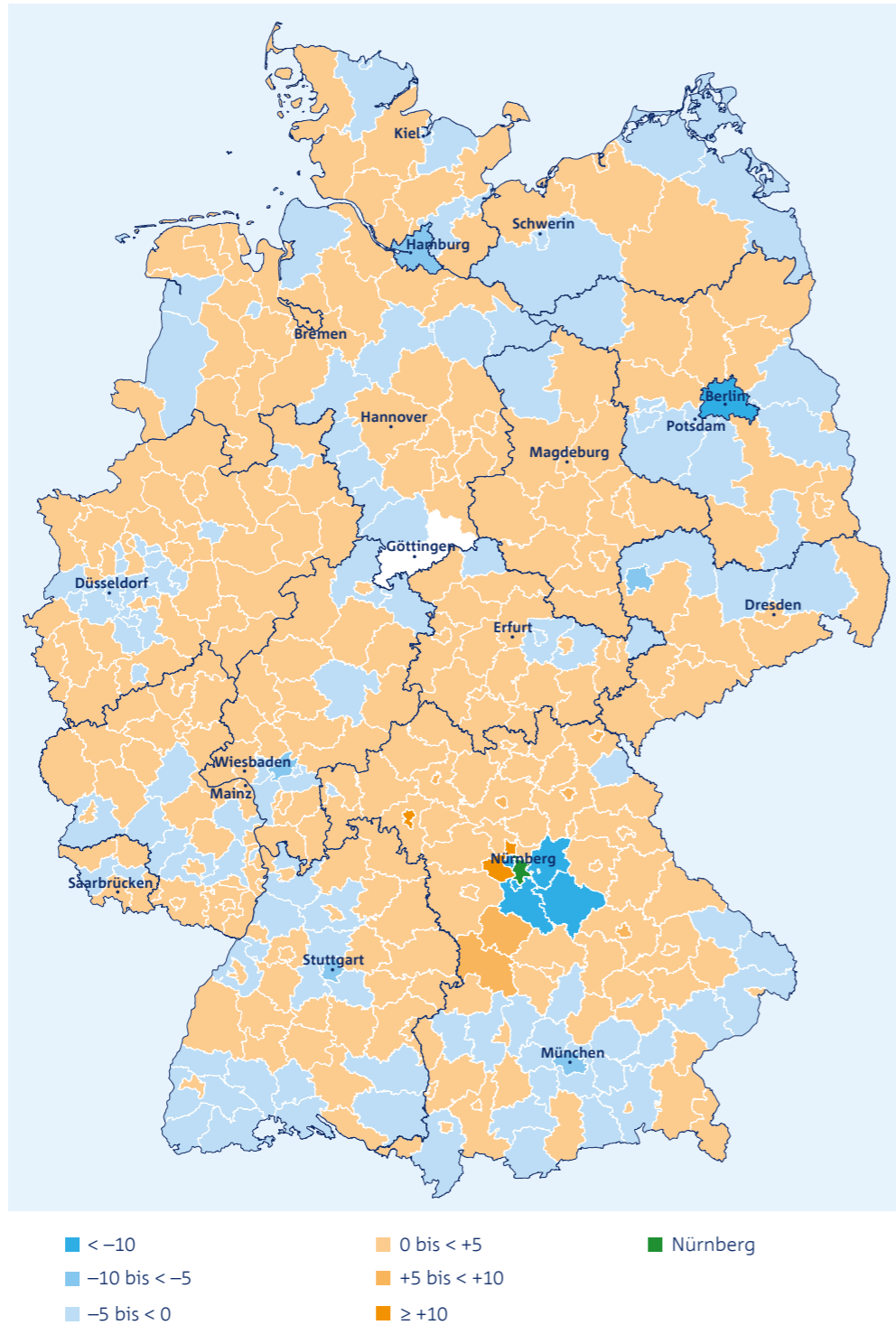


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 99 b: Wanderungssaldo der Stadt Nürnberg mit jeweils allen anderen Kreisen je 100.000 Einwohner 2013–2017

KWR 15- bis 34-Jährige = 234; Reichweite = 50 Prozent
Landkreis Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

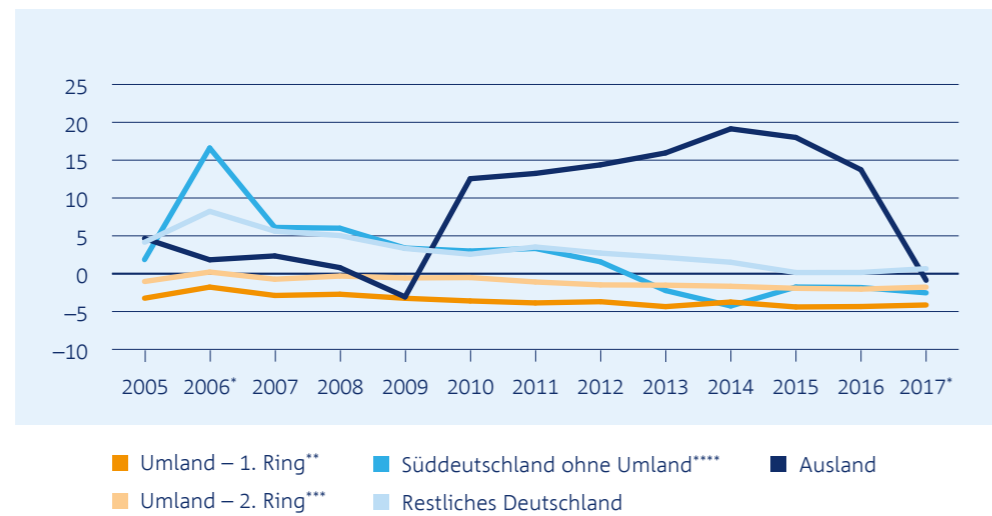
Die zeitliche Entwicklung der Wanderungsverflechtungen belegt die Unterschiede zwischen München und Nürnberg und zeigt, dass München vor allem auch eine internationale Schwarmstadt ist (s. Abbildung 100 und Abbildung 101). Während Nürnberg vor allem auf dem Höhepunkt der Flüchtlingswelle eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland erfahren hat, liegt der Auslandssaldo von München über viele Jahre bei mehr als zehn Zuwanderern pro 1.000 Einwohner.

Hinsichtlich der überregionalen Binnenzuwanderung aus Süddeutschland und dem restlichen Deutschland unterscheiden sich die beiden Städte dagegen kaum. Insbesondere sinkt diese im Zeitablauf jeweils sehr deutlich ab, was wiederum ein Indikator für die nachlassende Attraktivität beider Städte ist – zumindest im Sinne eines Attraktivitätsverlustes des Wohnungsmarkts. Denn gleichzeitig nimmt in München wie in Nürnberg die Suburbanisierung zu, seit etwa 2011 auch in den jeweiligen zweiten Umlandringen bzw. in die Nachbarstädte von Nürnberg. Geringverdiener und junge Familien werden aus Platzmangel aus der Stadt verdrängt und verdrängen wiederum im Umland dann kaskadenartig selbst die bislang dort Wohnenden.

Als Zwischenfazit kann hinsichtlich des Indikators „Reichweite“ festgehalten werden, dass er ein gutes Maß für die Unterscheidung von überregionalen und eher regionalen Schwarmstädten liefert. Inhaltlich gibt zu bedenken, dass die bislang sehr hohe Reichweite der überregionalen Zuwanderung nach München und Nürnberg sinkt, zuletzt sogar ein negativer Inlandssaldo entstand und im Ergebnis beide Städte an ihrem eigenen Erfolg zu ersticken drohen. Die nachlassende Reichweite in Verbindung mit der zunehmenden Suburbanisierung dürfte allerdings eher ein Zeichen für wohnungsmarktbedingte Überfüllung sein, nicht aber für nachlassende Beliebtheit der Städte als solche.

Abb. 100: Wanderungssaldo der Stadt München nach Ziel und Herkunft je 1.000 Einwohner 2005–2017

* 2006: Wanderungen verzerrt wegen Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer;
 2017: Auslandswanderungen verzerrt wegen Registerbereinigungen (Migrationsbeiratswahlen).
 ** Landkreise München, Dachau und Fürstenfeldbruck.
 *** Landkreise Ebersberg, Erding, Freising und Starnberg.
 **** Süddeutschland: Bayern und Baden-Württemberg.

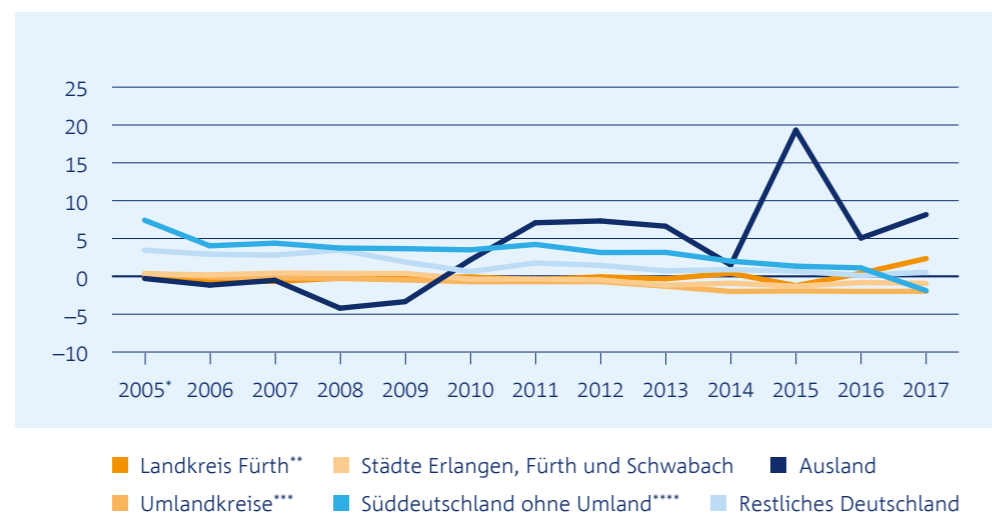


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 101: Wanderungssaldo der Stadt Nürnberg nach Ziel und Herkunft je 1.000 Einwohner 2005–2017

* 2005: Wanderungen verzerrt wegen Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer.
 ** Verzerrt wegen Zentraler Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber.
 *** Landkreise Nürnberger Land, Erlangen-Höchstadt und Roth.
 **** Süddeutschland: Bayern und Baden-Württemberg.



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

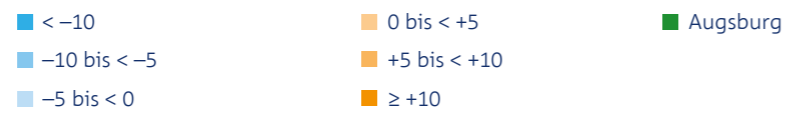
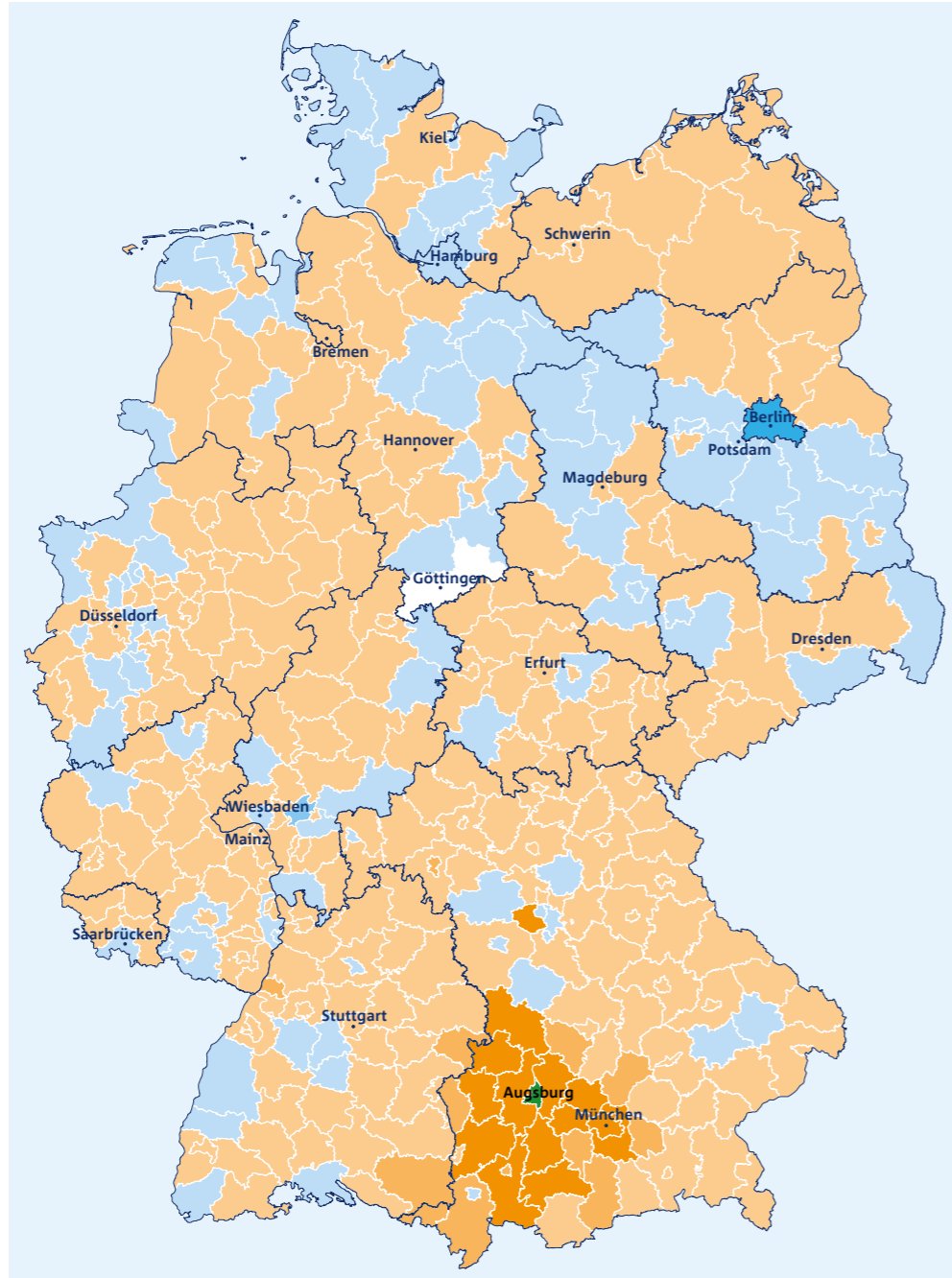
5.4.2 Unterschiedliche Nachhaltigkeit der Zuwanderung in Augsburg und Würzburg

Die Städte Augsburg und Würzburg haben eine sehr ähnliche Attraktivität (KWR 15- bis 34-Jährige liegt bei 265 bzw. 262), gleichzeitig aber sehr unterschiedliche Reichweiten (Augsburg rund 57 Prozent, Würzburg 45 Prozent). Beide Städte unterscheiden sich in ihrer Wanderungsverflechtung zudem erheblich von Nürnberg oder München. Zum einen haben sie eine sehr viel weniger ausgeprägte Suburbanisierung (s. Abbildungen 102 a und b). Zum anderen fällt die Reichweite vor allem in Würzburg geringer aus, was sich auch darin spiegelt, dass die Zuwanderung in beiden Städten in weit aus höherem Maße „nur“ aus der eigenen Region kommt.

Wichtige Unterschiede zwischen den zwei Städten ergeben sich daraus, dass Würzburg im Gegensatz zu Augsburg überregional an die bundesweiten Schwarmstädte verliert. Stuttgart, Köln, Hamburg, Leipzig oder Berlin gewinnen signifikant Einwohner aus Würzburg, während Augsburg allenfalls an Berlin junge Menschen verliert. Offensichtlich gehören demnach beide Städte nicht zur Kategorie der überregionalen Schwarmstädte. Vielmehr wäre Augsburg eher als landesweite und Würzburg als regionale Schwarmstadt zu klassifizieren. Diese Kategorisierung passt im Falle von Würzburg auch zu seiner geringeren Reichweite sowie seinen größeren überregionalen Verlusten an die bundesweiten Schwarmstädte.

Abb. 102 a: Wanderungssaldo der Stadt Augsburg mit jeweils allen anderen Kreisen je 100.000 Einwohner 2013–2017

KWR 15- bis 34-Jährige = 265; Reichweite = 57 Prozent
Landkreis Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager

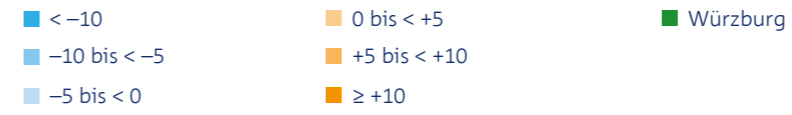
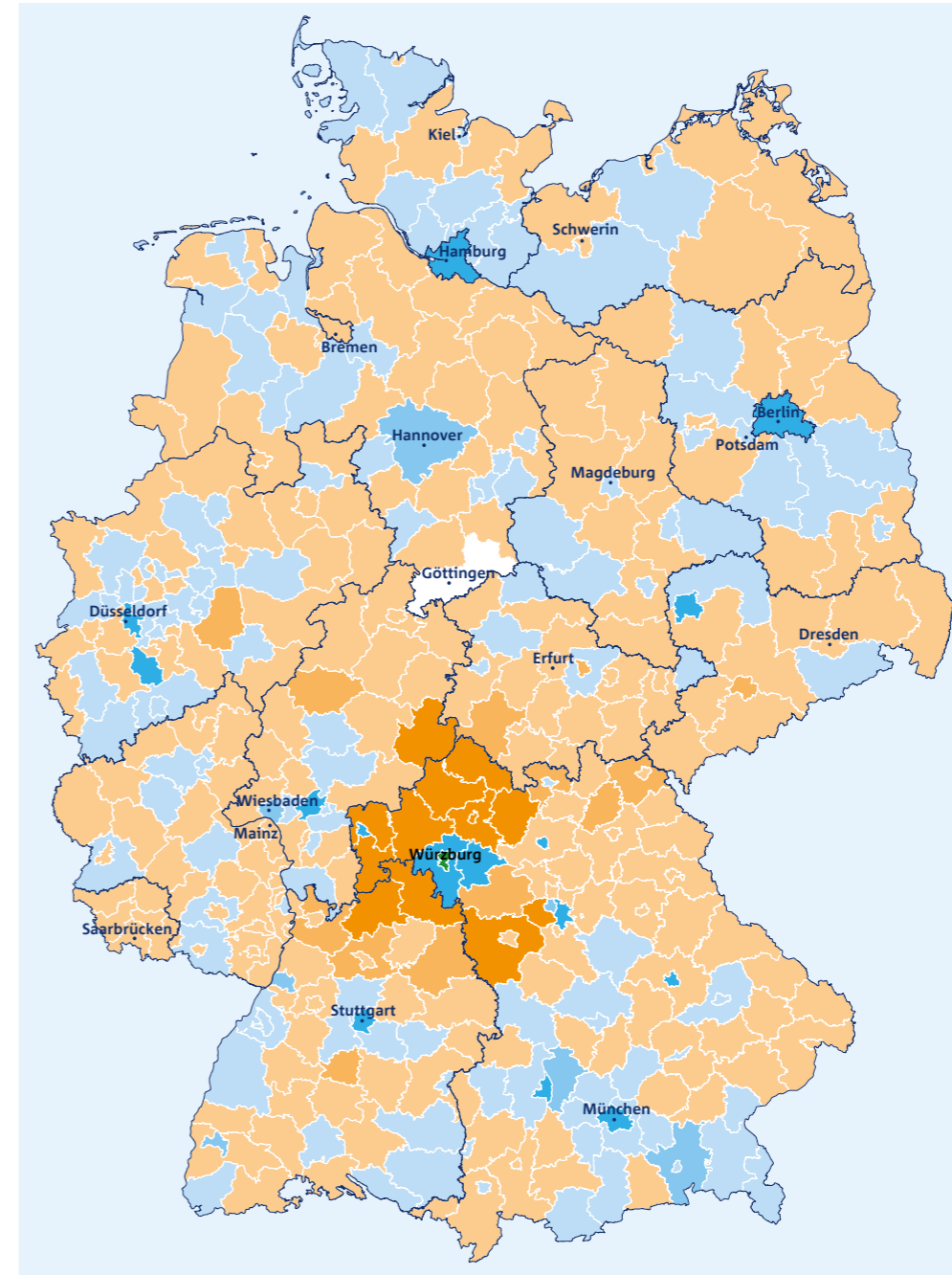


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 102 b: Wanderungssaldo der Stadt Würzburg mit jeweils allen anderen Kreisen je 100.000 Einwohner 2013–2017

KWR 15- bis 34-Jährige = 262; Reichweite = 45 Prozent
Landkreis Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

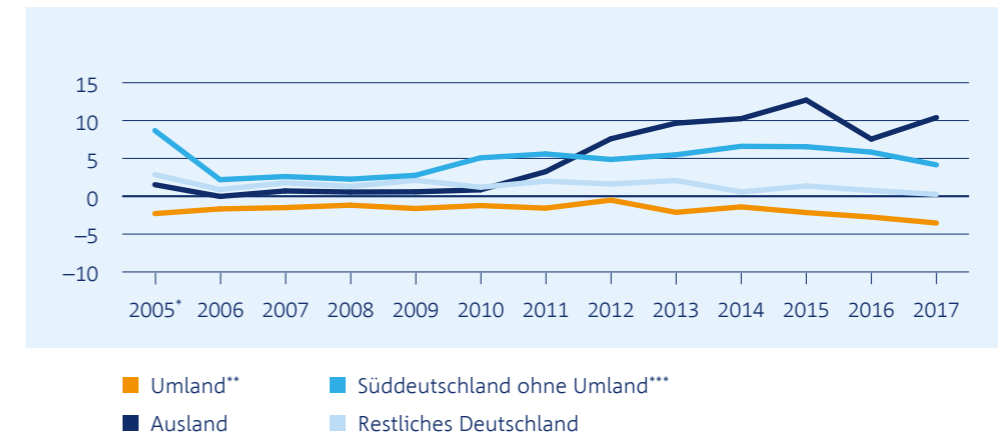
© empirica

Die zeitliche Entwicklung der Wanderungsverflechtungen bestätigt die Unterschiede zwischen Augsburg und Würzburg (s. Abbildung 103 und Abbildung 104). Beide verlieren gemessen an ihrer Einwohnerzahl ähnlich viele Menschen ans Umland. Augsburg ist jedoch internationaler und gewinnt mehr Menschen durch Zuwanderung aus dem Ausland – und das nicht nur im Flüchtlingsjahr 2015. Ähnlich verhält es sich mit der überregionalen Zuwanderung aus Deutschland. Hier hat Würzburg in den meisten Jahren nur aus Süddeutschland einen relevanten Zuzug, demgegenüber profitiert Augsburg fast durchgehend auch von Zuzügen, die von weiter weg aus Deutschland in die Stadt kommen. Gemeinsam wiederum ist den beiden Städten die eher zunehmende überregionale Zuwanderung; dies qualifiziert sie als Gewinner des Ausweichverhaltens weg von den bundesweiten Schwarmstädten.

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass die unterschiedliche Reichweite von Augsburg und Würzburg ein guter Indikator für die jeweilige Qualität im Sinne von Nachhaltigkeit der Zuwanderung darstellt. Bei ähnlicher Attraktivität (gemessen als KWR 15–34) profitiert Augsburg mehr aus dem Ausland sowie aus bundesweit überregionalem Zuzug und im Ergebnis wohl auch mehr von der Überfüllung der überregionalen Schwarmstädte. Die Zuwanderung nach Würzburg stammt dagegen aus einem enger abgegrenzten, eher regionalen Umfeld und kann daher als weniger nachhaltig bezeichnet werden.

Abb. 103: Wanderungssaldo der Stadt Augsburg nach Ziel und Herkunft 2005–2017 – je 1.000 Einwohner

* 2005: Wanderungen verzerrt wegen Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer.
 ** Umland: angrenzende kreisfreie Städte und Landkreise.
 *** Süddeutschland: Bayern und Baden-Württemberg.

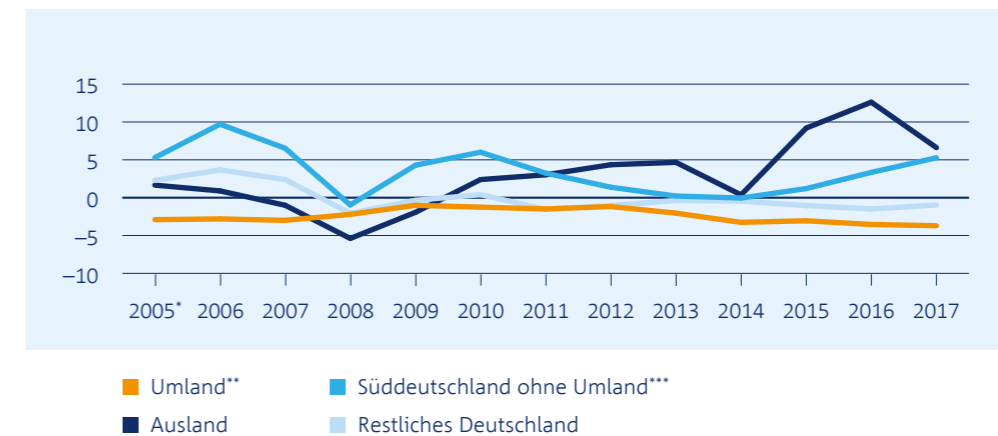


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 104: Wanderungssaldo der Stadt Würzburg nach Ziel und Herkunft 2005–2017 – je 1.000 Einwohner

* 2005: Wanderungen verzerrt wegen Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer.
 ** Umland: angrenzende kreisfreie Städte und Landkreise.
 *** Süddeutschland: Bayern und Baden-Württemberg.



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

5.4.3 Weitere ausgewählte Städte: Bayreuth, Straubing und Weiden in der Oberpfalz

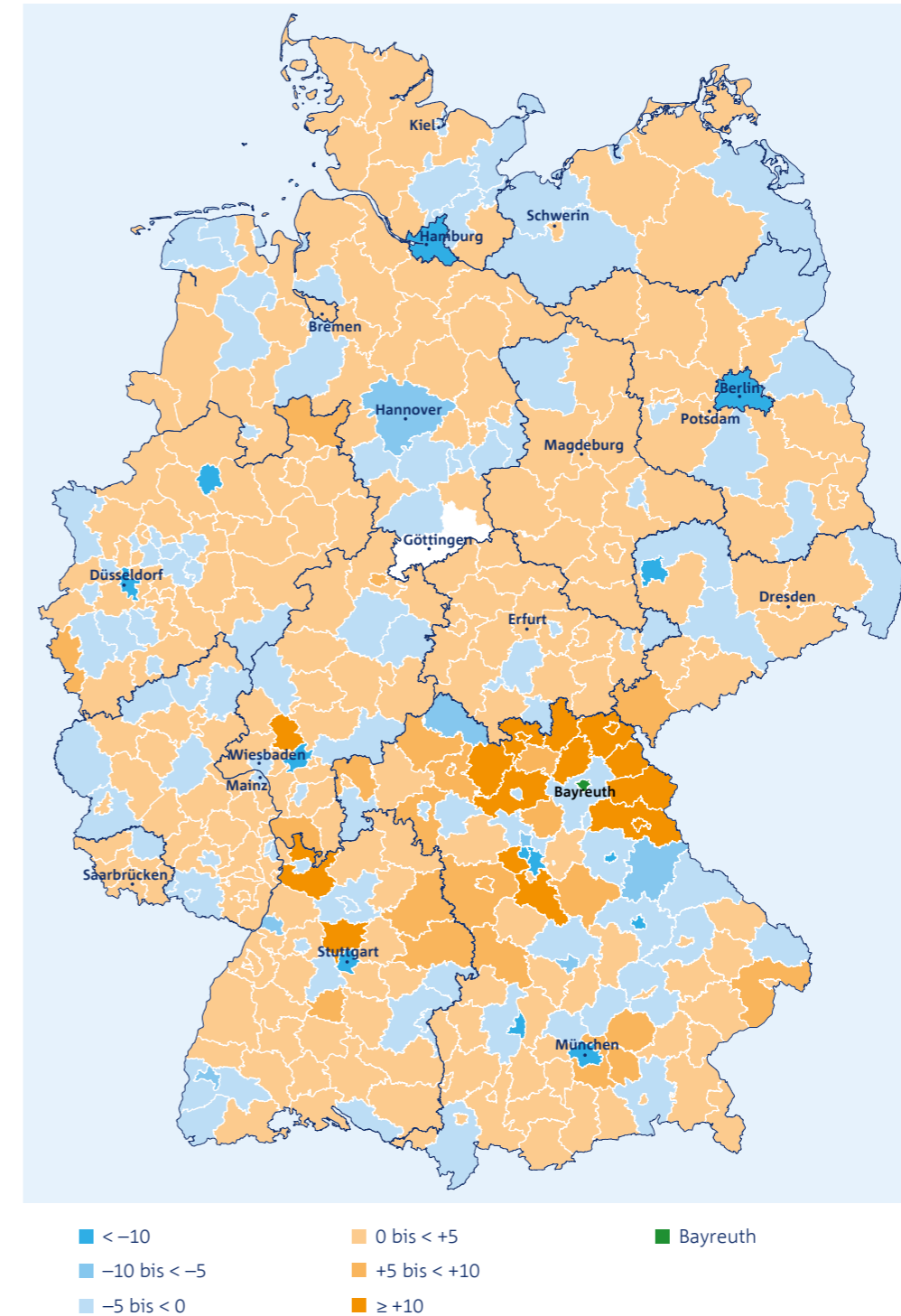
Weiden in der Oberpfalz ist eine wachsende Stadt, im Unterschied zu Bayreuth und Straubing nach der hier benutzten Definition aber keine Wachstumsstadt. Vergleichbar mit den Wanderungsstrukturen von Würzburg oder Augsburg ist unter den drei hier betrachteten Städten aber nur die Stadt Bayreuth. Denn im Unterschied zu Straubing oder Weiden in der Oberpfalz gibt es in Bayreuth auf Kreisebene ebenfalls eine Suburbanisierung, d. h. wohnungsmarktbedingte Abwanderung ins Umland (s. Abbildungen 105 a bis c). Demgegenüber gewinnen Straubing und Weiden in der Oberpfalz bereits vom eigenen Umlandkreis Einwohner hinzu. Dies ist in aller Regel ein Zeichen für ungewollte, infrastrukturbedingte Zuwanderung in den zentralen Ort. Hintergrund dafür ist meist eine unzureichende Nahversorgung mit Ärzten, Schulen, Freizeiteinrichtungen oder Dingen des täglichen Bedarfs.

Trotz recht unterschiedlicher KWR haben Bayreuth und Weiden in der Oberpfalz eine ähnliche und mittlere Reichweite. Während jedoch Weiden vor allem aus der Oberpfalz und bundesweit durch Altenwanderung Einwohner hinzugewinnt, hat Bayreuth ein weitergefasstes Einzugsgebiet, das sich auch auf weiter entfernte Kreise innerhalb Bayerns erstreckt. Allerdings ist das Gebiet nicht so homogen wie in Weiden und die Stadt verliert sehr deutlich Einwohner an die bundesweiten Schwarmstädte. Ersteres dürfte am Zuzug der Studierenden, Zweiteres an der Abwanderung der Studienabsolventen liegen.

Die Stadt Straubing hat die geringste Reichweite der drei hier betrachteten Städte. Ihr Wachstum bezieht sie fast noch mehr als in Weiden aus einem sehr beschränkten Einzugsgebiet, das nur einige Kreise innerhalb Niederbayerns umfasst. Deutliche Verluste hat die Stadt aber nur gegenüber sehr wenigen Kreisen; dazu zählen neben Berlin vor allem die Städte Nürnberg und Erlangen sowie die benachbarte Stadt Regensburg.

Abb. 105a: Wanderungssaldo der Stadt Bayreuth mit jeweils allen anderen Kreisen je 100.000 Einwohner 2013–2017

KWR 15- bis 34-Jährige = 265; Reichweite = 46 Prozent
Landkreis Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager

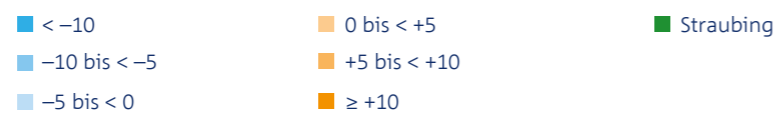
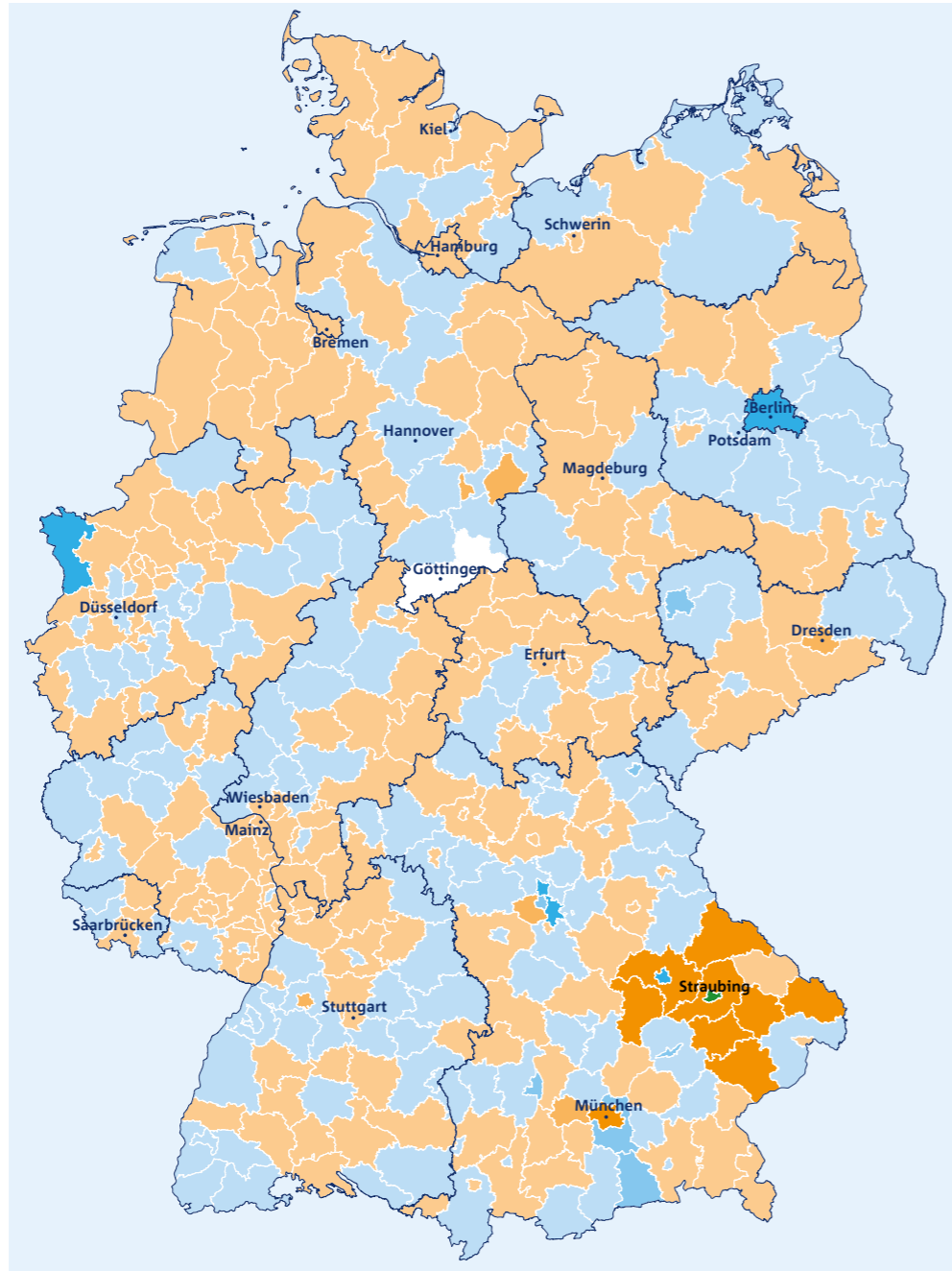


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 105 b: Wanderungssaldo der Stadt Straubing mit jeweils allen anderen Kreisen je 100.000 Einwohner 2013–2017

KWR 15- bis 34-Jährige = 220; Reichweite = 35 Prozent
Landkreis Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager

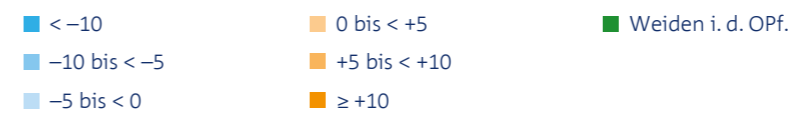
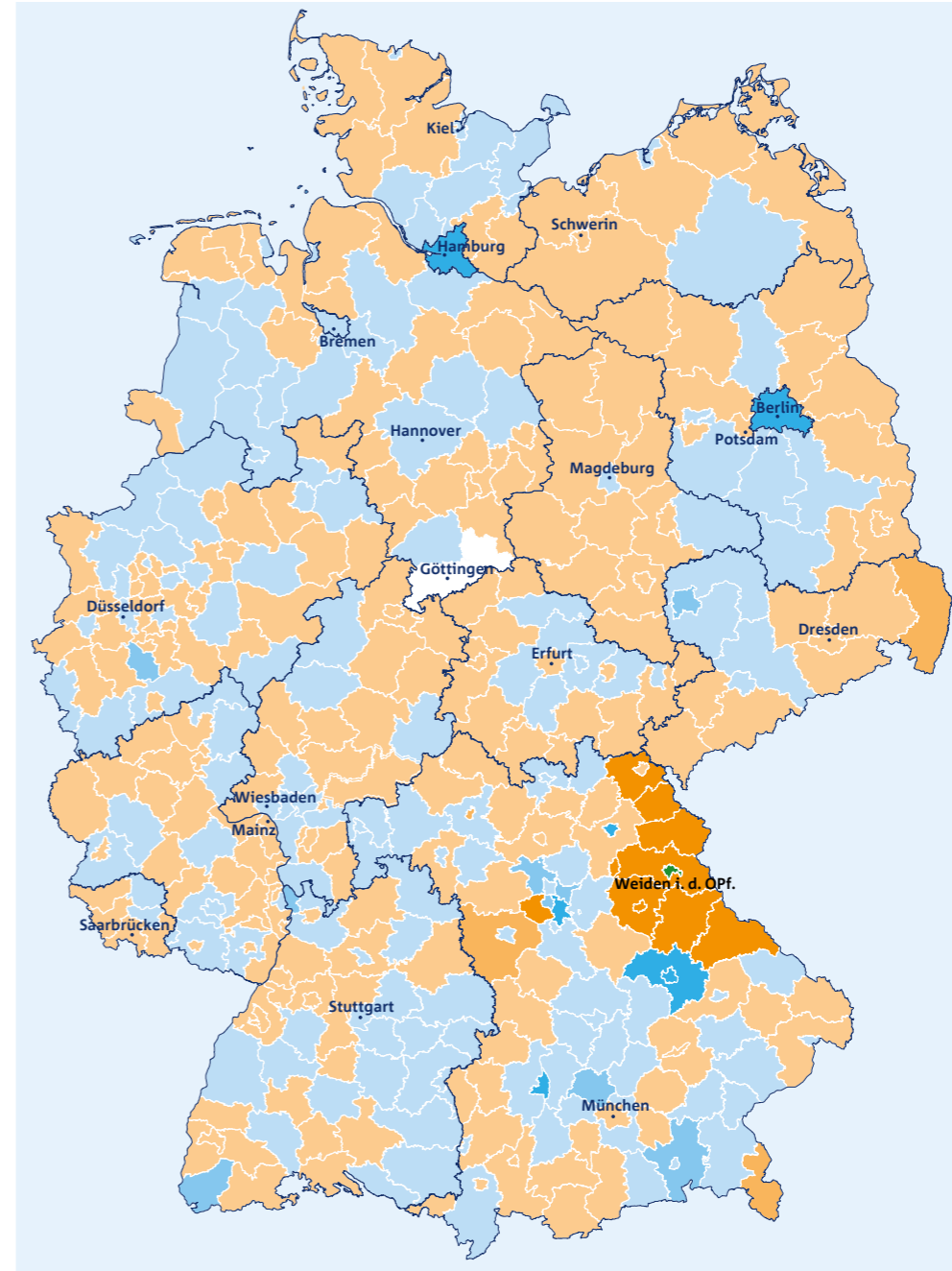


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 105 c: Wanderungssaldo der Stadt Weiden in der Oberpfalz mit jeweils allen anderen Kreisen je 100.000 Einwohner 2013–2017

KWR 15- bis 34-Jährige = 155; Reichweite = 45 Prozent
Landkreis Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager



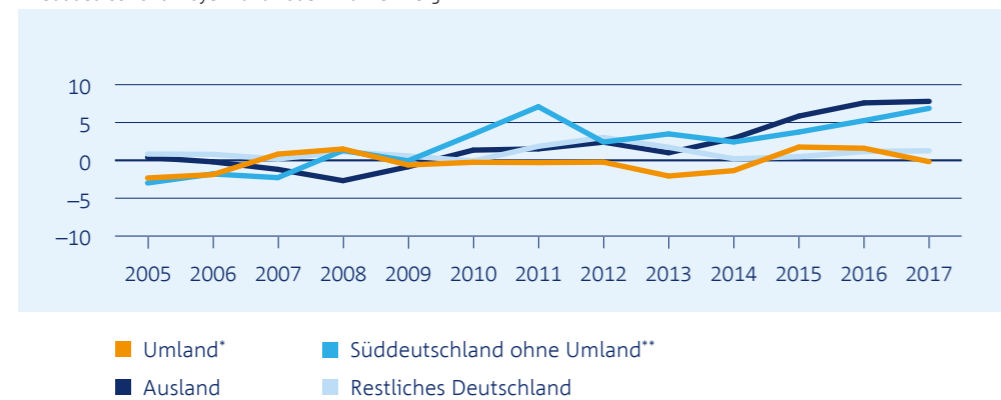
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass alle drei Städte im Zeitablauf durch Auslandszuwanderung profitieren (s. Abbildungen 106 a bis c). Die Stadt Weiden allerdings hauptsächlich punktuell während der Flüchtlingszuwanderung, die anderen beiden Städte dagegen haben in den letzten Jahren einen eher kontinuierlichen Zuwachs aus dem Ausland. In Weiden und Straubing spielt die Abwanderung ins Umland bzw. die Zuwanderung aus (Süd-)Deutschland im Vergleich zu überregionalen Schwarmstädten kaum eine Rolle. Lediglich Bayreuth zeigt einen klaren Trend und profitiert immer mehr durch Zuwanderung aus Süddeutschland. So gesehen dürfte die Wagnermetropole ähnlich wie Würzburg oder Augsburg ein Profiteur der Überfüllung von Nürnberg und München sein. Außerdem kann Bayreuth eher als Weiden oder Straubing als überregionale Wachstumsstadt eingestuft werden.

Abb. 106 a: Wanderungssaldo der Stadt Bayreuth nach Ziel und Herkunft je 1.000 Einwohner 2005–2017

* Umland: angrenzende kreisfreie Städte und Landkreise.
** Süddeutschland: Bayern und Baden-Württemberg.

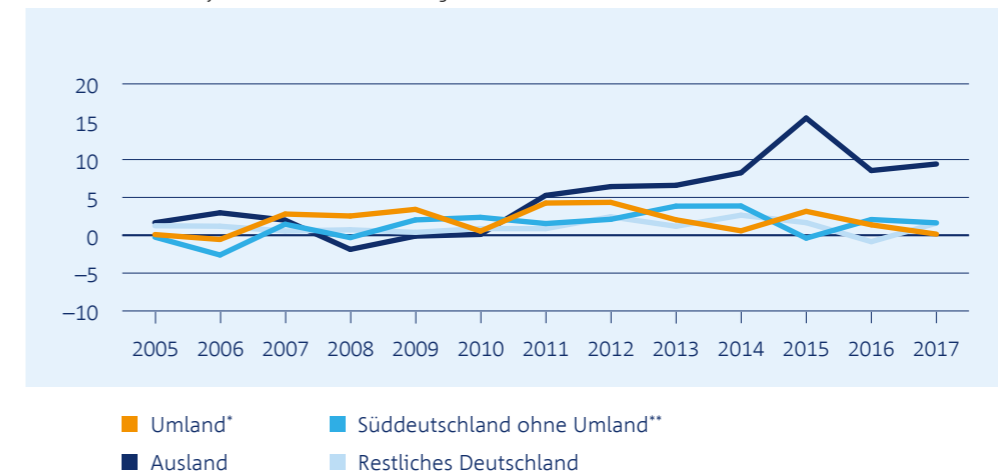


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 106 b: Wanderungssaldo der Stadt Straubing nach Ziel und Herkunft je 1.000 Einwohner 2005–2017

* Umland: angrenzende kreisfreie Städte und Landkreise.
** Süddeutschland: Bayern und Baden-Württemberg.

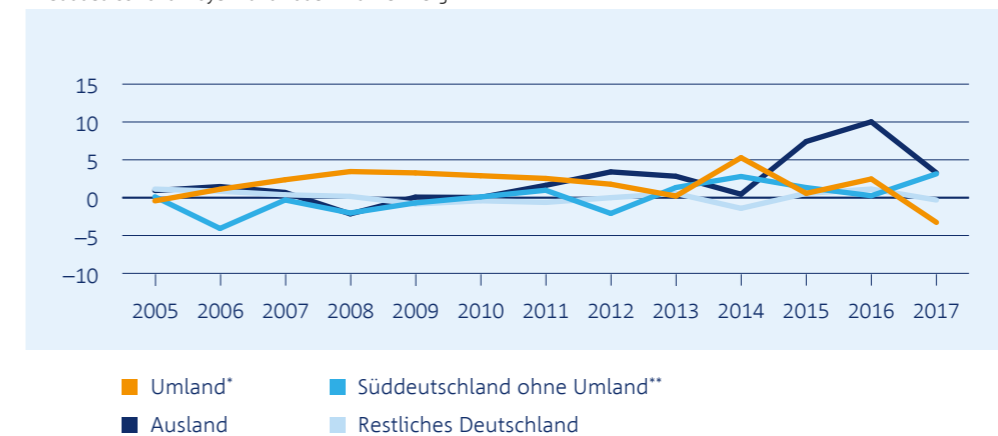


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

Abb. 106 c: Wanderungssaldo der Stadt Weiden in der Oberpfalz nach Ziel und Herkunft je 1.000 Einwohner 2005–2017

* Umland: angrenzende kreisfreie Städte und Landkreise.
** Süddeutschland: Bayern und Baden-Württemberg.



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

5.4.4 Fazit

Es kann festgehalten werden, dass die Reichweite als Maß zur Unterscheidung von Städten mit überregionaler versus regionaler Zuwanderung grundsätzlich gut geeignet ist. Dies gilt zumindest für die Einteilung von Schwarm- oder Wachstumsstädten. Im Falle von Weiden in der Oberpfalz, das „nur“ eine wachsende Stadt, aber keine Wachstumsstadt ist, scheint dieses Maß allerdings an gewisse Grenzen zu stoßen. Ihre Reichweite ist zwar ähnlich hoch wie die der eher überregionalen Wachstumsstadt Bayreuth, das wesentliche Einzugsgebiet beschränkt sich aber doch eher auf Kreise in der näheren Umgebung innerhalb der Oberpfalz. Wie so oft kommt man damit zu dem Ergebnis, dass kondensierte Indikatoren wie die Reichweite hilfreich sind für einen schnellen Überblick, spezifische Details kann man aber immer erst bei einer individuelleren Analyse erkennen.

5.5 Schwarmwanderungen versus Arbeitsplätze und Neubau

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren – das ist eine zentrale Erkenntnis der empirica-Schwarmstadtstudie (vgl. Simons und Weiden, 2015) – ist nicht das Vorhandensein von Arbeitsplätzen. Selbst hochqualifizierte Arbeitsplätze sind allenfalls eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung. Denn abgesehen von wenigen Kreisen mit extrem hoher Abwanderung ist die Zahl der Arbeitsplätze in den vergangenen Jahren fast flächendeckend mit einer letztlich vergleichbaren Rate gewachsen wie in den Schwarmstädten.

Erheblich stärker gewachsen ist in Schwarmstädten wie Augsburg, Landshut oder München jedoch die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten (s. Tabelle 25). Es gibt dort demnach immer mehr Menschen, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinaus (!) pendeln. Noch gibt es in den Wachstums- und Schwarmstädten zwar mehr Einpendler als Auspendler. Es ist heute aber nicht mehr ungewöhnlich, in Nürnberg zu wohnen, aber in Roth zu arbeiten. Oder fast täglich von der Schwarmstadt Bamberg in die Haßberge oder in die Stadt Coburg zur Arbeit zu pendeln. Hauptsache, man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt und dort möglichst in einem angesagten Trendviertel, meist geprägt durch Gründerzeithäuser.⁸² Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs des Charakters von Wohnort, Wohnumfeld und Wohnung, für den auch weite Pendelentfernungen und hohe Miet- oder Kaufpreise hingenommen werden. Der Schlüssel für eine Trendumkehr oder zumindest Abschwächung der Abwanderung dürfte daher vor allem in einer Steigerung der Attraktivität Stadtbild prägender Lagen sowie in der Schaffung nachfragegerechter Angebote an Wohnungen, Freizeitmöglichkeiten und (Sub-)Kultur zu finden sein.

⁸² Vgl. Simons und Weiden (2015).

Dieses Pendlermuster zeigt sich auch in allen bayerischen Schwarmstädten. Am deutlichsten tritt dieses Phänomen in Augsburg zutage. Dort ist die Zahl der Beschäftigten im Zeitraum 2012 bis 2017 um knapp 18 Prozent, die Zahl der Arbeitsplätze aber nur um knapp 9 Prozent gestiegen – ein Unterschied von gut 9 Prozentpunkten, die den Trend zum Auspendeln antreiben. Über alle bayerischen Schwarmstädte hinweg liegt diese Differenz bei gut 5 Punkten, in den „weiteren wachsenden Städten“ sogar bei 6 Punkten. Auch dort pendelt man verstärkt aus den Städten hinaus. Anders als in den Schwarmstädten, wo man sein will, zieht es die Menschen dort aber weniger aktiv in die Stadt. Vielmehr flüchten sie aus dem Umland dorthin, weil sie im Umland nicht sein wollen (siehe Abbildungen 105 a bis c)⁸³ Überspitzt formuliert, lockt nicht das bunte Leben überregional nach Coburg, Kaufbeuren oder Amberg, sondern treibt die fehlende (soziale) Infrastruktur die Umlandbewohner in die zentralen Orte. Im Ergebnis entstehen in den Landkreisen und ländlichen Regionen viele Arbeitsplätze (+12,6 Prozent in den Landkreisen ggü. +11,5 Prozent in den kreisfreien Städten), aber die dort Beschäftigten findet man als Folge der Wohnortpräferenzen stärker in den kreisfreien Städten (+10,1 Prozent Beschäftigte in den Landkreisen ggü. +16,3 Prozent in den kreisfreien Städten).

⁸³ Vgl. Simons et al. (unveröffentlicht). Dort werden als Hauptmotiv für die Zuwanderung aus dem Umland in die zentralen Orte (nicht Schwarmstädte) soziale und verkehrliche Infrastrukturen sowie die Verfügbarkeit von Mietwohnungen in bestimmten Qualitäten angegeben.

Tab. 25: Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung 2012–2017 – kreisfreie Städte in Bayern

Typ	Stadt	Veränderung SV-Beschäftigte* 2017 zu 2012 in %		
		am Wohnort (Beschäftigte)	am Arbeitsplatz (Arbeitsplätze)	Differenz
Schwarmstädte (KWR > 229)	Regensburg	20,9	15,8	+5,1
	Bamberg	14,6	9,3	+5,4
	München	20,5	15,6	+4,8
	Passau	14,3	9,2	+5,1
	Landshut	20,1	14,2	+5,9
	Augsburg	17,9	8,8	+9,1
	Würzburg	13,0	9,1	+3,9
	Erlangen	8,1	2,4	+5,7
	Nürnberg	12,6	10,5	+2,0
Wachstumsstädte (200 < KWR < 229)	Rosenheim	11,8	13,4	-1,7
	Kempten (Allgäu)	12,5	4,2	+8,3
	Ingolstadt	16,6	18,8	-2,3
	Straubing	16,2	10,5	+5,6
	Bayreuth	12,2	10,0	+2,2
	Fürth	15,9	15,6	+0,3
Weitere wachsende kreisfreie Städte (100 < KWR < 200)	Ansbach	10,6	7,7	+2,8
	Hof	9,3	3,2	+6,1
	Aschaffenburg	9,8	-3,6	+13,4
	Schweinfurt	7,3	-1,7	+9,0
	Coburg	9,1	3,9	+5,3
	Memmingen	9,3	5,4	+3,9
	Weiden i. d. OPf.	10,1	6,8	+3,3
	Kaufbeuren	11,6	11,3	+0,3
	Amberg	8,2	10,6	-2,4
Schwabach	11,6	9,8	+1,8	
Nachrichtlich: insgesamt	Deutschland	9,8	9,9	-0,1
	Bayern	11,9	12,1	-0,3
	darunter:			
	kreisfreie Städte	16,3	11,5	+4,8
	Schwarmstädte	17,7	12,6	+5,1
	Wachstumsstädte	14,7	13,5	+1,2
	weiterwachsende Städte	9,6	3,6	+6,0
	Landkreise	10,1	12,6	-2,5

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, 2019; eigene Berechnungen

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

© empirica

Die Erkenntnis, dass nicht immer ein kausaler Zusammenhang zwischen Wegzug und Arbeitsplatzmangel besteht, ist wichtig für das Verständnis der überregionalen und regionalen Wanderungsbewegungen. Genauso wichtig ist aber auch eine weitere Erkenntnis: So bedeutet ein negativer Wanderungssaldo keineswegs, dass in der entsprechenden Region keine Wohnungen mehr gebaut werden. Denn meist besteht dann zwar kein mengenmäßiger, wohl aber ein qualitativer Wohnungsmangel (s. Kap. 4.3.3 Alternative Prognosevariante: Neubaunachfrage statt Neubaubedarf). Wenn aber trotz Wegzug Wohnungen gebaut werden, kommt es im Ergebnis zu einem beschleunigten Wachstum der Leerstände.

Auch diese Folgen des Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten steigen die Mieten, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und muss die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In Schrumpfungregionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spreizt sich demografisch.

Dieses unerwünschte Muster kann leider auch in Bayern beobachtet werden. So wurde im Zeitraum 2013 bis 2017 zwar in allen Regionstypen mehr gebaut als noch im Zeitraum 2008 bis 2012 (s. Tabelle 26). Allerdings liegt der Zuwachs auf den teuersten und engsten Wohnungsmärkten der Schwarmstädte mit 1,5 Punkten nur wenig über dem Landesdurchschnitt von 1,2 Punkten. Am meisten neu gebaut wird dagegen in den Wachstumsstädten, die auch dadurch immer mehr zu Ausweichstädten werden. Dort ist auch der Zuwachs mit 2,4 Punkten am größten. Aber selbst in den Landkreisen werden noch sehr viele Wohnungen gebaut und liegt der Zuwachs mit 1,0 Punkten nahe dem Landesdurchschnitt.

Ebenfalls auffällig ist der sehr heftige Rückgang im Einfamilienhausbau. War im Zeitraum 2008 bis 2012 noch jede zweite Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, so fiel dieser Anteil im Zeitraum 2013 bis 2017 um 9 Punkte auf nunmehr 41 Prozent. Besonders deutlich ist diese Entwicklung in den Wachstums- und „weiteren wachsenden“ Städten, dort sinken die Quoten sogar zweistellig. Dies steht in klarem Widerspruch zu den Ergebnissen in Kapitel 4.3.2.2 Bedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern, wonach weit mehr als die Hälfte des Neubaus entsprechend der Präferenzen der Haushalte in Eigenheimen stattfinden sollte.

Tab. 26: Entwicklung der Baufertigstellungen 2012–2017 – kreisfreie Städte in Bayern

		Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner p. a.					
		2008–2012		2013–2017		Differenz	
Typ	Stadt	Wohneinheiten insgesamt	Anteil EZFH in %	Wohneinheiten insgesamt	Anteil EZFH in %	Wohneinheiten insgesamt	Anteil EZFH in %
Schwarmstädte (KWR > 229)	Regensburg	7,1	22	8,3	13	+1,2	-8,6
	Bamberg	4,8	14	4,0	14	-0,7	-0,1
	München	3,7	13	5,1	11	+1,4	-1,2
	Passau	2,5	52	6,0	21	+3,6	-30,7
	Landshut	5,0	35	8,4	23	+3,3	-12,2
	Augsburg	2,7	28	4,9	10	+2,2	-17,5
	Würzburg	2,6	21	4,3	13	+1,7	-8,6
	Erlangen	3,5	22	5,0	22	+1,6	-0,6
	Nürnberg	2,3	31	3,8	16	+1,5	-14,3
Wachstumsstädte (200 < KWR < 229)	Rosenheim	2,9	38	3,4	25	+0,6	-12,4
	Kempten (Allgäu)	1,4	49	4,0	22	+2,7	-26,3
	Ingolstadt	6,0	37	8,2	22	+2,2	-15,1
	Straubing	2,7	58	4,8	37	+2,1	-21,1
	Bayreuth	2,3	28	5,7	11	+3,4	-17,1
Fürth	2,6	35	5,6	21	+3,0	-14,6	
Weitere wachsende kreisfreie Städte (100 < KWR < 200)	Ansbach	2,5	38	3,2	31	+0,7	-7,1
	Hof	0,6	60	2,3	16	+1,7	-43,7
	Aschaffenburg	2,7	31	4,6	20	+1,9	-10,7
	Schweinfurt	1,0	50	1,7	31	+0,7	-19,3
	Coburg	1,6	56	3,6	19	+2,0	-36,8
	Memmingen	2,5	37	3,3	34	+0,8	-2,9
	Weiden i. d. OPf.	2,9	40	4,0	30	+1,1	-10,3
	Kaufbeuren	1,8	64	3,1	33	+1,3	-31,6
	Amberg	2,0	60	3,1	45	+1,1	-15,1
Schwabach	3,2	49	4,0	37	+0,7	-12,3	

Fortsetzung Tabelle 26 >

Nachrichtlich: insgesamt	Deutschland	2,2	53	3,1	41	+0,9	-11,4
	Bayern	3,0	50	4,2	41	+1,2	-9,0
darunter:							
	kreisfreie Städte	3,3	24	4,9	16	+1,6	-7,8
	Schwarmstädte	3,5	19	5,0	13	+1,5	-5,7
	Wachstumsstädte	3,3	38	5,7	21	+2,4	-16,6
	weiterwachsende Städte	2,1	45	3,3	29	+1,3	-16,2
	Landkreise	2,8	63	3,9	55	+1,0	-8,1

Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

© empirica

5.5.1 Fazit

Das Schwarmverhalten resultiert im Kern aus einem starken Bedeutungszuwachs des Charakters von Wohnort, Wohnumfeld und Wohnung. Für das Leben in einer vitalen Schwarmstadt werden deswegen auch weite Pendelentfernungen und hohe Miet- oder Kaufpreise hingenommen. Der Schlüssel für eine Trendumkehr oder zumindest eine Abschwächung der Abwanderung aus ländlichen Regionen liegt deswegen in einer Steigerung der Attraktivität Stadtbild prägender Lagen sowie in einer verbesserten (sozialen) Infrastruktur. Diese umfasst sowohl eine nicht nur mengenmäßig ausreichende Zahl an Wohnungen, vielmehr müssen diese auch nachfragegerecht sein und den aktuellen Ansprüchen der spezifischen Nachfrager entsprechen. Hinzu kommt ein nachfragegerechtes Angebot an Freizeitmöglichkeiten und (Sub-)Kultur sowie Ärzten, Apothekern und täglicher Nahversorgung. In kleineren Gemeinden finden sich diese Angebote idealerweise in zentralen Dorfgemeinschaftshäusern – zusammen mit diversen Post- und Bankdienstleistungen, kombiniert mit einem kleinen Cafébetrieb samt Räumlichkeiten für familiäre oder öffentliche Feierlichkeiten.



6 Tabellenteil

6.1	Tabellenteil	276
Tab. 1:	Angebotspreise Bauland	276
Tab. 2:	Wohnungsleerstand	280
Tab. 3:	Angebotsmieten	284
Tab. 4:	Angebotspreise Wohnungen	287
Tab. 5:	Blasenindex	290
Tab. 6:	Bevölkerungsentwicklung	294
Tab. 7:	Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte	300
Tab. 8:	Entwicklung der Anzahl Wohnungsnachfrager insgesamt	306
Tab. 9:	Entwicklung der Anzahl Wohnungsnachfrager in Ein-/Zweifamilienhäusern	312
Tab. 10:	Wohnungsbestand	318
Tab. 11:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen insgesamt	322
Tab. 12:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	328
Tab. 13:	Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	334
Tab. 14:	Rechnerischer Nachholbedarf	340
Tab. 15:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt	344
Tab. 16:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	350
Tab. 17:	Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	356
6.2	Anhang und Literatur	362
6.2.1	Annahmen zur Bevölkerungsprognose	362
6.2.2	Raumordnungsregionen	364
6.2.3	Glossar und Abkürzungsverzeichnis	366
6.2.4	Literatur	367

6.1 Tabellenteil

Tab. 1: Angebotspreise Bauland in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Angebotspreise Bauland			2018 Fallzahl
		2009 in EUR/m²	2018 in EUR/m²	Veränderung 2009–2018 in %	
09 1 61	Ingolstadt (KS)	285	953	234	219
09 1 62	München (KS)	659	2.363	259	547
09 1 63	Rosenheim (KS)	308	896	191	19
09 1 71	Altötting (LK)	109	198	81	57
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	223	505	127	30
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	361	950	163	122
09 1 74	Dachau (LK)	263	855	226	179
09 1 75	Ebersberg (LK)	383	1.061	177	130
09 1 76	Eichstätt (LK)	149	587	295	193
09 1 77	Erding (LK)	210	675	221	90
09 1 78	Freising (LK)	237	533	125	142
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	358	1.187	232	206
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	287	577	101	66
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	159	502	216	104
09 1 82	Miesbach (LK)	298	793	166	97
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	119	205	72	53
09 1 84	München (LK)	602	1.802	199	365
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	106	391	270	139
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	133	464	248	230
09 1 87	Rosenheim (LK)	230	659	187	234
09 1 88	Starnberg (LK)	476	1.282	169	279
09 1 89	Traunstein (LK)	160	279	75	112
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	220	500	128	116
09 2 61	Landshut (KS)	246	634	158	48
09 2 62	Passau (KS)	117	207	77	58
09 2 63	Straubing (KS)	159	325	104	20
09 2 71	Deggendorf (LK)	86	111	30	182
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	42	44	5	286
09 2 73	Kelheim (LK)	103	177	72	105
09 2 74	Landshut (LK)	112	175	56	93
09 2 75	Passau (LK)	57	88	54	446
09 2 76	Regen (LK)	62	75	21	190
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	66	75	14	78
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	56	108	93	64
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	65	132	102	76
09 3 61	Amberg (KS)	130	173	34	23
09 3 62	Regensburg (KS)	310	470	51	67

Fortsetzung Tabelle 1 >

Kennziffer		Angebotspreise Bauland			2018 Fallzahl
		2009 in EUR/m²	2018 in EUR/m²	Veränderung 2008–2019 in %	
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	100	183	83	71
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	59	68	16	181
09 3 72	Cham (LK)	47	47	0	222
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	94	113	21	160
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	61	62	1	174
09 3 75	Regensburg (LK)	143	187	31	175
09 3 76	Schwandorf (LK)	85	101	20	332
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	37	39	5	102
09 4 61	Bamberg (KS)	216	434	101	41
09 4 62	Bayreuth (KS)	135	165	22	44
09 4 63	Coburg (KS)	87	116	34	46
09 4 64	Hof (KS)	68	89	32	52
09 4 71	Bamberg (LK)	112	80	-28	205
09 4 72	Bayreuth (LK)	64	59	-8	300
09 4 73	Coburg (LK)	44	61	39	156
09 4 74	Forchheim (LK)	122	117	-4	252
09 4 75	Hof (LK)	40	36	-11	213
09 4 76	Kronach (LK)	37	36	-3	81
09 4 77	Kulmbach (LK)	56	55	-1	176
09 4 78	Lichtenfels (LK)	65	73	13	85
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	37	33	-10	176
09 5 61	Ansbach (KS)	132	150	14	31
09 5 62	Erlangen (KS)	276	764	177	38
09 5 63	Fürth (KS)	266	518	95	84
09 5 64	Nürnberg (KS)	319	650	103	184
09 5 65	Schwabach (KS)	220	404	84	57
09 5 71	Ansbach (LK)	54	56	3	197
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	194	238	23	193
09 5 73	Fürth (LK)	195	323	66	110
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	171	192	12	344
09 5 75	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	74	58	-21	102
09 5 76	Roth (LK)	146	156	7	213
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	86	81	-6	136
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	290	526	81	49
09 6 62	Schweinfurt (KS)	171	166	-3	18
09 6 63	Würzburg (KS)	224	185	-18	55
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	203	138	-32	361
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	46	46	1	184
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	41	36	-12	88
09 6 74	Haßberge (LK)	61	52	-15	92
09 6 75	Kitzingen (LK)	88	85	-4	63

Fortsetzung Tabelle 1 >

		Angebotspreise Bauland			
Kennziffer		2009 in EUR/m²	2018 in EUR/m²	Veränderung 2008–2019 in %	2018 Fallzahl
09 6 76	Miltenberg (LK)	150	123	-18	256
09 6 77	Main-Spessart (LK)	84	65	-23	208
09 6 78	Schweinfurt (LK)	94	64	-32	115
09 6 79	Würzburg (LK)	162	133	-18	234
09 7 61	Augsburg (KS)	303	671	121	98
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	159	353	122	15
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	350	1.005	187	12
09 7 64	Memmingen (KS)	150	372	149	12
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	169	267	58	131
09 7 72	Augsburg (LK)	164	362	121	243
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	71	82	15	87
09 7 74	Günzburg (LK)	90	115	28	115
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	148	264	78	62
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	207	626	202	23
09 7 77	Ostallgäu (LK)	140	306	118	60
09 7 78	Unterallgäu (LK)	92	147	59	76
09 7 79	Donau-Ries (LK)	55	72	30	50
09 7 80	Oberallgäu (LK)	166	397	140	38
Raumordnungsregion					
1	Bayerischer Untermain	203	212	5	666
2	Würzburg	150	124	-17	560
3	Main-Rhön	77	66	-14	497
4	Oberfranken-West	101	127	26	866
5	Oberfranken-Ost	65	70	7	961
6	Oberpfalz-Nord	74	93	25	883
7	Nürnberg	254	479	89	1.223
8	Westmittelfranken	74	72	-3	466
9	Augsburg	188	385	105	609
10	Ingolstadt	177	626	254	781
11	Regensburg	148	211	42	729
12	Donau-Wald	74	117	58	1.246
13	Landshut	112	216	93	295
14	München	534	1.808	239	2.042
15	Donau-Ilser	117	203	73	265
16	Allgäu	192	497	158	148
17	Oberland	290	705	143	401
18	Südostoberbayern	189	455	140	505

Fortsetzung Tabelle 1 >

		Angebotspreise Bauland			
Kennziffer		2009 in EUR/m²	2018 in EUR/m²	Veränderung 2009–2018 in %	2018 Fallzahl
Regierungsbezirk					
09 1	Oberbayern	417	1.354	225	3.729
09 2	Niederbayern	90	157	75	1.646
09 3	Oberpfalz	119	160	35	1.507
09 4	Oberfranken	85	101	19	1.827
09 5	Mittelfranken	214	389	82	1.689
09 6	Unterfranken	141	130	-8	1.723
09 7	Schwaben	172	373	117	1.022
Land					
09	Bayern	243	639	163	13.143

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten bis einschließlich 2011 und empirica-systeme ab 2012)

Tab. 2: Wohnungsleerstand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
		2018	Veränderung 2011–2018	2009	2018	Veränderung 2009–2018
09 1 61	Ingolstadt (KS)	3,6	1,3	0,8	0,5	-0,3
09 1 62	München (KS)	0,7	-1,6	1,6	0,2	-1,4
09 1 63	Rosenheim (KS)	0,1	-3,0	1,8	1,2	-0,7
09 1 71	Altötting (LK)	3,2	-0,8	3,5	2,8	-0,7
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	1,3	-2,1	1,4	1,0	-0,4
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	2,2	-1,0	1,6	0,9	-0,7
09 1 74	Dachau (LK)	0,0	-2,9	1,6	0,5	-1,1
09 1 75	Ebersberg (LK)	0,0	-2,6	1,1	0,5	-0,7
09 1 76	Eichstätt (LK)	1,1	-2,4	1,9	1,5	-0,4
09 1 77	Erding (LK)	0,2	-2,9	2,3	1,4	-0,9
09 1 78	Freising (LK)	0,0	-2,9	2,4	1,5	-0,9
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	0,0	-2,5	1,9	0,9	-1,0
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	0,0	-4,8	1,9	1,1	-0,8
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	0,8	-2,6	2,0	1,3	-0,7
09 1 82	Miesbach (LK)	0,0	-3,9	2,5	2,0	-0,5
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	0,6	-3,7	2,9	2,1	-0,7
09 1 84	München (LK)	0,0	-2,2	2,6	0,5	-2,1
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	3,1	-0,8	1,8	1,1	-0,7
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	1,7	-1,9	1,2	0,7	-0,5
09 1 87	Rosenheim (LK)	1,9	-1,7	1,7	1,0	-0,7
09 1 88	Starnberg (LK)	0,7	-2,5	1,9	0,8	-1,1
09 1 89	Traunstein (LK)	3,0	-0,8	1,9	1,6	-0,3
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	0,0	-3,5	2,4	1,9	-0,5
09 2 61	Landshut (KS)	0,0	-3,6	2,0	0,8	-1,1
09 2 62	Passau (KS)	0,9	-3,4	2,3	1,0	-1,3
09 2 63	Straubing (KS)	2,4	-2,2	4,0	2,2	-1,8
09 2 71	Deggendorf (LK)	5,4	1,7	3,0	2,2	-0,8
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	6,6	1,3	4,3	4,0	-0,2
09 2 73	Kelheim (LK)	3,6	-0,6	2,8	1,4	-1,5
09 2 74	Landshut (LK)	0,0	-3,4	3,2	2,0	-1,2
09 2 75	Passau (LK)	4,7	0,2	5,6	4,2	-1,4
09 2 76	Regen (LK)	6,7	0,5	4,9	5,1	0,2
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	5,4	1,3	3,2	2,8	-0,4
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	4,9	0,8	3,4	2,5	-0,9
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	2,5	-1,7	2,5	1,3	-1,2
09 3 61	Amberg (KS)	5,2	0,4	1,7	1,7	0,0
09 3 62	Regensburg (KS)	0,0	-3,0	1,3	0,7	-0,6
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	4,6	0,2	1,8	1,2	-0,6

Fortsetzung Tabelle 2 >

Kennziffer		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
		2018	Veränderung 2011–2018	2009	2018	Veränderung 2009–2018
09 3 71	Amberg-Weilburg (LK)	6,2	0,9	3,5	3,8	0,3
09 3 72	Cham (LK)	8,1	2,2	5,4	4,8	-0,6
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	5,4	1,5	2,5	1,8	-0,7
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	8,1	2,4	2,2	1,9	-0,3
09 3 75	Regensburg (LK)	3,2	-0,5	2,3	1,3	-1,0
09 3 76	Schwandorf (LK)	4,2	-1,0	3,7	2,5	-1,2
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	7,2	0,6	4,7	5,6	0,8
09 4 61	Bamberg (KS)	0,0	-3,3	1,6	0,6	-1,0
09 4 62	Bayreuth (KS)	3,2	-0,8	2,5	1,0	-1,5
09 4 63	Coburg (KS)	6,4	0,9	3,3	3,7	0,3
09 4 64	Hof (KS)	7,5	-1,0	5,5	4,8	-0,7
09 4 71	Bamberg (LK)	3,5	-0,5	2,7	2,7	0,0
09 4 72	Bayreuth (LK)	6,7	1,4	2,5	2,7	0,2
09 4 73	Coburg (LK)	5,6	0,9	3,8	4,4	0,6
09 4 74	Forchheim (LK)	3,4	-1,1	2,3	1,1	-1,2
09 4 75	Hof (LK)	8,1	0,3	4,2	5,2	1,0
09 4 76	Kronach (LK)	6,2	0,6	4,3	5,5	1,2
09 4 77	Kulmbach (LK)	6,3	0,7	3,6	3,2	-0,4
09 4 78	Lichtenfels (LK)	6,3	1,7	4,3	4,3	0,0
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	7,9	-0,1	4,7	5,5	0,8
09 5 61	Ansbach (KS)	3,8	-0,6	1,7	1,3	-0,4
09 5 62	Erlangen (KS)	0,9	-1,4	1,1	0,5	-0,6
09 5 63	Fürth (KS)	0,0	-3,7	1,4	0,9	-0,5
09 5 64	Nürnberg (KS)	0,4	-2,6	1,2	0,8	-0,4
09 5 65	Schwabach (KS)	2,2	-1,3	2,1	1,9	-0,1
09 5 71	Ansbach (LK)	4,2	-0,5	3,7	3,0	-0,7
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	4,3	0,9	1,6	1,3	-0,3
09 5 73	Fürth (LK)	3,0	-0,7	2,5	1,8	-0,7
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	3,4	-0,8	2,2	1,6	-0,6
09 5 75	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	4,2	-0,7	3,1	3,2	0,1
09 5 76	Roth (LK)	3,5	-0,5	2,0	2,0	0,0
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	5,3	-0,3	4,0	3,7	-0,3
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	3,9	-0,1	2,1	1,4	-0,7
09 6 62	Schweinfurt (KS)	2,9	-1,6	3,3	1,9	-1,4
09 6 63	Würzburg (KS)	3,1	0,3	2,1	1,8	-0,4
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	5,1	0,4	3,2	3,0	-0,2
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	7,7	0,9	4,4	4,7	0,2
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	8,1	2,0	4,7	5,5	0,8

Fortsetzung Tabelle 2 >

		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
Kennziffer		2018	Veränderung 2011–2018	2009	2018	Veränderung 2009–2018
Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)						
09 6 74	Haßberge (LK)	6,5	1,6	3,9	4,1	0,2
09 6 75	Kitzingen (LK)	4,0	-1,6	3,4	3,8	0,4
09 6 76	Miltenberg (LK)	6,3	0,6	3,4	4,0	0,6
09 6 77	Main-Spessart (LK)	7,2	1,5	3,4	3,5	0,1
09 6 78	Schweinfurt (LK)	4,7	0,2	2,7	2,6	-0,1
09 6 79	Würzburg (LK)	4,6	0,3	2,8	2,5	-0,3
09 7 61	Augsburg (KS)	0,0	-3,5	2,0	0,7	-1,3
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	2,2	-2,2	4,2	3,8	-0,4
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	0,0	-3,0	1,3	0,7	-0,6
09 7 64	Memmingen (KS)	0,4	-3,0	1,3	0,9	-0,4
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	3,0	-0,6	2,2	1,7	-0,5
09 7 72	Augsburg (LK)	2,0	-1,7	2,3	1,4	-0,9
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	4,2	-0,2	2,3	1,8	-0,5
09 7 74	Günzburg (LK)	0,5	-4,1	2,0	1,4	-0,6
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	2,5	-0,8	1,3	1,0	-0,3
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	2,1	-1,9	1,9	1,4	-0,5
09 7 77	Ostallgäu (LK)	2,8	-1,4	1,4	1,2	-0,2
09 7 78	Unterallgäu (LK)	3,5	-1,1	3,3	2,4	-0,9
09 7 79	Donau-Ries (LK)	4,4	-0,3	2,0	1,9	-0,1
09 7 80	Oberallgäu (LK)	1,6	-2,2	2,0	1,5	-0,5
Raumordnungsregion						
1	Bayerischer Untermain	5,2	0,4	2,9	2,7	-0,2
2	Würzburg	4,7	0,3	2,6	2,4	-0,2
3	Main-Rhön	6,1	0,7	3,7	3,5	-0,2
4	Oberfranken-West	4,1	-0,3	2,8	2,5	-0,3
5	Oberfranken-Ost	6,6	0,2	3,8	3,4	-0,3
6	Oberpfalz-Nord	5,9	0,5	3,0	2,8	-0,2
7	Nürnberg	1,7	-1,7	1,4	1,0	-0,4
8	Westmittelfranken	4,4	-0,5	3,0	2,6	-0,5
9	Augsburg	2,0	-1,8	2,1	1,1	-1,0
10	Ingolstadt	2,4	-0,9	1,2	0,8	-0,4
11	Regensburg	3,6	-0,3	2,2	1,4	-0,8
12	Donau-Wald	4,8	0,2	3,9	2,9	-1,1
13	Landshut	2,0	-1,8	2,6	1,6	-1,0
14	München	0,5	-2,0	1,8	0,4	-1,4
15	Donau-Ilser	2,1	-1,9	1,9	1,4	-0,5
16	Allgäu	1,8	-2,0	2,0	1,5	-0,5
17	Oberland	0,6	-3,2	2,1	1,5	-0,6
18	Südostoberbayern	1,9	-1,8	2,0	1,5	-0,6

Fortsetzung Tabelle 2 >

		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
Kennziffer		2018	Veränderung 2011–2018	2009	2018	Veränderung 2009–2018
Regierungsbezirk						
09 1	Oberbayern	0,9	-2,0	1,8	0,6	-1,2
09 2	Niederbayern	3,7	-0,6	3,4	2,3	-1,1
09 3	Oberpfalz	4,7	0,0	2,5	2,0	-0,5
09 4	Oberfranken	5,3	-0,1	3,3	3,0	-0,3
09 5	Mittelfranken	2,3	-1,4	1,6	1,2	-0,4
09 6	Unterfranken	5,3	0,4	3,0	2,8	-0,2
09 7	Schwaben	2,0	-1,9	2,0	1,3	-0,8
Land						
09	Bayern	2,6	-1,3	2,1	1,3	-0,8

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

Tab. 3: Angebotsmieten in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Angebotsmieten 2018		
		Neubau* in EUR/m²	Bestand* in EUR/m²	Fallzahl**
09 1 61	Ingolstadt (KS)	11,97	10,83	2.698
09 1 62	München (KS)	17,63	15,91	17.614
09 1 63	Rosenheim (KS)	10,82	9,86	999
09 1 71	Altötting (LK)	8,65	6,53	968
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	9,44	8,51	859
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	11,63	10,51	887
09 1 74	Dachau (LK)	12,99	11,88	1.055
09 1 75	Ebersberg (LK)	13,01	11,80	1.308
09 1 76	Eichstätt (LK)	10,62	9,38	1.003
09 1 77	Erding (LK)	10,98	10,07	1.283
09 1 78	Freising (LK)	11,72	10,76	1.948
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	13,34	12,23	1.496
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	10,99	9,85	575
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	10,27	9,49	917
09 1 82	Miesbach (LK)	13,46	11,06	654
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	8,99	7,71	1.246
09 1 84	München (LK)	14,91	13,80	2.856
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	9,72	8,88	944
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	10,54	9,25	1.225
09 1 87	Rosenheim (LK)	10,46	9,25	2.164
09 1 88	Starnberg (LK)	14,68	12,21	1.149
09 1 89	Traunstein (LK)	9,49	8,30	1.372
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	10,39	9,11	842
09 2 61	Landshut (KS)	10,36	9,25	1.081
09 2 62	Passau (KS)	9,08	7,98	2.021
09 2 63	Straubing (KS)	7,75	7,32	738
09 2 71	Deggendorf (LK)	8,48	6,84	1.514
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	6,11	5,24	487
09 2 73	Kelheim (LK)	8,65	8,19	925
09 2 74	Landshut (LK)	8,20	7,70	1.103
09 2 75	Passau (LK)	7,41	6,28	1.575
09 2 76	Regen (LK)	6,59	5,31	567
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	7,14	6,34	1.011
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	6,95	6,58	398
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	7,63	7,25	712
09 3 61	Amberg (KS)	8,10	6,80	581
09 3 62	Regensburg (KS)	10,91	10,18	2.980
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	7,92	6,63	968
09 3 71	Amberg-Weizbach (LK)	6,63	6,04	644
09 3 72	Cham (LK)	7,52	6,05	922
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	9,02	7,72	1.045

Fortsetzung Tabelle 3 >

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Angebotsmieten 2018		
		Neubau* in EUR/m²	Bestand* in EUR/m²	Fallzahl**
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	6,81	5,61	441
09 3 75	Regensburg (LK)	8,95	8,00	1.259
09 3 76	Schwandorf (LK)	7,63	6,55	1.087
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	6,04	5,04	310
09 4 61	Bamberg (KS)	9,88	8,48	1.270
09 4 62	Bayreuth (KS)	9,86	7,89	1.528
09 4 63	Coburg (KS)	8,55	7,11	841
09 4 64	Hof (KS)	7,10	5,78	923
09 4 71	Bamberg (LK)	8,59	6,78	906
09 4 72	Bayreuth (LK)	7,22	6,01	536
09 4 73	Coburg (LK)	7,99	5,99	635
09 4 74	Forchheim (LK)	8,99	7,73	1.170
09 4 75	Hof (LK)	6,57	4,98	657
09 4 76	Kronach (LK)	6,17	5,91	307
09 4 77	Kulmbach (LK)	6,71	5,78	501
09 4 78	Lichtenfels (LK)	7,04	6,16	455
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	5,55	4,96	655
09 5 61	Ansbach (KS)	7,84	7,25	697
09 5 62	Erlangen (KS)	11,41	9,50	2.384
09 5 63	Fürth (KS)	9,70	8,65	2.663
09 5 64	Nürnberg (KS)	10,94	9,20	11.294
09 5 65	Schwabach (KS)	9,21	8,03	547
09 5 71	Ansbach (LK)	7,47	6,55	1.013
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	9,59	8,20	1.522
09 5 73	Fürth (LK)	9,56	8,18	1.227
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	9,54	7,75	1.457
09 5 75	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	7,53	6,68	514
09 5 76	Roth (LK)	8,75	7,43	969
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	7,25	6,56	558
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	9,85	8,67	1.411
09 6 62	Schweinfurt (KS)	7,75	6,49	865
09 6 63	Würzburg (KS)	11,26	9,66	2.897
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	9,20	7,42	1.342
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	7,15	5,67	1.039
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	7,41	5,90	598
09 6 74	Haßberge (LK)	6,71	5,98	360
09 6 75	Kitzingen (LK)	8,06	6,70	527
09 6 76	Miltenberg (LK)	7,95	6,75	1.056
09 6 77	Main-Spessart (LK)	8,03	6,41	668
09 6 78	Schweinfurt (LK)	7,80	6,27	639
09 6 79	Würzburg (LK)	9,12	7,76	1.370
09 7 61	Augsburg (KS)	11,19	9,55	4.051

Fortsetzung Tabelle 3 >

Mieten 2018				
Kennziffer		Neubau* in EUR/m²	Bestand* in EUR/m²	Fallzahl**
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	9,74	7,92	516
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	9,17	8,55	879
09 7 64	Memmingen (KS)	9,48	8,66	505
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	9,45	8,81	924
09 7 72	Augsburg (LK)	9,35	8,60	1.702
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	7,87	7,06	666
09 7 74	Günzburg (LK)	7,92	7,10	722
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	10,44	8,78	1.493
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	11,13	9,64	860
09 7 77	Ostallgäu (LK)	8,61	7,68	979
09 7 78	Unterallgäu (LK)	8,18	7,92	994
09 7 79	Donau-Ries (LK)	8,44	7,73	997
09 7 80	Oberallgäu (LK)	8,70	7,89	1.063
Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	8,91	7,45	3.809
2	Würzburg	9,35	7,85	5.462
3	Main-Rhön	7,37	6,04	3.501
4	Oberfranken-West	8,32	6,95	5.584
5	Oberfranken-Ost	7,18	5,89	4.800
6	Oberpfalz-Nord	7,12	6,08	4.031
7	Nürnberg	10,24	8,65	22.063
8	Westmittelfranken	7,47	6,66	2.782
9	Augsburg	9,76	8,71	8.340
10	Ingolstadt	10,84	9,70	5.870
11	Regensburg	9,19	8,22	7.131
12	Donau-Wald	7,48	6,43	7.300
13	Landshut	8,19	7,52	3.907
14	München	15,65	14,16	29.626
15	Donau-Isar	9,08	8,10	3.714
16	Allgäu	9,24	8,23	4.297
17	Oberland	11,55	10,09	2.958
18	Südostoberbayern	9,72	8,44	7.608
Regierungsbezirk				
09 1	Oberbayern	13,74	12,33	46.062
09 2	Niederbayern	7,81	6,95	12.132
09 3	Oberpfalz	8,24	7,18	10.237
09 4	Oberfranken	7,76	6,44	10.384
09 5	Mittelfranken	9,61	8,20	24.845
09 6	Unterfranken	8,59	7,16	12.772
09 7	Schwaben	9,42	8,41	16.351
Land				
09	Bayern	10,52	9,24	132.783

* 60–80m², 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 (IDN Immodaten bis einschließlich 2011 und empirica-systeme ab 2012)

Tab. 4: Angebotspreise Wohnungen in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Angebotspreise Wohnungen 2018					
Kennziffer		ETW*. **,* **,* in EUR/m²	Fallzahl**	Eigenheime**** in EUR/m²	Fallzahl**
Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)					
09 1 61	Ingolstadt (KS)	4.003	1.707	4.675	496
09 1 62	München (KS)	7.067	12.718	8.061	1.703
09 1 63	Rosenheim (KS)	3.767	387	5.685	103
09 1 71	Altötting (LK)	2.256	456	2.428	497
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	2.969	664	2.999	230
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4.120	507	5.669	311
09 1 74	Dachau (LK)	4.890	753	4.974	453
09 1 75	Ebersberg (LK)	5.014	735	5.805	427
09 1 76	Eichstätt (LK)	3.529	457	3.495	509
09 1 77	Erding (LK)	4.174	349	3.768	304
09 1 78	Freising (LK)	4.367	697	3.911	426
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	5.005	1.335	5.939	710
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.273	494	4.457	207
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	3.597	411	3.950	472
09 1 82	Miesbach (LK)	6.857	703	5.829	284
09 1 83	Mühlendorf a. Inn (LK)	2.488	614	2.721	407
09 1 84	München (LK)	5.284	1.940	7.771	1.234
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	2.681	529	2.933	361
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	3.703	372	3.542	422
09 1 87	Rosenheim (LK)	3.504	1.100	4.463	807
09 1 88	Starnberg (LK)	5.350	624	6.643	686
09 1 89	Traunstein (LK)	2.940	949	3.476	540
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	3.191	349	3.968	426
09 2 61	Landshut (KS)	3.833	618	3.821	216
09 2 62	Passau (KS)	2.275	524	2.143	200
09 2 63	Straubing (KS)	2.788	394	1.982	137
09 2 71	Deggendorf (LK)	2.606	652	2.068	616
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	1.366	273	1.315	418
09 2 73	Kelheim (LK)	2.581	471	2.333	377
09 2 74	Landshut (LK)	2.900	291	2.615	553
09 2 75	Passau (LK)	1.860	1.261	1.908	1.010
09 2 76	Regen (LK)	1.346	319	1.557	303
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	1.817	310	1.753	541
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	2.353	175	2.156	406
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	2.656	240	2.118	455
09 3 61	Amberg (KS)	2.285	302	1.628	121
09 3 62	Regensburg (KS)	3.787	1.310	3.694	283
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	1.789	258	2.241	158
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	1.613	184	1.703	429
09 3 72	Cham (LK)	1.960	344	1.528	519
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	2.476	658	2.270	548

Fortsetzung Tabelle 4 >

Angebotspreise Wohnungen 2018					
Kennziffer		ETW*, **, *** in EUR/m²	Fallzahl**	Eigenheime**** in EUR/m²	Fallzahl**
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	1.608	187	1.489	357
09 3 75	Regensburg (LK)	2.994	514	2.722	670
09 3 76	Schwandorf (LK)	2.173	531	2.130	728
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	1.084	133	1.181	295
09 4 61	Bamberg (KS)	2.809	454	2.682	122
09 4 62	Bayreuth (KS)	2.261	616	2.395	160
09 4 63	Coburg (KS)	1.998	309	1.715	171
09 4 64	Hof (KS)	1.381	250	1.284	177
09 4 71	Bamberg (LK)	2.208	340	2.046	481
09 4 72	Bayreuth (LK)	1.453	277	1.580	513
09 4 73	Coburg (LK)	1.855	175	1.438	477
09 4 74	Forchheim (LK)	2.964	507	2.404	453
09 4 75	Hof (LK)	1.004	200	847	798
09 4 76	Kronach (LK)	1.895	69	928	394
09 4 77	Kulmbach (LK)	2.272	145	1.390	423
09 4 78	Lichtenfels (LK)	1.913	128	1.327	299
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	913	172	816	615
09 5 61	Ansbach (KS)	2.180	273	2.148	146
09 5 62	Erlangen (KS)	3.597	963	4.083	270
09 5 63	Fürth (KS)	2.767	1.742	3.371	272
09 5 64	Nürnberg (KS)	2.874	5.025	3.760	1.005
09 5 65	Schwabach (KS)	2.349	301	2.996	225
09 5 71	Ansbach (LK)	2.076	395	1.655	961
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	2.648	675	2.949	677
09 5 73	Fürth (LK)	2.758	726	2.937	521
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	2.389	1.153	2.550	1.061
09 5 75	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	1.918	135	1.879	512
09 5 76	Roth (LK)	2.280	396	2.666	619
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	2.286	376	1.622	462
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	2.778	596	2.724	159
09 6 62	Schweinfurt (KS)	1.948	413	2.403	110
09 6 63	Würzburg (KS)	2.944	740	3.273	238
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	2.133	571	2.419	896
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	1.606	265	1.302	479
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	1.678	100	1.142	362
09 6 74	Haßberge (LK)	1.776	125	1.339	306
09 6 75	Kitzingen (LK)	2.093	167	1.837	436
09 6 76	Miltenberg (LK)	2.038	393	1.925	594
09 6 77	Main-Spessart (LK)	1.780	170	1.552	530
09 6 78	Schweinfurt (LK)	1.466	219	1.687	414
09 6 79	Würzburg (LK)	2.530	557	2.285	545
09 7 61	Augsburg (KS)	3.422	2.553	3.963	492
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	2.413	382	2.652	133
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	2.594	492	2.451	127

Fortsetzung Tabelle 4 >

Angebotspreise Wohnungen 2018					
Kennziffer		ETW*, **, *** in EUR/m²	Fallzahl**	Eigenheime**** in EUR/m²	Fallzahl**
09 7 64	Memmingen (KS)	2.693	209	3.442	130
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	3.208	451	3.375	453
09 7 72	Augsburg (LK)	3.169	1.484	3.343	1.103
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	2.213	459	2.072	482
09 7 74	Günzburg (LK)	2.170	441	2.180	539
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	2.628	1.048	2.638	611
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	3.205	610	3.603	205
09 7 77	Ostallgäu (LK)	2.785	644	2.615	470
09 7 78	Unterallgäu (LK)	2.805	510	2.292	560
09 7 79	Donau-Ries (LK)	2.476	311	2.095	506
09 7 80	Oberallgäu (LK)	2.897	903	3.380	407
Raumordnungsregion					
1	Bayerischer Untermain	2.234	1.560	2.315	1.649
2	Würzburg	2.410	1.634	2.343	1.749
3	Main-Rhön	1.662	1.122	1.529	1.671
4	Oberfranken-West	2.297	1.982	1.884	2.397
5	Oberfranken-Ost	1.526	1.660	1.385	2.686
6	Oberpfalz-Nord	1.769	1.595	1.750	2.088
7	Nürnberg	2.780	10.981	3.358	4.650
8	Westmittelfranken	2.099	1.179	1.756	2.081
9	Augsburg	3.078	5.258	3.278	3.036
10	Ingolstadt	3.555	3.065	3.762	1.788
11	Regensburg	2.878	3.297	2.640	2.397
12	Donau-Wald	2.052	3.598	1.888	3.090
13	Landshut	2.728	1.459	2.500	1.765
14	München	6.081	19.562	7.041	6.415
15	Donau-Ilser	2.571	2.208	2.507	1.840
16	Allgäu	2.830	3.031	3.012	1.342
17	Oberland	4.503	2.053	4.954	1.228
18	Südostoberbayern	3.039	4.170	3.668	2.584
Regierungsbezirk					
09 1	Oberbayern	5.151	28.850	5.931	12.015
09 2	Niederbayern	2.328	5.528	2.134	5.232
09 3	Oberpfalz	2.369	4.421	2.224	4.108
09 4	Oberfranken	1.937	3.642	1.641	5.083
09 5	Mittelfranken	2.622	12.160	2.997	6.731
09 6	Unterfranken	2.122	4.316	2.071	5.069
09 7	Schwaben	2.876	10.497	2.998	6.218
Land					
09	Bayern	3.401	69.414	3.688	44.456

* 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 (IDN Immodaten bis einschließlich 2011 und empirica-systeme ab 2012)

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

Wertebereich auf Kreisebene: -3/-2/-1/0/+1/+2/+3; Wertebereich auf höheren Ebenen: Mittelwerte der Kreiswerte

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	empirica-Blasenindex		
		2009 4. Quartal Skala -3 bis +3	2018 4. Quartal Skala -3 bis +3	Veränderung 2009-2018 Skala -6 bis +6
09161	Ingolstadt (KS)	-2,0	2,0	+4
09162	München (KS)	-1,0	2,0	+3
09163	Rosenheim (KS)	-1,0	2,0	+3
09171	Altötting (LK)	-2,0	1,0	+3
09172	Berchtesgadener Land (LK)	-2,0	0,0	+2
09173	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	-1,0	1,0	+2
09174	Dachau (LK)	-1,0	2,0	+3
09175	Ebersberg (LK)	-1,0	1,0	+2
09176	Eichstätt (LK)	-2,0	2,0	+4
09177	Erding (LK)	-2,0	2,0	+4
09178	Freising (LK)	-1,0	2,0	+3
09179	Fürstenfeldbruck (LK)	-2,0	1,0	+3
09180	Garmisch-Partenkirchen (LK)	-1,0	1,0	+2
09181	Landsberg a. Lech (LK)	-1,0	1,0	+2
09182	Miesbach (LK)	-2,0	1,0	+3
09183	Mühldorf a. Inn (LK)	-1,0	3,0	+4
09184	München (LK)	-1,0	1,0	+2
09185	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	-2,0	1,0	+3
09186	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	-2,0	1,0	+3
09187	Rosenheim (LK)	-2,0	2,0	+4
09188	Starnberg (LK)	-1,0	2,0	+3
09189	Traunstein (LK)	-3,0	1,0	+4
09190	Weilheim-Schongau (LK)	-2,0	2,0	+4
09261	Landshut (KS)	-2,0	2,0	+4
09262	Passau (KS)	-1,0	3,0	+4
09263	Straubing (KS)	0,0	2,0	+2
09271	Deggendorf (LK)	-2,0	2,0	+4
09272	Freyung-Grafenau (LK)	-3,0	2,0	+5
09273	Kelheim (LK)	-3,0	2,0	+5
09274	Landshut (LK)	-1,0	1,0	+2
09275	Passau (LK)	-2,0	1,0	+3
09276	Regen (LK)	-3,0	1,0	+4
09277	Rottal-Inn (LK)	-2,0	2,0	+4
09278	Straubing-Bogen (LK)	-3,0	1,0	+4
09279	Dingolfing-Landau (LK)	-1,0	2,0	+3

Fortsetzung Tabelle 5 >

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	empirica-Blasenindex		
		2009 4. Quartal Skala -3 bis +3	2018 4. Quartal Skala -3 bis +3	Veränderung 2009-2018 Skala -6 bis +6
09361	Amberg (KS)	-1,0	2,0	+3
09362	Regensburg (KS)	-1,0	2,0	+3
09363	Weiden i. d. OPf. (KS)	-2,0	1,0	+3
09371	Amberg-Sulzbach (LK)	-2,0	-2,0	0
09372	Cham (LK)	-1,0	0,0	1
09373	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	-1,0	2,0	+3
09374	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	0,0	-1,0	-1
09375	Regensburg (LK)	-1,0	2,0	+3
09376	Schwandorf (LK)	-1,0	3,0	+4
09377	Tirschenreuth (LK)	-2,0	-2,0	0
09461	Bamberg (KS)	1,0	0,0	-1
09462	Bayreuth (KS)	-2,0	3,0	+5
09463	Coburg (KS)	-1,0	2,0	+3
09464	Hof (KS)	-2,0	-2,0	0
09471	Bamberg (LK)	-1,0	0,0	+2
09472	Bayreuth (LK)	-1,0	0,0	+1
09473	Coburg (LK)	-3,0	1,0	4
09474	Forchheim (LK)	-1,0	2,0	+3
09475	Hof (LK)	-1,0	-2,0	-1
09476	Kronach (LK)	-2,0	1,0	3
09477	Kulmbach (LK)	-2,0	0,0	2
09478	Lichtenfels (LK)	-1,0	2,0	+3
09479	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	-3,0	0,0	+3
09561	Ansbach (KS)	-2,0	0,0	+2
09562	Erlangen (KS)	-1,0	3,0	+4
09563	Fürth (KS)	1,0	2,0	+1
09564	Nürnberg (KS)	0,0	2,0	+2
09565	Schwabach (KS)	-2,0	2,0	+4
09571	Ansbach (LK)	-3,0	1,0	+4
09572	Erlangen-Höchstadt (LK)	-1,0	1,0	+2
09573	Fürth (LK)	-1,0	1,0	+2
09574	Nürnberger Land (LK)	-1,0	2,0	+3
09575	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	-1,0	-2,0	-1
09576	Roth (LK)	-1,0	2,0	+3
09577	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	-2,0	2,0	+4

Fortsetzung Tabelle 5 >

empirica-Blasenindex			
Kennziffer	2009 4. Quartal Skala -3 bis +3	2018 4. Quartal Skala -3 bis +3	Veränderung 2009-2018 Skala -6 bis +6
09661	-1,0	2,0	+3
09662	-2,0	2,0	+4
09663	0,0	1,0	+1
09671	-1,0	0,0	+1
09672	-3,0	1,0	+4
09673	-1,0	-1,0	0
09674	-2,0	1,0	+3
09675	-2,0	-2,0	0
09676	-1,0	1,0	+2
09677	0,0	-1,0	-1
09678	-3,0	2,0	+5
09679	-2,0	2,0	+4
09761	-1,0	2,0	+3
09762	0,0	2,0	+2
09763	0,0	2,0	+2
09764	-2,0	0,0	+2
09771	-1,0	2,0	+3
09772	-1,0	2,0	+3
09773	0,0	2,0	+2
09774	-2,0	1,0	+3
09775	0,0	1,0	+1
09776	-1,0	1,0	+2
09777	-1,0	2,0	+3
09778	-3,0	3,0	+6
09779	-1,0	2,0	+3
09780	-1,0	2,0	+3

Fortsetzung Tabelle 5 >

empirica-Blasenindex			
Kennziffer	2009 4. Quartal Skala -3 bis +3	2018 4. Quartal Skala -3 bis +3	Veränderung 2009-2018 Skala -6 bis +6
Raumordnungsregion			
1	-1,0	0,8	+2
2	-0,9	0,3	+1
3	-2,3	1,0	+3
4	-1,1	1,2	+2
5	-1,8	-0,1	+2
6	-1,3	0,2	+1
7	-0,4	1,9	+2
8	-2,2	0,4	+3
9	-0,9	2,0	+3
10	-2,0	1,6	+4
11	-1,3	1,7	+3
12	-2,1	1,6	+4
13	-1,5	1,7	+3
14	-1,1	1,7	+3
15	-1,6	1,5	+3
16	-0,8	1,8	+3
17	-1,5	1,3	+3
18	-2,0	1,5	+4
Regierungsbezirk			
09 1	-1,4	1,6	+3
09 2	-2,0	1,6	+4
09 3	-1,1	1,0	+2
09 4	-1,4	0,6	+2
09 5	-0,8	1,6	+2
09 6	-1,4	0,7	+2
09 7	-1,0	1,8	+3
Land			
09	-1,3	1,4	+3

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten bis einschließlich 2011 und empirica-systeme ab 2012)

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

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Bevölkerung in 1.000										Bevölkerung in 1.000										Kennziffer		
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		2037	
09 1 61	Ingolstadt (KS)	135	136	137	138	139	139	139	140	140	140	141	141	141	142	142	142	142	143	143	143	Ingolstadt (KS)	09 1 61	
09 1 62	München (KS)	1.456	1.471	1.490	1.505	1.516	1.527	1.538	1.547	1.556	1.564	1.571	1.578	1.584	1.590	1.595	1.601	1.606	1.610	1.615	1.620	1.624	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	63	63	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	110	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	112	112	112	112	112	112	112	112	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	105	105	106	106	106	106	107	107	107	107	107	107	107	107	108	108	108	108	108	108	108	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	127	127	128	129	129	130	130	131	131	132	132	133	133	134	134	135	135	135	136	136	137	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	153	154	156	157	158	159	160	162	163	164	165	166	167	167	168	169	170	171	171	172	173	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	156	157	158	158	159	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	132	133	133	134	135	135	136	136	137	137	138	138	139	139	140	140	140	141	141	141	141	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	148	149	150	151	151	152	152	153	154	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	178	179	180	181	182	183	184	184	185	186	187	187	188	188	189	190	190	191	191	192	192	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	218	220	221	223	224	225	227	228	229	231	232	233	234	235	236	237	238	239	239	240	241	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	88	88	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	90	90	90	90	90	90	90	90	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	119	120	120	121	121	122	122	123	123	124	124	125	125	125	126	126	126	127	127	127	128	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	99	100	100	101	101	102	102	102	103	103	103	103	104	104	104	104	105	105	105	105	105	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühlhofen a. Inn (LK)	114	115	116	116	117	117	117	118	118	119	119	119	120	120	121	121	121	121	122	122	122	Mühlhofen a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	346	350	353	355	358	360	363	365	367	369	372	374	375	377	379	381	382	384	385	387	388	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	96	97	97	98	98	99	99	100	100	101	101	101	102	102	103	103	103	104	104	104	104	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	126	127	128	129	130	131	132	132	133	134	134	135	136	136	137	137	138	138	139	139	140	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	259	261	262	263	265	266	267	267	268	269	270	271	271	272	273	273	274	275	275	276	276	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	136	136	137	138	138	138	139	139	140	140	141	141	141	142	142	142	143	143	143	144	144	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	176	177	178	178	178	179	179	179	180	180	180	181	181	181	181	182	182	182	182	182	182	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	134	135	135	136	136	136	137	137	137	138	138	138	138	138	139	139	139	139	139	140	140	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	71	72	73	73	74	74	75	75	76	76	77	77	77	78	78	78	79	79	79	80	80	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	51	51	51	51	51	51	51	51	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	48	48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50	50	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	120	120	120	120	120	120	120	120	120	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	77	77	77	77	77	77	77	76	76	76	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	121	122	122	123	123	124	124	124	125	125	126	126	127	127	127	128	128	128	129	129	129	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	157	159	160	161	161	162	163	164	164	165	166	166	167	168	168	169	169	170	170	171	171	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	191	191	191	192	192	192	192	192	192	192	192	193	193	193	193	193	193	193	192	192	192	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	77	77	77	77	77	77	77	76	76	76	76	76	75	75	75	75	75	74	74	74	74	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	120	121	121	121	121	121	121	122	122	122	122	122	122	122	122	122	123	123	123	123	123	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	100	100	101	101	101	101	102	102	102	102	103	103	103	103	104	104	104	104	104	104	104	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	96	96	97	97	97	98	98	98	98	99	99	99	99	99	100	100	100	100	100	100	101	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	151	152	154	155	155	156	157	157	158	159	159	160	160	160	161	161	162	162	163	163	163	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	43	42	42	42	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41	41	41	41	41	40	40	40	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Weizbach (LK)	103	103	102	102	102	101	101	101	101	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	98	Amberg-Weizbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	126	126	126	126	126	126	Cham (LK)	09 3 72
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	133	133	134	134	134	134	135	135	135	135	136	136	136	136	136	137	137	137	137	137	137	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73

Fortsetzung Tabelle 6 >

Kennziffer	Bevölkerung in 1.000											Bevölkerung in 1.000											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 3 74	Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	94	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91	90	90	89	89	89	89	88	88	Neustadt a.d. Waldnaab (LK)	09 3 74	
09 3 75	Regensburg (LK)	192	193	194	195	196	197	198	199	200	200	201	201	202	203	204	204	205	205	206	207	207	Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	146	147	147	147	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	73	72	72	72	71	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	67	67	67	66	66	66	Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71	70	70	70	70	70	70	69	69	Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40	39	39	39	39	39	39	39	Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	46	46	46	46	46	45	45	45	45	44	44	44	44	44	43	43	43	43	42	42	42	Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	147	147	147	148	148	148	148	149	149	149	149	149	149	150	150	150	150	150	150	150	150	Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	104	104	104	103	103	103	103	103	102	102	102	102	102	102	101	101	101	101	100	100	99	Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84	84	83	83	82	82	82	82	81	81	Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	116	116	116	116	117	117	117	117	117	117	117	117	117	118	118	118	118	118	118	118	118	Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	96	95	95	94	93	93	92	91	91	90	90	90	89	89	88	87	87	86	86	85	85	Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	67	67	66	66	65	65	64	64	63	63	62	62	62	61	61	60	60	59	59	58	58	Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	72	72	71	71	70	70	70	69	69	68	68	68	68	67	67	66	66	66	65	65	65	Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	67	67	66	66	66	66	65	65	65	65	65	65	64	64	64	64	63	63	63	63	63	Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	73	73	73	72	71	71	70	70	69	68	68	68	67	67	66	66	65	65	64	64	63	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41	41	Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	111	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	127	128	128	129	130	131	131	132	132	133	133	133	134	134	135	135	135	136	136	136	137	Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	515	518	520	521	523	524	525	526	527	527	528	528	528	529	529	530	530	531	531	532	532	Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	183	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	183	183	183	183	183	183	Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	135	136	136	137	137	137	138	138	138	138	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	116	118	120	121	120	120	119	119	118	118	118	118	118	118	117	117	117	117	117	117	117	Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	170	170	171	171	172	172	172	172	173	173	173	173	173	173	173	174	174	174	174	174	174	Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a.d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	100	100	100	100	100	100	100	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	98	Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	126	126	127	127	127	127	127	127	127	127	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	94	94	94	95	95	95	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	69	69	69	69	69	69	69	69	69	Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	53	54	53	53	53	53	53	53	52	52	52	52	52	52	52	51	51	51	51	51	51	Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	127	127	127	127	127	127	127	126	126	126	126	126	126	126	126	125	125	125	125	125	125	Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	174	174	174	174	174	173	173	173	173	172	172	172	172	172	171	171	171	170	170	169	169	Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	103	103	103	103	102	102	102	101	101	101	100	100	100	100	99	99	98	98	98	97	97	Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	80	80	79	79	79	78	78	78	78	77	77	77	77	76	76	76	75	75	75	75	74	Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	84	84	84	84	84	84	84	83	83	83	83	83	83	83	82	82	82	82	81	81	81	Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	90	91	91	91	91	91	91	91	91	91	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	128	128	128	128	127	127	127	126	126	126	125	125	125	125	124	124	124	123	123	123	122	Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	127	126	126	125	125	124	124	124	123	123	122	122	122	121	121	120	120	119	119	118	118	Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	114	114	114	114	114	114	113	113	113	113	113	Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	161	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	161	Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	293	296	297	299	301	302	303	305	306	307	308	308	309	310	311	311	312	313	314	315	316	Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	Kaufbeuren (KS)	09 7 62

Fortsetzung Tabelle 6 >

Kennziffer	Bevölkerung in 1.000											Bevölkerung in 1.000											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 7 63	Kempton (Allgäu) (KS)	68	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	Kempton (Allgäu) (KS)	09 7 63	
09 7 64	Memmingen (KS)	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	45	Memmingen (KS)	09 7 64	
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	133	133	134	135	135	136	136	137	137	138	138	139	139	140	140	140	141	141	141	142	142	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71
09 7 72	Augsburg (LK)	250	252	253	254	255	257	258	259	260	261	261	262	263	264	265	265	266	267	267	268	268	Augsburg (LK)	09 7 72
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	95	95	95	95	95	95	95	95	94	94	94	94	94	94	94	94	94	93	93	93	Dillingen a. d. Donau (LK)	09 7 73	
09 7 74	Günzburg (LK)	125	125	125	125	125	125	125	125	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	Günzburg (LK)	09 7 74	
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	173	173	174	174	174	175	175	175	175	175	176	176	176	176	176	176	176	176	177	177	Neu-Ulm (LK)	09 7 75	
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76	
09 7 77	Ostallgäu (LK)	139	140	140	141	141	142	142	142	143	143	143	143	144	144	144	144	145	145	145	145	Ostallgäu (LK)	09 7 77	
09 7 78	Unterallgäu (LK)	143	143	144	144	145	145	145	146	146	147	147	147	148	148	149	149	149	149	149	150	150	Unterallgäu (LK)	09 7 78
09 7 79	Donau-Ries (LK)	133	133	134	134	134	134	135	135	135	135	135	136	136	136	136	136	137	137	137	137	Donau-Ries (LK)	09 7 79	
09 7 80	Oberallgäu (LK)	155	155	156	156	156	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	Oberallgäu (LK)	09 7 80	
Raumordnungsregion												Raumordnungsregion												
1	Bayerischer Untermain	372	372	372	371	371	370	370	369	368	368	367	366	366	365	364	364	363	362	362	361	360	Bayerischer Untermain	1
2	Würzburg	505	505	505	505	504	504	503	503	502	502	501	500	500	499	499	498	497	497	496	495	495	Würzburg	2
3	Main-Rhön	436	436	435	434	433	432	431	430	429	428	427	426	425	424	423	422	421	420	418	417	416	Main-Rhön	3
4	Oberfranken-West	602	602	601	600	600	599	598	597	596	595	595	594	593	592	591	590	589	588	587	586	585	Oberfranken-West	4
5	Oberfranken-Ost	465	463	461	459	457	455	452	450	447	445	443	441	438	436	434	432	430	428	427	425	423	Oberfranken-Ost	5
6	Oberpfalz-Nord	501	501	500	499	498	496	495	494	493	492	490	489	488	487	486	485	484	483	482	481	479	Oberpfalz-Nord	6
7	Nürnberg	1.341	1.349	1.355	1.359	1.362	1.364	1.366	1.368	1.369	1.371	1.372	1.374	1.375	1.376	1.377	1.378	1.380	1.381	1.382	1.383	1.384	Nürnberg	7
8	Westmittelfranken	419	419	420	420	420	420	420	419	419	419	419	419	419	418	418	418	418	417	417	417	416	Westmittelfranken	8
9	Augsburg	903	909	913	917	920	923	926	929	932	935	937	939	942	944	946	948	950	952	954	955	957	Augsburg	9
10	Ingolstadt	489	493	496	499	501	504	506	508	510	512	514	515	517	519	520	522	523	524	526	527	528	Ingolstadt	10
11	Regensburg	724	728	731	734	736	738	741	743	745	747	749	751	752	754	756	757	758	760	761	762	763	Regensburg	11
12	Donau-Wald	664	666	667	667	667	668	668	668	668	668	668	668	668	668	668	668	668	668	668	667	667	Donau-Wald	12
13	Landshut	445	448	450	452	454	455	457	459	460	462	463	464	466	467	468	469	471	472	473	474	474	Landshut	13
14	München	2.883	2.911	2.939	2.964	2.985	3.004	3.023	3.041	3.058	3.074	3.088	3.102	3.115	3.128	3.140	3.151	3.162	3.173	3.183	3.193	3.203	München	14
15	Donau-Ilter	483	485	486	487	488	489	490	491	491	492	493	493	494	494	495	495	496	496	496	497	497	Donau-Ilter	15
16	Allgäu	487	488	490	491	491	492	493	493	494	494	495	495	495	496	496	496	496	497	497	497	497	Allgäu	16
17	Oberland	448	451	452	454	455	457	458	459	460	462	463	464	465	466	467	468	468	469	470	471	472	Oberland	17
18	Südostoberbayern	829	833	836	839	841	843	845	847	849	851	852	854	856	857	858	860	861	862	863	864	865	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk												Regierungsbezirk												
09 1	Oberbayern	4.650	4.687	4.724	4.756	4.782	4.808	4.832	4.856	4.877	4.898	4.917	4.935	4.953	4.969	4.985	5.000	5.014	5.028	5.042	5.055	5.068	Oberbayern	09 1
09 2	Niederbayern	1.230	1.235	1.239	1.242	1.244	1.247	1.249	1.251	1.253	1.255	1.257	1.259	1.261	1.262	1.264	1.265	1.267	1.268	1.269	1.270	1.271	Niederbayern	09 2
09 3	Oberpfalz	1.104	1.107	1.109	1.110	1.110	1.111	1.112	1.112	1.113	1.113	1.113	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.113	Oberpfalz	09 3
09 4	Oberfranken	1.067	1.065	1.063	1.060	1.057	1.053	1.050	1.047	1.044	1.040	1.037	1.034	1.031	1.028	1.025	1.022	1.019	1.016	1.014	1.011	1.008	Oberfranken	09 4
09 5	Mittelfranken	1.760	1.768	1.775	1.779	1.781	1.784	1.785	1.787	1.789	1.790	1.791	1.793	1.794	1.795	1.796	1.796	1.797	1.798	1.799	1.799	1.800	Mittelfranken	09 5
09 6	Unterfranken	1.313	1.313	1.312	1.310	1.308	1.306	1.304	1.302	1.299	1.297	1.295	1.293	1.290	1.288	1.286	1.283	1.281	1.278	1.276	1.273	1.271	Unterfranken	09 6
09 7	Schwaben	1.873	1.882	1.889	1.895	1.900	1.904	1.909	1.913	1.917	1.921	1.924	1.928	1.931	1.934	1.937	1.939	1.942	1.944	1.946	1.949	1.950	Schwaben	09 7
Land												Land												
09	Bayern	12.997	13.059	13.109	13.151	13.183	13.213	13.241	13.268	13.292	13.315	13.336	13.355	13.373	13.390	13.406	13.421	13.435	13.448	13.460	13.471	13.481	Bayern	09

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018

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

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

Kennziffer	Haushalte in 1.000											Haushalte in 1.000											Peak-Jahr	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037					
09 1 61	Ingolstadt (KS)	67	68	68	69	69	69	69	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71	71	71	72	72	-	Ingolstadt (KS)	09 1 61	
09 1 62	München (KS)	816	825	836	845	852	859	865	871	876	881	885	885	890	894	898	902	906	910	913	918	922	926	-	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	35	35	35	35	35	-	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	50	50	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	52	52	52	52	52	52	-	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	52	52	53	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54	54	54	54	55	55	55	55	55	-	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	59	60	60	61	61	61	62	62	63	63	63	63	63	64	64	64	65	65	65	66	66	66	-	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	65	66	66	67	68	68	69	69	70	70	70	70	71	71	72	72	73	73	73	74	74	75	-	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	59	60	60	61	61	62	62	63	63	63	64	64	64	64	65	65	66	66	67	67	67	67	-	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	54	54	55	55	55	55	56	56	56	56	56	56	56	56	57	57	57	57	57	58	58	58	-	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	56	57	57	58	58	59	59	60	60	60	61	61	61	61	62	62	62	63	63	63	64	64	-	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	78	79	80	80	81	81	82	82	83	83	83	83	84	84	85	85	85	86	86	87	87	88	-	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	100	101	102	102	103	104	104	105	105	106	106	106	107	107	108	108	109	109	110	110	111	111	-	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	48	48	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51	-	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	52	53	53	53	54	54	54	54	55	55	55	55	55	56	56	56	56	57	57	57	57	57	-	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	50	50	51	51	51	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54	55	-	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühdorf a. Inn (LK)	46	47	47	47	47	48	48	48	48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	49	50	50	50	-	Mühdorf a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	158	160	161	163	164	165	166	168	169	170	170	170	171	172	173	174	175	176	177	177	178	179	-	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	41	41	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	-	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	53	53	54	54	54	55	55	55	56	56	56	56	56	57	57	57	58	58	58	58	59	59	-	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	114	115	116	117	118	118	119	119	120	120	121	121	121	122	122	122	123	123	124	124	125	125	-	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	64	64	65	65	65	66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	68	68	68	68	68	68	69	-	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	82	83	83	83	84	84	84	84	85	85	85	85	85	85	86	86	86	86	86	86	87	87	-	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	63	64	64	64	65	65	65	65	66	66	66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	68	68	-	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	37	38	38	38	39	39	39	40	40	40	40	40	41	41	41	41	42	42	42	42	43	43	-	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	-	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	-	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	53	53	53	54	54	54	54	54	54	54	54	54	55	55	55	55	55	55	55	55	55	56	-	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	2019	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	52	53	53	53	54	54	54	55	55	55	55	55	56	56	56	57	57	57	58	58	58	58	-	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	65	66	66	67	67	67	68	68	68	69	69	69	69	69	70	70	71	71	71	71	72	72	-	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	82	83	83	83	84	84	84	84	84	84	84	84	85	85	85	85	85	85	85	85	86	86	-	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	2018	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	52	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54	54	54	-	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	39	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	42	-	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	40	41	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	-	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2019	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	99	100	101	102	102	103	103	104	104	105	105	105	106	106	107	107	108	108	109	109	110	110	-	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	2019	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	2021	Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	58	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	60	60	-	Cham (LK)	09 3 72

Fortsetzung Tabelle 7 >

Kennziffer	Haushalte in 1.000											Haushalte in 1.000											Peak-Jahr	Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	56	56	56	57	57	57	57	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	59	59	59	60	-	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	44	44	44	44	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	42	42	42	42	42	42	42	2018	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	85	86	87	87	88	88	89	89	90	90	91	91	92	92	93	93	93	94	94	95	95	-	Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	67	67	67	68	68	68	68	68	69	69	69	69	69	69	70	70	70	70	70	70	70	-	Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	35	34	34	34	34	34	34	34	34	2017	Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	45	45	-	Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	42	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40	2018	Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2017	Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	26	26	26	26	26	26	25	25	25	25	25	25	25	24	24	24	24	24	24	24	24	2018	Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	63	63	63	63	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	65	66	66	66	-	Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	46	46	46	46	46	46	2020	Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40	39	39	39	39	39	39	39	2017	Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	51	51	51	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53	53	-	Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	48	48	48	47	47	47	47	46	46	46	46	46	45	45	45	45	44	44	44	44	44	2017	Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	32	32	32	32	32	32	31	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	29	29	29	29	2017	Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	35	35	35	35	34	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	33	33	33	33	33	33	2017	Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	30	30	30	30	2018	Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	39	39	38	38	38	38	37	37	37	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	34	34	2017	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	-	Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	65	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	67	67	67	67	67	67	67	67	-	Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	64	65	65	66	66	66	67	67	67	68	68	68	68	69	69	69	69	70	70	70	71	-	Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	287	288	289	290	291	292	292	293	294	294	294	295	295	296	296	297	298	298	299	300	301	-	Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	-	Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	82	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	84	84	84	84	84	84	85	85	-	Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	60	60	60	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	62	62	62	62	62	62	62	-	Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	56	57	57	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	-	Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	80	81	81	81	81	82	82	82	82	82	82	82	83	83	83	83	83	83	84	84	84	-	Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	45	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	-	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	-	Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	-	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	38	38	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	-	Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	31	31	31	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	2018	Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	80	-	Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	80	80	80	81	81	81	81	81	81	80	80	80	80	80	80	80	80	81	81	81	81	-	Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	50	50	50	50	50	50	50	50	2019	Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2017	Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	2019	Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	-	Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	59	59	59	59	59	59	59	59	59	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	2020	Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	57	57	57	57	57	57	57	56	56	56	56	56	56	55	55	55	55	55	55	55	55	2017	Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	52	52	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	-	Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	72	72	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	74	74	74	74	74	74	74	74	-	Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	163	165	166	167	168	169	169	170	171	172	172	173	174	174	175	176	176	177	178	179	180	-	Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	-	Kaufbeuren (KS)	09 7 62

Fortsetzung Tabelle 7 >

Kennziffer	Haushalte in 1.000												Haushalte in 1.000												Peak-Jahr	Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037						
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37	37	37	-	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63	
09 7 64	Memmingen (KS)	22	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	-	Memmingen (KS)	09 7 64	
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	58	58	59	59	59	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	61	61	62	62	62	62	62	63	-	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71
09 7 72	Augsburg (LK)	115	116	116	117	118	118	119	119	120	120	121	121	122	122	122	123	123	124	124	125	125	125	-	Augsburg (LK)	09 7 72	
09 7 73	Dillingen a.d. Donau (LK)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	2022	Dillingen a.d. Donau (LK)	09 7 73	
09 7 74	Günzburg (LK)	54	54	54	54	54	54	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	56	-	Günzburg (LK)	09 7 74
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	81	81	82	82	82	83	83	83	83	84	84	84	84	84	85	85	85	85	86	86	86	86	86	-	Neu-Ulm (LK)	09 7 75
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	40	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	-	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76	
09 7 77	Ostallgäu (LK)	62	62	63	63	63	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	66	66	66	66	66	66	-	Ostallgäu (LK)	09 7 77
09 7 78	Unterallgäu (LK)	61	62	62	63	63	63	63	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	65	66	66	66	66	66	-	Unterallgäu (LK)	09 7 78
09 7 79	Donau-Ries (LK)	58	58	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	61	61	61	61	-	Donau-Ries (LK)	09 7 79
09 7 80	Oberallgäu (LK)	78	79	79	80	80	80	81	81	81	81	81	81	82	82	82	82	82	82	82	82	83	83	83	-	Oberallgäu (LK)	09 7 80
Raumordnungsregion													Raumordnungsregion														
1	Bayerischer Untermain	177	177	178	178	178	178	178	178	178	178	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	2021	Bayerischer Untermain	1	
2	Würzburg	247	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	247	247	248	248	248	248	248	249	-	Würzburg	2	
3	Main-Rhön	209	209	209	209	209	209	209	208	208	208	208	207	207	207	207	207	206	206	206	206	206	206	2018	Main-Rhön	3	
4	Oberfranken-West	286	287	287	287	287	287	287	286	286	286	286	286	285	285	285	285	285	285	285	286	286	286	2020	Oberfranken-West	4	
5	Oberfranken-Ost	236	236	235	235	234	233	232	231	230	229	228	227	226	226	225	224	224	223	223	222	222	222	2017	Oberfranken-Ost	5	
6	Oberpfalz-Nord	244	244	245	245	245	245	244	244	244	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	2020	Oberpfalz-Nord	6	
7	Nürnberg	687	692	695	698	700	701	703	704	705	706	707	708	709	710	712	713	715	716	718	720	723	723	-	Nürnberg	7	
8	Westmittelfranken	195	196	196	197	197	197	198	198	198	198	198	198	198	199	199	199	200	200	200	200	201	201	-	Westmittelfranken	8	
9	Augsburg	435	439	441	444	446	447	449	451	452	453	455	456	458	459	460	462	464	465	467	469	471	471	-	Augsburg	9	
10	Ingolstadt	215	217	218	220	221	222	223	224	224	225	226	226	227	228	229	229	230	231	232	233	234	234	-	Ingolstadt	10	
11	Regensburg	350	353	355	358	360	361	363	365	366	367	369	370	371	373	374	375	377	378	380	381	383	383	-	Regensburg	11	
12	Donau-Wald	300	301	302	303	304	304	305	305	305	306	306	306	306	307	307	307	308	308	309	309	310	310	-	Donau-Wald	12	
13	Landshut	195	197	198	199	200	201	202	202	203	204	205	205	206	207	207	208	209	210	210	211	212	212	-	Landshut	13	
14	München	1.448	1.464	1.480	1.494	1.506	1.517	1.528	1.537	1.546	1.554	1.562	1.570	1.577	1.584	1.591	1.598	1.606	1.613	1.620	1.628	1.636	1.636	-	München	14	
15	Donau-Ilmer	218	219	221	222	222	223	224	224	225	225	226	226	227	227	228	228	229	230	230	231	231	231	-	Donau-Ilmer	15	
16	Allgäu	238	239	241	242	243	243	244	245	245	246	246	246	247	247	247	248	248	249	249	250	251	251	-	Allgäu	16	
17	Oberland	220	222	224	225	226	227	228	229	230	231	232	232	233	234	235	235	236	237	238	239	240	240	-	Oberland	17	
18	Südostoberbayern	378	381	383	385	386	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	402	403	404	404	-	Südostoberbayern	18	
Regierungsbezirk													Regierungsbezirk														
09 1	Oberbayern	2.261	2.283	2.305	2.323	2.339	2.354	2.368	2.381	2.392	2.402	2.413	2.423	2.433	2.442	2.452	2.461	2.471	2.482	2.492	2.503	2.515	2.515	-	Oberbayern	09 1	
09 2	Niederbayern	547	551	553	555	557	559	561	562	563	565	566	567	568	570	571	572	574	575	576	578	580	580	-	Niederbayern	09 2	
09 3	Oberpfalz	542	545	547	549	551	552	553	554	555	556	557	558	558	559	560	561	562	564	565	566	568	568	-	Oberpfalz	09 3	
09 4	Oberfranken	522	523	522	522	521	520	519	518	516	515	514	513	512	511	510	509	509	508	508	508	508	508	2018	Oberfranken	09 4	
09 5	Mittelfranken	882	887	891	894	897	899	900	902	903	904	905	907	908	909	910	912	914	916	918	921	923	923	-	Mittelfranken	09 5	
09 6	Unterfranken	633	635	635	635	635	635	635	634	634	633	633	632	632	632	631	631	631	631	632	632	632	632	2020	Unterfranken	09 6	
09 7	Schwaben	891	898	903	907	911	914	917	920	922	924	927	929	931	933	936	938	941	944	946	950	953	953	-	Schwaben	09 7	
Land													Land														
09	Bayern	6.278	6.321	6.356	6.386	6.410	6.432	6.452	6.470	6.485	6.499	6.514	6.529	6.542	6.556	6.570	6.586	6.602	6.619	6.638	6.657	6.678	6.678	-	Bayern	09	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 8: Entwicklung der Anzahl 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											Wohnungsnachfrager in 1.000											Peak-Jahr	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt	Kennziffer
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
09 1 61	Ingolstadt (KS)	66	67	67	68	68	68	68	69	69	69	69	69	69	69	70	70	70	70	70	70	71	-	Ingolstadt (KS)	09 1 61	
09 1 62	München (KS)	792	801	811	820	827	833	840	845	850	855	859	859	864	868	872	875	879	883	887	891	895	899	-	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	32	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	-	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	52	52	-	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	52	52	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	55	55	55	55	55	-	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	59	60	60	60	61	61	62	62	62	63	63	63	63	64	64	64	64	65	65	65	66	66	-	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	68	69	69	70	70	71	72	72	72	73	73	73	74	74	75	75	76	76	77	77	77	78	-	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	61	62	62	63	63	64	64	65	65	65	66	66	66	66	67	67	67	68	68	69	69	69	-	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	57	57	58	58	58	58	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	60	60	61	61	61	61	-	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	59	60	60	61	61	62	62	63	63	63	64	64	64	65	65	65	66	66	66	67	67	67	-	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	81	82	83	83	84	84	85	85	86	86	87	87	87	87	88	88	89	89	90	90	90	91	-	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstfeldbruck (LK)	101	102	103	103	104	105	105	106	106	107	107	107	108	108	109	109	110	110	111	111	112	112	-	Fürstfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	47	47	48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50	-	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	53	54	54	55	55	55	56	56	56	56	56	56	57	57	57	57	57	58	58	58	58	59	-	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	50	50	50	51	51	51	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53	54	54	54	54	-	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	50	50	50	51	51	51	51	51	52	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53	54	-	Mühldorf a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	161	162	164	165	167	168	169	170	171	172	173	173	174	175	176	177	178	179	179	180	181	182	-	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	42	42	42	42	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	46	-	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	54	55	55	56	56	56	57	57	57	58	58	58	58	58	59	59	59	59	60	60	60	61	-	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	118	119	120	121	122	122	123	124	124	125	125	125	125	126	126	127	127	128	128	129	129	130	-	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	65	65	66	66	66	67	67	67	67	67	68	68	68	68	68	69	69	69	69	69	69	70	-	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	84	84	85	85	86	86	86	86	87	87	87	87	87	87	87	88	88	88	88	88	88	89	-	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	62	63	63	63	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	66	66	66	66	66	66	67	67	-	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	37	38	38	39	39	39	39	40	40	40	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	43	43	-	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	-	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	-	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	55	55	55	55	55	55	56	56	56	56	56	56	56	56	56	57	57	57	57	57	57	57	-	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	2019	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	52	53	53	53	54	54	54	55	55	55	55	55	56	56	56	57	57	57	57	58	58	58	-	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	66	66	67	67	68	68	68	69	69	69	69	69	70	70	70	71	71	71	71	72	72	72	-	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	85	85	86	86	86	86	87	87	87	87	87	87	87	87	88	88	88	88	88	88	88	88	-	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	35	2018	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	51	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53	53	53	-	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	-	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	41	41	41	42	42	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43	43	43	44	-	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	2019	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	91	92	93	94	94	95	95	96	96	97	97	97	97	98	98	99	99	100	100	101	101	102	-	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2019	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	2021	Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	56	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	-	Cham (LK)	09 3 72

Fortsetzung Tabelle 8 >

Kennziffer	Wohnungsnachfrager in 1.000											Wohnungsnachfrager in 1.000											Peak-Jahr	Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	56	56	56	57	57	57	57	58	58	58	58										60	-	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	43	43	43	43	43	43	42	42	42	42	42										41	2018	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	84	85	85	86	86	87	87	88	88	89	89										94	-	Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	65	65	66	66	66	66	66	67	67	67	67										68	-	Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	34	34	34	34	34	33	33	33	33	33	33										32	2017	Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43										44	-	Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	41	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40										40	2018	Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22										21	2017	Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	25	25	25	25	25	25	24	24	24	24	24										23	2018	Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	64	64	64	65	65	65	65	65	65	66	66										67	-	Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47										47	2020	Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	40	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39										38	2017	Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	51	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53										54	-	Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	47	47	47	47	46	46	46	46	45	45	45										43	2017	Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	30										28	2017	Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	35	35	35	34	34	34	34	34	34	34	34										32	2017	Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30										29	2018	Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	38	37	37	37	37	36	36	36	35	35	35										33	2017	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22	22										22	-	Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	64	64	64	65	65	65	65	65	65	65	65										66	-	Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	64	65	65	66	66	66	67	67	67	68	68										71	-	Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	275	276	277	278	279	280	280	281	281	282	282										288	-	Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	20	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21										21	-	Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	80	80	80	80	81	81	81	81	81	81	81										82	-	Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	60	61	61	61	61	61	62	62	62	62	62										63	-	Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	55	56	57	57	57	57	57	57	57	57	57										58	-	Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	80	80	81	81	81	81	82	82	82	82	82										84	-	Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44										44	-	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	55	55	56	56	56	56	56	56	56	56	56										57	-	Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43										43	-	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37										37	-	Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28										28	2018	Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	75	75	76	76	76	76	76	76	75	75	75										76	-	Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	78	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79										79	2024	Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48										47	2019	Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	35										35	2017	Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36	36										36	2019	Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41										41	-	Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	57	58	58	58	58	57	57	57	57	57	57										57	2020	Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	58	58	58	57	57	57	57	57	57	56	56										55	2017	Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52										52	-	Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	74	75	75	75	75	75	75	76	76	76	76										76	-	Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	152	154	155	156	157	158	158	159	160	160	161										168	-	Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22										23	-	Kaufbeuren (KS)	09 7 62

Fortsetzung Tabelle 8 >

Wohnungsnachfrager in 1.000													Wohnungsnachfrager in 1.000											Peak-Jahr	Kennziffer	
Kennziffer	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Kennziffer				
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	-	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63	
09 7 64	Memmingen (KS)	21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	-	Memmingen (KS)	09 7 64	
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	57	58	58	58	58	59	59	59	59	60	60	60	60	61	61	61	61	61	61	61	62	-	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71	
09 7 72	Augsburg (LK)	112	113	114	114	115	115	116	116	117	117	118	118	119	119	120	120	121	121	122	122	122	-	Augsburg (LK)	09 7 72	
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	2022	Dillingen a. d. Donau (LK)	09 7 73	
09 7 74	Günzburg (LK)	55	55	55	55	55	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	57	57	57	57	-	Günzburg (LK)	09 7 74	
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	80	81	81	81	82	82	82	83	83	83	83	84	84	84	84	84	85	85	85	85	85	-	Neu-Ulm (LK)	09 7 75	
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	-	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76	
09 7 77	Ostallgäu (LK)	64	65	65	65	66	66	66	66	67	67	67	67	67	68	68	68	68	68	68	68	68	69	-	Ostallgäu (LK)	09 7 77
09 7 78	Unterallgäu (LK)	63	63	63	64	64	64	65	65	65	65	65	65	66	66	66	66	67	67	67	67	67	-	Unterallgäu (LK)	09 7 78	
09 7 79	Donau-Ries (LK)	57	58	58	58	58	58	58	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	60	60	60	60	-	Donau-Ries (LK)	09 7 79	
09 7 80	Oberallgäu (LK)	80	81	81	82	82	82	83	83	83	83	83	83	83	84	84	84	84	84	84	84	84	85	-	Oberallgäu (LK)	09 7 80
Raumordnungsregion													Raumordnungsregion													
1	Bayerischer Untermain	172	172	173	173	173	173	173	173	173	173	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	2021	Bayerischer Untermain	1	
2	Würzburg	247	248	248	248	248	249	249	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	249	-	Würzburg	2	
3	Main-Rhön	200	201	201	200	200	200	200	200	199	199	199	199	198	198	198	198	198	198	198	198	198	2018	Main-Rhön	3	
4	Oberfranken-West	282	282	283	283	283	283	282	282	282	282	282	281	281	281	281	281	281	281	281	281	282	2020	Oberfranken-West	4	
5	Oberfranken-Ost	233	233	232	232	231	230	229	228	227	226	225	224	223	223	222	221	221	220	220	219	219	2017	Oberfranken-Ost	5	
6	Oberpfalz-Nord	233	234	234	234	234	234	234	234	233	233	233	233	232	232	232	232	232	232	232	232	232	2020	Oberpfalz-Nord	6	
7	Nürnberg	673	677	681	683	685	687	688	690	691	692	693	694	695	696	697	699	700	702	704	706	708	-	Nürnberg	7	
8	Westmittelfranken	186	187	188	188	188	189	189	189	189	189	189	189	190	190	190	191	191	191	191	191	192	-	Westmittelfranken	8	
9	Augsburg	419	422	425	427	429	430	432	434	435	436	438	439	440	442	443	444	446	447	449	451	453	-	Augsburg	9	
10	Ingolstadt	219	221	222	224	225	226	227	228	228	229	230	231	231	232	233	234	234	235	236	237	238	-	Ingolstadt	10	
11	Regensburg	339	342	344	346	348	350	351	353	354	356	357	358	359	361	362	363	365	366	367	369	370	-	Regensburg	11	
12	Donau-Wald	307	308	309	310	311	311	312	312	312	313	313	313	314	314	314	315	315	316	316	316	317	-	Donau-Wald	12	
13	Landshut	195	197	198	199	200	201	202	203	203	204	205	205	206	207	207	208	209	210	210	211	212	-	Landshut	13	
14	München	1.441	1.456	1.472	1.486	1.498	1.509	1.519	1.529	1.538	1.546	1.554	1.562	1.569	1.576	1.583	1.590	1.597	1.604	1.612	1.620	1.628	-	München	14	
15	Donau-Iller	219	220	221	222	223	224	225	225	226	226	227	227	228	228	229	229	230	230	231	232	232	-	Donau-Iller	15	
16	Allgäu	242	243	244	245	246	247	248	248	249	249	250	250	250	251	251	252	252	253	253	254	254	-	Allgäu	16	
17	Oberland	218	220	221	223	224	225	226	227	228	228	229	230	231	231	232	233	234	235	236	236	237	-	Oberland	17	
18	Südostoberbayern	386	389	391	393	395	396	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	412	413	-	Südostoberbayern	18	
Regierungsbezirk													Regierungsbezirk													
09 1	Oberbayern	2.263	2.286	2.307	2.325	2.341	2.356	2.370	2.382	2.394	2.404	2.415	2.425	2.435	2.444	2.453	2.463	2.473	2.483	2.494	2.505	2.516	-	Oberbayern	09 1	
09 2	Niederbayern	554	558	560	563	565	566	568	569	571	572	573	574	576	577	578	579	581	582	584	585	587	-	Niederbayern	09 2	
09 3	Oberpfalz	520	523	525	527	528	530	531	532	532	533	534	535	536	537	537	538	539	541	542	543	544	-	Oberpfalz	09 3	
09 4	Oberfranken	515	515	515	514	513	512	511	510	509	508	507	506	505	504	503	502	502	501	501	500	500	2018	Oberfranken	09 4	
09 5	Mittelfranken	859	865	869	871	874	876	877	879	880	881	882	883	884	886	887	889	891	892	895	897	899	-	Mittelfranken	09 5	
09 6	Unterfranken	619	621	622	622	622	621	621	621	620	620	619	619	618	618	618	618	618	618	618	618	618	2020	Unterfranken	09 6	
09 7	Schwaben	879	885	890	895	898	901	905	907	910	912	914	916	918	921	923	925	928	930	933	936	939	-	Schwaben	09 7	
Land													Land													
09	Bayern	6.210	6.252	6.287	6.317	6.341	6.363	6.383	6.400	6.415	6.429	6.444	6.458	6.472	6.486	6.499	6.515	6.531	6.548	6.566	6.585	6.605	-	Bayern	09	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 9: Entwicklung der Anzahl Wohnungsnachfrager in Ein-/Zweifamilienhäusern in den bayerischen

Landkreisen und kreisfreien Städten

Definition: Anzahl Wohnungsnachfrager = Anzahl Haushalte abzgl. Anzahl Untermieter zzgl. Anzahl Zweitwohnungen
 Peak-Jahr (hervorgehobene Zellen) = Jahr mit maximaler Wohnungsnachfrage

Kennziffer	EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000											EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000											Peak-Jahr	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
09 1 61	Ingolstadt (KS)	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	29	-	Ingolstadt (KS)	09 1 61
09 1 62	München (KS)	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	104	105	106	107	107	108	109	109	110	111	112	-	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	-	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	31	31	31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	-	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	-	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	28	29	29	29	30	30	30	30	31	31	31	31	31	32	32	32	32	33	33	33	33	-	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	36	37	37	38	38	38	39	39	40	40	40	41	41	41	41	42	42	42	43	43	43	-	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	34	34	34	35	35	36	36	36	36	37	37	37	37	38	38	38	39	39	39	39	40	-	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	44	44	44	45	45	45	46	46	46	46	46	47	47	47	47	48	48	48	48	49	49	-	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	36	36	37	37	38	38	38	39	39	39	40	40	40	41	41	41	42	42	42	43	43	-	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	41	42	42	43	43	43	44	44	44	45	45	45	46	46	47	47	47	48	48	48	48	-	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	48	49	49	50	50	51	51	51	52	52	52	53	53	53	53	54	54	54	55	55	55	-	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	-	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	35	36	36	36	37	37	37	38	38	38	38	38	39	39	39	40	40	40	40	40	40	-	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	24	24	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27	-	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	32	32	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	36	36	36	36	36	-	Mühldorf a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	67	68	69	69	70	71	71	72	72	73	73	74	74	75	75	76	76	77	77	78	78	-	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	30	30	31	31	31	31	32	32	32	32	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	35	-	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	39	40	40	41	41	41	42	42	42	42	43	43	43	44	44	45	45	45	45	46	46	-	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	68	69	70	70	71	72	72	73	73	73	74	74	75	75	76	76	77	77	78	78	78	-	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	34	35	35	35	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	-	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	50	50	51	51	51	51	52	52	52	52	52	53	53	53	53	54	54	54	54	55	55	-	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	37	37	38	38	38	39	39	39	39	39	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	42	-	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	-	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	37	37	37	38	38	38	38	38	38	39	39	39	39	40	40	40	40	40	40	40	41	-	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	29	29	29	29	-	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	38	38	38	39	39	39	40	40	40	41	41	41	42	42	42	43	43	43	44	44	44	-	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	51	52	53	53	53	54	54	55	55	55	56	56	56	57	57	58	58	59	59	59	59	-	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	64	64	65	65	65	66	66	66	66	67	67	67	68	68	68	69	69	69	69	70	70	-	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	-	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	43	43	43	43	-	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	-	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	32	32	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	35	35	35	35	35	35	35	36	-	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	-	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	-	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	-	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	-	Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71

Fortsetzung Tabelle 9 >

Kennziffer	EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000												EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000											Peak-Jahr	Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037					
09 3 72	Cham (LK)	44	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	47	47	48	-	Cham (LK)	09 3 72
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	43	43	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	46	46	47	47	47	47	48	48	48	48	-	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	2018	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	62	62	63	64	64	65	65	66	66	67	67	68	68	69	69	70	70	71	71	72	72	72	-	Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	48	49	49	49	50	50	50	50	50	51	51	51	51	52	52	52	52	53	53	53	53	53	-	Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	2020	Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	-	Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	-	Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	-	Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	2019	Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	46	47	47	47	47	48	48	48	48	49	49	49	49	49	50	50	50	50	51	51	51	51	-	Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	-	Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	2020	Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	-	Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	2018	Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2017	Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	2020	Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	21	21	21	22	22	22	21	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	-	Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	22	22	22	22	22	22	22	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	20	20	20	20	20	2017	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	-	Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	-	Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	-	Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	53	53	53	54	54	54	54	55	55	55	55	55	56	56	56	57	57	57	58	58	58	58	-	Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	-	Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	59	60	60	60	61	61	61	61	61	62	62	62	62	63	63	63	63	64	64	64	64	64	-	Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	42	42	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	-	Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	-	Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	49	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	52	52	52	52	53	53	53	53	53	53	53	-	Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	-	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	39	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	42	42	-	Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	29	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31	31	31	31	31	-	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12	-	Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	-	Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17	17	-	Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	55	56	56	56	56	56	57	57	57	57	57	57	57	57	58	58	58	58	58	58	58	58	-	Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	32	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	-	Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	26	27	27	27	27	27	27	27	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	-	Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	-	Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	27	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	29	29	29	29	-	Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	39	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	-	Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	-	Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	38	38	38	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	40	40	40	40	40	-	Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	51	52	52	52	53	53	53	53	53	53	54	54	54	54	54	55	55	55	55	55	55	55	-	Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	28	29	29	29	29	30	30	30	30	31	31	31	31	31	32	32	32	32	33	33	33	33	-	Augsburg (KS)	09 7 61

Fortsetzung Tabelle 9 >

EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000													EZFH-Wohnungsnachfrager in 1.000													Peak-Jahr	Kennziffer
Kennziffer	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Kennziffer					
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	-	Kaufbeuren (KS)	09 7 62		
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	-	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63		
09 7 64	Memmingen (KS)	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	-	Memmingen (KS)	09 7 64		
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	41	41	42	42	42	43	43	43	43	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	46	46	-	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71		
09 7 72	Augsburg (LK)	70	71	71	72	73	73	73	74	74	75	75	76	76	76	77	77	78	78	79	79	80	-	Augsburg (LK)	09 7 72		
09 7 73	Dillingen a.d. Donau (LK)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	-	Dillingen a.d. Donau (LK)	09 7 73		
09 7 74	Günzburg (LK)	38	38	39	39	39	39	39	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	-	Günzburg (LK)	09 7 74		
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	44	44	45	45	45	46	46	46	46	47	47	47	47	48	48	48	48	48	48	49	49	-	Neu-Ulm (LK)	09 7 75		
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20	20	-	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76		
09 7 77	Ostallgäu (LK)	41	42	42	42	43	43	43	43	44	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	46	46	-	Ostallgäu (LK)	09 7 77		
09 7 78	Unterallgäu (LK)	44	45	45	46	46	46	47	47	47	47	48	48	48	49	49	49	49	50	50	50	50	-	Unterallgäu (LK)	09 7 78		
09 7 79	Donau-Ries (LK)	42	43	43	43	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	46	46	46	46	47	-	Donau-Ries (LK)	09 7 79		
09 7 80	Oberallgäu (LK)	37	37	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	40	40	40	40	41	-	Oberallgäu (LK)	09 7 80		
Raumordnungsregion																											
1	Bayerischer Untermain	105	106	107	107	107	107	108	108	108	108	108	109	109	109	109	110	110	110	110	111	111	-	Bayerischer Untermain	1		
2	Würzburg	137	138	139	139	140	140	140	141	141	141	141	142	142	142	143	143	143	144	144	144	145	-	Würzburg	2		
3	Main-Rhön	132	132	133	133	133	133	134	134	134	134	134	134	134	135	135	135	136	136	136	136	136	-	Main-Rhön	3		
4	Oberfranken-West	172	173	173	174	174	175	175	175	176	176	176	176	177	177	178	178	179	179	179	180	180	-	Oberfranken-West	4		
5	Oberfranken-Ost	131	132	132	132	132	131	131	131	131	130	130	130	130	129	129	129	129	129	129	129	129	2020	Oberfranken-Ost	5		
6	Oberpfalz-Nord	156	157	157	158	158	158	159	159	159	159	160	160	160	161	161	161	162	162	163	163	164	-	Oberpfalz-Nord	6		
7	Nürnberg	257	260	262	263	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	279	280	281	282	-	Nürnberg	7		
8	Westmittelfranken	129	130	131	131	132	132	133	133	133	134	134	135	135	136	136	137	137	138	138	139	139	-	Westmittelfranken	8		
9	Augsburg	212	214	216	218	219	220	222	223	224	225	226	227	228	229	230	232	233	234	235	237	238	-	Augsburg	9		
10	Ingolstadt	139	140	142	143	144	145	146	147	148	149	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	-	Ingolstadt	10		
11	Regensburg	203	205	207	209	210	212	213	214	216	217	218	220	221	222	224	225	226	228	229	230	232	-	Regensburg	11		
12	Donau-Wald	208	210	211	212	213	214	215	215	216	217	218	218	219	220	221	222	223	223	224	225	226	-	Donau-Wald	12		
13	Landshut	135	136	138	139	140	140	141	142	143	143	144	145	146	147	148	148	149	150	151	152	153	-	Landshut	13		
14	München	426	432	437	442	446	450	454	457	460	464	467	470	473	476	479	482	485	488	492	495	498	-	München	14		
15	Donau-Iller	135	136	137	138	139	140	141	141	142	142	143	144	144	145	145	146	147	147	148	149	150	-	Donau-Iller	15		
16	Allgäu	112	113	114	115	116	117	117	118	118	119	119	120	120	121	121	122	122	123	123	124	124	-	Allgäu	16		
17	Oberland	109	110	111	112	113	114	115	115	116	116	117	118	118	119	119	120	121	121	122	123	123	-	Oberland	16		
18	Südostoberbayern	212	214	216	218	219	220	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	-	Südostoberbayern	17		
Regierungsbezirk																											
09 1	Oberbayern	886	896	906	915	922	929	936	942	947	953	959	965	970	976	981	987	993	998	1.004	1.010	1.017	-	Oberbayern	09 1		
09 2	Niederbayern	381	384	387	390	392	394	396	398	399	401	403	405	407	409	411	413	415	417	418	420	422	-	Niederbayern	09 2		
09 3	Oberpfalz	321	324	326	328	329	331	332	333	334	336	337	338	340	341	342	344	345	347	348	350	351	-	Oberpfalz	09 3		
09 4	Oberfranken	303	304	305	306	306	306	306	306	306	306	306	306	307	307	307	307	308	308	309	309	309	-	Oberfranken	09 4		
09 5	Mittelfranken	386	389	392	395	396	398	400	401	402	404	405	407	408	410	411	413	415	416	418	420	422	-	Mittelfranken	09 5		
09 6	Unterfranken	374	376	378	379	380	381	382	382	382	383	384	384	385	386	387	387	388	389	390	391	392	-	Unterfranken	09 6		
09 7	Schwaben	459	464	468	471	474	477	479	482	484	486	488	490	493	495	497	499	502	504	507	509	512	-	Schwaben	09 7		
Land																											
09	Bayern	3.110	3.137	3.162	3.183	3.200	3.215	3.230	3.244	3.256	3.268	3.282	3.295	3.309	3.322	3.336	3.350	3.365	3.380	3.394	3.410	3.425	-	Bayern	09		

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 10: Wohnungsbestand in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Prognosebasisjahr ist 2017, daher hier der Wohnungsbestand zum Jahr 2017

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Wohnungsbestand 2017 (nur Wohngebäude, ohne Wohnheime)		
		EZFH	MFH	Summe
09 1 61	Ingolstadt (KS)	25.760	38.702	64.462
09 1 62	München (KS)	94.615	659.900	754.515
09 1 63	Rosenheim (KS)	8.804	21.597	30.401
09 1 71	Altötting (LK)	30.799	18.444	49.243
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	22.717	26.267	48.984
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	28.441	27.646	56.087
09 1 74	Dachau (LK)	36.191	29.073	65.264
09 1 75	Ebersberg (LK)	33.597	24.735	58.332
09 1 76	Eichstätt (LK)	44.259	10.563	54.822
09 1 77	Erding (LK)	35.870	21.039	56.909
09 1 78	Freising (LK)	41.216	35.794	77.010
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	48.195	48.885	97.080
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	19.083	24.593	43.676
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	35.270	16.211	51.481
09 1 82	Miesbach (LK)	24.095	21.923	46.018
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	32.149	15.540	47.689
09 1 84	München (LK)	66.870	86.392	153.262
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	30.342	11.039	41.381
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	39.259	14.157	53.416
09 1 87	Rosenheim (LK)	68.083	44.164	112.247
09 1 88	Starnberg (LK)	34.337	27.606	61.943
09 1 89	Traunstein (LK)	49.697	31.141	80.838
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	37.064	22.668	59.732
09 2 61	Landshut (KS)	11.964	22.272	34.236
09 2 62	Passau (KS)	9.841	18.985	28.826
09 2 63	Straubing (KS)	9.350	14.286	23.636
09 2 71	Deggendorf (LK)	37.809	16.576	54.385
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	28.790	6.738	35.528
09 2 73	Kelheim (LK)	37.609	13.880	51.489
09 2 74	Landshut (LK)	51.388	12.606	63.994
09 2 75	Passau (LK)	65.332	19.653	84.985
09 2 76	Regen (LK)	27.123	9.134	36.257
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	40.502	10.571	51.073
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	36.441	5.487	41.928
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	31.988	7.901	39.889

Fortsetzung Tabelle 10 >

Kennziffer		Wohnungsbestand 2017 (nur Wohngebäude, ohne Wohnheime)		
		EZFH	MFH	Summe
09 3 61	Amberg (KS)	8.601	13.443	22.044
09 3 62	Regensburg (KS)	16.650	64.212	80.862
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	8.419	14.305	22.724
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	36.219	11.357	47.576
09 3 72	Cham (LK)	46.650	11.379	58.029
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	43.364	12.831	56.195
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	34.451	9.966	44.417
09 3 75	Regensburg (LK)	62.196	21.796	83.992
09 3 76	Schwandorf (LK)	49.870	15.576	65.446
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	25.379	9.527	34.906
09 4 61	Bamberg (KS)	9.986	28.326	38.312
09 4 62	Bayreuth (KS)	11.153	27.226	38.379
09 4 63	Coburg (KS)	8.478	13.110	21.588
09 4 64	Hof (KS)	8.087	16.949	25.036
09 4 71	Bamberg (LK)	47.125	16.596	63.721
09 4 72	Bayreuth (LK)	36.576	12.032	48.608
09 4 73	Coburg (LK)	27.672	12.732	40.404
09 4 74	Forchheim (LK)	36.505	15.019	51.524
09 4 75	Hof (LK)	34.615	14.353	48.968
09 4 76	Kronach (LK)	25.271	6.681	31.952
09 4 77	Kulmbach (LK)	24.641	10.799	35.440
09 4 78	Lichtenfels (LK)	22.348	8.068	30.416
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	23.522	15.437	38.959
09 5 61	Ansbach (KS)	8.943	11.398	20.341
09 5 62	Erlangen (KS)	16.244	40.930	57.174
09 5 63	Fürth (KS)	15.547	46.344	61.891
09 5 64	Nürnberg (KS)	53.374	209.689	263.063
09 5 65	Schwabach (KS)	9.635	9.597	19.232
09 5 71	Ansbach (LK)	60.938	17.716	78.654
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	42.430	18.423	60.853
09 5 73	Fürth (LK)	33.013	22.123	55.136
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	50.531	28.922	79.453
09 5 75	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	33.181	10.221	43.402
09 5 76	Roth (LK)	40.152	14.852	55.004
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	29.751	12.433	42.184

Fortsetzung Tabelle 10 >

		Wohnungsbestand 2017 (nur Wohngebäude, ohne Wohnheime)		
Kennziffer		EZFH	MFH	Summe
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	10.990	23.907	34.897
09 6 62	Schweinfurt (KS)	7.094	19.717	26.811
09 6 63	Würzburg (KS)	16.434	53.106	69.540
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	57.354	22.484	79.838
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	34.451	15.127	49.578
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	27.944	9.352	37.296
09 6 74	Haßberge (LK)	29.324	8.113	37.437
09 6 75	Kitzingen (LK)	28.263	11.757	40.020
09 6 76	Miltenberg (LK)	41.533	17.179	58.712
09 6 77	Main-Spessart (LK)	45.251	14.133	59.384
09 6 78	Schweinfurt (LK)	39.311	13.264	52.575
09 6 79	Würzburg (LK)	52.915	22.387	75.302
09 7 61	Augsburg (KS)	28.314	115.554	143.868
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	7.722	13.314	21.036
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	8.565	24.432	32.997
09 7 64	Memmingen (KS)	8.212	11.929	20.141
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	41.002	15.853	56.855
09 7 72	Augsburg (LK)	70.007	40.204	110.211
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	31.633	8.473	40.106
09 7 74	Günzburg (LK)	38.777	14.310	53.087
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	43.999	34.197	78.196
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	18.163	20.680	38.843
09 7 77	Ostallgäu (LK)	41.578	20.653	62.231
09 7 78	Unterallgäu (LK)	45.225	15.814	61.039
09 7 79	Donau-Ries (LK)	43.247	13.645	56.892
09 7 80	Oberallgäu (LK)	36.793	38.804	75.597

Fortsetzung Tabelle 10 >

		Wohnungsbestand 2017 (nur Wohngebäude, ohne Wohnheime)		
Kennziffer		EZFH	MFH	Summe
Raumordnungsregion				
1	Bayerischer Untermain	109.877	63.570	173.447
2	Würzburg	142.863	101.383	244.246
3	Main-Rhön	138.124	65.573	203.697
4	Oberfranken-West	177.385	100.532	277.917
5	Oberfranken-Ost	138.594	96.796	235.390
6	Oberpfalz-Nord	162.939	74.174	237.113
7	Nürnberg	260.926	390.880	651.806
8	Westmittelfranken	132.813	51.768	184.581
9	Augsburg	214.203	193.729	407.932
10	Ingolstadt	139.620	74.461	214.081
11	Regensburg	206.469	124.098	330.567
12	Donau-Wald	214.686	90.859	305.545
13	Landshut	135.842	53.350	189.192
14	München	426.161	949.635	1.375.796
15	Donau-Ilser	136.213	76.250	212.463
16	Allgäu	112.821	117.883	230.704
17	Oberland	108.683	96.830	205.513
18	Südostoberbayern	212.249	157.153	369.402
Regierungsbezirk				
09 1	Oberbayern	886.713	1.278.079	2.164.792
09 2	Niederbayern	388.137	158.089	546.226
09 3	Oberpfalz	331.799	184.392	516.191
09 4	Oberfranken	315.979	197.328	513.307
09 5	Mittelfranken	393.739	442.648	836.387
09 6	Unterfranken	390.864	230.526	621.390
09 7	Schwaben	463.237	387.862	851.099
Land				
09	Bayern	3.170.468	2.878.924	6.049.392

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018

Tab. 11: 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	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Kennziffer												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037														
Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)																							Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)												
09 1 61	Ingolstadt (KS)	839	841	659	555	470	459	393	379	359	359	361												354	358	361	362	369	390	402	418	429	442	Ingolstadt (KS)	09 1 61
09 1 62	München (KS)	11.055	11.082	12.644	11.056	9.419	9.054	8.669	8.092	7.601	7.104	7.010												6.800	6.479	6.387	6.183	6.382	6.392	6.415	6.569	6.776	6.899	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	304	305	239	228	199	197	182	177	159	150	157												149	153	153	141	156	160	169	184	186	206	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	354	354	339	325	268	258	243	243	229	236	247												249	250	258	259	265	271	278	279	284	288	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	478	479	407	373	346	347	309	301	275	265	277												245	258	261	256	280	273	290	300	304	334	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	724	725	649	624	577	586	548	518	499	477	489												481	470	480	464	489	501	501	515	523	540	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	1.047	1.049	894	858	807	781	744	705	678	677	678												671	638	654	654	660	673	655	673	690	689	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	829	831	737	709	683	655	606	595	572	558	567												540	552	547	539	564	561	588	573	588	590	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	581	582	543	510	444	424	412	400	382	396	405												413	414	418	428	428	440	432	438	444	438	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	844	846	765	727	662	653	611	620	562	543	569												541	557	521	529	554	546	562	551	560	572	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	1.047	1.049	886	836	790	766	735	700	665	656	678												658	652	655	658	682	690	687	710	716	729	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	1.210	1.212	1.129	1.062	981	967	918	877	826	772	791												774	782	770	766	797	807	828	832	866	898	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	506	507	427	366	327	303	291	276	246	244	259												237	250	243	252	276	277	291	302	317	336	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	613	614	550	534	482	470	437	417	400	392	400												394	384	387	387	391	399	391	398	405	406	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	605	606	517	500	432	435	400	383	341	337	339												327	325	309	321	326	344	356	367	385	392	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	524	526	448	417	372	359	327	327	306	325	331												328	335	332	344	346	348	357	353	368	366	Mühldorf a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	2.314	2.319	2.009	1.899	1.784	1.781	1.705	1.629	1.526	1.466	1.471												1.432	1.401	1.374	1.339	1.392	1.397	1.425	1.454	1.480	1.516	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	477	478	422	407	360	353	355	332	320	325	339												342	329	342	336	351	351	345	353	349	362	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	697	698	608	591	527	507	490	473	454	461	464												470	459	461	469	476	484	482	478	486	489	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	1.419	1.423	1.244	1.140	1.052	1.039	973	922	845	803	840												800	800	792	777	827	820	840	848	858	899	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	696	698	591	550	521	495	479	442	413	392	399												382	380	372	368	392	388	408	425	441	457	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	796	797	680	626	555	537	490	473	440	446	462												457	449	444	450	463	466	474	471	488	512	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	690	691	589	539	496	470	426	394	366	374	383												366	367	365	379	386	383	388	404	419	426	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	585	587	514	473	426	424	402	401	380	372	380												365	367	361	348	359	350	364	371	380	383	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	327	328	208	158	131	130	125	119	115	117	123												120	119	120	120	125	124	125	130	148	153	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	211	211	198	186	162	151	148	150	155	142	140												140	141	147	142	146	149	159	165	165	176	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	483	483	422	395	348	339	331	331	313	333	338												331	341	349	349	353	347	347	351	351	349	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	234	235	220	201	165	171	153	155	135	150	169												169	165	160	166	169	172	169	159	162	162	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	631	632	569	552	497	481	474	462	447	456	468												466	465	468	465	474	473	474	471	476	467	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	796	798	730	694	622	593	575	568	544	549	578												563	574	573	563	586	569	590	586	575	587	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	769	770	747	688	608	573	546	542	501	530	544												536	542	535	543	544	539	541	523	533	524	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	210	210	180	181	139	131	123	112	125	128	139												134	131	153	141	146	145	138	152	146	144	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	426	426	393	368	317	297	272	281	269	288	302												299	305	310	312	324	329	329	336	331	343	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	420	421	371	369	314	311	305	284	293	300	314												307	301	312	308	319	313	311	314	306	318	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	413	414	369	356	311	281	288	276	274	290	289												297	291	303	308	303	315	307	310	308	311	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	91	91	93	87	89	83	80	82	82	84	86												83	88	89	89	92	88	92	93	90	93	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	1.383	1.386	1.126	991	906	827	781	765	718	701	677												674	673	687	657	693	710	754	769	801	833	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	113	114	107	92	100	95	91	95	85	92	93												87	91	88	89	93	90	93	90	94	96	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	311	311	289	273	219	198	193	193	182	199	203												211	212	221	226	235	238	239	243	241	246	Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	459	460	418	402	334	301	297	299	293	307	311												324	329	338	326	330	339	349	331	335	323	Cham (LK)	09 3 72

Fortsetzung Tabelle 11 >

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Kennziffer
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	610	611	554	537	464	427	418	397	393	417	420	419	421	432	441	441	441	445	449	447	448	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	232	232	224	198	143	135	134	134	134	135	155	146	157	161	167	180	167	172	169	172	181	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	957	959	937	907	813	823	798	794	751	759	790	773	768	770	762	768	766	764	758	755	740	Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	625	626	586	527	438	413	413	408	382	408	423	431	434	436	452	461	459	461	459	465	460	Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	136	136	120	106	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	384	384	208	164	166	163	163	164	159	166	168	169	172	174	177	201	209	213	233	248	263	Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	250	250	143	138	132	132	132	122	121	120	127	130	122	127	123	127	131	128	132	133	136	Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	84	84	78	70	65	65	67	66	65	65	68	67	68	69	68	72	72	74	74	74	77	Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	111	111	86	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	562	563	534	491	448	441	422	423	388	418	438	431	433	426	437	445	439	442	434	444	435	Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	308	309	278	266	204	183	187	166	152	168	183	186	175	184	191	195	196	192	197	204	205	Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	196	196	180	158	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	128	126	123	133	128	139	138	Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	451	452	423	401	345	324	314	302	287	300	310	309	311	316	317	325	326	324	326	321	328	Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	152	152	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	143	144	124	109	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	157	157	142	134	92	92	92	92	92	92	94	104	100	109	114	116	120	124	125	125	122	Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	131	132	125	107	110	100	97	101	98	103	100	100	105	106	108	105	107	111	112	118	116	Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	765	767	378	306	265	256	252	246	242	249	251	248	248	254	258	274	305	319	358	379	377	Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	791	792	703	647	582	541	538	506	476	457	479	457	453	462	452	468	479	483	503	510	514	Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	2.250	2.255	1.885	1.739	1.572	1.524	1.450	1.409	1.265	1.232	1.318	1.234	1.221	1.272	1.276	1.394	1.417	1.540	1.605	1.723	1.772	Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	201	202	168	158	149	135	137	132	121	125	127	122	117	121	124	124	124	130	137	137	142	Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	689	691	626	558	460	432	435	418	386	419	453	469	469	475	481	501	503	503	498	508	512	Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstädt (LK)	511	512	499	459	410	396	376	371	340	348	369	356	352	352	352	363	367	361	361	361	365	Erlangen-Höchstädt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	946	948	906	520	298	260	221	244	226	246	269	264	279	274	286	298	294	307	310	316	324	Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	665	667	612	555	481	449	441	428	385	404	420	429	423	413	426	440	456	449	449	465	479	Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	364	365	338	298	250	250	233	228	202	216	249	247	242	245	245	265	264	250	257	246	265	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	439	440	413	374	332	296	289	278	259	274	286	282	273	293	290	303	304	308	324	326	330	Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	342	343	319	292	249	226	227	217	202	221	230	228	228	236	238	239	243	247	250	257	248	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	220	220	205	178	163	165	165	162	158	152	157	157	155	155	151	153	155	155	155	156	163	Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	251	251	93	87	95	93	95	97	89	95	95	95	97	94	100	100	100	102	105	116	121	Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	485	486	302	248	257	257	249	248	238	248	255	251	252	256	265	269	287	324	363	402	419	Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	586	587	534	487	384	362	379	368	321	337	349	376	372	365	373	376	398	394	385	395	390	Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	320	321	281	260	193	173	184	170	151	165	172	182	178	186	185	181	190	188	198	197	190	Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	186	186	167	133	113	113	113	113	113	113	113	119	128	125	133	131	134	132	128	137	127	Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	229	229	217	208	165	157	149	152	143	157	168	161	169	179	178	178	166	172	173	174	169	Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	320	321	288	272	227	217	215	203	189	208	220	226	220	218	223	235	236	231	235	234	244	Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	372	372	341	324	233	217	220	208	195	195	211	222	222	230	234	246	244	242	241	253	250	Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	336	336	295	260	180	180	180	180	180	180	180	181	183	194	195	197	206	202	206	212	204	Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	390	391	366	312	258	247	234	240	199	225	245	247	254	243	263	259	266	272	261	275	255	Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	585	586	537	517	459	417	419	398	371	401	403	402	401	407	409	394	395	399	383	390	372	Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	2.053	2.058	1.594	1.420	1.322	1.271	1.257	1.175	1.116	1.076	1.112	1.096	1.055	1.078	1.078	1.176	1.183	1.246	1.280	1.345	1.391	Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	184	185	154	147	132	126	113	117	108	102	114	108	107	108	105	111	114	117	123	138	140	Kaufbeuren (KS)	09 7 62

Fortsetzung Tabelle 11 >

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen insgesamt											Kennziffer		
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	256	257	207	207	176	166	159	140	137	141	139			135	135	136	139	136	144	156	173	203	195	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63
09 7 64	Memmingen (KS)	195	196	165	165	129	128	139	117	109	106	109			105	105	106	106	117	111	118	122	138	134	Memmingen (KS)	09 7 64
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	581	583	559	527	467	438	426	409	376	393	408			405	403	400	413	432	432	441	433	448	460	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71
09 7 72	Augsburg (LK)	1.272	1.275	1.123	1.043	981	917	864	831	770	769	783			779	770	766	778	808	832	827	841	858	891	Augsburg (LK)	09 7 72
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	301	302	287	252	198	201	194	188	173	176	186			194	196	198	198	200	210	209	219	218	211	Dillingen a. d. Donau (LK)	09 7 73
09 7 74	Günzburg (LK)	481	482	426	391	330	315	307	289	273	282	302			299	303	309	305	321	318	329	328	331	334	Günzburg (LK)	09 7 74
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	792	794	684	617	579	557	537	511	459	457	468			454	447	446	446	454	452	465	486	496	503	Neu-Ulm (LK)	09 7 75
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	289	290	268	241	227	213	201	191	170	170	173			168	177	170	174	179	178	195	201	212	226	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76
09 7 77	Ostallgäu (LK)	657	658	565	551	487	470	446	434	400	406	407			399	404	398	396	395	395	409	405	416	413	Ostallgäu (LK)	09 7 77
09 7 78	Unterallgäu (LK)	690	692	623	576	493	465	466	441	419	426	431			443	433	438	442	441	457	454	458	472	460	Unterallgäu (LK)	09 7 78
09 7 79	Donau-Ries (LK)	532	533	463	446	381	365	361	355	338	352	364			365	369	373	370	383	387	386	388	400	396	Donau-Ries (LK)	09 7 79
09 7 80	Oberallgäu (LK)	818	820	716	625	571	532	480	459	418	383	392			376	378	378	368	371	375	399	415	436	447	Oberallgäu (LK)	09 7 80
Raumordnungsregion																							Raumordnungsregion			
1	Bayerischer Untermain	1.177	1.179	1.079	989	780	745	764	738	675	684	717			756	750	749	759	776	797	790	781	804	803	Bayerischer Untermain	1
2	Würzburg	1.726	1.729	1.423	1.297	1.122	1.070	1.063	1.029	977	1.037	1.058			1.060	1.056	1.075	1.092	1.095	1.125	1.157	1.186	1.238	1.239	Würzburg	2
3	Main-Rhön	1.376	1.378	1.124	1.000	823	783	775	772	695	755	793			805	826	827	859	849	856	866	865	898	862	Main-Rhön	3
4	Oberfranken-West	1.929	1.932	1.661	1.513	1.333	1.303	1.276	1.265	1.208	1.258	1.296			1.299	1.302	1.311	1.337	1.380	1.384	1.406	1.416	1.447	1.459	Oberfranken-West	4
5	Oberfranken-Ost	1.082	1.083	895	853	782	760	765	734	719	734	756			762	743	757	759	768	773	766	775	783	786	Oberfranken-Ost	5
6	Oberpfalz-Nord	1.508	1.510	1.419	1.283	1.094	1.029	1.017	1.017	971	1.023	1.064			1.064	1.086	1.100	1.130	1.166	1.147	1.160	1.159	1.166	1.181	Oberpfalz-Nord	6
7	Nürnberg	6.569	6.583	5.565	4.760	4.090	3.855	3.703	3.615	3.313	3.335	3.519			3.392	3.365	3.440	3.464	3.664	3.746	3.897	4.048	4.218	4.304	Nürnberg	7
8	Westmittelfranken	1.527	1.530	1.408	1.255	1.069	1.008	993	965	889	958	1.032			1.044	1.044	1.062	1.073	1.110	1.116	1.111	1.116	1.130	1.142	Westmittelfranken	8
9	Augsburg	4.740	4.750	4.025	3.688	3.349	3.193	3.102	2.959	2.773	2.766	2.853			2.839	2.794	2.815	2.836	3.000	3.044	3.108	3.161	3.269	3.349	Augsburg	9
10	Ingolstadt	2.594	2.599	2.232	2.064	1.801	1.743	1.651	1.585	1.515	1.540	1.569			1.578	1.560	1.581	1.594	1.624	1.665	1.660	1.687	1.709	1.730	Ingolstadt	10
11	Regensburg	4.039	4.048	3.603	3.389	3.013	2.859	2.768	2.717	2.601	2.640	2.666			2.655	2.656	2.694	2.650	2.706	2.728	2.785	2.779	2.815	2.811	Regensburg	11
12	Donau-Wald	2.654	2.659	2.346	2.179	1.867	1.807	1.731	1.695	1.638	1.699	1.767			1.737	1.739	1.777	1.769	1.803	1.790	1.789	1.794	1.811	1.826	Donau-Wald	12
13	Landshut	2.220	2.225	2.006	1.892	1.676	1.594	1.536	1.526	1.467	1.499	1.548			1.524	1.536	1.546	1.531	1.571	1.563	1.589	1.604	1.594	1.624	Landshut	13
14	München	19.655	19.702	20.205	18.231	16.130	15.622	14.904	14.078	13.245	12.561	12.563			12.193	11.826	11.667	11.424	11.813	11.853	11.959	12.186	12.524	12.757	München	14
15	Donau-Ilmer	2.159	2.163	1.898	1.750	1.531	1.464	1.449	1.358	1.260	1.271	1.310			1.301	1.288	1.298	1.299	1.333	1.338	1.366	1.395	1.437	1.431	Donau-Ilmer	15
16	Allgäu	2.205	2.209	1.910	1.771	1.594	1.508	1.399	1.341	1.232	1.202	1.225			1.186	1.201	1.190	1.182	1.192	1.206	1.276	1.316	1.405	1.422	Allgäu	16
17	Oberland	2.524	2.530	2.182	2.029	1.831	1.794	1.666	1.571	1.452	1.431	1.471			1.411	1.412	1.397	1.416	1.477	1.504	1.535	1.589	1.644	1.694	Oberland	17
18	Südostoberbayern	3.875	3.884	3.357	3.109	2.792	2.736	2.523	2.444	2.254	2.226	2.315			2.228	2.245	2.240	2.227	2.338	2.338	2.408	2.433	2.489	2.605	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk																							Regierungsbezirk			
09 1	Oberbayern	28.649	28.715	27.975	25.432	22.555	21.895	20.744	19.678	18.466	17.758	17.918			17.411	17.044	16.885	16.662	17.251	17.359	17.563	17.895	18.365	18.787	Oberbayern	09 1
09 2	Niederbayern	5.504	5.516	4.922	4.622	4.039	3.882	3.742	3.682	3.552	3.655	3.783			3.726	3.740	3.791	3.764	3.848	3.826	3.853	3.870	3.882	3.918	Niederbayern	09 2
09 3	Oberpfalz	4.916	4.926	4.453	4.121	3.611	3.407	3.311	3.272	3.125	3.206	3.262			3.254	3.278	3.327	3.315	3.398	3.403	3.472	3.467	3.505	3.525	Oberpfalz	09 3
09 4	Oberfranken	3.011	3.015	2.556	2.366	2.115	2.063	2.041	1.999	1.927	1.991	2.052			2.061	2.045	2.068	2.097	2.148	2.157	2.172	2.191	2.230	2.245	Oberfranken	09 4
09 5	Mittelfranken	8.097	8.113	6.973	6.015	5.159	4.863	4.696	4.580	4.203	4.293	4.550			4.436	4.409	4.502	4.536	4.774	4.862	5.008	5.164	5.348	5.445	Mittelfranken	09 5
09 6	Unterfranken	4.279	4.286	3.626	3.286	2.725	2.598	2.602	2.538	2.347	2.476	2.568			2.621	2.632	2.651	2.710	2.719	2.778	2.813	2.833	2.941	2.904	Unterfranken	09 6
09 7	Schwaben	9.103	9.123	7.834	7.208	6.474	6.165	5.950	5.658	5.265	5.240	5.387			5.326	5.283	5.304	5.317	5.525	5.588	5.750	5.872	6.111	6.201	Schwaben	09 7
Land																							Land			
09	Bayern	63.559	63.695	58.338	53.049	46.678	44.874	43.085	41.407	38.884	38.619	39.521			38.835	38.430	38.528	38.401	39.664	39.972	40.630	41.291	42.381	43.024	Bayern	09

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Kennziffer		Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											Kennziffer
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	571	573	515	499	426	389	380	358	354	379	382											Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	202	202	194	168	114	105	104	104	104	105	125											Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	892	894	871	842	748	742	733	729	685	693	724											Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	578	579	539	480	391	366	366	361	336	361	376											Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	107	107	91	78	76	76	76	76	76	76	76											Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	109	109	89	78	80	77	77	78	73	79	82											Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	96	97	61	56	50	49	50	40	39	37	45											Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	44	44	38	30	26	26	27	27	26	26	28											Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	42	42	35	24	24	24	24	24	24	24	24											Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	512	513	484	441	398	391	372	373	338	368	388											Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	272	273	242	230	168	147	151	130	116	132	147											Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	158	158	142	120	84	84	84	84	84	84	84											Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	406	407	378	356	300	279	269	257	241	255	265											Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	109	109	104	104	104	104	104	104	104	104	104											Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76											Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	111	111	92	77	74	74	74	74	74	74	74											Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	132	133	118	110	68	68	68	68	68	68	70											Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71											Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	82	83	82	72	76	66	63	67	64	69	66											Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	205	205	150	137	139	130	126	121	117	123	125											Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	248	248	221	207	209	197	201	190	183	188	186											Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	482	483	446	414	403	403	388	395	374	381	399											Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	125	126	116	107	110	105	103	98	92	95	97											Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	636	638	573	505	407	379	382	365	333	365	400											Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	456	457	444	404	355	341	320	316	285	293	314											Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	605	606	607	414	229	191	152	175	157	177	200											Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	557	558	525	468	394	362	354	341	298	317	333											Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	333	334	307	268	220	219	203	198	172	186	218											Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	395	395	368	330	288	252	245	234	214	230	241											Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	305	306	281	255	211	189	190	180	165	183	193											Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	116	116	108	101	91	93	93	90	86	80	85											Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	60	60	33	27	35	33	35	37	29	35	35											Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	125	125	103	87	96	96	89	88	77	88	95											Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	518	519	467	420	316	295	312	301	254	269	281											Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	275	275	236	215	147	128	139	124	106	119	127											Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	157	158	139	105	84	84	84	84	84	84	84											Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	204	205	193	183	141	133	125	127	118	132	144											Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	285	285	253	237	191	182	180	167	153	172	185											Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	320	321	289	272	182	166	168	156	144	143	159											Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	293	294	253	217	137	137	137	137	137	137	137											Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	351	351	326	272	218	207	194	200	159	186	206											Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	518	519	470	450	392	350	352	331	304	334	336											Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	396	397	362	340	336	330	324	325	316	318	322											Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	86	86	77	75	69	70	70	67	66	62	69											Kaufbeuren (KS)	09 7 62

Fortsetzung Tabelle 12 >

Kennziffer	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in EZFH											Kennziffer		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	87	88	81	78	80	72	69	66	63	67	64												Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63
09 7 64	Memmingen (KS)	94	95	89	82	83	78	76	74	69	70	71												Memmingen (KS)	09 7 64
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	534	535	512	480	419	390	378	361	329	345	361												Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71
09 7 72	Augsburg (LK)	990	992	934	883	779	722	689	671	623	645	660												Augsburg (LK)	09 7 72
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	276	276	261	226	173	176	169	163	147	151	161												Dillingen a. d. Donau (LK)	09 7 73
09 7 74	Günzburg (LK)	438	439	383	348	287	272	264	246	230	240	259												Günzburg (LK)	09 7 74
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	573	575	530	494	418	396	384	372	331	343	352												Neu-Ulm (LK)	09 7 75
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	200	201	194	175	144	133	129	123	105	107	111												Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76
09 7 77	Ostallgäu (LK)	549	550	503	489	414	395	383	372	337	343	345												Ostallgäu (LK)	09 7 77
09 7 78	Unterallgäu (LK)	625	626	575	529	445	417	419	394	371	378	384												Unterallgäu (LK)	09 7 78
09 7 79	Donau-Ries (LK)	491	492	422	405	340	324	320	314	297	311	323												Donau-Ries (LK)	09 7 79
09 7 80	Oberallgäu (LK)	509	510	479	434	361	334	312	303	271	264	267												Oberallgäu (LK)	09 7 80
Raumordnungsregion																							Raumordnungsregion		
1	Bayerischer Untermain	954	956	863	793	589	554	573	547	484	493	526												Bayerischer Untermain	1
2	Würzburg	1.220	1.223	1.079	992	817	765	757	723	672	732	753												Würzburg	2
3	Main-Rhön	1.047	1.049	927	802	626	585	577	574	497	557	596												Main-Rhön	3
4	Oberfranken-West	1.438	1.440	1.325	1.211	1.031	1.000	973	962	905	955	993												Oberfranken-West	4
5	Oberfranken-Ost	702	703	604	562	491	469	474	443	428	443	465												Oberfranken-Ost	5
6	Oberpfalz-Nord	1.275	1.277	1.197	1.061	872	806	794	794	748	800	842												Oberpfalz-Nord	6
7	Nürnberg	3.071	3.078	2.876	2.482	2.127	1.980	1.889	1.869	1.719	1.804	1.897												Nürnberg	7
8	Westmittelfranken	1.357	1.360	1.244	1.100	914	853	837	810	734	803	876												Westmittelfranken	8
9	Augsburg	2.687	2.693	2.491	2.334	2.047	1.942	1.880	1.834	1.711	1.769	1.827												Augsburg	9
10	Ingolstadt	1.934	1.939	1.781	1.687	1.490	1.433	1.396	1.349	1.287	1.312	1.341												Ingolstadt	10
11	Regensburg	2.723	2.729	2.546	2.448	2.147	2.047	2.017	1.985	1.911	1.971	2.022												Regensburg	11
12	Donau-Wald	2.153	2.157	1.960	1.837	1.570	1.518	1.444	1.410	1.346	1.421	1.492												Donau-Wald	12
13	Landshut	1.755	1.759	1.600	1.513	1.346	1.266	1.231	1.221	1.174	1.218	1.260												Landshut	13
14	München	6.781	6.798	6.556	6.209	5.504	5.325	5.122	4.941	4.640	4.573	4.664												München	14
15	Donau-Ilter	1.730	1.734	1.577	1.453	1.233	1.164	1.143	1.085	1.002	1.031	1.066												Donau-Ilter	15
16	Allgäu	1.431	1.435	1.333	1.251	1.068	1.004	963	930	842	844	856												Allgäu	16
17	Oberland	1.611	1.615	1.505	1.403	1.172	1.135	1.071	1.033	924	942	982												Oberland	17
18	Südostoberbayern	2.749	2.755	2.570	2.408	2.046	1.967	1.841	1.803	1.646	1.681	1.758												Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk																							Regierungsbezirk		
09 1	Oberbayern	13.076	13.107	12.411	11.707	10.212	9.860	9.431	9.125	8.497	8.508	8.745												Oberbayern	09 1
09 2	Niederbayern	4.467	4.477	4.087	3.860	3.362	3.215	3.101	3.050	2.925	3.053	3.178												Niederbayern	09 2
09 3	Oberpfalz	3.438	3.446	3.214	2.999	2.573	2.422	2.386	2.360	2.254	2.357	2.437												Oberpfalz	09 3
09 4	Oberfranken	2.140	2.143	1.929	1.772	1.521	1.469	1.447	1.405	1.333	1.398	1.459												Oberfranken	09 4
09 5	Mittelfranken	4.428	4.438	4.120	3.581	3.041	2.832	2.726	2.679	2.453	2.607	2.774												Mittelfranken	09 5
09 6	Unterfranken	3.221	3.228	2.869	2.587	2.031	1.904	1.908	1.844	1.653	1.782	1.874												Unterfranken	09 6
09 7	Schwaben	5.849	5.862	5.401	5.038	4.348	4.110	3.985	3.849	3.555	3.643	3.748												Schwaben	09 7
Land																							Land		
09	Bayern	36.619	36.700	34.032	31.544	27.089	25.813	24.984	24.313	22.670	23.348	24.214												Bayern	09

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 13: Rechnerischer Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) an Wohnungen in MFH in den bayerischen Landkreisen und

kreisfreien Städten

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

Kennziffer	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH											Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)											Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)												
09 1 61	Ingolstadt (KS)	495	496	343	269	195	192	143	128	120	120	120	120	120	121	120	127	144	150	165	172	184	Ingolstadt (KS)	09 1 61
09 1 62	München (KS)	9.654	9.677	11.107	9.651	8.116	7.769	7.432	6.894	6.461	5.998	5.896	5.727	5.419	5.327	5.137	5.314	5.327	5.333	5.466	5.648	5.747	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	202	202	146	140	113	112	97	95	83	76	80	75	78	79	69	82	85	94	106	107	124	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	203	204	153	135	153	156	136	132	123	112	112	96	103	105	104	117	111	122	129	129	145	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	293	294	233	227	235	242	223	202	206	184	183	184	171	183	169	183	192	189	200	199	208	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	383	384	290	274	288	279	262	244	233	226	223	218	203	210	210	213	219	208	220	224	222	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	267	268	215	208	235	231	201	202	199	187	187	172	178	173	168	178	179	189	175	181	178	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	230	231	185	168	173	174	151	156	130	112	118	103	109	93	94	104	102	109	110	109	113	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	392	392	281	260	272	268	251	225	216	204	214	204	196	195	199	213	220	209	226	229	236	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	471	472	421	385	412	416	392	380	364	331	332	324	338	324	326	342	341	354	349	367	381	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	231	232	177	144	149	136	128	120	114	108	111	98	108	105	110	123	124	134	139	148	156	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	89	89	56	63	67	76	54	51	54	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	230	231	173	168	166	175	157	148	134	129	126	120	122	111	117	119	129	134	139	145	148	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	108	108	57	51	55	57	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	Mühldorf a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	1.167	1.170	940	879	898	914	878	839	801	754	748	737	718	697	671	698	701	714	722	731	740	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	50	50	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	83	83	43	43	51	53	45	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	375	375	263	226	254	269	246	218	205	160	168	158	158	156	148	171	174	182	187	190	206	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	221	222	154	134	166	170	161	146	146	128	133	128	126	123	116	135	130	136	142	143	151	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	184	184	112	94	116	121	101	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	99	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	159	159	95	88	108	106	86	69	75	69	69	69	69	69	69	69	69	80	80	81	81	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	372	373	313	285	236	235	212	212	200	188	195	182	183	180	167	177	167	180	189	194	196	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	222	223	120	80	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	63	77	78	78	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	106	106	94	89	66	58	56	54	61	47	44	45	44	49	44	48	51	59	65	65	75	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	71	71	42	42	50	50	49	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	1.107	1.110	878	761	678	609	564	552	511	488	464	461	462	472	441	473	489	529	543	569	597	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	53	53	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	Cham (LK)	09 3 72

Fortsetzung Tabelle 13 >

Kennziffer	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH												Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH										Kennziffer	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	65	65	65	65	65	82	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	274	275	119	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	109	115	117	136	148	161	Bamberg (KS)	09 4 61	
09 4 62	Bayreuth (KS)	153	154	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	69	69	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	49	49	43	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	36	40	Ansbach (KS)	09 5 61	
09 5 62	Erlangen (KS)	561	562	229	169	126	126	126	126	126	126	126	126	126	140	166	178	210	225	223	Erlangen (KS)	09 5 62		
09 5 63	Fürth (KS)	543	544	482	440	374	343	337	316	293	269	292	271	271	279	265	283	290	298	316	320	325	Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	1.769	1.772	1.439	1.326	1.169	1.121	1.062	1.014	891	851	918	852	828	867	863	966	989	1.091	1.143	1.244	1.281	Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	76	76	52	51	39	30	34	34	29	29	29	29	29	29	29	34	38	34	40	Schwabach (KS)	09 5 65		
09 5 71	Ansbach (LK)	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	341	342	300	106	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	109	109	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	104	104	97	77	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	74	78	Aschaffenburg (KS)	09 6 61	
09 6 62	Schweinfurt (KS)	191	192	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	64	69	74	Schweinfurt (KS)	09 6 62		
09 6 63	Würzburg (KS)	361	361	199	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	177	212	245	272	288	Würzburg (KS)	09 6 63		
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	1.657	1.661	1.231	1.080	986	942	933	851	801	759	790	779	737	752	749	842	846	902	929	985	1.027	Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	99	99	77	72	63	56	43	50	42	41	45	41	41	41	44	46	50	54	68	69	Kaufbeuren (KS)	09 7 62	

Fortsetzung Tabelle 13 >

Kennziffer	Landkreis (LK)/ Kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH											Rechnerischer Neubaubedarf Wohnungen in MFH											Landkreis (LK)/ Kreisfreie Stadt (KS)	Kennziffer
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	169	169	126	130	96	95	90	74	74	74	74		74	74	74	74	74	82	92	107	130	125	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63
09 7 64	Memmingen (KS)	101	101	76	83	46	49	63	44	40	37	38		37	37	37	37	45	40	45	48	61	56	Memmingen (KS)	09 7 64
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48		48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71
09 7 72	Augsburg (LK)	283	283	189	159	202	196	175	160	147	125	123		127	123	123	123	130	143	143	149	156	169	Augsburg (LK)	09 7 72
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	Dillingen a. d. Donau (LK)	09 7 73
09 7 74	Günzburg (LK)	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43		43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	Günzburg (LK)	09 7 74
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	219	219	155	123	161	160	153	139	128	114	116		111	104	104	104	104	109	112	123	129	128	Neu-Ulm (LK)	09 7 75
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	89	89	75	66	83	80	73	68	65	62	62		62	62	62	62	62	62	70	77	77	87	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76
09 7 77	Ostallgäu (LK)	108	108	62	62	73	75	62	62	62	62	62		62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	Ostallgäu (LK)	09 7 77
09 7 78	Unterallgäu (LK)	66	66	48	48	48	48	48	48	48	48	48		48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	Unterallgäu (LK)	09 7 78
09 7 79	Donau-Ries (LK)	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41		41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	Donau-Ries (LK)	09 7 79
09 7 80	Oberallgäu (LK)	309	310	237	190	211	198	167	157	146	119	124		119	119	119	119	119	122	131	145	156	163	Oberallgäu (LK)	09 7 80
Raumordnungsregion																							Raumordnungsregion		
1	Bayerischer Untermain	223	223	216	196	191	191	191	191	191	191	191		191	191	191	191	191	191	191	191	193	197	Bayerischer Untermain	1
2	Würzburg	505	506	344	305	305	305	305	305	305	305	305		305	305	305	305	305	322	356	389	417	433	Würzburg	2
3	Main-Rhön	329	329	198	198	198	198	198	198	198	198	198		198	198	198	198	198	198	198	201	206	212	Main-Rhön	3
4	Oberfranken-West	491	492	336	303	303	303	303	303	303	303	303		303	303	303	303	325	332	334	353	364	377	Oberfranken-West	4
5	Oberfranken-Ost	380	380	291	291	291	291	291	291	291	291	291		291	291	291	291	291	291	291	291	291	291	Oberfranken-Ost	5
6	Oberpfalz-Nord	233	233	223	223	223	223	223	223	223	223	223		223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	Oberpfalz-Nord	6
7	Nürnberg	3.498	3.505	2.689	2.278	1.963	1.875	1.814	1.745	1.595	1.531	1.621		1.533	1.509	1.556	1.539	1.674	1.730	1.856	1.963	2.078	2.124	Nürnberg	7
8	Westmittelfranken	170	170	164	155	155	155	155	155	155	155	155		155	155	155	155	155	155	155	155	157	161	Westmittelfranken	8
9	Augsburg	2.053	2.058	1.534	1.354	1.302	1.251	1.223	1.124	1.062	997	1.027		1.020	974	989	985	1.086	1.103	1.158	1.191	1.255	1.310	Augsburg	9
10	Ingolstadt	659	660	451	377	311	310	255	235	228	228	228		228	228	228	228	235	252	257	272	279	292	Ingolstadt	10
11	Regensburg	1.317	1.319	1.058	941	866	813	751	732	690	668	644		641	642	652	621	653	669	709	723	749	777	Regensburg	11
12	Donau-Wald	501	502	386	341	297	289	287	285	292	278	275		276	275	280	275	279	282	290	301	315	326	Donau-Wald	12
13	Landshut	465	466	406	378	329	329	305	305	293	281	288		275	277	273	261	271	260	273	283	287	289	Landshut	13
14	München	12.874	12.904	13.649	12.022	10.626	10.297	9.782	9.137	8.605	7.989	7.900		7.661	7.336	7.192	6.970	7.244	7.266	7.302	7.460	7.681	7.817	München	14
15	Donau-Ilter	428	429	321	297	298	300	306	273	258	241	244		238	231	231	231	240	240	247	261	280	275	Donau-Ilter	15
16	Allgäu	773	774	577	520	526	504	436	411	390	359	369		359	359	359	359	362	375	405	446	494	505	Allgäu	16
17	Oberland	913	915	677	626	659	659	594	539	529	489	489		472	470	468	465	494	514	526	558	571	593	Oberland	17
18	Südostoberbayern	1.126	1.128	787	701	746	770	682	641	608	545	557		524	536	536	519	566	567	595	618	624	677	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk																							Regierungsbezirk		
09 1	Oberbayern	15.573	15.608	15.564	13.726	12.342	12.035	11.313	10.552	9.969	9.250	9.173		8.885	8.570	8.424	8.182	8.539	8.598	8.681	8.908	9.156	9.378	Oberbayern	09 1
09 2	Niederbayern	1.037	1.039	834	762	677	667	641	632	627	601	605		593	593	595	577	592	585	606	625	644	657	Niederbayern	09 2
09 3	Oberpfalz	1.478	1.481	1.238	1.121	1.038	985	925	912	871	849	825		822	823	833	802	834	850	890	904	930	958	Oberpfalz	09 3
09 4	Oberfranken	871	872	626	594	594	594	594	594	594	594	594		594	594	594	594	616	623	625	643	655	668	Oberfranken	09 4
09 5	Mittelfranken	3.668	3.675	2.853	2.434	2.118	2.031	1.970	1.901	1.750	1.686	1.777		1.688	1.665	1.711	1.694	1.829	1.886	2.012	2.118	2.235	2.285	Mittelfranken	09 5
09 6	Unterfranken	1.058	1.059	758	699	694	694	694	694	694	694	694		694	694	694	694	694	710	745	782	816	842	Unterfranken	09 6
09 7	Schwaben	3.255	3.261	2.433	2.171	2.126	2.055	1.965	1.809	1.710	1.597	1.640		1.617	1.564	1.579	1.575	1.688	1.718	1.811	1.898	2.029	2.091	Schwaben	09 7
Land																							Land		
09	Bayern	26.940	26.995	24.307	21.505	19.590	19.061	18.101	17.094	16.214	15.271	15.307		14.893	14.502	14.430	14.118	14.792	14.969	15.368	15.879	16.463	16.879	Bayern	09

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 14: Rechnerischer Nachholbedarf in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Kennziffer	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)	Rechnerischer Nachholbedarf				
		saldiert 2017		unsaldiert 2017		
		in 1.000	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09 1 61	Ingolstadt (KS)	3	5	3	0	5
09 1 62	München (KS)	70	9	70	0	9
09 1 63	Rosenheim (KS)	3	11	3	0	11
09 1 71	Altötting (LK)	1	3	1	0	3
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	3	7	3	0	7
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	4	7	4	0	7
09 1 74	Dachau (LK)	0	0	0	0	0
09 1 75	Ebersberg (LK)	1	3	1	0	3
09 1 76	Eichstätt (LK)	0	-1	0	0	0
09 1 77	Erding (LK)	0	-1	0	0	0
09 1 78	Freising (LK)	2	3	2	0	3
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	4	4	4	0	4
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	5	11	5	0	11
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	1	2	1	0	2
09 1 82	Miesbach (LK)	4	10	4	0	10
09 1 83	Mühlendorf a. Inn (LK)	-1	-2	0	-1	0
09 1 84	München (LK)	6	4	6	0	4
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	0	0	0	0	0
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	0	0	0	0	0
09 1 87	Rosenheim (LK)	3	3	3	0	3
09 1 88	Starnberg (LK)	2	4	2	0	4
09 1 89	Traunstein (LK)	2	3	2	0	3
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	4	6	4	0	6
09 2 61	Landshut (KS)	3	10	3	0	10
09 2 62	Passau (KS)	3	9	3	0	9
09 2 63	Straubing (KS)	1	3	1	0	3
09 2 71	Deggendorf (LK)	-1	-2	0	-1	0
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	-1	-2	0	-1	0
09 2 73	Kelheim (LK)	1	2	1	0	2
09 2 74	Landshut (LK)	2	3	2	0	3
09 2 75	Passau (LK)	-2	-2	0	-2	0
09 2 76	Regen (LK)	0	0	0	0	0
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	2	3	2	0	3
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	-2	-5	0	-2	0
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	1	2	1	0	2

*Anteil am aktuellen Wohnungsbestand.

Fortsetzung Tabelle 14 >

Kennziffer		Rechnerischer Nachholbedarf				
		saldiert 2017		unsaldiert 2017		
		in 1.000	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09 3 61	Amberg (KS)	2	11	2	0	11
09 3 62	Regensburg (KS)	19	23	19	0	23
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	3	13	3	0	13
09 3 71	Amberg-Weizbach (LK)	1	2	1	0	2
09 3 72	Cham (LK)	1	2	1	0	2
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	0	0	0	0	0
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	0	-1	0	0	0
09 3 75	Regensburg (LK)	2	3	2	0	3
09 3 76	Schwandorf (LK)	2	3	2	0	3
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	1	4	1	0	4
09 4 61	Bamberg (KS)	6	16	6	0	16
09 4 62	Bayreuth (KS)	4	10	4	0	10
09 4 63	Coburg (KS)	3	13	3	0	13
09 4 64	Hof (KS)	1	4	1	0	4
09 4 71	Bamberg (LK)	0	-1	0	0	0
09 4 72	Bayreuth (LK)	-1	-2	0	-1	0
09 4 73	Coburg (LK)	1	2	1	0	2
09 4 74	Forchheim (LK)	0	0	0	0	0
09 4 75	Hof (LK)	-1	-1	0	-1	0
09 4 76	Kronach (LK)	1	3	1	0	3
09 4 77	Kulmbach (LK)	0	-1	0	0	0
09 4 78	Lichtenfels (LK)	1	3	1	0	3
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	0	0	0	0	0
09 5 61	Ansbach (KS)	3	16	3	0	16
09 5 62	Erlangen (KS)	9	15	9	0	15
09 5 63	Fürth (KS)	3	4	3	0	4
09 5 64	Nürnberg (KS)	26	10	26	0	10
09 5 65	Schwabach (KS)	1	3	1	0	3
09 5 71	Ansbach (LK)	4	5	4	0	5
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	0	-1	0	0	0
09 5 73	Fürth (LK)	1	2	1	0	2
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	2	2	2	0	2
09 5 75	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	2	5	2	0	5
09 5 76	Roth (LK)	1	2	1	0	2
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	3	7	3	0	7

Fortsetzung Tabelle 14 >

Kennziffer		Rechnerischer Nachholbedarf				
		saldiert 2017		unsaldiert 2017		
		in 1.000	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	4	10	4	0	10
09 6 62	Schweinfurt (KS)	4	15	4	0	15
09 6 63	Würzburg (KS)	10	14	10	0	14
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	1	1	1	0	1
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	2	4	2	0	4
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	0	1	0	0	1
09 6 74	Haßberge (LK)	1	2	1	0	2
09 6 75	Kitzingen (LK)	-1	-2	0	-1	0
09 6 76	Miltenberg (LK)	1	1	1	0	1
09 6 77	Main-Spessart (LK)	-2	-3	0	-2	0
09 6 78	Schweinfurt (LK)	0	1	0	0	1
09 6 79	Würzburg (LK)	-2	-3	0	-2	0
09 7 61	Augsburg (KS)	21	14	21	0	14
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	1	6	1	0	6
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	3	9	3	0	9
09 7 64	Memmingen (KS)	3	12	3	0	12
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	2	3	2	0	3
09 7 72	Augsburg (LK)	6	5	6	0	5
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	2	5	2	0	5
09 7 74	Günzburg (LK)	1	2	1	0	2
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	3	4	3	0	4
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	1	4	1	0	4
09 7 77	Ostallgäu (LK)	0	0	0	0	0
09 7 78	Unterallgäu (LK)	1	1	1	0	1
09 7 79	Donau-Ries (LK)	2	3	2	0	3
09 7 80	Oberallgäu (LK)	4	5	4	0	5

Fortsetzung Tabelle 14 >

Kennziffer		Rechnerischer Nachholbedarf				
		saldiert 2017		unsaldiert 2017		
		in 1.000	Mangel* in %	Mangel	Überschuss	Mangel* in %
Raumordnungsregion						
1	Bayerischer Untermain	5	3	5	0	3
2	Würzburg	5	2	10	-5	4
3	Main-Rhön	7	4	7	0	4
4	Oberfranken-West	11	4	11	-1	4
5	Oberfranken-Ost	3	1	5	-2	2
6	Oberpfalz-Nord	9	4	10	0	4
7	Nürnberg	42	6	42	0	7
8	Westmittelfranken	12	7	12	0	7
9	Augsburg	31	8	31	0	8
10	Ingolstadt	3	1	4	0	2
11	Regensburg	23	7	23	0	7
12	Donau-Wald	-3	-1	3	-6	1
13	Landshut	8	4	8	0	4
14	München	87	6	87	0	6
15	Donau-Ilter	8	4	8	0	4
16	Allgäu	10	4	10	0	4
17	Oberland	17	8	17	0	8
18	Südostoberbayern	12	3	13	-1	4
Regierungsbezirk						
09 1	Oberbayern	119	5	121	-2	6
09 2	Niederbayern	6	1	12	-6	2
09 3	Oberpfalz	31	6	32	0	6
09 4	Oberfranken	14	3	16	-2	3
09 5	Mittelfranken	54	7	55	0	7
09 6	Unterfranken	18	3	23	-5	4
09 7	Schwaben	49	6	49	0	6
Land						
09	Bayern	291	5	307	-15	5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 15: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen insgesamt in den bayerischen

Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Kennziffer		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)											Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)													
09 1 61	Ingolstadt (KS)	679	679	545	473	410	401	347	334	318	318	318		313	318	317	319	324	342	352	366	375	386	Ingolstadt (KS)	09 1 61
09 1 62	München (KS)	8.979	8.979	10.397	8.935	7.583	7.306	7.022	6.602	6.245	5.877	5.808		5.648	5.399	5.326	5.163	5.323	5.330	5.349	5.472	5.636	5.733	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	253	253	204	196	172	170	157	153	137	129	135		128	131	131	121	134	137	146	158	161	177	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	307	307	300	292	238	228	215	215	203	210	220		221	222	229	229	235	240	245	245	249	252	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	399	399	347	321	299	300	268	261	238	229	240		211	223	225	221	242	236	251	259	263	288	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	585	585	525	508	473	480	453	431	417	400	410		403	395	403	390	410	419	419	430	436	450	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	860	860	722	693	654	635	610	583	564	564	565		561	537	549	550	554	564	551	565	577	576	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	673	673	596	575	556	536	501	494	478	468	475		455	465	461	455	474	472	492	481	493	494	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	493	493	481	463	407	389	381	375	360	374	381		386	390	393	400	398	405	401	404	408	402	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	688	688	619	589	542	536	507	514	474	461	480		460	472	446	452	470	465	477	469	476	484	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	853	853	731	697	666	650	630	605	581	574	591		576	572	574	576	594	600	598	616	620	630	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	980	980	917	870	813	804	770	740	703	662	676		663	670	660	657	681	689	705	709	735	759	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	414	414	356	311	280	260	250	237	211	208	222		203	214	207	216	236	237	250	259	271	287	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	501	501	455	445	410	401	378	363	350	349	353		350	342	344	345	346	353	345	350	356	356	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	495	495	430	418	372	374	349	336	304	300	302		293	291	277	287	291	306	315	324	338	344	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	435	435	383	362	329	319	294	296	278	296	302		298	304	301	311	312	312	319	315	326	324	Mühldorf a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	1.887	1.887	1.622	1.535	1.450	1.449	1.395	1.342	1.269	1.225	1.230		1.202	1.179	1.158	1.132	1.173	1.177	1.198	1.220	1.240	1.268	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	383	383	348	339	299	293	294	281	270	277	288		290	282	290	287	297	297	293	298	296	304	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	564	564	499	487	441	428	417	408	394	403	407		411	404	405	412	416	420	420	415	422	422	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	1.162	1.162	1.035	966	907	899	853	816	757	724	754		722	721	715	703	743	737	753	759	767	799	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	569	569	493	464	443	424	411	381	358	340	345		331	329	322	318	339	335	352	366	380	393	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	664	664	581	542	484	469	430	415	386	395	410		403	397	392	397	409	409	415	412	426	446	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	565	565	494	460	428	409	375	349	325	332	342		327	328	325	337	342	339	343	356	368	373	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	486	486	420	386	350	349	333	333	318	313	319		308	310	306	297	304	298	309	314	320	323	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	269	269	181	138	114	113	116	117	117	118	123		119	116	115	114	117	115	113	116	131	134	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	178	178	169	160	141	132	130	131	135	124	122		122	123	129	124	128	130	139	143	144	152	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	408	408	374	354	310	300	293	293	278	297	302		295	304	310	311	312	307	307	309	309	306	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	213	213	202	183	148	163	150	154	136	151	170		170	166	162	168	172	175	173	164	168	170	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	513	513	473	462	422	412	408	402	390	404	414		411	415	415	415	421	418	420	418	420	413	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	649	649	616	593	536	518	504	503	484	494	517		503	515	512	506	522	508	524	518	511	519	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	666	666	660	612	538	505	483	481	442	472	483		476	482	475	482	481	475	478	463	476	471	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	214	214	187	187	154	165	161	154	168	173	184		178	175	195	184	187	185	178	191	186	185	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	399	399	380	362	314	295	274	282	271	290	301		299	304	308	310	319	322	322	328	323	331	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	384	384	359	358	310	305	300	284	290	299	312		304	300	309	305	315	307	305	307	300	309	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	347	347	326	316	278	252	258	249	247	263	262		269	265	274	279	273	283	276	278	276	278	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	79	79	82	76	96	91	91	95	95	98	101		97	101	102	101	102	98	100	100	96	97	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	1.152	1.152	925	824	764	710	678	667	632	619	601		599	598	609	585	613	627	660	672	696	719	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	95	95	91	77	98	101	99	104	95	102	103		98	101	97	99	101	97	99	95	97	98	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	331	331	321	334	271	255	251	250	239	254	256		263	264	271	276	282	283	283	286	284	288	Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	435	435	403	390	325	295	296	302	297	312	317		328	333	341	331	335	343	353	336	343	333	Cham (LK)	09 3 72

Fortsetzung Tabelle 15 >

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	517	517	499	492	432	407	402	387	382	405	410											Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	276	276	274	258	198	201	200	199	198	197	215											Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	788	788	788	779	700	704	690	694	667	681	702											Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	538	538	524	487	407	387	388	384	363	386	400											Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	177	177	170	173	172	179	179	177	175	173	171											Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	326	326	186	146	149	146	153	154	151	157	158											Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	217	217	124	119	113	166	179	172	173	171	176											Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	70	70	66	72	66	79	82	82	81	81	83											Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	92	92	70	60	60	88	100	107	111	113	113											Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	506	506	489	460	417	408	395	397	366	396	413											Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	310	310	286	271	201	184	191	174	161	179	195											Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	177	177	172	156	136	152	156	158	158	158	157											Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	404	404	389	371	320	300	294	284	270	282	292											Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	193	193	193	210	215	234	236	236	235	232	228											Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	129	129	130	146	154	167	169	168	167	165	163											Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	168	168	151	149	144	159	160	160	160	158	157											Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	150	150	141	145	111	124	125	125	124	123	124											Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	119	119	124	137	162	194	199	203	204	204	203											Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	117	117	111	96	101	92	89	96	95	100	98											Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	630	630	340	277	240	232	229	224	223	229	229											Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	640	640	573	534	489	459	457	433	411	396	413											Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	1.906	1.906	1.622	1.502	1.360	1.318	1.252	1.216	1.085	1.055	1.132											Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	164	164	140	133	126	114	116	112	103	107	108											Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	625	625	585	529	436	409	413	398	368	402	434											Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	449	449	440	409	362	348	332	328	299	308	327											Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	783	783	741	433	267	232	195	264	281	296	307											Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	554	554	522	477	407	380	373	363	323	342	357											Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	320	320	303	270	222	224	213	211	188	202	233											Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	390	390	370	339	295	263	257	247	228	243	254											Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	302	302	290	269	226	205	207	199	188	207	217											Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	190	190	177	153	141	145	148	147	147	143	150											Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	208	208	77	71	79	102	113	110	100	104	104											Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	426	426	265	215	224	225	230	239	236	250	258											Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	521	521	478	434	333	332	357	351	310	328	342											Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	282	282	250	248	192	190	205	193	177	190	198											Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	184	184	166	144	139	147	148	149	148	147	146											Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	218	218	207	217	174	174	166	168	159	173	184											Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	288	288	266	252	208	200	197	188	177	196	208											Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	331	331	304	314	242	236	242	231	219	218	233											Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	299	299	261	249	191	215	220	222	222	221	220											Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	347	347	329	278	225	220	212	220	181	208	228											Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	516	516	483	467	408	369	370	353	327	357	358											Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	1.669	1.669	1.306	1.183	1.113	1.076	1.065	1.003	957	924	953											Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	154	154	131	125	113	108	96	99	91	87	97											Kaufbeuren (KS)	09 7 62

Fortsetzung Tabelle 15 >

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen insgesamt											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	219	219	179	179	151	143	136	118	116	121	117	114	114	115	118	114	121	133	148	174	167	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63
09 7 64	Memmingen (KS)	165	165	142	142	113	112	122	103	96	94	96	92	93	94	94	103	97	104	107	121	117	Memmingen (KS)	09 7 64
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	487	487	483	461	408	387	376	367	338	355	367	363	365	360	372	385	384	391	383	394	402	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71
09 7 72	Augsburg (LK)	1.036	1.036	931	877	835	790	751	726	678	678	690	685	680	677	686	708	727	722	733	747	772	Augsburg (LK)	09 7 72
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	276	276	264	233	181	195	193	188	174	177	186	193	194	195	195	197	206	204	213	212	206	Dillingen a. d. Donau (LK)	09 7 73
09 7 74	Günzburg (LK)	410	410	376	348	291	276	270	254	238	248	266	263	267	271	267	281	278	287	286	288	291	Günzburg (LK)	09 7 74
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	652	652	574	524	495	477	461	439	395	393	402	390	384	383	384	390	388	399	416	425	431	Neu-Ulm (LK)	09 7 75
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	252	252	235	212	201	189	182	173	154	155	158	154	162	156	160	163	162	178	182	191	204	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76
09 7 77	Ostallgäu (LK)	545	545	486	476	426	413	396	387	358	366	368	362	365	361	359	356	355	367	362	370	367	Ostallgäu (LK)	09 7 77
09 7 78	Unterallgäu (LK)	562	562	523	496	427	405	408	390	370	379	384	393	386	389	391	390	402	399	403	412	402	Unterallgäu (LK)	09 7 78
09 7 79	Donau-Ries (LK)	449	449	407	392	334	317	312	308	292	308	318	319	323	326	324	333	336	335	337	347	341	Donau-Ries (LK)	09 7 79
09 7 80	Oberallgäu (LK)	679	679	608	542	501	470	427	409	373	343	349	336	339	338	329	330	334	354	368	389	401	Oberallgäu (LK)	09 7 80
Raumordnungsregion																						Raumordnungsregion		
1	Bayerischer Untermain	1.042	1.042	959	902	716	713	747	729	676	689	724	763	760	761	770	785	804	796	787	808	807	Bayerischer Untermain	1
2	Würzburg	1.529	1.529	1.275	1.183	1.032	1.009	1.018	1.001	963	1.024	1.044	1.043	1.039	1.054	1.067	1.064	1.088	1.115	1.139	1.185	1.185	Würzburg	2
3	Main-Rhön	1.238	1.238	1.029	958	807	834	844	840	765	823	860	873	894	894	925	913	918	928	926	960	929	Main-Rhön	3
4	Oberfranken-West	1.762	1.762	1.573	1.497	1.354	1.377	1.374	1.368	1.317	1.362	1.390	1.389	1.388	1.390	1.409	1.438	1.433	1.447	1.449	1.471	1.478	Oberfranken-West	4
5	Oberfranken-Ost	1.099	1.099	950	946	896	1.025	1.066	1.052	1.043	1.057	1.071	1.066	1.036	1.036	1.025	1.019	1.011	991	987	984	977	Oberfranken-Ost	5
6	Oberpfalz-Nord	1.497	1.497	1.461	1.406	1.243	1.215	1.208	1.209	1.166	1.210	1.246	1.239	1.257	1.264	1.286	1.312	1.288	1.295	1.287	1.290	1.304	Oberpfalz-Nord	6
7	Nürnberg	5.516	5.516	4.749	4.103	3.545	3.346	3.211	3.188	2.953	2.976	3.127	2.993	2.958	3.011	3.027	3.194	3.256	3.384	3.507	3.648	3.717	Nürnberg	7
8	Westmittelfranken	1.364	1.364	1.289	1.163	985	930	922	903	839	912	983	995	995	1.009	1.021	1.052	1.055	1.051	1.055	1.071	1.086	Westmittelfranken	8
9	Augsburg	3.918	3.918	3.391	3.146	2.870	2.765	2.698	2.592	2.440	2.442	2.514	2.500	2.468	2.485	2.502	2.627	2.661	2.711	2.751	2.835	2.890	Augsburg	9
10	Ingolstadt	2.118	2.118	1.874	1.763	1.556	1.510	1.440	1.398	1.341	1.372	1.394	1.400	1.394	1.405	1.419	1.436	1.465	1.466	1.483	1.501	1.514	Ingolstadt	10
11	Regensburg	3.405	3.405	3.088	2.947	2.644	2.529	2.474	2.451	2.369	2.422	2.444	2.441	2.450	2.479	2.446	2.487	2.499	2.544	2.536	2.563	2.558	Regensburg	11
12	Donau-Wald	2.333	2.333	2.132	1.993	1.716	1.683	1.633	1.615	1.566	1.634	1.696	1.664	1.666	1.695	1.688	1.712	1.694	1.692	1.694	1.715	1.727	Donau-Wald	12
13	Landshut	1.882	1.882	1.742	1.657	1.477	1.414	1.369	1.368	1.320	1.359	1.398	1.378	1.392	1.399	1.392	1.418	1.412	1.431	1.438	1.431	1.451	Landshut	13
14	München	15.989	15.989	16.553	14.803	13.118	12.742	12.223	11.625	11.022	10.520	10.522	10.246	9.964	9.840	9.649	9.953	9.985	10.068	10.247	10.511	10.692	München	14
15	Donau-Iller	1.789	1.789	1.616	1.510	1.325	1.271	1.260	1.186	1.098	1.114	1.147	1.138	1.130	1.136	1.136	1.164	1.165	1.189	1.212	1.245	1.241	Donau-Iller	15
16	Allgäu	1.849	1.849	1.638	1.534	1.392	1.322	1.236	1.186	1.092	1.071	1.089	1.057	1.071	1.061	1.054	1.057	1.068	1.130	1.165	1.242	1.258	Allgäu	16
17	Oberland	2.059	2.059	1.805	1.696	1.553	1.523	1.428	1.354	1.256	1.241	1.276	1.225	1.228	1.213	1.230	1.279	1.300	1.326	1.370	1.414	1.454	Oberland	17
18	Südostoberbayern	3.221	3.221	2.850	2.677	2.430	2.385	2.217	2.157	2.000	1.984	2.060	1.983	1.999	1.994	1.981	2.075	2.070	2.128	2.148	2.191	2.287	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk																						Regierungsbezirk		
09 1	Oberbayern	23.387	23.387	23.082	20.939	18.657	18.161	17.307	16.534	15.620	15.116	15.252	14.854	14.585	14.452	14.278	14.743	14.820	14.988	15.247	15.616	15.947	Oberbayern	09 1
09 2	Niederbayern	4.728	4.728	4.347	4.112	3.614	3.509	3.410	3.384	3.276	3.397	3.509	3.454	3.473	3.509	3.495	3.551	3.524	3.544	3.549	3.565	3.591	Niederbayern	09 2
09 3	Oberpfalz	4.389	4.389	4.076	3.890	3.464	3.332	3.274	3.259	3.144	3.228	3.276	3.269	3.293	3.328	3.317	3.378	3.368	3.419	3.405	3.434	3.449	Oberpfalz	09 3
09 4	Oberfranken	2.861	2.861	2.523	2.442	2.249	2.402	2.440	2.421	2.361	2.418	2.461	2.456	2.424	2.426	2.434	2.457	2.444	2.438	2.437	2.456	2.455	Oberfranken	09 4
09 5	Mittelfranken	6.880	6.880	6.039	5.265	4.530	4.276	4.133	4.091	3.792	3.888	4.109	3.988	3.953	4.020	4.048	4.246	4.312	4.435	4.562	4.719	4.803	Mittelfranken	09 5
09 6	Unterfranken	3.809	3.809	3.263	3.042	2.555	2.556	2.609	2.571	2.404	2.535	2.628	2.679	2.693	2.709	2.762	2.763	2.810	2.839	2.853	2.953	2.920	Unterfranken	09 6
09 7	Schwaben	7.556	7.556	6.645	6.190	5.587	5.357	5.194	4.965	4.630	4.626	4.750	4.696	4.669	4.681	4.692	4.848	4.895	5.030	5.128	5.323	5.390	Schwaben	09 7
Land																						Land		
09	Bayern	53.610	53.610	49.974	45.881	40.658	39.592	38.368	37.224	35.227	35.210	35.986	35.396	35.089	35.126	35.026	35.986	36.173	36.694	37.180	38.066	38.554	Bayern	09

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 16: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)											Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)												
09 1 61	Ingolstadt (KS)	292	292	300	294	299	293	284	287	277	277	278	272	277	276	278	277	279	284	283	285	284	Ingolstadt (KS)	09 1 61
09 1 62	München (KS)	1.274	1.274	1.318	1.297	1.421	1.482	1.521	1.609	1.661	1.731	1.766	1.769	1.817	1.838	1.861	1.860	1.862	1.882	1.886	1.885	1.897	München (KS)	09 1 62
09 1 63	Rosenheim (KS)	107	107	110	106	108	108	109	107	102	101	103	101	101	101	99	100	101	101	102	103	103	Rosenheim (KS)	09 1 63
09 1 71	Altötting (LK)	282	282	272	262	208	198	184	185	172	178	188	190	191	198	199	204	209	215	215	219	222	Altötting (LK)	09 1 71
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	258	258	251	242	200	198	186	182	167	168	180	167	171	172	168	177	176	181	183	187	197	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	367	367	365	351	305	307	296	293	274	278	288	280	285	282	282	289	290	292	294	301	307	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73
09 1 74	Dachau (LK)	562	562	514	499	443	432	421	409	399	405	410	410	399	405	405	407	412	408	412	421	422	Dachau (LK)	09 1 74
09 1 75	Ebersberg (LK)	476	476	446	432	384	366	357	348	334	335	343	335	339	340	340	350	346	358	360	367	371	Ebersberg (LK)	09 1 75
09 1 76	Eichstätt (LK)	474	474	454	432	374	355	346	338	322	336	343	349	352	355	363	361	369	364	367	372	365	Eichstätt (LK)	09 1 76
09 1 77	Erding (LK)	517	517	490	476	419	412	402	405	387	390	404	398	403	391	396	406	402	407	397	406	412	Erding (LK)	09 1 77
09 1 78	Freising (LK)	560	560	539	522	476	461	456	455	436	441	448	443	446	449	448	453	453	461	464	465	469	Freising (LK)	09 1 78
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	641	641	624	608	518	504	490	470	445	435	449	443	437	440	435	446	455	460	468	479	491	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	247	247	238	223	184	176	174	168	148	151	162	155	157	153	157	165	165	168	173	177	186	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	450	450	432	413	370	351	347	333	317	319	324	319	311	313	313	315	322	314	319	325	325	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81
09 1 82	Miesbach (LK)	324	324	311	302	253	246	236	232	211	213	218	213	210	207	210	213	219	223	228	237	240	Miesbach (LK)	09 1 82
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	360	360	352	335	295	282	265	267	248	266	272	268	274	271	281	282	282	289	285	297	296	Mühldorf a. Inn (LK)	09 1 83
09 1 84	München (LK)	972	972	926	896	785	768	746	727	685	685	697	677	672	672	670	687	689	699	716	729	750	München (LK)	09 1 84
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	358	358	335	324	282	275	276	261	250	256	268	270	260	270	266	277	277	272	277	275	284	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	516	516	485	472	412	396	391	382	366	375	378	382	375	375	382	387	392	390	386	393	393	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86
09 1 87	Rosenheim (LK)	899	899	872	830	737	712	684	672	621	630	653	630	628	623	618	637	628	637	639	643	662	Rosenheim (LK)	09 1 87
09 1 88	Starnberg (LK)	416	416	401	387	333	307	304	287	262	261	261	252	252	248	250	253	255	267	275	288	294	Starnberg (LK)	09 1 88
09 1 89	Traunstein (LK)	546	546	526	501	418	397	375	367	337	345	360	353	347	342	346	358	359	365	362	377	393	Traunstein (LK)	09 1 89
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	461	461	445	415	359	341	324	314	282	295	305	289	290	287	300	305	302	306	309	321	326	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90
09 2 61	Landshut (KS)	181	181	173	166	176	176	182	181	178	184	184	185	185	184	187	186	189	187	184	187	188	Landshut (KS)	09 2 61
09 2 62	Passau (KS)	97	97	104	99	96	95	96	95	94	96	100	97	94	94	94	97	94	93	93	95	96	Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	106	106	108	103	105	105	103	107	104	106	108	106	109	110	110	109	109	109	109	109	108	Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	386	386	345	323	278	268	261	261	244	264	268	261	270	277	277	279	274	274	275	276	273	Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	192	192	179	161	125	138	124	127	108	123	143	143	139	134	140	144	146	145	135	139	141	Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	474	474	458	445	392	381	377	376	363	376	386	383	385	386	385	391	389	391	388	390	383	Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	638	638	595	568	507	487	471	469	448	456	480	466	477	475	467	485	470	487	481	473	482	Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	628	628	617	566	490	456	433	430	391	420	432	424	430	423	430	429	423	426	410	422	415	Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	186	186	158	158	123	129	124	116	130	134	145	140	136	157	146	149	147	140	154	149	147	Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	367	367	344	325	276	256	234	242	231	250	261	259	264	268	270	280	283	283	289	285	293	Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	361	361	330	329	279	274	269	251	258	266	279	271	267	276	272	282	274	272	274	267	277	Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	334	334	306	295	255	229	235	225	223	238	237	244	239	249	254	248	259	251	254	251	254	Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	65	65	68	62	77	73	71	75	75	78	80	77	81	82	81	83	79	81	82	78	80	Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	236	236	235	243	261	271	280	281	285	294	298	300	299	300	307	305	304	300	300	301	298	Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	72	72	78	64	81	82	80	84	76	82	84	78	82	78	79	81	78	80	77	79	80	Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	290	290	277	283	222	204	201	199	188	204	206	214	214	222	227	234	235	235	239	236	241	Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	397	397	363	349	283	252	252	256	251	266	270	282	287	295	284	288	296	306	289	295	284	Cham (LK)	09 3 72

Fortsetzung Tabelle 16 >

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Kennziffer		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	498	498	469	460	396	369	362	345	341	364	368												Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	232	232	228	209	151	151	150	150	149	148	166												Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	767	767	761	746	663	652	650	653	621	633	657												Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	511	511	489	447	365	343	343	339	317	341	354												Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	141	141	131	130	129	135	134	133	131	130	128												Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	123	123	130	121	124	121	126	127	124	130	131												Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	125	125	100	95	89	129	138	131	131	129	135												Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	57	57	53	55	50	59	62	62	61	60	63												Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	60	60	55	45	45	66	75	80	83	84	85												Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	472	472	452	419	376	367	352	354	322	351	369												Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	273	273	248	233	165	147	153	135	122	139	155												Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	151	151	143	126	102	114	117	118	119	118	118												Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	377	377	358	339	286	266	259	249	234	246	256												Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	146	146	145	158	161	175	177	177	176	174	171												Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	97	97	98	109	115	126	126	126	125	124	122												Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	135	135	118	112	108	119	120	120	120	119	118												Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	129	129	118	120	83	93	94	94	93	92	94												Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	89	89	93	103	122	145	150	152	153	153	152												Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	90	90	91	83	88	79	75	82	80	85	83												Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	184	184	202	197	202	193	190	185	184	189	190												Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	228	228	218	218	235	232	237	232	231	239	234												Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	657	657	686	675	684	690	682	693	682	692	704												Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	112	112	110	103	107	104	101	98	92	97	97												Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	582	582	536	476	382	354	358	342	312	345	378												Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	419	419	409	375	327	313	296	292	262	271	290												Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	508	508	509	374	231	195	158	215	224	240	254												Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	500	500	484	436	364	336	329	318	277	296	311												Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsch. (LK)	299	299	278	244	196	197	185	182	158	172	203												Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	361	361	339	305	263	229	223	212	193	208	219												Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	281	281	265	242	199	178	180	171	159	178	188												Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	139	139	132	128	120	123	126	124	123	118	125												Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	67	67	60	55	62	80	88	87	77	82	81												Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	188	188	183	171	180	180	182	188	184	197	204												Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	477	477	431	387	285	279	301	294	252	269	282												Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	254	254	220	213	155	148	162	150	133	146	154												Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	156	156	138	113	104	110	111	111	111	110	110												Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	192	192	181	186	143	141	133	136	126	140	151												Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	266	266	241	227	182	174	171	161	149	168	180												Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	297	297	269	272	195	186	192	181	168	168	182												Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	263	263	225	206	143	161	165	166	167	166	165												Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	318	318	298	246	193	187	177	185	145	172	192												Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	477	477	440	422	363	323	324	306	280	310	311												Würzburg (LK)	09 6 79
09 7 61	Augsburg (KS)	350	350	392	409	427	433	431	447	449	457	457												Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	87	87	83	83	79	81	82	78	77	74	80												Kaufbeuren (KS)	09 7 62

Fortsetzung Tabelle 16 >

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in EZFH											Kennziffer			
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037					
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	108	108	109	105	111	103	100	98	96	100	97		93	94	94	98	94	93	95	96	100	98	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63	
09 7 64	Memmingen (KS)	92	92	93	86	92	88	84	84	80	82	82		80	80	81	81	82	81	83	84	85	86	Memmingen (KS)	09 7 64	
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	468	468	459	434	379	355	344	333	303	320	333		328	329	325	336	351	350	357	349	361	369	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71	
09 7 72	Augsburg (LK)	850	850	827	796	706	663	640	628	590	611	625		616	614	611	620	636	643	639	644	651	665	Augsburg (LK)	09 7 72	
09 7 73	Dillingen a.d. Donau (LK)	252	252	239	207	155	166	162	157	143	146	155		162	163	165	164	166	176	174	183	182	176	Dillingen a.d. Donau (LK)	09 7 73	
09 7 74	Günzburg (LK)	388	388	348	318	260	245	238	222	206	215	233		231	234	239	235	249	246	255	254	256	259	Günzburg (LK)	09 7 74	
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	512	512	491	468	398	380	370	361	326	338	345		337	338	336	337	344	337	345	352	356	362	Neu-Ulm (LK)	09 7 75	
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	205	205	201	186	157	148	147	142	126	129	131		128	136	130	133	137	136	145	142	151	155	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76	
09 7 77	Ostallgäu (LK)	480	480	458	447	382	366	359	350	319	327	328		322	325	321	318	316	315	327	322	331	328	Ostallgäu (LK)	09 7 77	
09 7 78	Unterallgäu (LK)	530	530	501	469	396	373	375	355	334	342	347		357	349	352	355	353	366	363	367	377	366	Unterallgäu (LK)	09 7 78	
09 7 79	Donau-Ries (LK)	427	427	378	362	302	285	280	276	259	274	285		285	289	293	290	301	303	302	304	315	309	Donau-Ries (LK)	09 7 79	
09 7 80	Oberallgäu (LK)	465	465	458	432	368	347	332	325	297	293	295		287	289	288	279	280	281	293	294	304	308	Oberallgäu (LK)	09 7 80	
	Raumordnungsregion																								Raumordnungsregion	
1	Bayerischer Untermain	913	913	832	787	600	589	619	599	543	555	589		629	624	625	634	649	668	660	652	671	666	Bayerischer Untermain	1	
2	Würzburg	1.193	1.193	1.088	1.026	869	838	843	822	779	840	860		860	856	871	885	883	893	886	878	898	882	Würzburg	2	
3	Main-Rhön	987	987	898	814	657	666	672	668	593	651	688		700	721	721	753	741	746	756	751	779	740	Main-Rhön	3	
4	Oberfranken-West	1.405	1.405	1.352	1.290	1.137	1.147	1.137	1.130	1.077	1.123	1.153		1.153	1.152	1.156	1.176	1.186	1.177	1.190	1.175	1.187	1.182	Oberfranken-West	4	
5	Oberfranken-Ost	828	828	759	745	690	781	813	795	785	798	815		813	785	788	781	778	774	757	756	756	751	Oberfranken-Ost	5	
6	Oberpfalz-Nord	1.311	1.311	1.271	1.195	1.025	988	980	980	936	982	1.019		1.014	1.032	1.041	1.064	1.093	1.069	1.078	1.071	1.075	1.089	Oberpfalz-Nord	6	
7	Nürnberg	2.969	2.969	2.957	2.682	2.413	2.293	2.215	2.245	2.145	2.232	2.300		2.256	2.247	2.258	2.294	2.334	2.345	2.353	2.377	2.412	2.440	Nürnberg	7	
8	Westmittelfranken	1.251	1.251	1.170	1.045	865	808	798	777	709	781	852		863	863	878	889	922	925	920	924	937	947	Westmittelfranken	8	
9	Augsburg	2.347	2.347	2.295	2.208	1.969	1.902	1.858	1.841	1.743	1.808	1.855		1.847	1.858	1.861	1.882	1.917	1.936	1.935	1.946	1.972	1.979	Augsburg	9	
10	Ingolstadt	1.641	1.641	1.574	1.523	1.367	1.319	1.297	1.268	1.215	1.244	1.267		1.273	1.263	1.276	1.289	1.302	1.317	1.310	1.313	1.324	1.327	Ingolstadt	10	
11	Regensburg	2.372	2.372	2.285	2.242	1.996	1.924	1.921	1.911	1.861	1.932	1.979		1.977	1.983	2.003	1.998	2.010	2.008	2.016	1.994	1.998	1.964	Regensburg	11	
12	Donau-Wald	1.955	1.955	1.840	1.738	1.496	1.465	1.410	1.388	1.330	1.409	1.476		1.442	1.445	1.471	1.468	1.489	1.469	1.459	1.450	1.456	1.457	Donau-Wald	12	
13	Landshut	1.520	1.520	1.419	1.354	1.214	1.147	1.122	1.117	1.079	1.128	1.162		1.154	1.166	1.177	1.179	1.199	1.202	1.209	1.208	1.196	1.216	Landshut	13	
14	München	5.867	5.867	5.691	5.529	5.150	5.083	5.042	5.042	4.924	5.002	5.102		5.048	5.077	5.096	5.119	5.177	5.197	5.256	5.297	5.365	5.432	München	14	
15	Donau-Ilter	1.522	1.522	1.433	1.340	1.146	1.085	1.067	1.021	946	977	1.008		1.004	1.001	1.008	1.008	1.028	1.030	1.047	1.057	1.074	1.073	Donau-Ilter	15	
16	Allgäu	1.346	1.346	1.309	1.254	1.096	1.045	1.021	993	916	924	932		909	922	912	904	906	904	938	933	965	969	Allgäu	16	
17	Oberland	1.399	1.399	1.359	1.291	1.101	1.070	1.030	1.007	915	937	973		937	941	929	949	972	975	990	1.004	1.037	1.059	Oberland	17	
18	Südostoberbayern	2.452	2.452	2.383	2.276	1.966	1.895	1.803	1.779	1.646	1.689	1.756		1.709	1.713	1.706	1.711	1.760	1.755	1.788	1.786	1.826	1.873	Südostoberbayern	18	
	Regierungsbezirk																								Regierungsbezirk	
09 1	Oberbayern	11.359	11.359	11.008	10.619	9.584	9.367	9.172	9.097	8.701	8.872	9.098		8.967	8.995	9.007	9.068	9.211	9.243	9.343	9.400	9.553	9.691	Oberbayern	09 1	
09 2	Niederbayern	3.948	3.948	3.717	3.537	3.102	2.993	2.908	2.882	2.772	2.913	3.024		2.979	2.996	3.033	3.032	3.079	3.059	3.059	3.046	3.042	3.056	Niederbayern	09 2	
09 3	Oberpfalz	3.209	3.209	3.098	2.993	2.629	2.531	2.524	2.515	2.434	2.538	2.612		2.608	2.630	2.658	2.677	2.711	2.689	2.703	2.677	2.682	2.670	Oberpfalz	09 3	
09 4	Oberfranken	2.234	2.234	2.110	2.035	1.827	1.928	1.951	1.925	1.862	1.921	1.968		1.966	1.938	1.945	1.957	1.964	1.950	1.947	1.932	1.943	1.933	Oberfranken	09 4	
09 5	Mittelfranken	4.220	4.220	4.127	3.727	3.277	3.101	3.013	3.022	2.854	3.012	3.151		3.120	3.110	3.137	3.183	3.256	3.270	3.273	3.301	3.350	3.387	Mittelfranken	09 5	
09 6	Unterfranken	3.093	3.093	2.819	2.626	2.125	2.093	2.134	2.089	1.915	2.046	2.138		2.189	2.201	2.217	2.271	2.274	2.307	2.302	2.280	2.348	2.288	Unterfranken	09 6	
09 7	Schwaben	5.214	5.214	5.037	4.802	4.210	4.032	3.945	3.856	3.605	3.709	3.795		3.761	3.782	3.781	3.794	3.851	3.870	3.919	3.935	4.011	4.022	Schwaben	09 7	
	Land																								Land	
09	Bayern	33.278	33.278	31.916	30.338	26.755	26.044	25.648	25.385	24.143	25.011	25.787		25.589	25.651	25.777	25.984	26.347	26.390	26.548	26.571	26.929	27.046	Bayern	09	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

Tab. 17: Rechnerische Neubaunachfrage (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) an Wohnungen in MFH in den bayerischen

Landkreisen und kreisfreien Städten

Annahme: konstante Leerstandsquote

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH										Kennziffer									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037										
	Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)											Landkreis (LK)/Kreisfreie Stadt (KS)																			
09 1 61	Ingolstadt (KS)	386	386	246	179	110	107	62	47	40	41	40																	Ingolstadt (KS)	09 1 61	
09 1 62	München (KS)	7.705	7.705	9.079	7.639	6.162	5.825	5.502	4.993	4.585	4.146	4.042																	München (KS)	09 1 62	
09 1 63	Rosenheim (KS)	147	147	95	89	64	62	48	46	34	28	32																	Rosenheim (KS)	09 1 63	
09 1 71	Altötting (LK)	25	25	28	29	30	30	31	31	31	31	31																	Altötting (LK)	09 1 71	
09 1 72	Berchtesgadener Land (LK)	142	142	96	79	99	101	83	79	71	61	60																	Berchtesgadener Land (LK)	09 1 72	
09 1 73	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	218	218	160	156	168	174	157	138	143	122	121																	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	09 1 73	
09 1 74	Dachau (LK)	298	298	208	194	211	204	189	174	166	158	155																	Dachau (LK)	09 1 74	
09 1 75	Ebersberg (LK)	198	198	149	143	172	170	144	146	144	133	133																	Ebersberg (LK)	09 1 75	
09 1 76	Eichstätt (LK)	20	20	26	30	33	34	35	37	38	38	38																	Eichstätt (LK)	09 1 76	
09 1 77	Erding (LK)	171	171	129	114	123	124	105	109	88	71	76																	Erding (LK)	09 1 77	
09 1 78	Freising (LK)	293	293	192	175	190	189	174	151	145	133	142																	Freising (LK)	09 1 78	
09 1 79	Fürstenfeldbruck (LK)	339	339	293	262	295	300	280	270	257	227	227																	Fürstenfeldbruck (LK)	09 1 79	
09 1 80	Garmisch-Partenkirchen (LK)	167	167	118	88	96	84	76	69	63	57	60																	Garmisch-Partenkirchen (LK)	09 1 80	
09 1 81	Landsberg a. Lech (LK)	51	51	24	32	39	50	31	30	33	30	30																	Landsberg a. Lech (LK)	09 1 81	
09 1 82	Miesbach (LK)	171	171	119	116	119	128	113	104	93	88	85																	Miesbach (LK)	09 1 82	
09 1 83	Mühldorf a. Inn (LK)	75	75	31	27	34	37	29	30	31	30	30																	Mühldorf a. Inn (LK)	09 1 83	
09 1 84	München (LK)	915	915	695	639	665	681	649	615	584	541	533																	München (LK)	09 1 84	
09 1 85	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	24	24	13	15	17	18	18	20	20	21	20																	Neuburg-Schrobenhausen (LK)	09 1 85	
09 1 86	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	47	47	14	16	29	32	27	26	28	29	29																	Pfaffenhofen a. d. Ilm (LK)	09 1 86	
09 1 87	Rosenheim (LK)	262	262	163	135	170	186	169	144	137	94	100																	Rosenheim (LK)	09 1 87	
09 1 88	Starnberg (LK)	153	153	93	76	110	116	108	95	96	78	83																	Starnberg (LK)	09 1 88	
09 1 89	Traunstein (LK)	118	118	55	41	66	72	54	48	50	50	50																	Traunstein (LK)	09 1 89	
09 1 90	Weilheim-Schongau (LK)	104	104	49	45	69	68	51	36	43	37	37																	Weilheim-Schongau (LK)	09 1 90	
09 2 61	Landshut (KS)	305	305	247	220	174	173	151	151	140	129	135																	Landshut (KS)	09 2 61	
09 2 62	Passau (KS)	172	172	77	39	18	18	20	22	23	23	22																		Passau (KS)	09 2 62
09 2 63	Straubing (KS)	72	72	61	57	36	28	26	24	31	18	14																		Straubing (KS)	09 2 63
09 2 71	Deggendorf (LK)	23	23	29	31	32	32	33	33	33	33	33																		Deggendorf (LK)	09 2 71
09 2 72	Freyung-Grafenau (LK)	22	22	22	23	23	25	26	27	27	27	27																		Freyung-Grafenau (LK)	09 2 72
09 2 73	Kelheim (LK)	39	39	16	18	30	31	31	26	27	28	28																		Kelheim (LK)	09 2 73
09 2 74	Landshut (LK)	12	12	21	24	28	32	33	35	36	37	36																		Landshut (LK)	09 2 74
09 2 75	Passau (LK)	39	39	43	46	48	49	50	51	52	52	52																		Passau (LK)	09 2 75
09 2 76	Regen (LK)	28	28	29	29	31	36	37	38	38	39	39																		Regen (LK)	09 2 76
09 2 77	Rottal-Inn (LK)	32	32	36	38	38	39	40	40	40	40	40																		Rottal-Inn (LK)	09 2 77
09 2 78	Straubing-Bogen (LK)	23	23	29	29	31	31	31	33	32	33	33																		Straubing-Bogen (LK)	09 2 78
09 2 79	Dingolfing-Landau (LK)	14	14	20	21	23	24	24	25	25	25	25																		Dingolfing-Landau (LK)	09 2 79
09 3 61	Amberg (KS)	14	14	14	14	18	19	19	20	20	20	20																		Amberg (KS)	09 3 61
09 3 62	Regensburg (KS)	916	916	691	581	503	439	398	386	347	326	302																		Regensburg (KS)	09 3 62
09 3 63	Weiden i. d. OPf. (KS)	23	23	13	13	17	19	19	20	20	20	20																		Weiden i. d. OPf. (KS)	09 3 63
09 3 71	Amberg-Sulzbach (LK)	41	41	44	51	49	51	51	50	50	50	50																		Amberg-Sulzbach (LK)	09 3 71
09 3 72	Cham (LK)	38	38	41	41	42	43	44	45	46	46	46																		Cham (LK)	09 3 72

Fortsetzung Tabelle 17 >

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 3 73	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	19	19	29	32	36	39	40	42	42	41	42	42	42	42	41	42	41	41	40	41	41	Neumarkt i. d. OPf. (LK)	09 3 73
09 3 74	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	44	44	46	49	47	50	50	50	50	49	49	48	48	48	47	47	47	46	46	46	46	Neustadt a. d. Waldnaab (LK)	09 3 74
09 3 75	Regensburg (LK)	21	21	27	33	37	52	39	42	46	48	46	49	50	50	51	51	51	51	52	52	53	Regensburg (LK)	09 3 75
09 3 76	Schwandorf (LK)	28	28	34	40	43	44	44	45	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	45	44	45	Schwandorf (LK)	09 3 76
09 3 77	Tirschenreuth (LK)	37	37	39	43	43	45	45	44	44	43	43	42	42	41	41	41	40	40	40	40	40	Tirschenreuth (LK)	09 3 77
09 4 61	Bamberg (KS)	204	204	56	25	25	25	27	27	27	27	27	27	27	27	26	48	54	55	73	84	96	Bamberg (KS)	09 4 61
09 4 62	Bayreuth (KS)	92	92	24	24	24	38	41	42	42	42	41	40	39	38	38	36	35	34	33	32	31	Bayreuth (KS)	09 4 62
09 4 63	Coburg (KS)	13	13	13	17	17	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19	19	19	18	18	18	18	Coburg (KS)	09 4 63
09 4 64	Hof (KS)	32	32	15	15	15	22	25	27	28	28	28	28	28	27	27	26	26	26	25	25	24	Hof (KS)	09 4 64
09 4 71	Bamberg (LK)	34	34	37	41	41	41	42	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	Bamberg (LK)	09 4 71
09 4 72	Bayreuth (LK)	37	37	39	38	36	37	38	39	39	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	41	42	Bayreuth (LK)	09 4 72
09 4 73	Coburg (LK)	26	26	28	30	34	38	39	39	40	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	Coburg (LK)	09 4 73
09 4 74	Forchheim (LK)	27	27	31	32	33	34	35	36	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	Forchheim (LK)	09 4 74
09 4 75	Hof (LK)	47	47	48	53	54	58	59	59	59	58	57	56	55	54	54	53	52	52	51	51	50	Hof (LK)	09 4 75
09 4 76	Kronach (LK)	32	32	33	36	38	42	42	42	42	41	41	40	40	39	39	38	37	37	37	36	36	Kronach (LK)	09 4 76
09 4 77	Kulmbach (LK)	33	33	33	36	36	40	40	40	40	40	39	39	39	38	38	37	37	37	36	36	36	Kulmbach (LK)	09 4 77
09 4 78	Lichtenfels (LK)	21	21	23	26	28	31	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	29	29	29	29	29	Lichtenfels (LK)	09 4 78
09 4 79	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	30	30	31	34	41	48	50	51	51	51	51	50	49	48	48	47	46	45	44	43	43	Wunsiedel i. Fichtelgebirge (LK)	09 4 79
09 5 61	Ansbach (KS)	26	26	20	13	13	13	13	14	15	15	15	15	15	15	15	14	14	14	14	15	19	Ansbach (KS)	09 5 61
09 5 62	Erlangen (KS)	446	446	137	80	38	38	38	39	39	39	39	39	39	38	38	51	77	89	119	133	131	Erlangen (KS)	09 5 62
09 5 63	Fürth (KS)	412	412	355	316	255	227	220	201	180	157	178	158	158	165	152	169	176	183	199	202	207	Fürth (KS)	09 5 63
09 5 64	Nürnberg (KS)	1.248	1.248	935	827	676	628	571	523	403	363	428	363	339	376	372	472	493	591	640	735	769	Nürnberg (KS)	09 5 64
09 5 65	Schwabach (KS)	53	53	31	30	18	11	15	14	11	11	10	11	11	11	11	11	11	15	19	15	20	Schwabach (KS)	09 5 65
09 5 71	Ansbach (LK)	43	43	50	53	54	55	55	56	56	57	56	57	57	57	57	56	56	57	57	58	58	Ansbach (LK)	09 5 71
09 5 72	Erlangen-Höchstadt (LK)	30	30	32	34	35	35	36	36	36	37	37	37	38	37	37	37	37	37	37	37	37	Erlangen-Höchstadt (LK)	09 5 72
09 5 73	Fürth (LK)	275	275	233	59	36	37	37	49	57	56	53	49	46	44	42	40	39	37	36	35	34	Fürth (LK)	09 5 73
09 5 74	Nürnberger Land (LK)	54	54	38	41	42	44	44	45	46	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	45	44	Nürnberger Land (LK)	09 5 74
09 5 75	Neust. a. d. Aisch-Bad Windsh. (LK)	22	22	24	26	26	27	28	29	30	30	30	30	30	30	30	29	29	30	30	31	31	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (LK)	09 5 75
09 5 76	Roth (LK)	29	29	31	33	33	34	34	35	35	35	35	35	35	34	35	34	34	34	34	34	34	Roth (LK)	09 5 76
09 5 77	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	22	22	25	26	27	27	28	28	29	29	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	Weißenburg-Gunzenhausen (LK)	09 5 77
09 6 61	Aschaffenburg (KS)	51	51	45	25	21	22	22	23	24	24	25	25	26	26	26	26	26	26	26	27	30	Aschaffenburg (KS)	09 6 61
09 6 62	Schweinfurt (KS)	141	141	16	16	16	23	25	24	23	23	23	23	23	23	23	22	22	21	24	28	34	Schweinfurt (KS)	09 6 62
09 6 63	Würzburg (KS)	238	238	82	45	45	45	48	50	52	53	53	54	54	53	53	51	66	98	129	154	168	Würzburg (KS)	09 6 63
09 6 71	Aschaffenburg (LK)	44	44	47	48	48	53	56	57	58	59	60	60	60	61	61	61	61	61	61	61	62	Aschaffenburg (LK)	09 6 71
09 6 72	Bad Kissingen (LK)	28	28	30	34	38	42	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	43	43	44	Bad Kissingen (LK)	09 6 72
09 6 73	Rhön-Grabfeld (LK)	28	28	28	31	35	37	37	37	37	37	37	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	Rhön-Grabfeld (LK)	09 6 73
09 6 74	Haßberge (LK)	25	25	26	31	31	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34	34	35	Haßberge (LK)	09 6 74
09 6 75	Kitzingen (LK)	22	22	25	25	26	26	26	27	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	Kitzingen (LK)	09 6 75
09 6 76	Miltenberg (LK)	34	34	35	42	47	49	50	51	51	50	50	50	50	50	49	49	49	49	49	49	49	Miltenberg (LK)	09 6 76
09 6 77	Main-Spessart (LK)	35	35	36	42	48	54	55	55	56	55	55	55	54	54	54	53	53	53	53	53	53	Main-Spessart (LK)	09 6 77
09 6 78	Schweinfurt (LK)	29	29	31	32	32	34	35	35	36	36	36	36	37	37	37	38	38	38	39	40	41	Schweinfurt (LK)	09 6 78
09 6 79	Würzburg (LK)	40	40	44	45	45	46	46	47	47	47	47	47	47	47	47	48	49	50	51	52	54	Würzburg (LK)	09 6 79

Fortsetzung Tabelle 17 >

Kennziffer	Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH											Rechnerische Neubaunachfrage Wohnungen in MFH											Kennziffer	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
09 7 61	Augsburg (KS)	1.319	1.319	913	774	685	643	635	556	508	467	496	485	444	458	454	541	544	596	620	670	708	Augsburg (KS)	09 7 61
09 7 62	Kaufbeuren (KS)	67	67	47	42	34	27	15	21	14	12	17	12	12	12	12	15	18	22	25	39	39	Kaufbeuren (KS)	09 7 62
09 7 63	Kempten (Allgäu) (KS)	111	111	70	73	41	40	35	20	20	20	20	20	20	20	20	28	38	52	74	69	69	Kempten (Allgäu) (KS)	09 7 63
09 7 64	Memmingen (KS)	73	73	49	57	22	24	38	19	15	13	13	13	13	13	21	16	21	23	35	31	31	Memmingen (KS)	09 7 64
09 7 71	Aichach-Friedberg (LK)	19	19	24	27	29	31	32	34	35	36	35	35	36	36	35	34	34	34	34	33	32	Aichach-Friedberg (LK)	09 7 71
09 7 72	Augsburg (LK)	186	186	104	81	129	128	111	98	89	67	65	69	66	66	66	71	84	84	89	96	108	Augsburg (LK)	09 7 72
09 7 73	Dillingen a. d. Donau (LK)	24	24	25	26	26	29	30	31	31	31	31	31	30	30	30	30	30	30	30	30	30	Dillingen a. d. Donau (LK)	09 7 73
09 7 74	Günzburg (LK)	22	22	28	30	31	31	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	Günzburg (LK)	09 7 74
09 7 75	Neu-Ulm (LK)	140	140	83	57	96	97	91	78	69	55	57	53	46	46	46	46	51	53	64	69	69	Neu-Ulm (LK)	09 7 75
09 7 76	Lindau (Bodensee) (LK)	47	47	34	26	44	41	35	31	28	26	26	26	26	27	27	26	26	33	40	40	49	Lindau (Bodensee) (LK)	09 7 76
09 7 77	Ostallgäu (LK)	65	65	28	29	43	47	36	37	38	39	39	40	40	40	40	40	40	40	40	39	39	Ostallgäu (LK)	09 7 77
09 7 78	Unterallgäu (LK)	32	32	22	27	31	33	33	35	36	37	37	36	37	37	37	37	36	36	36	35	36	Unterallgäu (LK)	09 7 78
09 7 79	Donau-Ries (LK)	22	22	30	30	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	32	Donau-Ries (LK)	09 7 79
09 7 80	Oberallgäu (LK)	215	215	150	110	133	123	94	84	75	49	54	50	50	50	50	50	52	61	74	85	92	Oberallgäu (LK)	09 7 80
Raumordnungsregion												Raumordnungsregion												
1	Bayerischer Untermain	129	129	126	115	116	124	128	130	133	134	135	135	136	136	136	136	136	135	136	137	141	Bayerischer Untermain	1
2	Würzburg	335	335	187	157	163	171	175	180	183	184	184	183	183	183	182	181	195	229	261	287	303	Würzburg	2
3	Main-Rhön	251	251	130	144	151	168	172	172	173	172	172	172	173	172	173	172	172	172	176	181	188	Main-Rhön	3
4	Oberfranken-West	356	356	222	207	217	230	237	238	240	239	237	236	236	234	233	252	256	257	274	284	296	Oberfranken-West	4
5	Oberfranken-Ost	270	270	191	201	206	244	253	257	259	258	256	254	251	247	244	241	237	234	231	228	226	Oberfranken-Ost	5
6	Oberpfalz-Nord	186	186	190	211	217	227	229	229	230	228	227	226	225	223	222	219	218	217	216	215	215	Oberpfalz-Nord	6
7	Nürnberg	2.547	2.547	1.792	1.420	1.132	1.053	996	942	808	745	827	737	711	752	733	860	911	1.031	1.129	1.236	1.277	Nürnberg	7
8	Westmittelfranken	113	113	119	118	120	122	124	127	130	131	131	131	132	131	132	131	130	131	131	134	139	Westmittelfranken	8
9	Augsburg	1.571	1.571	1.096	938	902	863	840	751	696	634	660	653	610	624	619	710	725	776	806	863	911	Augsburg	9
10	Ingolstadt	478	478	300	240	189	191	142	130	126	128	127	127	130	129	130	134	149	156	170	176	187	Ingolstadt	10
11	Regensburg	1.033	1.033	803	705	648	605	552	540	508	490	465	464	467	476	448	477	490	528	542	566	594	Regensburg	11
12	Donau-Wald	378	378	291	254	219	218	224	227	236	225	220	222	221	224	220	223	225	233	244	259	270	Donau-Wald	12
13	Landshut	363	363	323	303	263	267	247	250	241	231	236	224	227	223	213	219	210	222	229	235	235	Landshut	13
14	München	10.122	10.122	10.862	9.274	7.968	7.659	7.181	6.582	6.097	5.518	5.421	5.198	4.887	4.745	4.530	4.776	4.788	4.812	4.950	5.146	5.261	München	14
15	Donau-Iller	267	267	183	170	180	185	193	165	153	137	139	134	128	128	128	136	135	142	155	172	168	Donau-Iller	15
16	Allgäu	504	504	329	281	296	277	216	193	176	147	157	149	149	149	150	152	164	193	232	278	289	Allgäu	16
17	Oberland	660	660	446	406	452	453	397	347	342	304	302	288	287	284	281	307	325	337	365	376	395	Oberland	17
18	Südostoberbayern	768	768	467	401	463	490	414	378	354	294	304	274	286	287	271	315	314	340	362	365	414	Südostoberbayern	18
Regierungsbezirk												Regierungsbezirk												
09 1	Oberbayern	12.028	12.028	12.074	10.320	9.073	8.794	8.135	7.437	6.919	6.244	6.154	5.887	5.590	5.445	5.210	5.531	5.577	5.645	5.847	6.064	6.257	Oberbayern	09 1
09 2	Niederbayern	780	780	630	575	512	517	502	503	504	484	484	474	477	476	463	472	465	485	503	523	535	Niederbayern	09 2
09 3	Oberpfalz	1.180	1.180	978	898	836	801	750	743	711	689	664	661	663	670	640	667	680	716	728	751	779	Oberpfalz	09 3
09 4	Oberfranken	627	627	412	408	423	474	490	495	499	497	493	490	487	482	477	492	494	491	505	512	522	Oberfranken	09 4
09 5	Mittelfranken	2.661	2.661	1.912	1.538	1.253	1.175	1.120	1.069	938	876	958	868	843	883	865	990	1.042	1.162	1.260	1.370	1.416	Mittelfranken	09 5
09 6	Unterfranken	715	715	444	416	430	463	476	482	489	490	490	490	492	491	491	489	503	537	573	605	632	Unterfranken	09 6
09 7	Schwaben	2.341	2.341	1.608	1.389	1.377	1.326	1.249	1.109	1.025	918	955	935	887	901	897	998	1.024	1.111	1.193	1.312	1.368	Schwaben	09 7
Land												Land												
09	Bayern	20.332	20.332	18.057	15.543	13.903	13.548	12.720	11.839	11.084	10.199	10.199	9.807	9.438	9.349	9.043	9.639	9.783	10.146	10.609	11.137	11.508	Bayern	09

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, München, 2018, und empirica-Prognosen

6.2 Anhang und Literatur

6.2.1 Annahmen zur Bevölkerungsprognose

6.2.1.1 Allgemeines

Methodik	Deterministisches Komponentenmodell
Vorausrechnungseinheiten	Landkreise und kreisfreie Städte Bayerns
Berücksichtigte Altersjahrgänge	100
Ausgangsdaten/Berechnungshorizont	Bevölkerungsstand 31.12.2017 (endgültig zensusrevidiert) Prognose bis 2037
Einwohnerbegriff	Nur Einwohner mit Hauptwohnsitz

6.2.1.2 Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter

Genutzte Bestandsdaten	Bevölkerungsbestand zum 31.12. der Jahre 2013 bis 2017
Fertilität	Berechnung alters- und kreisspezifischer Geburtenraten (15- bis 49-jährige Frauen) auf Basis der Lebendgeborenen 2013 bis 2017 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten
Mortalität	Berechnung alters-, geschlechts- und kreisspezifischer Sterberaten auf Basis der tatsächlichen Sterbefälle in den Jahren 2013 bis 2017 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten
Binnenwanderung	Analyse der tatsächlichen Wanderungsströme (differenziert nach Geschlecht und Alter) über die Kreisgrenzen der Jahre 2010 bis 2017, 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 2013 bis 2017

Allokationsquoten

Berechnung von Quoten zur Aufteilung der Zuzüge auf die demografischen Gruppen der vorausgerechneten Gebiete, Grundlage: tatsächliche Zuwanderungen 2010 bis 2014 (die Quoten der Jahre 2015 bis 2017 – insbesondere in Städten mit Erstaufnahmeeinrichtungen erhöht – bleiben unberücksichtigt)

6.2.1.3 Entwicklung der Parameter

Geburtenentwicklung

Geburtenrate 2017 wie Ist-Werte 2017, danach bis 2027 sinkende Geburtenrate, ab 2028 konstante Geburtenrate wie Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2017 (Berücksichtigung eines moderat steigenden Alters der Mutter bei der Geburt)

Entwicklung Sterblichkeit

Annahme einer (weiterhin) steigenden Lebenserwartung bei Geburt bis 2037 analog 13. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung:
Männer: 81,5 Jahre (+2,3 Jahre seit 2017)
Frauen: 85,7 Jahre (+2,0 Jahre seit 2017)

Entwicklung Außenwanderung restliches Bundesgebiet

Annahme eines konstanten Wanderungssaldos auf dem Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2017 von rund +7.800 Personen p. a.

Entwicklung Außenwanderung Ausland

Annahme eines fallenden Wanderungssaldos, der bis 2021 den Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2017 von rund +40.000 Personen p. a. erreicht

Entwicklung Binnenwanderung

Für 2018 der Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2017, bis 2023 ein lineares Zulaufen dieser Raten auf den Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2014 (= Jahre vor der hohen Fluchtzuwanderung), danach konstante Raten

6.2.2 Raumordnungsregionen

Abb. 107: Regionen des Freistaates Bayern

Gebietsstand 31. Dezember 2017



- Regionen mit großen Verdichtungsräumen
- Grenzland- und überwiegend strukturschwache Regionen
- Sonstige ländliche Regionen

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 Landkreis Tirschenreuth die Gemeinde Waldershof
6 Oberpfalz-Nord	KS Amberg, KS Weiden i. d. OPf., LK Amberg-Weizsach, LK Neustadt a. d. Waldnaab, LK Schwandorf, LK Tirschenreuth (ohne die Gemeinde Waldershof)
7 Nürnberg	KS Erlangen, KS Fürth, KS Nürnberg, KS Schwabach, LK Erlangen-Höchstädt, LK Fürth, LK Nürnberger Land, LK Roth
8 Westmittelfranken	KS Ansbach, LK Ansbach, LK Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, LK Weißenburg-Gunzenhausen
9 Augsburg	KS Augsburg, LK Aichach-Friedberg, LK Augsburg, LK Dillingen a. d. Donau, LK Donau-Ries
10 Ingolstadt	KS Ingolstadt, LK Eichstätt, LK Neuburg-Schrobenhausen, LK Pfaffenhofen a. d. Ilm
11 Regensburg	KS Regensburg, LK Cham, LK Neumarkt i. d. OPf., LK Regensburg, LK Kelheim (ohne die der Region Landshut angehörigen Gemeinden)
12 Donau-Wald	KS Passau, KS Straubing, LK Deggendorf, LK Freyung-Grafenau, LK Passau, LK Regen, LK Straubing-Bogen
13 Landshut	KS Landshut, LK Landshut, LK Rottal-Inn, LK Dingolfing-Landau, vom LK Kelheim die Gemeinden Aigsbach, 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-Iller	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

6.2.3 Glossar und Abkürzungsverzeichnis

Anzahl Wohnungsnachfrager	Anzahl Haushalte abzgl. Anzahl Untermieter zzgl. Anzahl Zweitwohnungen
Baufertigstellungsdichte	Anzahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Einwohner
Baugenehmigungsdichte	Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zu je 1.000 Einwohnern
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
VdW Bayern	Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhäuser

6.2.4 Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2018), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2017 bis 2037 – Zusammenfassung von Methodik, Modellannahmen und Ergebnissen, Bayern in Zahlen 12/2018, S. 822 ff., München.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019), Pressemitteilung 70/2019/32/P vom 29.03.2019.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019), Pressemitteilung 228/2019/32/P vom 24.09.2019.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019), Pressemitteilung vom 05.11.2019.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020), Pressemitteilung 21/2020/32/A vom 29.01.2020.
- BayernLB Research (2019), Blickpunkt Wirtschaft vom 06.12.2019.
- Braun, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! – Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica-Paper Nr. 219, Berlin (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi219rb.pdf>).
- Braun, R. (2015), Vermögensbildung in Deutschland, Teil 3: Wohnflächen und Vermögen, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.
- Braun, R. (2016 a), Ausblick: Wohnungsprognose für Bayern bis 2034 der empirica ag, in: BayernLabo, Wohnungsmarkt Bayern 2016/2017 – Beobachtung und Ausblick, München.
- Braun, R. (2016 b), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, empirica-Studie im Auftrag der LBS West, Münster (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf).
- Braun, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend!, empirica-Paper Nr. 239, Berlin (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi239rb.pdf).
- Braun, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende, empirica-Paper Nr. 248, Berlin (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi248rb.pdf).

- Braun, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau, empirica-Paper Nr. 249, Berlin (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi249rb.pdf).
- Braun, R. und Schlatterer, M. (2018), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017, Ergebnisse und Methodik (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2017-v.pdf).
- 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>).
- Braun, R., Rachowka, A. und Schwede, P. (2019), Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen, hrsg. von BBSR, Bonn (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/Forschungsprogramme/Programmuebergreifend/Projekte/leerstaende/01-start.html?nn=441738¬First=true&docId=1866876>).
- 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.
- empirica (2014), Datensatzbeschreibung (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>).
- empirica (2019), empirica-Immobilienpreisindex IV/2018 (<https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/empirica-immobilienpreisindex-iv2018/>).
- EZB (2020), Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse vom 23. Januar 2020.
- 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.
- 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. und McGownd, E. (2017), Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt, empirica-Studie für die Kreditanstalt für Wiederaufbau.
- Statistisches Bundesamt (2020), Pressemitteilung Nr.018 vom 15.01.2020.
- Simons, Harald; Schmandt, Marco; Grade, Jan; McGownd, Eliza (2016), Haltefaktoren im ländlichen Raum, empirica-Studie im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz, gem. Beschluss des Ministerrates vom 20.09.2016.
- Wohnungswirtschaft heute (2018), Ausgabe 118, S. 47, Bosau, Juli 2018.

Bildnachweis

Passfoto:

S. 7 (Dr. Edgar Zoller)

iStock:

Titel (Foto „Unterstädtische Nachbarschaft“ © Ziga Plahutar)

S. 4, 8–9 (Foto Hintergrund „Grasgrün Wald auf Frühling Sonnenuntergang Hintergrund“ © oatawa)

S. 4, 94–95 (Foto „Move viele Karton Kartons in leere neue Wohnung“ © evgenyatamanenko)

S. 5, 150–151 (Foto Hintergrund „Holztischplatte mit Fenster und morgen Sonnenlicht im Hintergrund“ © Kritchanut)

INCREON:

S. 4, 5, 8–9, 34–35, 94–95, 150–151, 230–231, 274–275

Impressum

Herausgeber

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

Redaktion

Barbara Schatz
Telefon +49 89 2171-28 164
Telefax +49 89 2171-600378

Konzept, Gestaltung

INCREON, www.increon.com

Der Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2020 – Beobachtung und Ausblick“ inklusive Tabellenteil stehen unter bayernlabo.de > Förderinstitut BayernLabo > Publikationen > Wohnungsmarktbeobachtungen zur Verfügung.

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 Vervielfältigung, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

München, April 2020

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

