

Leerstand in den Landkreisen Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen

Kurzstudie

WAHLKREISBÜRO – DIE GRÜNEN

KARL BÄR, MDB

Marienstraße 383607 Holzkirchen

Berlin, 24.09.2025

Hendrik Schlichtling

Julia Grünky

Merle Burkhardt

Lea Pietrek

RegioKontext GmbH
HRB 106269 B Amtsgericht Berlin Charlottenburg
Kantstr. 92, 10627 Berlin
buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Inhaltverzeichnis

Inhaltverzeichnis	3
1 Anlass und Zielsetzung	3
2 Wohnungsmarkt Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen – Kurzüberblick	4
2.1 Datengrundlage	4
2.2 Ausgewählte Wohnungsmarktdaten im Überblick	5
2.3 Wohnungsnachfrage: Bevölkerung und Haushalte	6
2.4 Wohnungsangebot: Bestand und Entwicklung	7
2.5 Marktdaten	8
3 Analyse der Leerstandssituation – Ergebnisse aus dem Zensus 2022	10
3.1 Datengrundlage und Methodik	10
3.2 Zentrale Kennzahlen – Art und Umfang des Leerstands	11
3.3 Strukturelle Zusatzmerkmale – Abgleich mit Sekundärdaten	17
4 Fazit und Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse	22
5 Anhang	24

1 Anlass und Zielsetzung

Die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen wohnungspolitischen Herausforderungen in Bayern. In vielen Regionen, insbesondere im Münchner Umland, stehen begrenzte Flächen, steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie hohe energetische Anforderungen einem alleinigen Lösungsansatz durch Neubau im Weg. Hinzu kommt der Umweltaspekt: Neubau führt in der Regel zu zusätzlichem Flächenverbrauch und belastet durch den Einsatz neuer Baumaterialien sowie den Energieaufwand in der Bauphase die Klimabilanz („graue Energie“). Unter diesen Rahmenbedingungen rückt der vorhandene Wohnungsbestand als wichtige Ressource in den Fokus.

Leerstehende Wohnungen stellen dabei ein Potenzial dar, das je nach Art, Umfang und Ursache des Leerstands einen wertvollen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten kann. Die Aktivierung solcher Bestände kann schneller, ressourcenschonender und oft kostengünstiger erfolgen als die Schaffung von Wohnraum durch Neubau.

Die vorliegende Kurzstudie untersucht den Leerstand in den Landkreisen Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen auf Basis der Daten des Zensus 2022. Ziel ist es, eine fundierte Datengrundlage zu Art, Umfang und möglichen Ursachen des Leerstands zu schaffen. Die Ergebnisse sollen Kommunen, Verwaltung und Politik in die Lage versetzen, gezielte Strategien zur Aktivierung von Leerständen zu entwickeln und so einen Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu leisten.

2 Wohnungsmarkt Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen – Kurzüberblick

Leerstände entstehen nicht isoliert, sondern im Zusammenspiel von Angebots- und Nachfragedynamik sowie durch objekt- oder eigentümerbezogene Faktoren. Um die Leerstandssituation in den Landkreisen Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen fundiert einordnen zu können, ist daher ein Blick auf die grundlegenden Strukturen und Entwicklungen des regionalen Wohnungsmarkts unverzichtbar.

In diesem Kapitel werden zentrale Wohnungsmarktindikatoren analysiert, darunter Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Zusammensetzung und Veränderung des Wohnungsbestands, Eigentumsverhältnisse sowie Miet- und Kaufpreisentwicklung. Diese Betrachtung dient nicht nur der Beschreibung der aktuellen Marktlage, sondern liefert auch erste Hinweise auf mögliche Leerstandsursachen. So kann beispielsweise ein Überangebot in bestimmten Marktsegmenten oder eine geringe Nachfrage nach speziellen Wohnungstypen auf strukturellen Leerstand hindeuten.

Im Folgenden werden zunächst die Nachfrageseite (Bevölkerung und Haushalte), anschließend das Wohnungsangebot (Bestand, Bautätigkeit) und schließlich zentrale Marktergebnisse (Miet- und Kaufpreisniveau) betrachtet. Diese drei Bausteine bilden die Grundlage für die spätere Einordnung der Leerstandsdaten in Kapitel 3.

2.1 Datengrundlage

Die Auswertungen zur Wohnungsmarktsituation berufen sich auf den Zensus 2022 des Statistischen Bundesamtes, Statistiken des Bayerischen Landesamts für Statistik sowie auf die VALUE Marktdatenbank. Der Zensus wird mittels einer registergestützten Bevölkerungszählung und einer flächendeckenden Gebäude- und Wohnungszählung erfasst. Letztere verpflichtet alle Eigentümer:innen oder Verwalter:innen von Wohngebäuden in Deutschland zu Angaben über ihre Immobilien, was die erfassten Daten zum Wohnungsbestand außerordentlich exakt macht.

Die VALUE Marktdatenbank beinhaltet eine umfangreiche Zusammenstellung kleinteiliger Immobilienmarktdaten für verschiedene Marktsegmente wie Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Aus über 100 Quellen, u. a. ImmobilienScout24 und Kleinanzeigen, werden Daten erfasst. Öffentlich geförderte Wohnungen, die mit einem Wohnungsberechtigungsschein zugänglich sind, sind in den regulären Angebotsdaten enthalten. Die abgerufenen Daten sind nicht inflationsbereinigt.

2.2 Ausgewählte Wohnungsmarktdaten im Überblick

KENNZAHLEN 2022	KREIS MIESBACH	KREIS BAD TÖLZ- WOLFRATSHAUSEN
Wohnungsnachfrage		
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	96.557	129.062
Zahl der Haushalte	46.648	59.355
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,07	2,17
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	42,70	40,20
Wohnungsangebot		
Wohnungsbestand	52.347	63.432
davon in Mehrfamilienhäusern	23.162	29.415
davon im Besitz von Privatpersonen	32.997	37.692
Bestand an Wohngebäuden	24.748	29.112
davon Mehrfamilienhäuser	4.368	5.077
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	332	775
darunter fertiggestellte Wohnungen (Neubau einschließlich NWG*)	288	683
Baugenehmigungen (insgesamt)	379	693
darunter Baugenehmigungen (Neubau einschließlich NWG*)	317	571
Mieten und Wohnungsmarkt		
Belegungsdichte (Einwohner:innen je Wohnung)	1,84	2,03
Wohnfläche je Wohneinheit (in 100 m ²)	1,03	0,47
Wohnfläche je Einwohner:in (in 100 m ²)	0,56	0,23
Angebotsmieten (in EUR netto kalt/m ² Wohnfläche)	13,39	12,79
Anzahl Mietinserate	729	807
Angebotskaufpreise (Ein- und Zweifamilienhäuser) (Median EUR/m ²)	9.128,21	7.319,49
Anzahl Kaufangebote	324	276

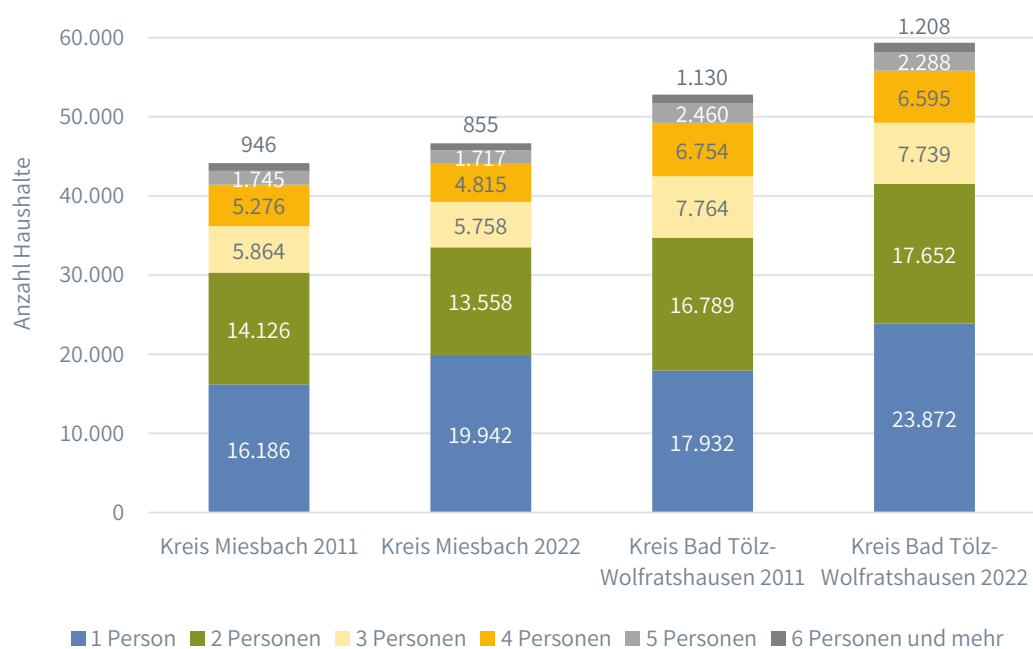
Quellen: Zensus 2022, VALUE Marktdatenbank

*Nichtwohngebäuden

2.3 Wohnungsnachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Die Bevölkerung wuchs in beiden Landkreisen, im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen stärker als in Miesbach (siehe Anhang Abbildung 21). Bad Tölz-Wolfratshausen war der bevölkerungsreichere Landkreis, 2023 lebten hier 129.707 Personen, im Kreis Miesbach 96.730 Personen. Während Bad Tölz-Wolfratshausen seit 2014 durchgehend moderate Zuwächse von durchschnittlich 0,56 % pro Jahr verzeichnete, zeigt sich im Kreis Miesbach zwischen 2021 und 2022 ein deutlicher Rückgang um rund 3.400 Personen. Dieser Einschnitt fällt zeitlich mit der Fortschreibungskorrektur im Rahmen des Zensus 2022 zusammen und ist daher überwiegend als statistische Bereinigung zu werten. Betrachtet man den Zeitraum 2014 bis 2023, zeigt sich für Miesbach – abgesehen von dieser Korrektur – eine insgesamt konstante Bevölkerungsentwicklung. Vor diesem Hintergrund ist ein durch Bevölkerungsverlust verursachtes strukturelles Wohnungsüberangebot in beiden Landkreisen eher unwahrscheinlich.

Abbildung 1: Haushalte: Entwicklung seit 2011



Quellen: Zensus 2011; Zensus 2022

Zunehmend kleine Haushalte

Bevölkerungszahlen lieferten nur ein grobes Bild der Wohnungsnachfrage, die entscheidende Nachfragegröße bildeten Haushalte. Während für die Bevölkerungsentwicklung auch aktuellere Daten bis 2023 vorliegen, basierten die verfügbaren Haushaltszahlen auf den Ergebnissen der Zensuserhebungen 2011 und 2022.

Insgesamt stieg die Anzahl der Haushalte in den beiden Landkreisen von 2011 auf 2022 jeweils deutlich an. Im Kreis Miesbach wuchs die Anzahl der Haushalte um 5,7 % und im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen um 12,4 %.

Je nach Haushaltsgröße unterschieden sich die Entwicklungen. Vor allem kleine Haushalte bis zwei Personen nahmen zu, während größere Haushalte prozentual und in absoluten Zahlen weniger wurden. Im Kreis Miesbach erhöhte sich die Anzahl der 1-Personen-Haushalte zwischen 2011 und 2022 um über 3.700 (23 % mehr), Haushalte ab zwei Personen gingen leicht zurück. In Bad Tölz-Wolfratshausen verzeichneten die 1-Personen-Haushalte 2022 mit fast 6.000 Einheiten einen noch größeren Anstieg (33 %), 2-Personen-Haushalte wiesen hier ebenfalls einen Zuwachs um 5 % auf. Große Haushalte mit drei bis fünf Personen gingen jeweils leicht zurück, lediglich Haushalte ab sechs Personen nahmen leicht zu. Insgesamt gab es 2022 in beiden Landkreisen mit je mindestens 70 % überwiegend kleine Haushalte bis zwei Personen (siehe Abbildung 1).

Ein Abgleich der Haushaltsgrößen mit der Wohnraumausstattung zeigte, dass viele kleine Haushalte in vergleichsweise großen Wohnungen lebten: Rund 40 % der Einpersonenhaushalte bewohnten 2022 vier oder mehr Räume, über 40 % der Zweipersonenhaushalte nutzten fünf oder mehr Räume. Zum Vergleich: Vierpersonenhaushalten standen im Schnitt etwa fünf Räume zur Verfügung (siehe Anhang Abbildung 24 und Abbildung 25).

Sowohl das Bevölkerungswachstum als auch die steigende Zahl an Haushalten sprachen für eine insgesamt wachsende Wohnraumnachfrage in beiden Landkreisen. Leerstände, die allein auf eine schrumpfende Bevölkerung und damit ein Wohnungsüberangebot zurückzuführen wären, waren daher insgesamt unwahrscheinlich.

2.4 Wohnungsangebot: Bestand und Entwicklung

Kontinuierlich wachsender Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in den Landkreisen Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen wuchs kontinuierlich. 2023 zählte der Kreis Miesbach 52.679 Wohnungen (siehe Anhang Abbildung 13), der Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen 64.199 Wohnungen (siehe Anhang Abbildung 14). Laut Zensus 2022 teilten sich diese Wohnungen zu ungefähr gleichen Teilen auf Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern auf. Die Anzahl der Räume je Wohnung war zwischen den Landkreisen vergleichbar: Mittlere Wohnungen zwischen drei und fünf Zimmern überwogen mit je circa 60 %, etwas mehr als jede fünfte Wohnung war sechs oder mehr Räume groß, kleine Wohnungen bis zwei Räume bildeten mit je 17 % das kleinste Segment.

Das Baugeschehen spiegelte diese Kontinuität ebenfalls wider: in den vergangenen zehn Jahren ließ sich weder bei den Baugenehmigungen noch bei den Baufertigstellungen eine signifikante Veränderungstendenz ablesen (siehe Anhang Abbildung 15 und Abbildung 16). Eine Marktentspannung war wiederum auch nicht ablesbar. In Kreis Miesbach zog sich kontinuierlich seit 2015 ein Leichter Bauüberhang durch, mit durchschnittlich mehr Baugenehmigungen als Baufertigstellungen. Besonders im Jahr 2019 und 2021 war hier eine große Differenz der beiden Indikatoren zu erkennen (493 Baugenehmigungen gegenüber 312 Baufertigstellungen beziehungsweise 524 Baugenehmigungen gegenüber 377 Baufertigstellungen). Seit 2022 schienen sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen abzunehmen, auch wenn sich hier kein langfristiger Trend erkennen ließ. In Kreis Bad Tölz-

Wolfratshausen war der Bauüberhang weniger stark zu erkennen, mit Ausnahme des Jahres 2020 (1393 Baugenehmigungen gegenüber nur 493 Baufertigstellungen). Seit 2022 wurde entgegen dem Bundestrend ein Anstieg den Baugenehmigungen als auch der Baufertigstellungen verzeichnet, wobei 2023 sogar mehr Wohnungen fertiggestellt (683 Wohnungen) als neue genehmigt (571 Wohnungen) wurden.

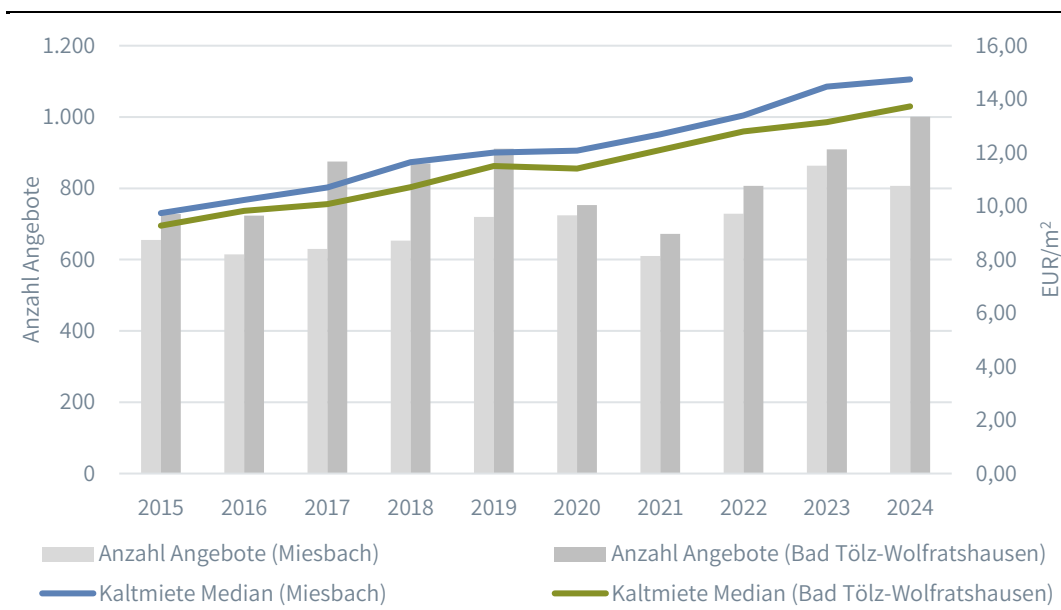
Mit Blick auf die Eigentümer:innen der Wohnungen zeigte sich eine kleinteilige Struktur (siehe Anhang Abbildung 18 und Abbildung 19). In beiden Landkreisen waren 2022 über 60 % der Wohnungen in der Hand von Privatpersonen, weitere knapp 30 % gehörten jeweils Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen. Im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen folgten auf Platz drei der größten Eigentümer:innen Wohnungsgenossenschaften (6 %), privatwirtschaftliche (Wohnungs-)Unternehmen und kommunale Träger spielten in beiden Landkreisen eine untergeordnete Rolle.

2.5 Marktdaten

Hohes Angebotsmietniveau, Tendenz steigend

Die Angebotsmieten stiegen in beiden Landkreisen seit 2015 fast kontinuierlich und erreichten 2024 ihren Höchstwert (siehe Abbildung 2). Im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen lag die Median-Angebotsmiete 2024 bei 13,73 EUR/m², was einem Anstieg um 4,46 EUR/m² (48 %) seit 2015 entspricht. Im Kreis Miesbach lagen die Angebotsmieten 2024 mit 14,74 EUR/m² im Median sogar noch etwa einen Euro höher und wiesen einen ähnlich hohen Anstieg um 5,00 EUR/m² (51 %) gegenüber dem Jahr 2015 auf. Beides entsprach einem sehr hohen Preisniveau gegenüber dem Bundeswert, der 2024 bei 9,57 EUR/m² lag. 2024 waren die Angebotsmietpreise sogar vergleichbar mit einigen Großstädten wie beispielsweise Berlin, dessen Median-Angebotsmiete im entsprechenden Jahr bei 15,74 EUR/m² lag. Die teuersten Wohnungsangebote wurden 2024 mit je mindestens 16,00 EUR/m² im Median in den Gemeinden Rottach-Egern, Bad Wiessee und Otterling inseriert (siehe Anhang Abbildung 17). Lediglich die Gemeinde Reichersbeuern im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen konnte noch eine Median-Angebotsmiete von unter 13,00 EUR/m² aufweisen.

Abbildung 2: Angebotsmieten und Anzahl der Inserate



Quelle: VALUE Marktdatenbank

Die Bestandsmieten der Gemeinden Bad Wiessee und Rottach-Egern am Tegernsee in Kreis Miesbach waren mit 10,50 EUR/m² oder mehr besonders hoch. Auch die anderen Gemeinden am Tegernsee (Gemeinde Kreuth, Tegernsee und Gmund am Tegernsee) sowie die Gemeinden Holzkirchen und Otterfing an der Grenze zum Landkreis München hatten mit 9,50 EUR/m² bis unter 10,50 EUR/m² höhere Bestandsmieten. Im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen waren vor allem die Gemeinden Münsing am Stammberger See und Icking von hohen Nettokaltmieten über 10,50 EUR/m² betroffen sowie die Gemeinde Wolfratshausen mit 9,50 EUR/m² bis unter 10,50 EUR/m². Die meisten Gemeinden der Kreise Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen, verzeichneten jedoch Nettokaltmieten von 8,50 EUR/m² bis unter 9,50 EUR/m² (siehe Anhang Abbildung 17).

Die Anzahl der Inserate für Mietwohnungen schwankte über die Jahre etwas. Im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen wurden durchschnittlich mehr Wohnungen inseriert. 2015 wurden hier 728 Wohnungen online zur Vermietung angeboten, 2024 sogar 1.001 Wohnungen. Im Kreis Miesbach wurden 2015 nur 655 Wohnungen angeboten, 2024 waren es 807 Wohnungen. Beide Landkreise verzeichneten 2021 einen Tiefpunkt an Wohnungsinseraten.

Ebenso wie die Angebotsmieten, stiegen die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2022 in beiden Landkreisen kontinuierlich. In Kreis Miesbach entsprach das von 2015 bis 2022 einem Anstieg um ca. 4250 EUR/m² (87%), in Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen um fast 3500 EUR/m² (91%). Trotz rückläufiger Angebotskaufpreise seit 2022, war das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in beiden Landkreisen sehr hoch. Im Kreis Miesbach lag der Median 2024 bei 8.000 EUR/m² und im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen bei 6.496 EUR/m² (siehe Anhang Abbildung 19).

3 Analyse der Leerstandssituation – Ergebnisse aus dem Zensus 2022

3.1 Datengrundlage und Methodik

Die Analyse der Leerstandssituation in den beiden Landkreisen stützt sich auf die Daten des Zensus 2022 des Statistischen Bundesamtes. Diese bundesweit einheitlich erhobene und methodisch geprüfte Erhebung liefert eine detaillierte Bestandsaufnahme zu Gebäuden und Wohnungen und bildet damit eine verlässliche Grundlage, um Art, Umfang und strukturelle Ursachen von Leerstand zu untersuchen. Der Zensus umfasst eine registergestützte Bevölkerungszählung in Kombination mit einer flächendeckenden Gebäude- und Wohnungszählung. Dabei werden alle Eigentümer:innen oder Verwalter:innen von Wohngebäuden in Deutschland verpflichtet, Angaben zu ihren Immobilien zu machen, darunter auch über die Art der Wohnungsnutzung inkl. Leerstand. Die Ergebnisse werden durch Stichprobenerhebungen (z. B. Haushaltsbefragungen) überprüft. Vor allem die Exaktheit und Vergleichbarkeit der Daten über Gemeinden, Landkreise und Bundesländer hinweg macht den Zensus zu einer aussagekräftigen Datenquelle.

Für die Leerstandsanalyse sind insbesondere objektbezogene Informationen über die leerstehenden Wohnungen (z. B. Art des Gebäudes, Baujahr, Anzahl der Räume, primärer Energieträger), Angaben über die Eigentümer:innen sowie über die Dauer und Gründe für Leerstand interessant.

Definition Leerstand

Leerstand beschreibt laut Definition des Statistischen Bundesamtes leerstehende Wohnungen, die am Stichtag 15. Mai 2022 weder zu Wohnzwecken vermietet noch von den Eigentümer:innen selbst bewohnt werden und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnungen sind. Gewerbliche Nutzungsformen inklusive Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, wurden zwar im Rahmen der Zensuserhebung abgefragt, gelten jedoch nicht als Wohnraum und tauchen deshalb in der Auswertung des Zensus nicht auf. Nebenwohnsitze bzw. Zweitwohnungen stellen kein eigenes Merkmal der Wohnungsnutzung dar. Sie sind eine melderechtliche Kategorie auf Personenebene. Im Rahmen der Zensuserhebung zur Art der Wohnungsnutzung können sie also entweder als zu Wohnzwecken vermietet, als von den Eigentümer:innen selbst bewohnt, als privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnung oder als leerstehend angegeben werden. Inwieweit Zweitwohnungen in die Leerstandsstatistik eingeflossen sind, lässt sich aus den veröffentlichten Zensusdaten nicht ablesen.

Die amtliche **Leerstandsquote** ist ein wichtiger Indikator für die Bewertung der Lage am Wohnungsmarkt. Während eine gewisse Quote – in Wissenschaft und Wohnungswirtschaft gelten i. d. R. 2,5 bis 3,5 % als Untergrenze – notwendig ist, um Umzüge und Fluktuation am Wohnungsmarkt zu gewährleisten, deutet eine hohe Leerstandsquote auf ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage hin. Das kann z. B. wirtschaftliche, demografische oder strukturelle Gründe haben.

3.2 Zentrale Kennzahlen – Art und Umfang des Leerstands

Die Leerstandsquote sowie die absolute Zahl leerstehender Wohnungen liefern eine grundlegende Einordnung der Marktsituation: Während die Quote einen schnellen Vergleich mit anderen Regionen und den Abgleich mit wohnungswirtschaftlichen Richtwerten ermöglicht, zeigt die absolute Zahl die konkrete Größenordnung des ungenutzten Wohnraums im Bestand. Für ein umfassendes Bild werden im Folgenden zusätzlich die räumliche Verteilung des Leerstands, die Verteilung nach Gebäudetypen und Wohnungsgrößen, die Dauer der Nichtnutzung sowie die von Eigentümerinnen und Eigentümern angegebenen Gründe betrachtet.

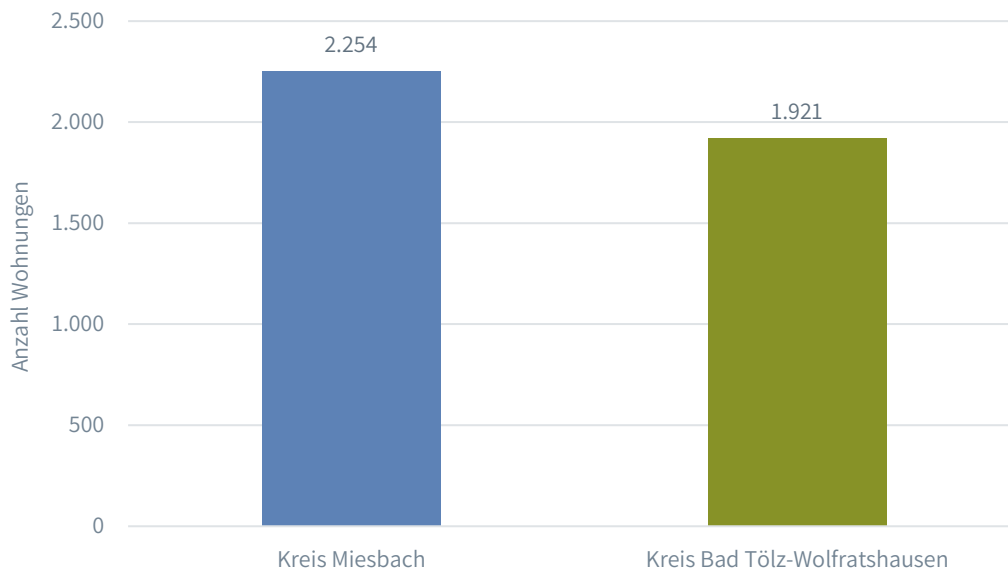
Leerstandsquote – höchste Quote aller Münchener Umlandkreise in Miesbach

Der Kreis Miesbach lag mit 4,3 % Leerstand exakt im bundesdeutschen Schnitt und leicht über der landesweiten Leerstandsquote von Bayern (4,24 %). Dieser Wert wies nur auf ein moderates Ungleichgewicht des Wohnungsmarkts hin, war jedoch der höchste unter allen Landkreisen im Münchner Umland. Die Leerstandsquote im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen lag mit 2,94 % im Bereich der üblichen Fluktuationsreserve. Allerdings zeigten Auswertungen auf Gemeinde- und Segmentebene, dass auch hier einzelne Orte oder Teilmärkte deutlich höhere Quoten aufwiesen.

Umfang des Leerstands – Mehr Leerstand im Kreis Miesbach

Ein Blick auf den Umfang des Wohnungsleerstands ergab, dass im Kreis Miesbach zum Stichtag der Zensuserhebung 2022 ca. 300 Wohnungen mehr leer standen als im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen (siehe Abbildung 3). In Zusammenhang damit, dass der Kreis Miesbach ohnehin über einen kleineren Wohnungsbestand verfügte (siehe Anhang Abbildung 14), ergab sich eine signifikant höhere Leerstandsquote als im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Im Kreis Miesbach standen laut Zensus 2022 insgesamt 2.254 Wohnungen leer. Im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen waren es nur 1.921 Wohnungen.

Abbildung 3: Umfang des Wohnungsleerstandes



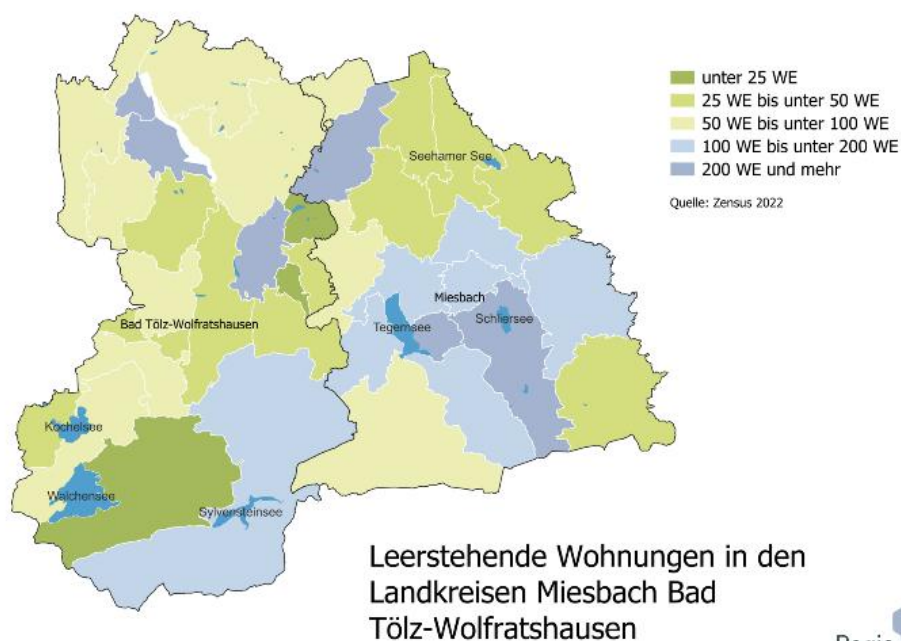
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Räumliche Verortung – Leerstands-„Hotspots“ in einigen Gemeinden erkennbar

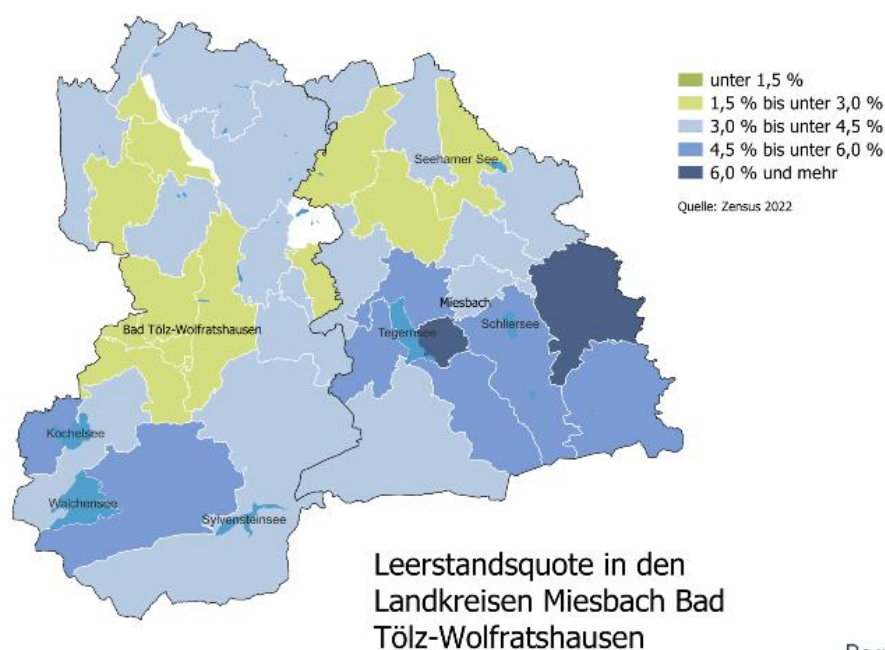
Im Kreis Miesbach ließen sich 2022 räumliche Schwerpunkte in den Gemeinden Schliersee, Tegernsee und Holzkirchen mit jeweils mindestens 200 leerstehenden Wohneinheiten verorten. Im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen konzentrierten sich entsprechende „Hotspots“ in den Gemeinden Wolfratshausen, Geretsried und Bad Tölz.

Prozentual betrachtet wiesen die Gemeinden Fischbachau und Tegernsee im Kreis Miesbach die höchsten Leerstandquoten auf (6 % und mehr). Im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen zählten die Gemeinden Jachenau und Schlehdorf die höchste Leerstandquote (4,5 % bis unter 6,0 %), in absoluten Zahlen war der Leerstand dieser zwei dünn besiedelten Gemeinden wiederum unbedenklich. Geografisch lässt sich eine leichte Tendenz von erhöhten Leerstandsquoten in der Nähe größerer Seen erkennen (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Verortung des Leerstands



Leerstehende Wohnungen in den
Landkreisen Miesbach Bad
Tölz-Wolfratshausen



Leerstandsquote in den
Landkreisen Miesbach Bad
Tölz-Wolfratshausen

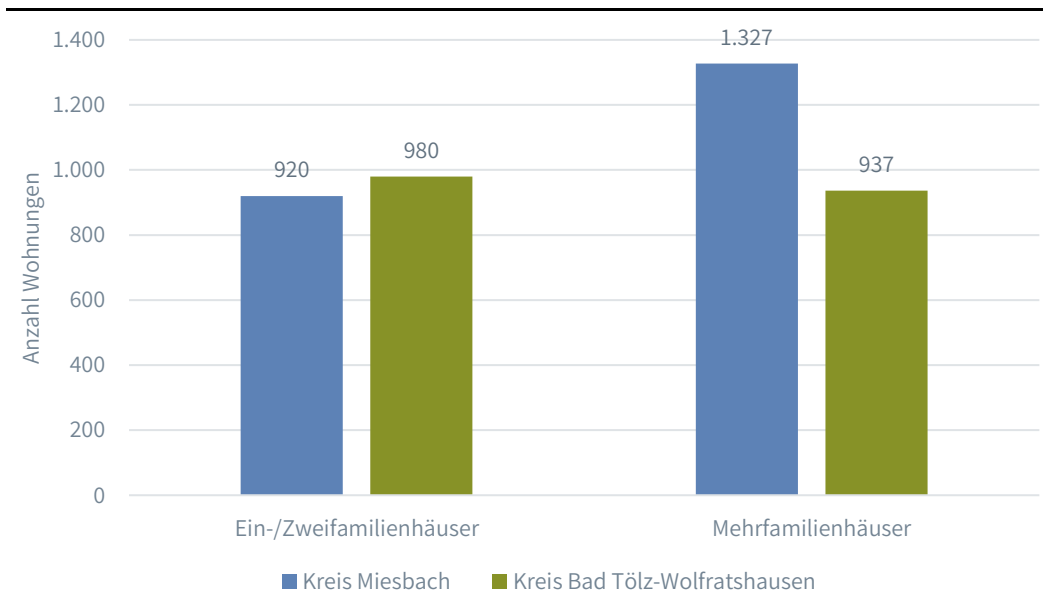
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Leerstand nach Gebäudetyp – Leerstand im Geschosswohnungsbau häufiger

Beide Landkreise zusammen genommen waren rund 54 % der 2022 leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verorten, das entspricht etwa 300 Wohnungen mehr als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Betrachtet man die zwei Landkreise separat, zeigte sich ein

struktureller Unterschied: im Kreis Miesbach standen mit rund 60 % mehrheitlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leer (das entsprach 1.327 Wohnungen), im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen teilten sich die betroffenen Wohnungen zu fast gleichen Anteilen auf Mehrfamilienhäuser (937 Wohneinheiten) und Ein-/Zweifamilienhäuser (980 Wohneinheiten) auf (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Leerstand nach Art der Wohnung

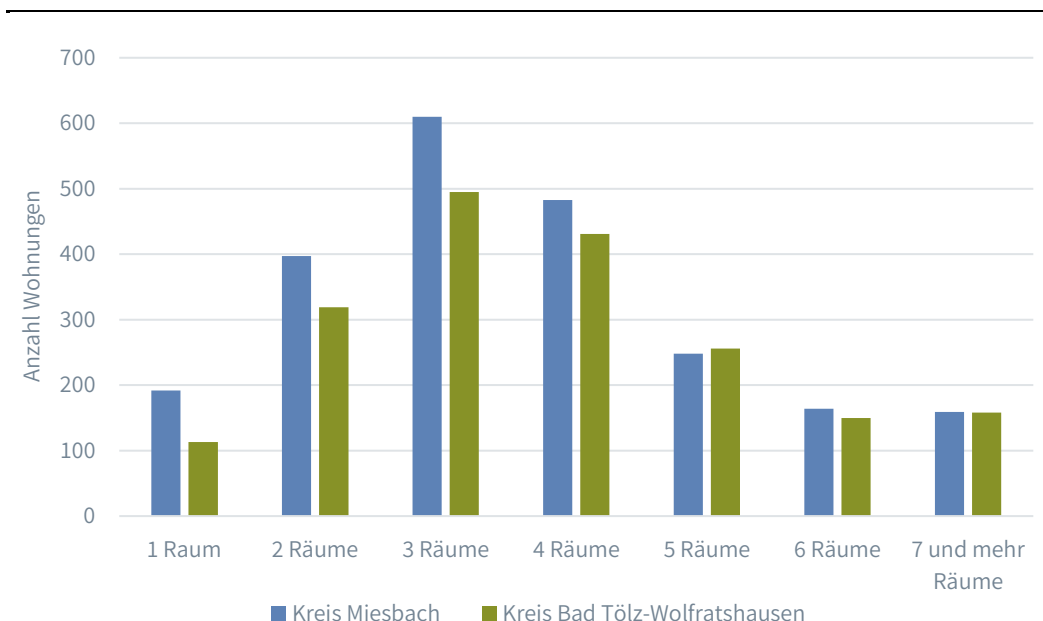


Quelle: VALUE Marktdatenbank

Leerstand nach Wohnungsgröße – Überwiegend kleinere bis mittelgroße Wohnungen betroffen

In beiden untersuchten Landkreisen betraf der Leerstand 2022 größtenteils 2- bis 4-Raum-Wohnungen. Mit Ausnahme der 5-Raum-Wohnungen wies der Kreis Miesbach bei jeder Raumanzahl höhere Leerstandszahlen auf als der Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen (Abbildung 6).

Abbildung 6: Leerstand nach Anzahl der Räume



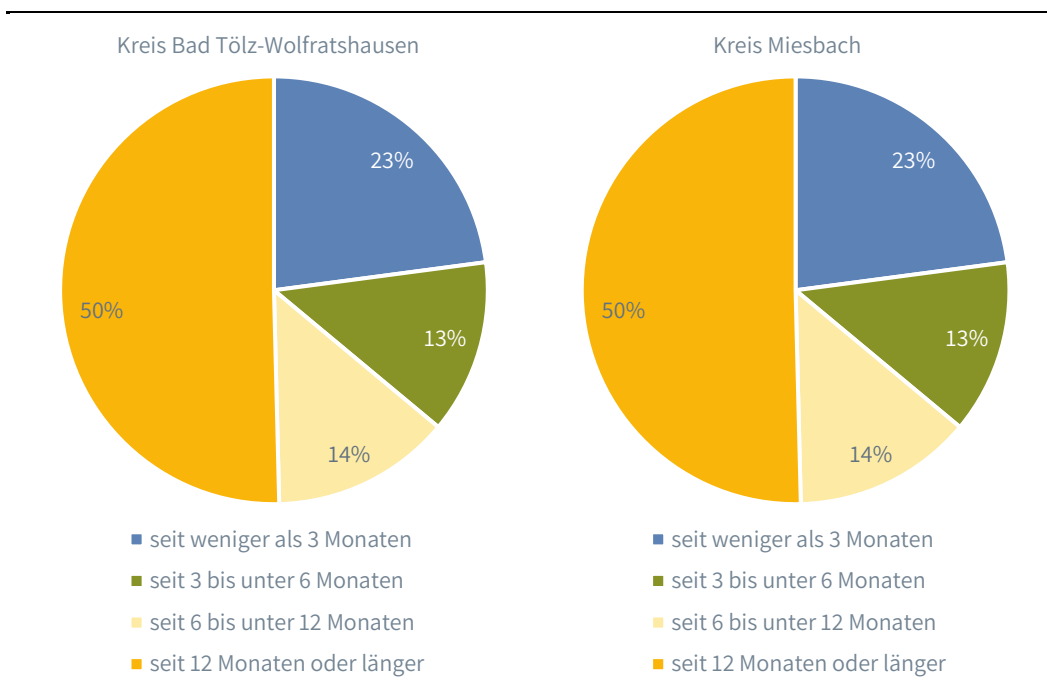
Anmerkung: Als Raum zählen alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (wie bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

Quelle: Zensus 2022

Dauer des Leerstands – Zur Hälfte Dauerleerstand

Die Dauer des Leerstands gibt erste Hinweise, ob eine Wohnung nur vorübergehend frei steht – etwa zwischen zwei Vermietungen – oder ob sie über längere Zeit ungenutzt bleibt und damit auf tieferliegende strukturelle Ursachen hindeutet. Zum Stichtag der Zensuserhebung betrug die Dauer in beiden Landkreisen zu 50 % zwölf Monate oder länger. Damit handelt es sich um Dauerleerstände. Kurzfristiger Leerstand seit weniger als drei Monaten macht knapp ein Viertel aus (Abbildung 7).

Abbildung 7: Dauer des Leerstands

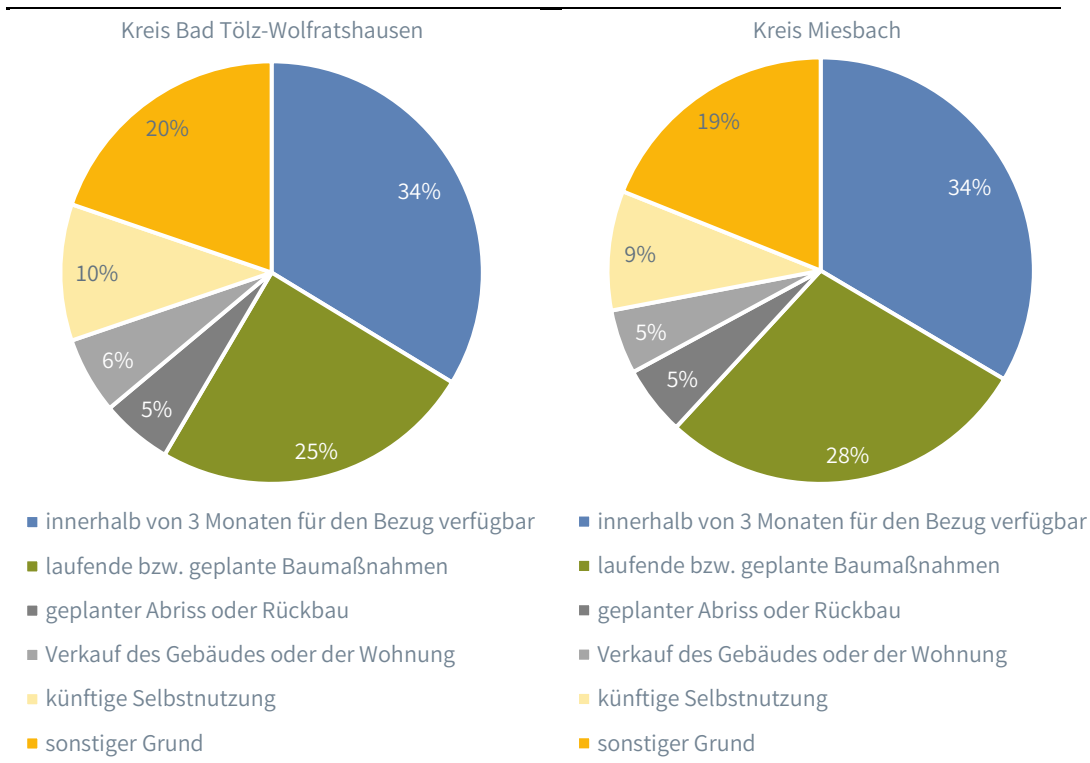


Quelle: Zensus 2022

Grund des Leerstands – Marktaktiver Leerstand und Baumaßnahmen als häufigste Gründe für Leerstand

Im Rahmen der Zensusbefragung 2022 wurden die Eigentümer:innen und Verwalter:innen von leerstehenden Wohnungen nach den Gründen für den Leerstand gefragt. Der am häufigsten angegebene Leerstandsgrund war mit je 34 % sowohl im Kreis Miesbach als auch im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen die Vorbereitung auf eine Wiedervermietung innerhalb von drei Monaten. Damit handelte es sich um marktaktiven Leerstand, also leerstehende Wohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar waren. Mit je rund einem Viertel folgten laufende beziehungsweise geplante Baumaßnahmen als zweit häufigster Grund. Dahingehend ist zu erwähnen, dass eine vorübergehende Nicht-Nutzbarkeit wegen Umbau oder Modernisierung bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses laut Zensusdefinition nicht als Leerstand gezählt wurde. Für rund jede zehnte Wohnung wurde für eine künftige Selbstnutzung angegeben, ein geplanter Abriss oder Rückbau sowie ein Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung waren eher selten ausschlaggebend. Mit fast 20 % sonstigen Gründen bestand außerdem eine erhebliche Erkenntnislücke (Abbildung 8).

Abbildung 8: Grund des Leerstands



Quelle: Zensus 2022

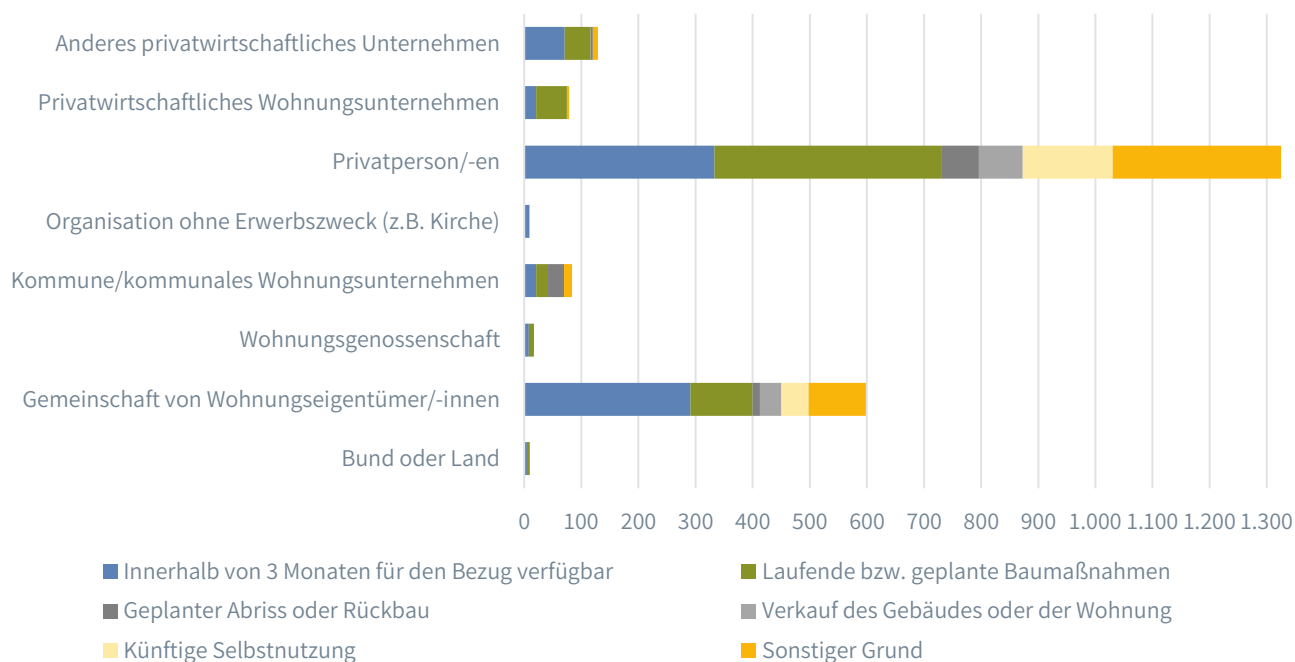
3.3 Strukturelle Zusatzmerkmale – Abgleich mit Sekundärdaten

Der Zensus 2022 ermöglicht es, die Leerstandsdaten mit weiteren objektbezogenen Informationen zu Gebäuden und Wohnungen zu verknüpfen. Dadurch lassen sich strukturelle Merkmale identifizieren, die auf mögliche Ursachen für Leerstand hindeuten können. In diesem Abschnitt werden insbesondere die Eigentumsstruktur und die primären Energieträger der leerstehenden Wohnungen analysiert sowie die räumliche Verteilung des Leerstands mit der von privat genutzten Ferien- und Freizeitwohnungen verglichen.

Eigentumsform der leerstehenden Wohnungen – Leicht unterschiedliche Leerstandsgründe nach Eigentümer:innen

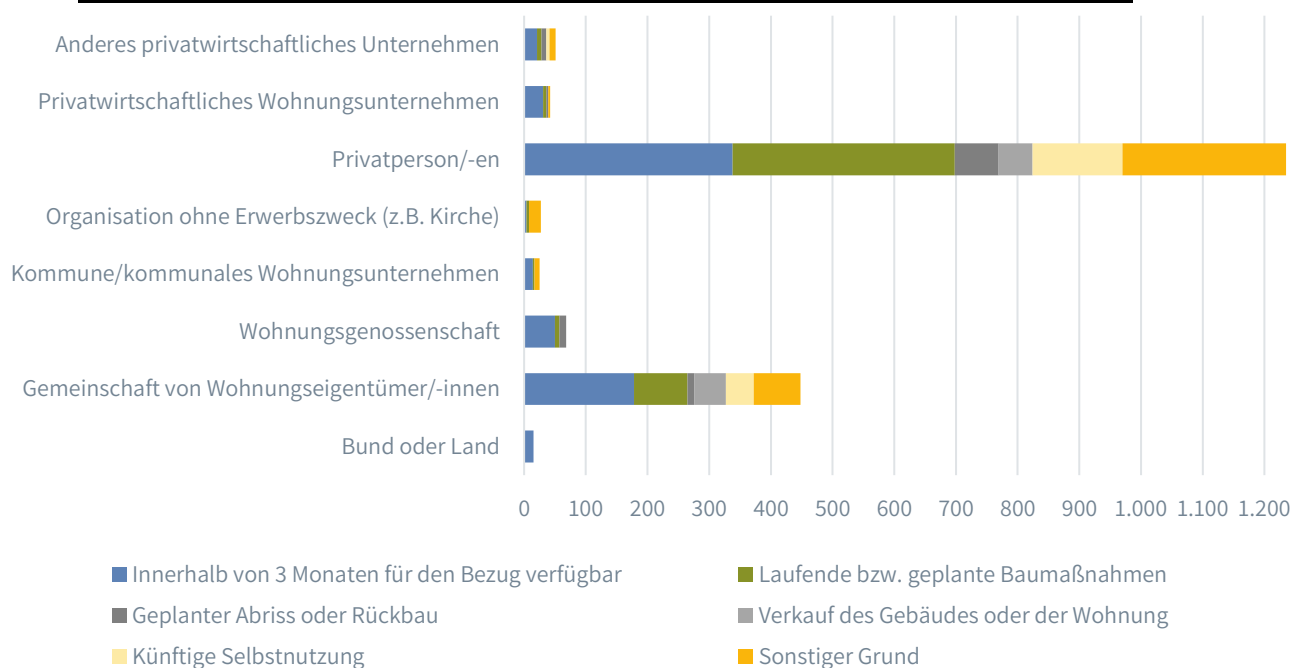
Verschiedene Gruppen von Eigentümer:innen haben oft unterschiedliche Gründe dafür, Wohnungen leer stehen zu lassen, dazu zählen z. B. Interessensunterschiede sowie die individuellen finanziellen und rechtlichen Handlungsspielräume. Ein Blick auf die Eigentumsstruktur des Leerstands erlaubt dementsprechend eine umfassendere Analyse der Ursachen und eine passgenauere Entwicklung von Handlungsstrategien.

Abbildung 9: Leerstand nach Eigentumsform und Grund, Kreis Miesbach



Quelle: Zensus 2022

Abbildung 10: Leerstand nach Eigentumsform und Grund, Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen



Quelle: Zensus 2022

Die Eigentumsstruktur der Leerstände (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10) war 2022 in beiden Landkreisen fast identisch mit der Eigentumsstruktur des Wohnungsbestands insgesamt: mit über 1.300 Wohnungen im Kreis Miesbach und über 1.200 Wohnungen im Kreis

Bad Tölz-Wolfratshausen befanden sich die meisten leerstehenden Wohnungen in der Hand von Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen. Diese Gruppen gaben überwiegend laufende bzw. geplante Baumaßnahmen und die Möglichkeit zum Wiederbezug innerhalb von drei Monaten als Leerstandsgründe an. Ein erheblicher Anteil ihrer Wohnungen stand außerdem aus sonstigen Gründen leer, hier lässt sich also der Großteil der Erkenntnislücke aus Abbildung 8 verorten.

Private (Wohnungs-)Unternehmen besaßen 2022 nur kleine Anteile der leerstehenden Wohnungen, was sich ebenfalls mit der Eigentumsstruktur im Gesamtwohnungsbestand deckte. Im Kreis Miesbach gehörten prozentual etwas mehr leerstehende Wohnungen (6 %) anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen als am Gesamtwohnungsbestand (2 %), bei der erfassten Fallzahl von lediglich 130 leerstehenden Wohnungen ist diese Verschiebung jedoch vorsichtig zu interpretieren.

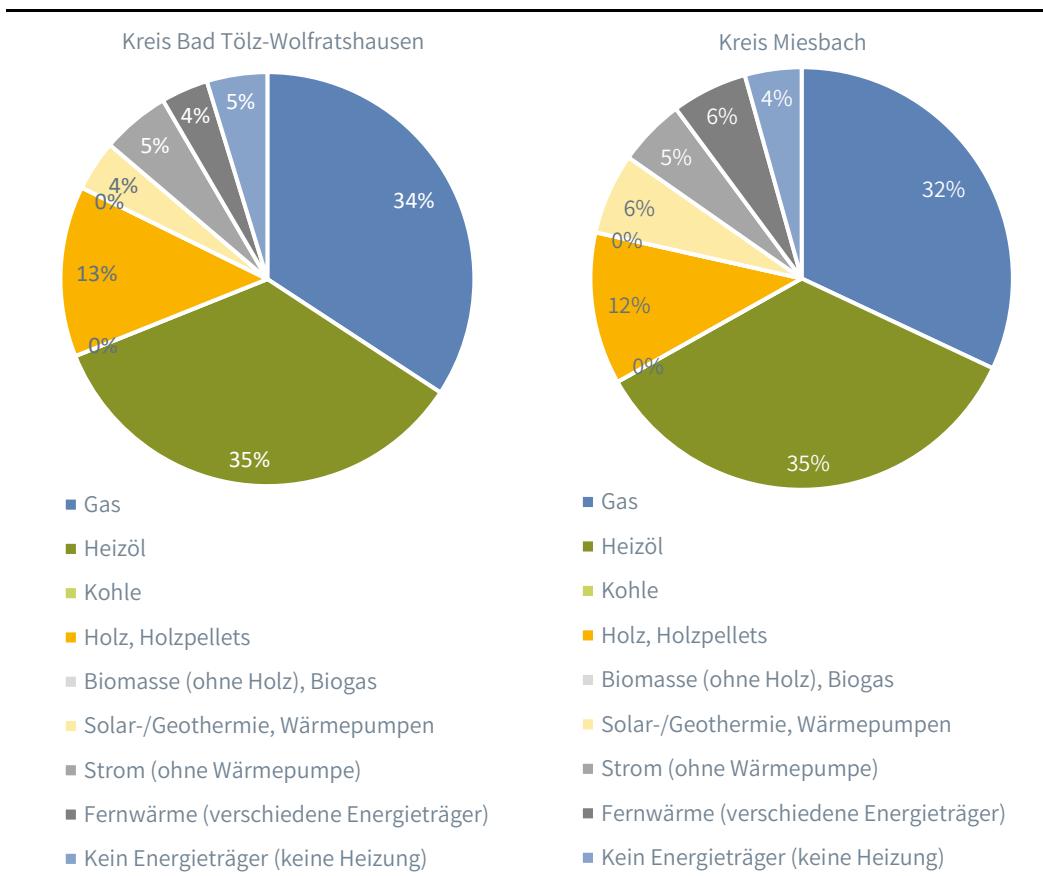
Organisationen ohne Erwerbszweck, der Bund, das Land Bayern sowie die Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen hatten zum Erhebungsstichtag die wenigsten leerstehenden Wohnungen vorzuweisen.

Abgleich mit Energieträger – Fossile Energieträger überwiegen im Leerstand

Im Rahmen der Wärmewende stehen für Wohnungen, die bisher fossil beheizt wurden, energetische Sanierungen an, die zu kurz- oder langfristigem Leerstand führen können. Eine Betrachtung der primären Energieträger der Heizung kann Aufschluss auf sanierungsbedingte Probleme geben.

2022 hatten in beiden untersuchten Landkreisen je rund ein Drittel der leerstehenden Wohnungen Gas und circa ein weiteres Drittel Heizöl als primären Energieträger. Fossile Energieträger überwiegen damit deutlich gegenüber Erneuerbaren. Mit je etwas mehr als jeder zehnten Wohnungen war Holz bzw. Holzpellets 2022 der am stärksten vertretene erneuerbare Energieträger. Von den 6 % mit Solar-/Geothermie bzw. Wärmepumpen ausgestatteten Leerständen im Kreis Miesbach handelte es sich zu rund 78 % um Neubauten seit dem Jahr 2016. Weitere 4 % der leerstehenden Wohnungen im Kreis Miesbach und 5 % im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen verfügten sogar über gar keine Heizung.

Abbildung 11: Leerstand nach primärem Energieträger der Heizung



Quelle: Zensus 2022

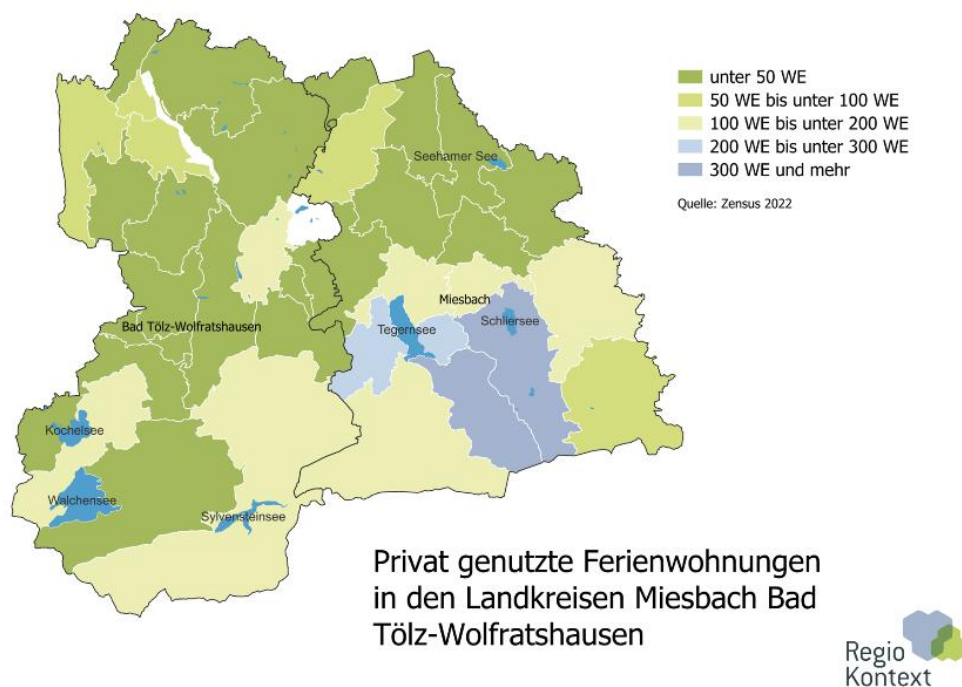
Abgleich mit Ferienwohnungen – Räumliche Überschneidung hoher Leerstandsquoten mit beliebten Gebieten für private Ferienwohnungen

Die Zensusauswertung unterscheidet bei der Wohnungsnutzung zwischen vier Kategorien: von Eigentümer:innen selbst bewohnt, zu Wohnzwecken vermietet (einschließlich mietfrei), privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung sowie leerstehend. Privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen zählen damit zum Wohnungsbestand, sind aber eine eigene Kategorie und werden nicht als Leerstand gezählt. Gewerblich vermietete Ferienwohnungen oder andere ausschließlich gewerblich genutzte Wohnungen werden im Zensus-Fragebogen ebenfalls erhoben, aber aus der Auswertung der Daten ausgeklammert; sie zählen weder als Wohnungen noch als Leerstand. Nebenwohnsitze bzw Zweitwohnungen sind im Zensus keine eigene Kategorie; sie erscheinen je nach Nutzung als von Eigentümer:innen selbst bewohnt oder als privat genutzte Ferien-/Freizeitwohnung. Als leerstehend zählen sie nur, wenn sie weder eigengenutzt noch als Ferien-/Freizeitwohnung geführt werden.

Ein Vergleich der Leerstandsquoten (Abbildung 4) mit der Verteilung privat genutzter Ferienwohnungen (Abbildung 12) zeigt, dass mehrere Gemeinden im Landkreis Miesbach in beiden Kategorien hohe Werte aufwiesen. Besonders auffällig waren die Gemeinde Tegernsee mit einer Leerstandsquote von mindestens 6 % und 200 bis unter 300 privat genutzten Ferienwohnungen sowie die Gemeinde Schliersee mit einer Leerstandsquote von 4,5 % bis

unter 6 % und über 300 privat genutzten Ferienwohnungen. Insgesamt wurden im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen 977 und im Kreis Miesbach 1.958 Wohnungen als privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen gemeldet. Eine systematische Erfassung vor Ort wäre notwendig, um die Überschneidung von hohen Leerstandsquoten und hohen Anteilen an privaten Ferienwohnungen genauer zu bewerten.

Abbildung 12: Privat genutzte Ferienwohnungen



Quelle: Zensus 2022

4 Fazit und Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse

Die Auswertung der Zensusdaten 2022 verdeutlicht ein differenziertes Leerstandsbild in den Landkreisen Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen. Während Bad Tölz-Wolfratshausen mit seiner Quote im Bereich der allgemeinen statistischen Fluktuationsreserve liegt, erreicht Miesbach mit 4,3 % den höchsten Wert im Münchner Umland. Auffällig sind räumliche Schwerpunkte in einzelnen Gemeinden, in denen die Leerstandsquoten mit über 6 % deutlich über dem Kreisdurchschnitt liegt. In mehreren dieser Gemeinden summieren sich die Leerstände auf 200 bis über 300 Wohnungen – eine Größenordnung, die gemessen an den jährlichen Baufertigstellungszahlen eine spürbare Entlastung des regionalen Wohnungsmarkts bewirken könnte, sofern dieser Bestand aktiviert werden kann.

Ein **nachfragebedingter** beziehungsweise struktureller Leerstand ist angesichts der Marktlage in der Mehrzahl nicht plausibel. Die Untersuchungsregion weist seit Jahren stabile Bevölkerungs- und steigende Haushaltszahlen auf, Miet- und Kaufpreinsniveau gehören zu den höchsten in Bayern und übertreffen teils Großstadtniveaus. Besonders auffällig ist, dass sich der Leerstand zum Teil in genau denjenigen Segmenten konzentriert, in denen die Nachfrage hoch ist: mittelgroße Wohnungen in gut angebundenen oder touristisch attraktiven Lagen.

Die Analyse der **Zusatzmerkmale** zeigt dementsprechend ein heterogenes Ursachenmuster. Ein Teil des Leerstands ist zwar markttaktiv und spiegelt die üblichen Umschlagsprozesse am Wohnungsmarkt wider. Ein weiterer, relevanter Anteil entfällt auf sanierungsbedingte Nichtnutzung, die vor allem in Gebäuden älterer Baujahre und bei Wohnungen mit fossilen Heizsystemen auftritt. Die Eigentümerstruktur ist in beiden Landkreisen stark durch Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften geprägt. Diese Konstellation kann Sanierungsentscheidungen verzögern, da individuelle finanzielle Spielräume und Entscheidungsprozesse komplexer sind als bei institutionellen Eigentümern.

Zusätzlich spielen **bauliche** Faktoren eine Rolle. In ländlichen Regionen sind Einliegerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Nebengebäude mit unzeitgemäßen Grundrissen und Eingangssituationen verbreitet. Für solche Objekte ist es oft schwer, Mieter:innen oder Käufer:innen zu finden. Dieser Befund dürfte auch in der Untersuchungsregion von Bedeutung sein. Darauf verweist unter anderem die Kategorie „andere privatwirtschaftliche Unternehmen (nicht Wohnungsunternehmen)“ als drittgrößte Eigentümergruppe leerstehender Wohnungen im Landkreis Miesbach, welche typischerweise auch (land-)wirtschaftliche Nebengelasse umfasst.

Angesichts der bestehenden Leerstände trotz hoher Nachfrage, der stark privaten Eigentümerstruktur und des relevanten Anteils sanierungsbedingter Nichtnutzung ist es wenig wahrscheinlich, dass Marktmechanismen allein einen Abbau bewirken. Politische und verwaltungstechnische Maßnahmen gewinnen daher an Bedeutung – die gezielte

Unterstützung von Sanierungen sowie die konsequente Anwendung von Regelungen gegen Zweckentfremdung.

Eine **Zweckentfremdung von Wohnraum** liegt nach dem Bayerischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) insbesondere dann vor, wenn eine Wohnung überwiegend anderen als Wohnzwecken dient, etwa durch Nutzung als Büro, gewerbliche Ferienwohnung oder längerfristiges unbegründetes Leerstehen. Sie ist in amtlichen Statistiken nicht direkt erfassbar. Indirekte Hinweise ergeben sich jedoch aus der räumlichen Überschneidung hoher Leerstandsquoten mit Gemeinden, in denen besonders viele private Ferienwohnungen bestehen. Hinzu kommt, dass der Zensus nur die Nutzung am Stichtag abbildet. Es ist daher möglich, dass Eigentümer:innen eine Wohnung als „leerstehend“ gemeldet haben, obwohl sie saisonal oder touristisch genutzt wird.

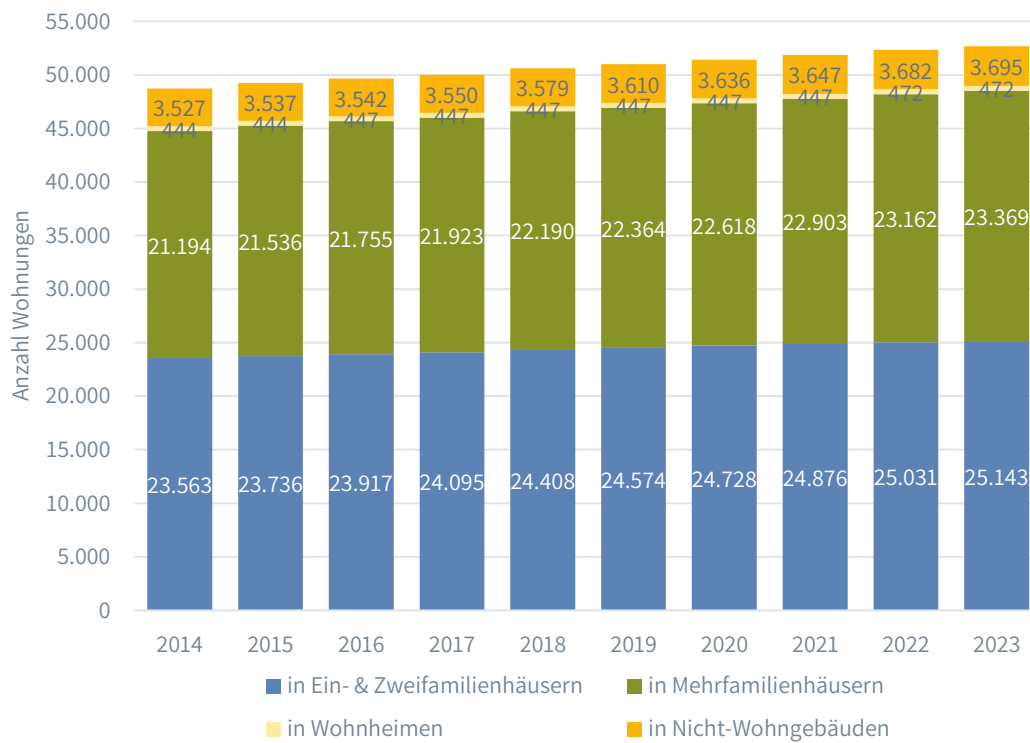
Die konsequente Umsetzung und ggf. Ausweitung bestehender Zweckentfremdungsregelungen ist ein wirksamer Hebel, um Wohnraum aus saisonaler oder zweckgebundener Nichtnutzung in den regulären Markt zu überführen. Ergänzend können gezielte Anreize für die Vermietung, kombiniert mit einem kontinuierlichen Monitoring der Leerstandsentwicklung, die langfristige Wirkung solcher Maßnahmen sichern.

In beiden Kreisen nimmt die Anzahl der Haushalte zu, wobei die Personen je Haushalt tendenziell abnehmen. Viele vergleichsweise große Wohnungen werden durch Single- bzw. Zweipersonenhaushalte (oft ausschließlich Senior:innen) bewohnt. Durch die **demografische Entwicklung** könnten daher künftig zusätzliche Wohnungen leer fallen. Vor diesem Hintergrund lassen sich mehrere strategische Ansatzpunkte ableiten: Schwerpunktgemeinden mit hohen Leerstandsquoten und gleichzeitig hohen Zahlen an Senior:innen sollten priorisiert in den Blick genommen werden, da hier das (vorbeugende) Aktivierungspotenzial am größten ist. Darüber hinaus liegen auch in Wohnungen mit geringer Belegungsdichte Aktivierungspotenziale (siehe Anhang Abbildung 21-25) .

Insgesamt zeigt sich damit, dass Leerstand in der Region kein homogenes Phänomen ist. Neben marktaktiven und sanierungsbedingten Ursachen wirken strukturelle Hemmnisse auf baulicher Ebene, demografische Faktoren sowie nicht quantifizierbare Zweckentfremdungen. Eine wirksame Strategie muss daher sowohl bestehende Leerstände aktivieren als auch vorbeugend wirken, um künftigen Leerstand zu verhindern.

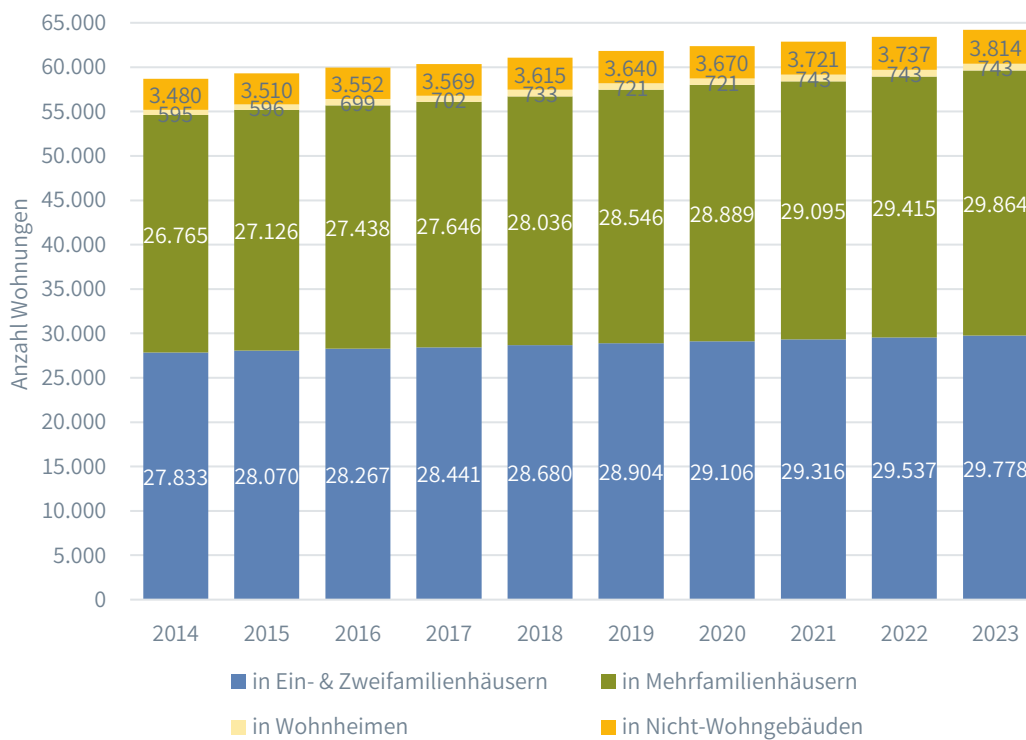
5 Anhang

Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes, Kreis Miesbach



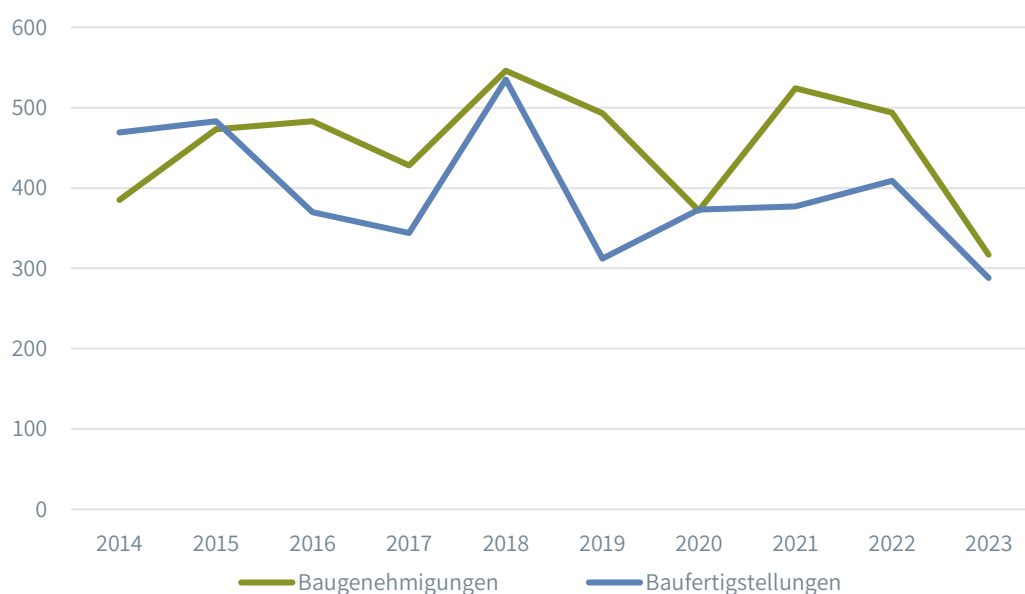
Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik

Abbildung 14: Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes, Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen



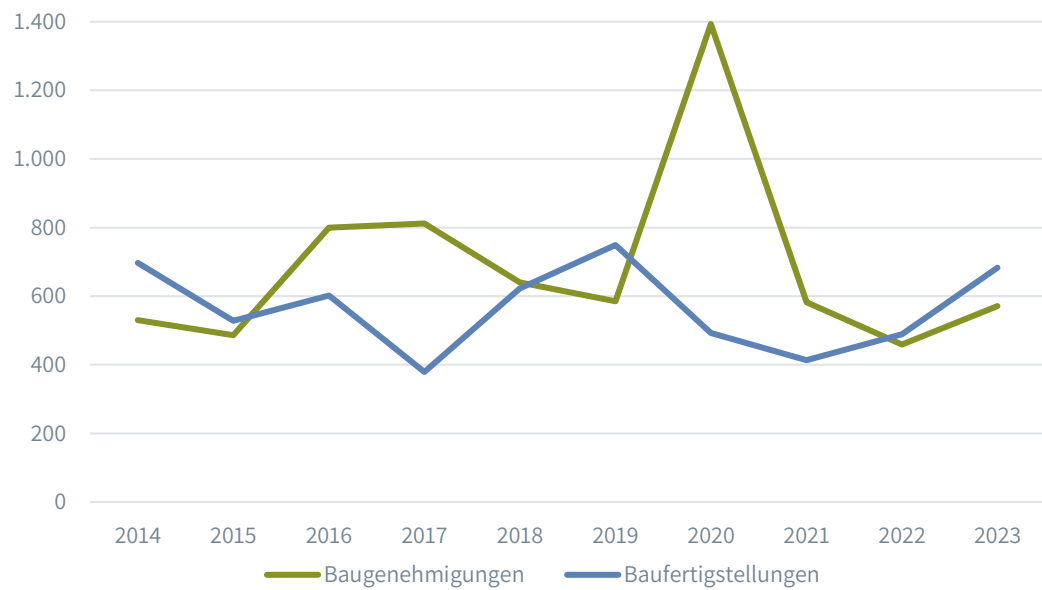
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Abbildung 15: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Kreis Miesbach



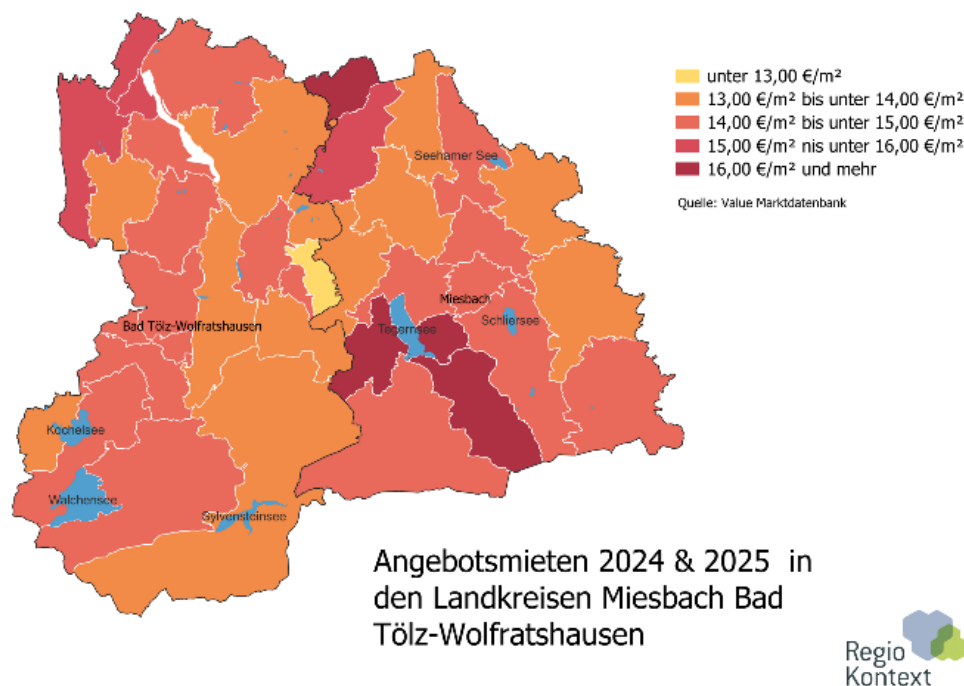
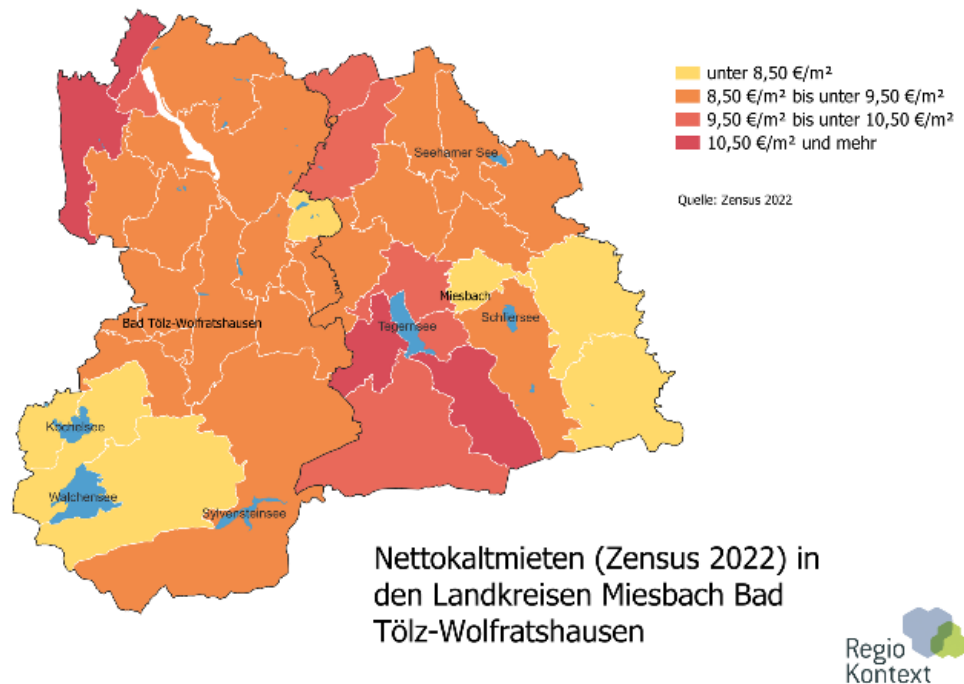
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Abbildung 16: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen



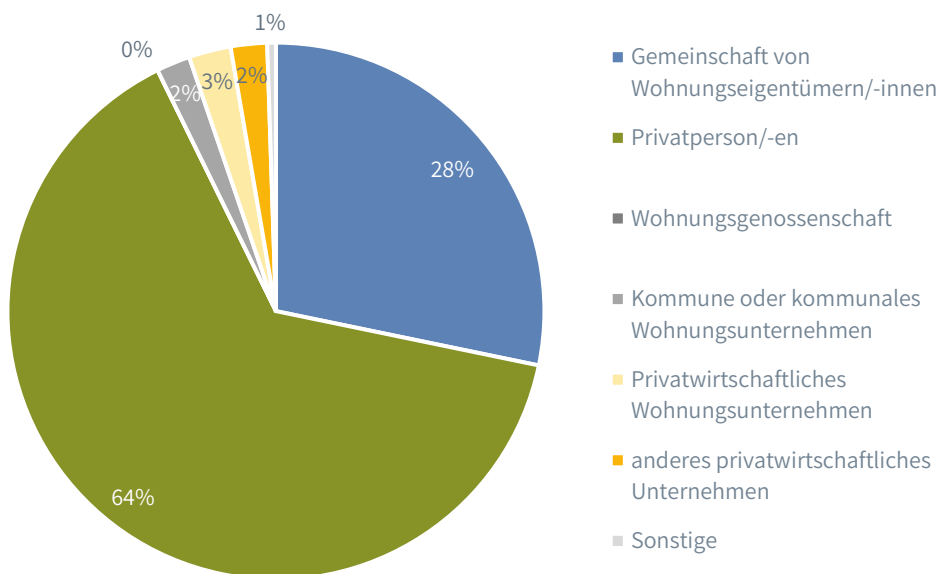
Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik

Abbildung 17: Angebotsmieten und Nettokaltmieten 2024 und 2025



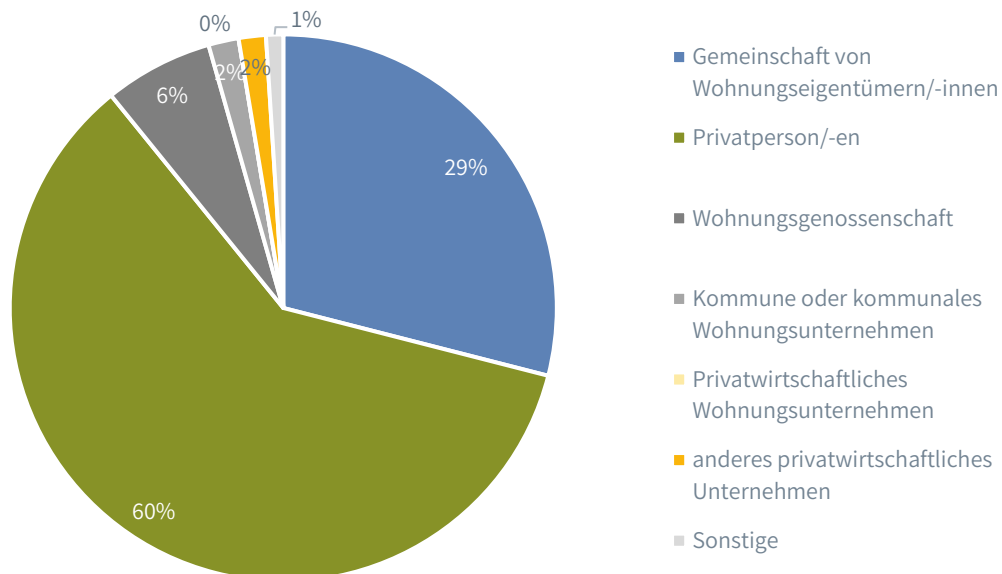
Quelle: VALUE Marktdatenbank

Abbildung 18: Eigentumsstruktur der Wohnungen 2022, Kreis Miesbach



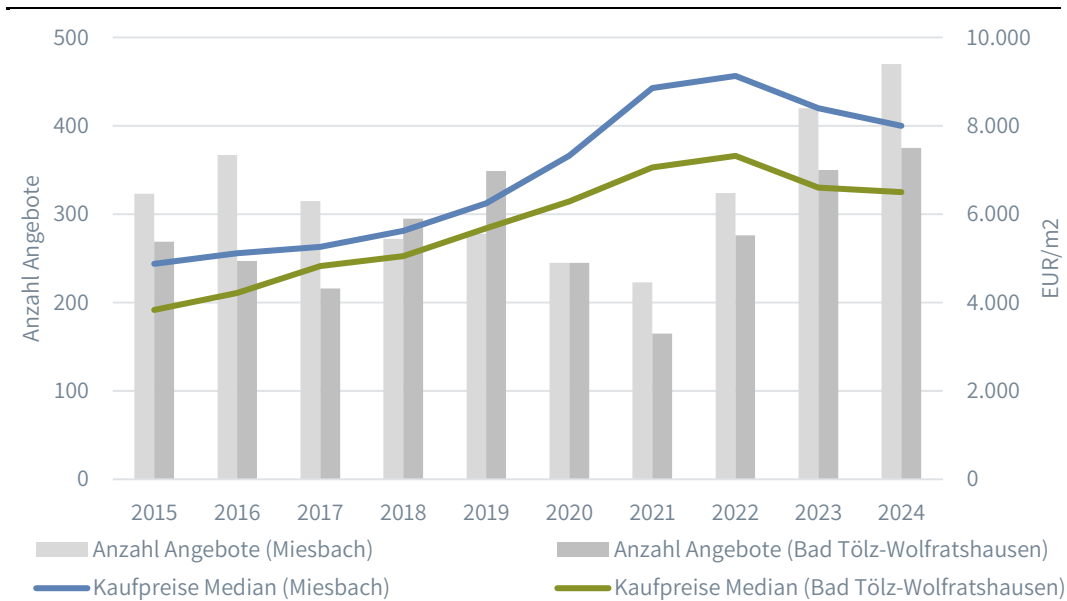
Quelle: Zensus 2022

Abbildung 19: Eigentumsstruktur der Wohnungen 2022, Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen



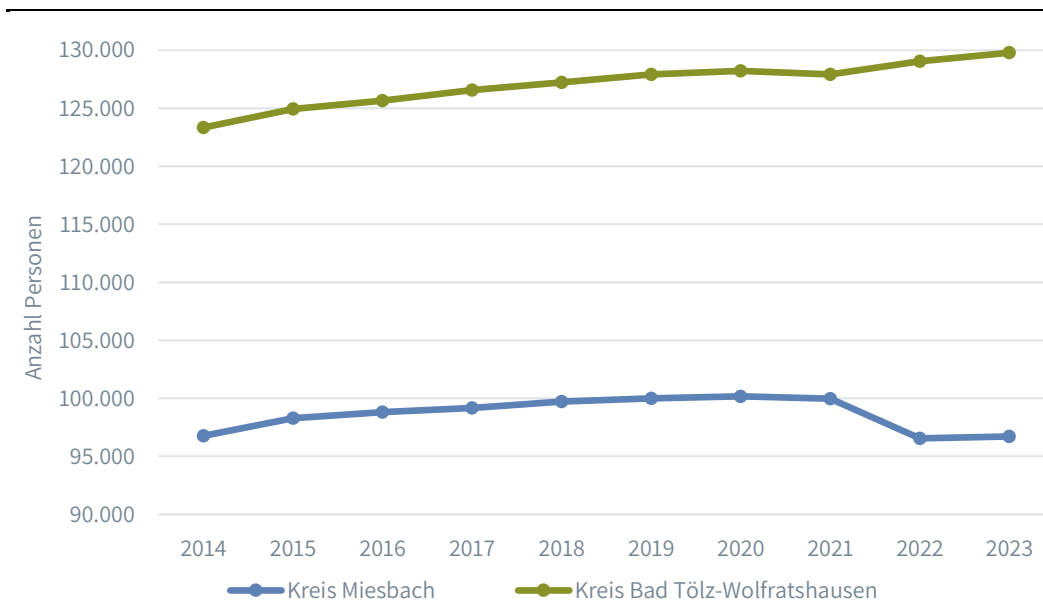
Quelle: Zensus 2022

Abbildung 20: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Anzahl der Inserate



Quelle: VALUE Marktdatenbank

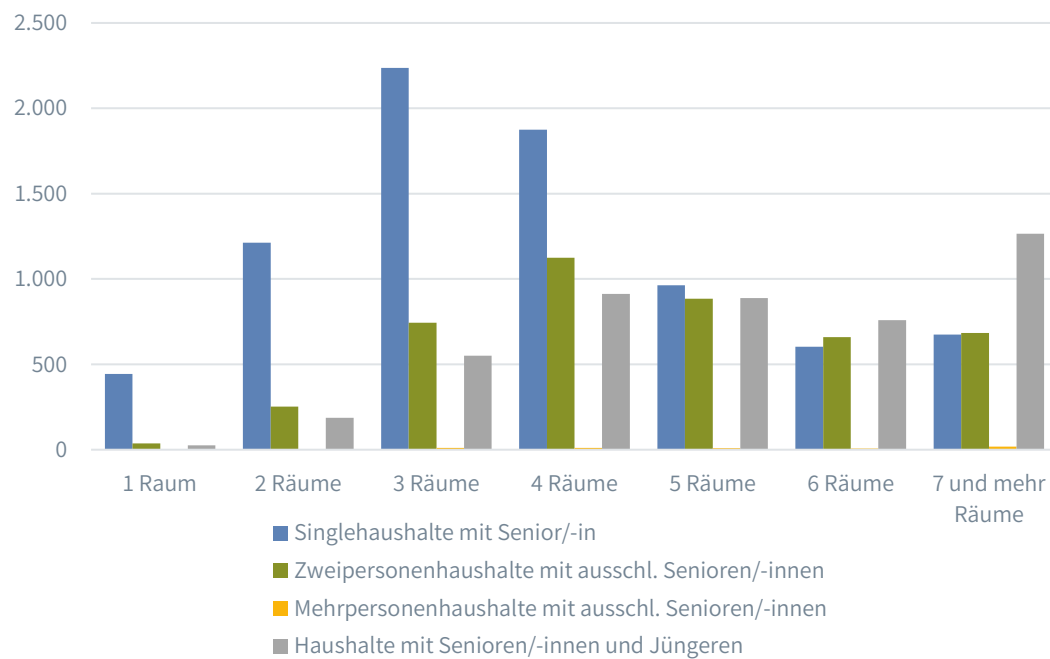
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Zensus 2022

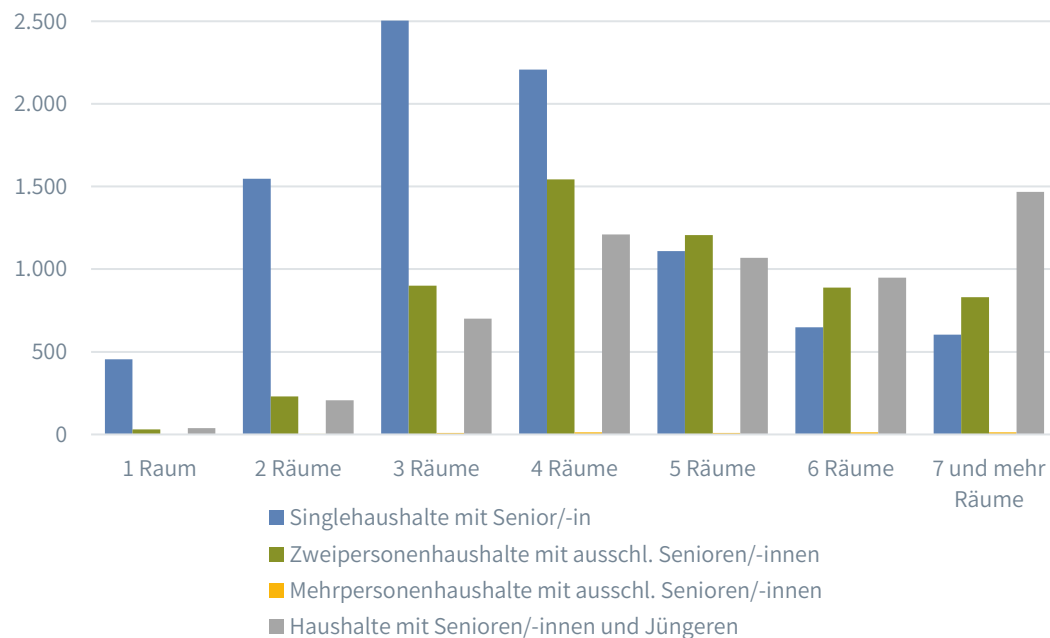
*Anmerkung: statistischer Einfluss der Anpassung an den Zensus 2022 unklar (ggf. „Zensus-Knick“)

Abbildung 22: Altersstruktur im Wohnungsmarkt Kreis Miesbach



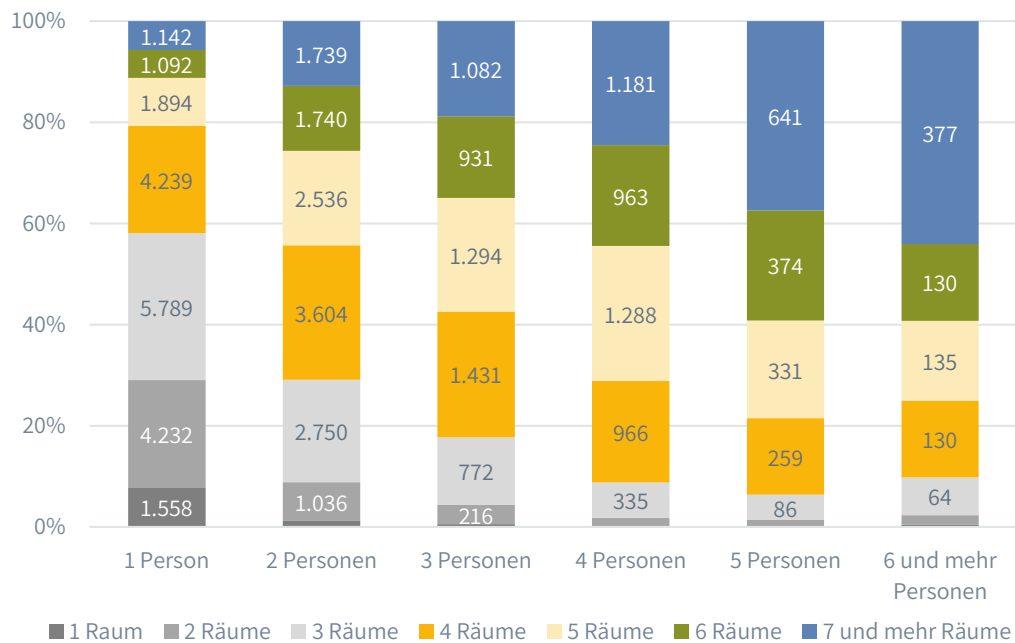
Quelle: Zensus 2022

Abbildung 23: Altersstruktur im Wohnungsmarkt Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen



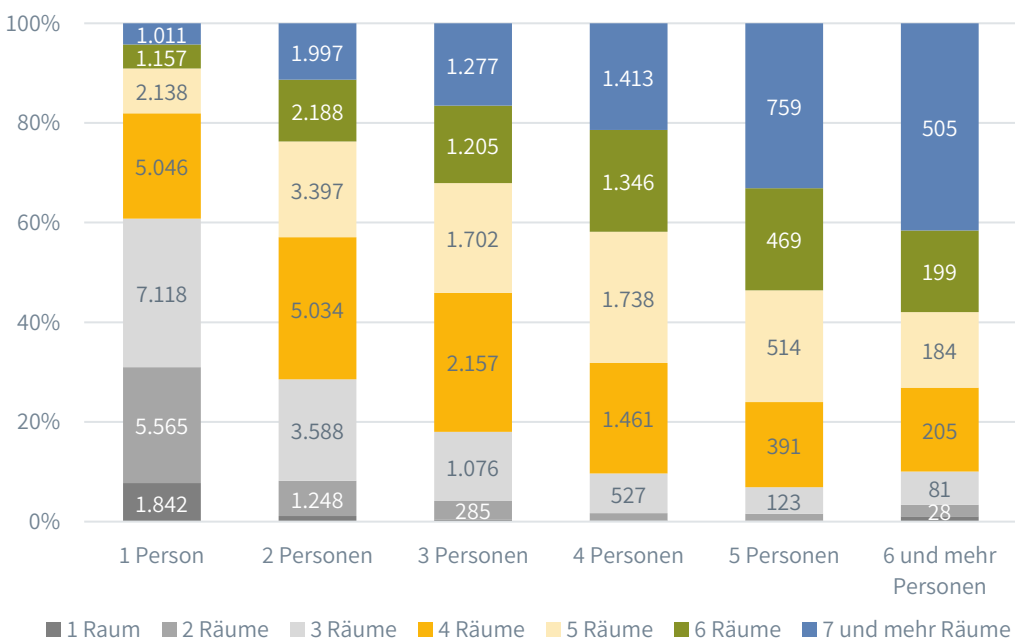
Quelle: Zensus 2022

Abbildung 24: Haushaltsgröße und Anzahl der Räume im Kreis Miesbach



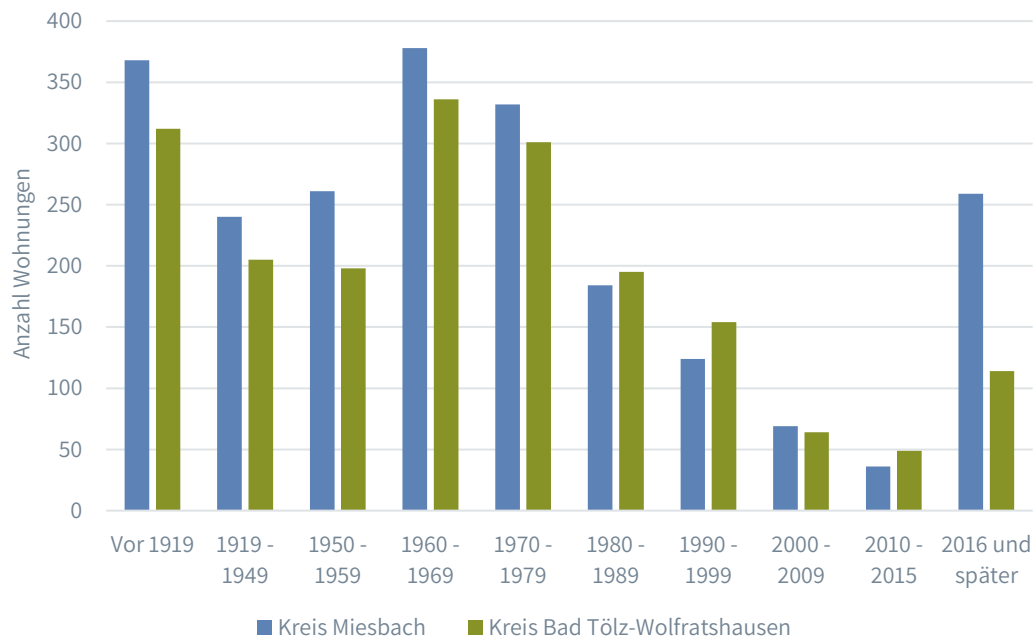
Quelle: Zensus 2022

Abbildung 25: Haushaltsgröße und Anzahl der Räume im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen



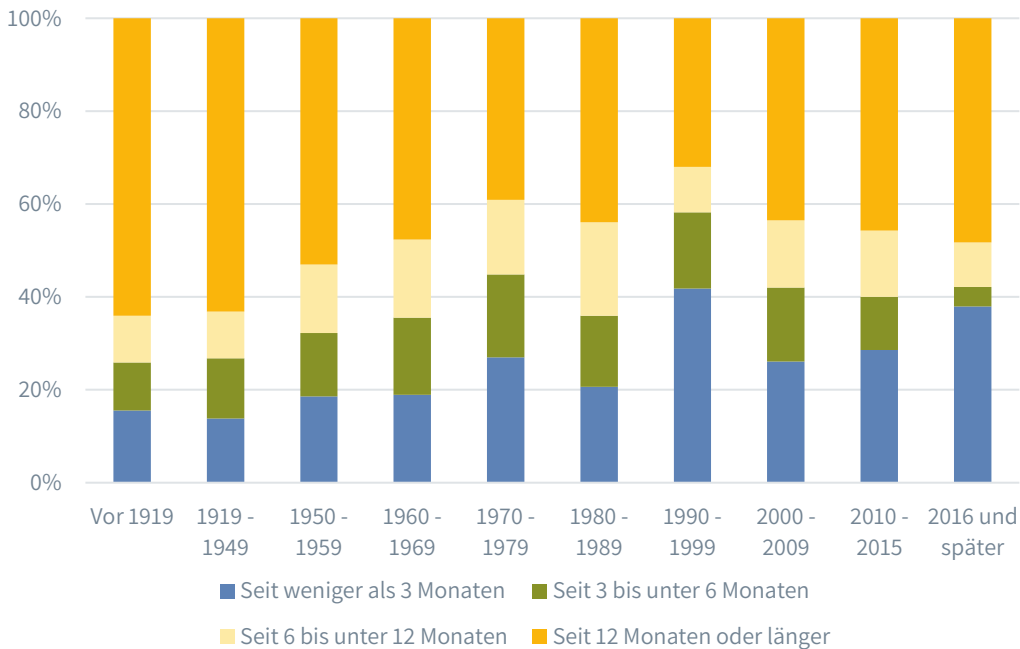
Quelle: Zensus 2022

Abbildung 26: Leerstand nach Baujahr



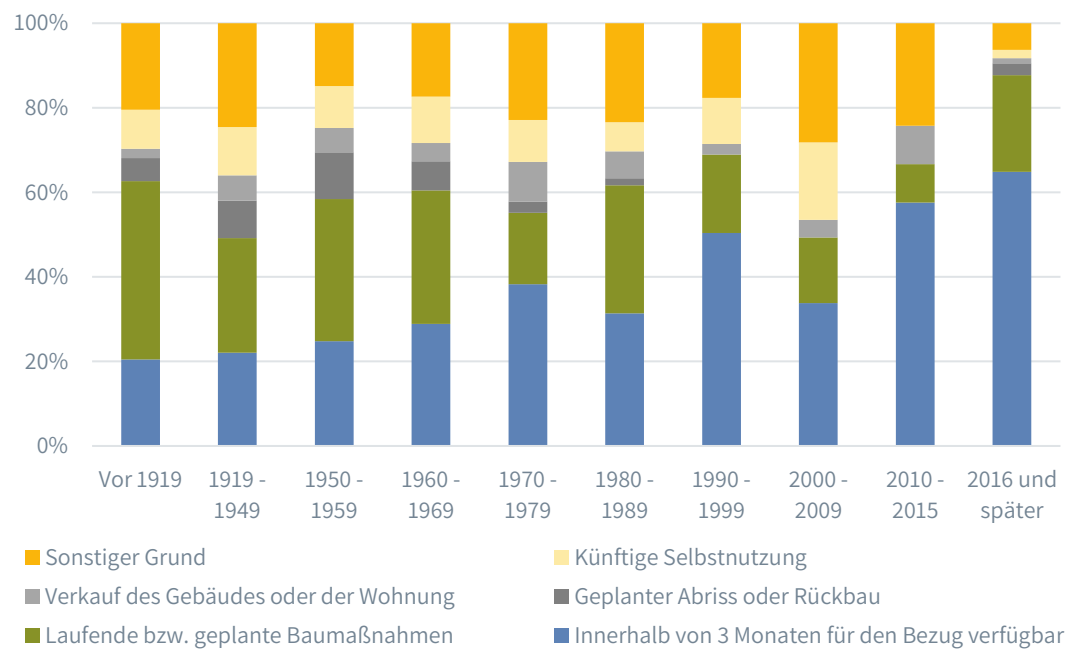
Quelle: Zensus 2022

Abbildung 27: Leerstand nach Baujahr und Dauer, Kreis Miesbach



Quelle: Zensus 2022

Abbildung 28: Leerstand nach Baujahr und Grund, Kreis Miesbach



Quelle: Zensus 2022