

## Höherer Bauüberhang in Bayern am 31. Dezember 2021: Zu 192 879 Wohnungsbaufreigaben liegt noch keine Fertigstellungsmeldung vor

Ein Viertel dieser Wohnungen (47 274) befindet sich in rohbaufertigen Neubauten

Nach Bekanntgabe des Bayerischen Landesamts für Statistik gibt es in Bayern am 31. Dezember 2021 insgesamt 192 879 zum Bau freigegebene Wohnungen (einschl. Genehmigungsfreistellungen), für die zum Stichtag noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt. Die Hälfte dieser Wohnungen ist in neuen Gebäuden projektiert, die sich bereits in der Bauphase befinden. Überdurchschnittlich mit 60,3 Prozent beziehungsweise mit 58,9 Prozent beziffert sich der vergleichbare Anteil für Mittelfranken und für die Oberpfalz. Insgesamt 70 983 beziehungsweise 36,8 Prozent der im aktuellen Bauüberhang befindlichen Wohnungen sind in zusammen 35 649 neuen Gebäuden geplant, deren Bau noch nicht begonnen hat. Hier verzeichnen Oberbayern und Niederbayern entsprechend überdurchschnittliche Anteile.

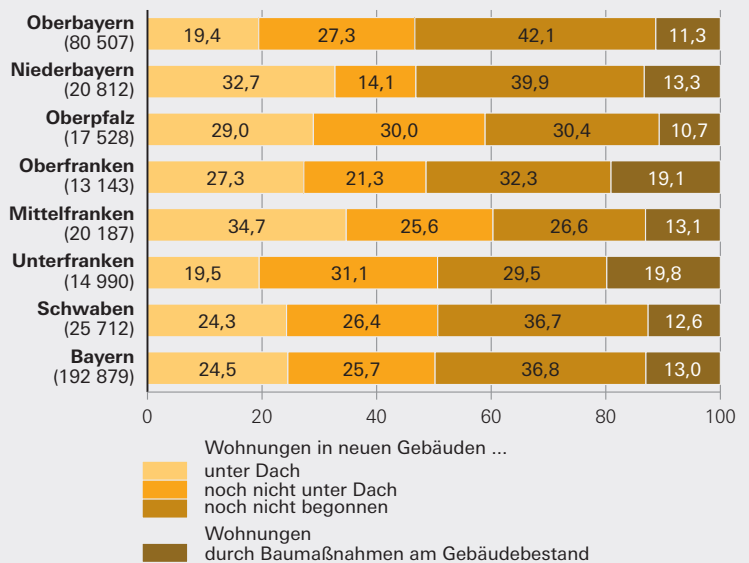
Wie das Bayerische Landesamt für Statistik mitteilt, beziffert sich der Bauüberhang in Bayern am 31. Dezember 2021 auf insgesamt 192 879 zum Bau genehmigte Wohnungen (einschl. Genehmigungsfreistellungen), für die zum Stichtag die Fertigstellungsmeldung noch aussteht. Das sind 15 998 beziehungsweise 9,0 Prozent Wohnungen mehr als vor Jahresfrist.

In neuen (Wohn- und Nichtwohn-) Gebäuden, deren Errichtung bereits begonnen hat, sollen bayernweit 96 838 Wohnungen entstehen. Das sind 50,2 Prozent des gesamten Wohnungsbauüberhangs im Freistaat am 31. Dezember 2021. Davon befinden sich 47 274 Wohnungen in rohbaufertigen Gebäuden und 49 564 Wohnungen in Gebäuden, die noch nicht unter Dach sind. Unter den Regierungsbezirken Bayerns weisen Mittelfranken mit 60,3 Prozent und die Oberpfalz mit 58,9 Prozent den höchsten Anteil an Wohnungen in der Bauphase am gesamten Wohnungsbauüberhang auf.

In neuen Gebäuden sind in Bayern am 31. Dezember 2021 zudem 70 983 Wohnungen geplant,

### Bauüberhang an Wohnungen in Bayern am 31. Dezember 2021 nach Regierungsbezirken und Bauzustand

in Prozent



deren Bau noch nicht begonnen hat. Das sind 36,8 Prozent des aktuellen Wohnungsbauüberhangs gegenüber 65 887 Wohnungen beziehungsweise 37,2 Prozent vor Jahresfrist. Für die sieben bayerischen Regierungsbezirke bemisst sich der entsprechende Anteil zwischen 26,6 Prozent in Mittelfranken und 42,1 Prozent in Oberbayern. Für Oberbayern und Niederbayern liegt der Anteil über dem Landesmittel, für Schwaben fast gleichauf und für die anderen Regierungsbezirke darunter.

Die aktuell vorliegenden Ergebnisse der Bauüberhangsstatistik in Bayern belegen, dass insgesamt 3 613 ehemals projektierte Wohnungen nicht mehr gebaut werden. Deren jeweilige Baugenehmigung ist im Verlauf des Jahres 2021 erloschen. Die durchschnittliche Zeitspanne für die Abwicklung eines neuen Wohngebäudes von der Genehmigung bis zur Fertigstellung beträgt aktuell 22 Monate. Das sind zwei Monate mehr als noch im Jahr zuvor.

Bauüberhang an Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bayern am 31. Dezember 2021										
Gebiet — Wohn-/ Nichtwohnbau	Errichtung neuer Gebäude <sup>1</sup>								Bauüberhang insgesamt <sup>2</sup>	
	unter Dach (rohbaufertig)		noch nicht unter Dach		noch nicht begonnen		insgesamt		Gebäude/ Baumaß- nahmen <sup>2</sup>	Wohnungen
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen		
Oberbayern .....	7 332	15 630	5 950	21 939	11 802	33 869	25 084	71 438	37 167	80 507
davon Wohnbau .....	5 993	15 163	4 675	20 939	8 809	32 997	19 477	69 099	28 700	77 553
Nichtwohnbau ....	1 339	467	1 275	1 000	2 993	872	5 607	2 339	8 467	2 954
Niederbayern .....	4 570	6 813	1 475	2 939	5 918	8 297	11 963	18 049	16 649	20 812
davon Wohnbau .....	3 490	6 660	1 078	2 802	3 908	8 137	8 476	17 599	11 699	20 133
Nichtwohnbau ....	1 080	153	397	137	2 010	160	3 487	450	4 950	679
Oberpfalz .....	3 177	5 076	2 403	5 255	3 921	5 328	9 501	15 659	12 887	17 528
davon Wohnbau .....	2 478	4 997	1 931	5 118	2 701	5 265	7 110	15 380	9 505	17 167
Nichtwohnbau ....	699	79	472	137	1 220	63	2 391	279	3 382	361
Oberfranken .....	1 823	3 586	2 124	2 806	3 055	4 243	7 002	10 635	12 136	13 143
davon Wohnbau .....	1 402	3 502	1 683	2 778	2 162	4 219	5 247	10 499	8 981	12 998
Nichtwohnbau ....	421	84	441	28	893	24	1 755	136	3 155	145
Mittelfranken .....	2 798	7 004	1 687	5 172	3 012	5 374	7 497	17 550	11 872	20 187
davon Wohnbau .....	2 305	6 921	1 351	5 130	2 228	5 210	5 884	17 261	9 226	19 695
Nichtwohnbau ....	493	83	336	42	784	164	1 613	289	2 646	492
Unterfranken .....	1 882	2 924	3 108	4 666	3 079	4 429	8 069	12 019	14 435	14 990
davon Wohnbau .....	1 396	2 765	2 529	4 537	2 162	4 357	6 087	11 659	10 767	14 437
Nichtwohnbau ....	486	159	579	129	917	72	1 982	360	3 668	553
Schwaben .....	3 678	6 241	2 284	6 787	4 862	9 443	10 824	22 471	16 524	25 712
davon Wohnbau .....	2 841	6 037	1 854	6 730	3 493	9 096	8 188	21 863	12 322	24 908
Nichtwohnbau ....	837	204	430	57	1 369	347	2 636	608	4 202	804
<b>Bayern 2021 .....</b>	<b>25 260</b>	<b>47 274</b>	<b>19 031</b>	<b>49 564</b>	<b>35 649</b>	<b>70 983</b>	<b>79 940</b>	<b>167 821</b>	<b>121 670</b>	<b>192 879</b>
davon Wohnbau .....	<b>19 905</b>	<b>46 045</b>	<b>15 101</b>	<b>48 034</b>	<b>25 463</b>	<b>69 281</b>	<b>60 469</b>	<b>163 360</b>	<b>91 200</b>	<b>186 891</b>
Nichtwohnbau ...	<b>5 355</b>	<b>1 229</b>	<b>3 930</b>	<b>1 530</b>	<b>10 186</b>	<b>1 702</b>	<b>19 471</b>	<b>4 461</b>	<b>30 470</b>	<b>5 988</b>
	<b>Veränderungen in % gegenüber 2020</b>									
<b>Bayern 2021 .....</b>	<b>6,5</b>	<b>9,0</b>	<b>15,3</b>	<b>8,4</b>	<b>12,4</b>	<b>7,7</b>	<b>11,1</b>	<b>8,3</b>	<b>12,2</b>	<b>9,0</b>
davon Wohnbau .....	<b>8,0</b>	<b>9,3</b>	<b>16,5</b>	<b>8,6</b>	<b>13,3</b>	<b>8,0</b>	<b>12,2</b>	<b>8,5</b>	<b>13,7</b>	<b>9,0</b>
Nichtwohnbau ...	<b>1,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>10,7</b>	<b>1,6</b>	<b>10,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>7,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>7,9</b>	<b>9,6</b>

1 Wohnbau einschließlich Wohnheime.

2 Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Hinweise:

Ausführliche Ergebnisse enthält der Statistische Bericht „Bauüberhang in Bayern am 31. Dezember 2021“, kostenlos abrufbar unter: [www.statistik.bayern.de/statistik/bauen\\_wohnen/bautaetigkeit](http://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit)

## 2 941 Wohnungen durch Abriss oder Umwidmung in Bayern letztes Jahr verloren – in Summe 244 823 m<sup>2</sup> weniger Wohn- und 920 263 m<sup>2</sup> weniger Nutzfläche

Gebäudebestand im Freistaat umfasst 2 575 Gebäude und 175 Gebäudeteile weniger; 44 Prozent der abgegangenen Gebäude im Jahr 2021 betreffen Wohngebäude

Im Verlauf des Jahres 2021 melden die bayerischen Bauämter zur amtlichen Bauabgangstatistik den durch Abriss oder Umwidmung bedingten Verlust von 2 575 Gebäuden und 175 Gebäudeteilen aus dem Gebäudebestand im Freistaat. Nach Mitteilung des Bayerischen

Landesamts für Statistik sind das 241 „verlorene“ Gebäude und 87 Gebäudeteile mehr als noch im Jahr 2020. Gut zwei Fünftel der im Berichtsjahr aus dem Gebäudebestand im Freistaat abgegangenen Gebäude sind Wohngebäude und darunter 991 beziehungsweise 87,5 Prozent

**Eigenheime. Der Abgang der ganzen Gebäude geht mit einem Verlust an 244 823 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 920 263 m<sup>2</sup> Nutzfläche einher. Mit den insgesamt 2 750 Gebäuden und Gebäudeteilen werden zusammen 2 941 Wohnungen aus dem bayerischen Wohnungsbestand beseitigt.**

Neben Baugenehmigungen und Baufertigstellungen werden im Rahmen der amtlichen Bautätigkeitsstatistik auch Bauabgänge erfasst. Als Bauabgang zählt der Abbruch oder die Zerstörung eines Gebäudes oder Gebäudeteils (die Beseitigung physischer Bausubstanz) sowie die Änderung des Nutzungsschwerpunkts eines Gebäudes oder Gebäudeteils zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken (der Wechsel in die jeweils andere Nutzungskategorie).

Nach jüngsten Ergebnissen der jährlichen Bauabgangsstatistik melden die bayerischen Bauämter im Verlauf des Jahres 2021 den durch Abriss oder

Umwidmung bedingten Abgang von 2 575 ganzen Gebäuden aus dem Gebäudebestand in Bayern. Das sind 241 beziehungsweise 10,3 Prozent Gebäudeabgänge mehr als im Jahresverlauf 2020.

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik sind 1 133 beziehungsweise 44,0 Prozent dieser Gebäude Wohngebäude und der größere Anteil gewerbliche Hochbauten (Nichtwohngebäude). Von den Wohngebäuden sind 991 Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser (Eigenheime), 133 Mehrfamilienhäuser und neun Wohnheime. Mit dem Abgang der ganzen Gebäude gehen im Verlauf des Jahres 2021 zeitgleich 244 823 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 920 263 m<sup>2</sup> Nutzfläche verloren. 1 923 beziehungsweise drei Viertel der im Bauabgang in Bayern 2021 inkludierten Gebäude wurden vor 1979 errichtet.

Mit den 2 575 Gebäuden und 175 Gebäudeteilen aus dem Gebäudebestand gehen im Freistaat im

Abgang ganzer Gebäude in Bayern seit 2015 nach Gebäudearten					
Jahr	Abgang ganzer Gebäude			Wohnungen <sup>1</sup>	Zum Vergleich: Fertiggestellte Wohnungen
	Gebäude	Nutzfläche	Wohnfläche		
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>		Anzahl	
<b>Wohngebäude</b>					
2015	874	32,1	181,2	3 066	52 141
2016	944	34,2	168,3	2 086	52 660
2017	985	36,6	206,6	2 915	60 092
2018	959	27,1	164,0	2 041	59 522
2019	1 012	27,8	189,7	2 660	58 263
2020	1 035	33,5	188,6	2 221	62 368
2021	1 133	30,2	195,7	2 418	59 121
<b>Nichtwohngebäude</b>					
2015	1 569	839,1	42,2	443	1 211
2016	1 559	875,0	47,1	503	1 333
2017	1 532	783,6	53,9	519	964
2018	833	588,1	22,5	237	1 362
2019	1 044	622,3	33,1	376	1 516
2020	1 299	714,6	38,6	408	1 645
2021	1 442	890,1	49,2	523	1 736
<b>Insgesamt</b>					
2015	2 443	871,2	223,4	3 509	53 352
2016	2 503	909,2	215,4	2 589	53 993
2017	2 517	820,2	260,5	3 434	61 056
2018	1 792	615,2	186,5	2 278	60 884
2019	2 056	650,1	222,8	3 036	59 779
2020	2 334	748,1	227,2	2 629	64 013
2021	2 575	920,3	244,8	2 941	60 857

<sup>1</sup> Einschließlich Wohnungen in abgegangenen Gebäudeteilen (2021: 67 Wohnungen).

Verlauf des Jahres 2021 auch 2 941 Wohnungen aus dem Wohnungsbestand ab. Mit 82,2 Prozent entstammen die meisten der Wohnungen Wohngebäuden. Die 2 941 Wohnungsabgänge den 60 857 Wohnungsfertigstellungen in Bayern im Jahr 2021 gegenübergestellt, kommen im aktuellen Berichtsjahr im Landesmittel auf einen

Wohnungsabgang rein rechnerisch rund 21 Wohnungsfertigstellungen.

Hinweise:

Weitere Ergebnisse zum Thema, auch in regionaler Untergliederung, können in der Dienststelle Schweinfurt erfragt werden (E-Mail: [baustatistik@statistik.bayern.de](mailto:baustatistik@statistik.bayern.de); Telefon: 09721-2088-5325).

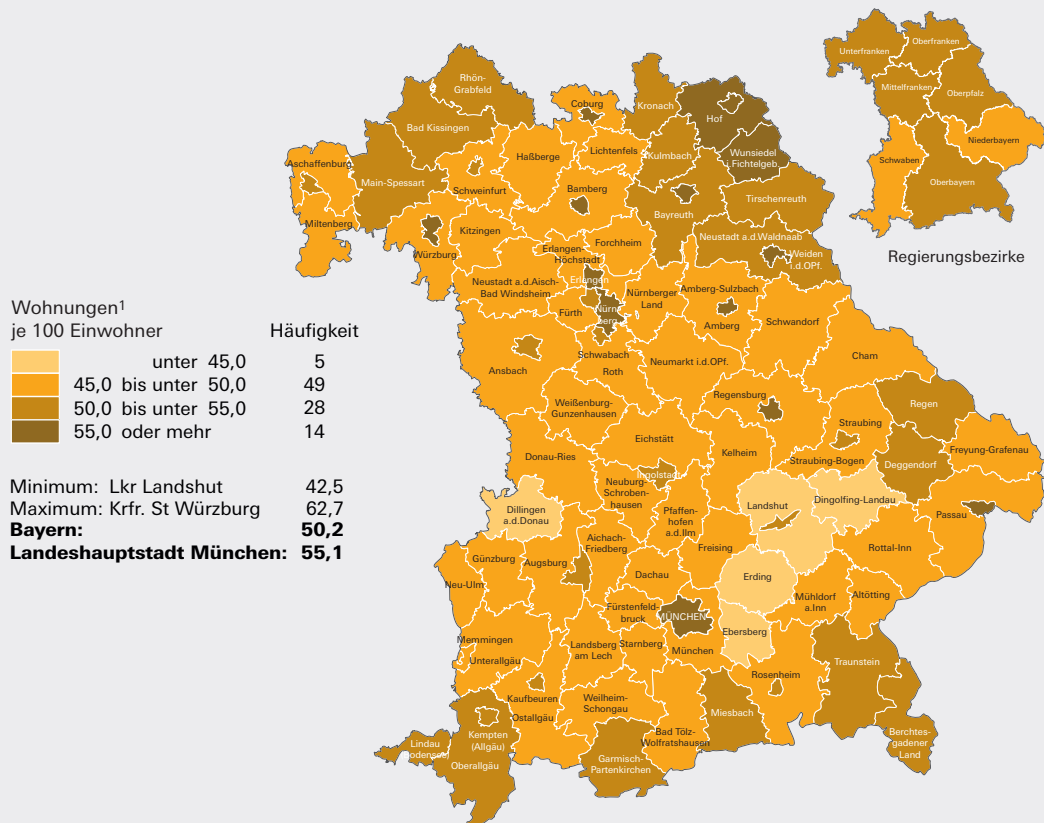
## 58 638 Wohnungen mehr im Bestand in Bayern zum Jahresende 2021

Die knapp 6,61 Millionen Wohnungen im Bestand in Bayern zum 31. Dezember 2021 bedeuten eine Steigerung um 0,9 Prozent gegenüber dem Dezemberwert 2020

Wie das Fachteam des Bayerischen Landesamts für Statistik mitteilt, beläuft sich der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bayern zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf knapp 6,61 Millionen Wohnungen. Die

Wohnfläche hierzu beträgt rund 646,11 Millionen Quadratmeter. Damit ist der Wohnungsbestand Ende 2021 im Freistaat um 58 638 Wohnungen beziehungsweise 0,9 Prozent höher als zum Jahresende 2020. Die Wohnfläche steigt

**Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 100 Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns am 31.12.2021**  
Bevölkerungsstand: 30.06.2021



in diesem Zeitraum um 6,16 Millionen Quadratmeter beziehungsweise 1,0 Prozent. Der bayernweite Wohnungsbestand pro 100 Einwohnerinnen und Einwohnern Ende 2021 beläuft sich rechnerisch auf durchschnittliche 50,2 Einheiten. Für die bayerischen Landkreise beträgt diese Kennzahl 48,0 Wohnungen pro 100 Einwohnerinnen und Einwohnern, für die kreisfreien Städte 55,5. Auf der Ebene der Regierungsbezirke verzeichnet Niederbayern mit 48,1 Wohnungen pro 100 Einwohnerinnen und Einwohnern den kleinsten Wert und Oberfranken mit 52,4 die größte Zahl. Hinsichtlich Wohnfläche zeigt sich: Niederbayern weist mit 53,4 Quadratmetern die höchste Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner aller Regierungsbezirke auf. Oberbayern hingegen zeigt mit 46,3 Quadratmetern je Einwohnerin und Einwohner die geringste Fläche.

Nach den Ergebnissen der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 beziffert sich der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bayern zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf 6 608 449 Wohnungen. Das entspricht einem Plus von 58 638 Wohnungen beziehungsweise 0,9 Prozent gegenüber dem Wohnungsbestand vor Jahresfrist. Auf Regierungsebene ergibt sich hier die niedrigste prozentuale Steigerungsrate für Oberfranken mit 0,5 Prozent. Niederbayern zeigt mit 1,1 Prozent die höchste Rate.

Die Wohnfläche im Wohnungsbestand in Bayern am 31. Dezember 2021 beträgt 646 105 700 Quadratmeter. Dieser Wert ist um 6 164 200 Quadratmeter höher als vor Jahresfrist. Das entspricht 1,0 Prozent.

Bestand* an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bayern						
Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>1</sup>					
	insgesamt	davon mit ... Räumen			Wohnfläche	
		1 oder 2	3 oder 4	5 oder mehr	insgesamt	je Einwohner <sup>2</sup>
	Anzahl			in 100 m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
<b>31. Dezember 2021</b>						
Oberbayern .....	2 374 026	471 323	1 027 212	875 491	2 188 893	46,3
Niederbayern .....	601 286	58 351	196 666	346 269	666 828	53,4
Oberpfalz .....	566 398	58 762	211 175	296 461	585 521	52,6
Oberfranken.....	556 264	53 129	218 215	284 920	555 904	52,4
Mittelfranken .....	906 569	115 249	414 234	377 086	853 949	48,1
Unterfranken .....	670 525	62 420	269 315	338 790	684 379	51,9
Schwaben.....	933 381	109 249	379 114	445 018	925 583	48,4
<b>Bayern</b>	<b>6 608 449</b>	<b>928 483</b>	<b>2 715 931</b>	<b>2 964 035</b>	<b>6 461 057</b>	<b>49,1</b>
Kreisfreie Städte .....	2 150 775	532 843	1 098 657	519 275	1 665 791	43,0
darunter Großstädte <sup>3</sup> ....	1 639 481	441 141	847 410	350 930	1 230 997	41,7
Landkreise .....	4 457 674	395 640	1 617 274	2 444 760	4 795 266	51,7
<b>31. Dezember 2020</b>						
Oberbayern .....	2 350 793	463 143	1 018 696	868 954	2 166 596	46,0
Niederbayern .....	594 558	56 721	194 395	343 442	659 131	53,0
Oberpfalz .....	560 934	57 456	209 293	294 185	579 211	52,1
Oberfranken .....	553 450	52 402	217 310	283 738	552 683	52,0
Mittelfranken .....	899 937	113 273	411 546	375 118	847 210	47,7
Unterfranken .....	666 068	61 716	267 648	336 704	678 879	51,6
Schwaben .....	924 071	106 640	375 529	441 902	915 705	48,2
<b>Bayern</b>	<b>6 549 811</b>	<b>911 351</b>	<b>2 694 417</b>	<b>2 944 043</b>	<b>6 399 415</b>	<b>48,8</b>
Kreisfreie Städte .....	2 133 914	524 662	1 092 010	517 242	1 652 934	42,6
darunter Großstädte <sup>3</sup> ....	1 626 226	434 199	842 427	349 600	1 221 457	41,3
Landkreise .....	4 415 897	386 689	1 602 407	2 426 801	4 746 481	51,3

\* Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

1 Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

2 Bevölkerungsstand: jeweils 30. Juni.

3 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Würzburg, Fürth, Erlangen.

Gemessen am Bevölkerungsstand zum 30. Juni 2021 befinden sich Ende 2021 bayernweit 50,2 Wohnungen pro 100 Einwohnerinnen und Einwohnern im Bestand. Für die bayerischen Landkreise beziffert sich dieser Bestand auf 48,0 Wohnungen pro 100 Einwohnerinnen und Einwohnern, für die kreisfreien Städte auf 55,5. Die Regierungsbezirke Niederbayern und Schwaben weisen mit 48,1 beziehungsweise 48,8 Wohnungen pro 100 Einwohnerinnen und Einwohnern verglichen mit dem bayernweiten Bestand unterdurchschnittliche Werte auf. Die entsprechenden Werte aller anderen Regierungsbezirke bewegen sich zwischen 50,3 Wohnungen pro 100 Einwohnerinnen und Einwohnern für Oberbayern und 52,4 für Oberfranken und liegen damit über dem Durchschnitt.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner im Freistaat am 31. Dezember 2021 beläuft sich auf 49,1 Quadratmeter. Die Regierungsbezirke Oberbayern, Mittelfranken und Schwaben verzeichnen bei diesem Kennwert

unterdurchschnittliche Zahlen zwischen 46,3 und 48,4 Quadratmetern je Einwohnerin und Einwohner. Für Niederbayern lässt sich hier mit 53,4 Quadratmetern pro Einwohnerin und Einwohner der höchste Wert aller Regierungsbezirke verbuchen.

Im Wohnungsbestand im Freistaat Ende des Jahres 2021 befinden sich 928 483 Wohnungen mit einem oder zwei Räumen. Dies entspricht einem Anteil von 14,0 Prozent an allen Wohnungen und einem Anstieg von 17 132 Wohnungen beziehungsweise von 1,9 Prozent gegenüber dem 31. Dezember 2020. Damit ist der prozentuale Zuwachs des Bestands an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen deutlich höher als das Plus des gesamten Wohnungsbestands mit einer Steigerung von 0,9 Prozent.

Hinweise:

Ausführliche Ergebnisse bis auf Kreisebene enthält der Statistische Bericht „Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen – Stand: 31. Dezember 2021“, kostenlos abrufbar unter: [www.statistik.bayern.de/statistik/bauen\\_wohnen/bautaetigkeit](http://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit)

## Um 4,6 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Bayern im Jahr 2022 gegenüber Vorjahr

Bei Mehrfamilienhäusern steigen Wohnungsbaufreigaben allerdings um 9,0 Prozent

In Bayern werden im Jahr 2022 insgesamt 76 633 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Statistik stellt dies im Vergleich zum Jahresergebnis 2021 ein Minus von 3 711 Wohnungsbaufreigaben beziehungsweise 4,6 Prozent dar. Bei der Betrachtung des Genehmigungsvolumens nach Gebäudearten zeigt sich ein unterschiedliches Bild. Eine ähnlich hohe relative Abnahme lässt sich bei Einfamilienhäusern mit 18,4 Prozent und bei Zweifamilienhäusern mit 19,6 Prozent feststellen. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Mehrfamilienhäusern ist dagegen im Jahresvergleich um 9,0 Prozent gestiegen. In den bayerischen Regierungsbezirken sind die Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt rückläufig – ausgenommen Mittelfranken mit einem Plus von 21,5 Prozent.

Nach vorläufigen Ergebnissen der amtlichen Baugenehmigungsstatistik werden in Bayern im Jahr 2022 insgesamt 76 633 Baugenehmigungen für Wohnungen (einschließlich Genehmigungsfreistellungsverfahren) erteilt. Wie die Fachgruppe im Bayerischen Landesamt für Statistik weiter mitteilt, entspricht dies einem Minus von 3 711 Wohnungsbaufreigaben beziehungsweise 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis. Es sind sowohl Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden berücksichtigt.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden werden im Jahr 2022 insgesamt 65 312 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einer Verringerung um 3 247 Baufreigaben beziehungsweise 4,7 Prozent. Es lässt sich ein Einbruch der Wohnungsbaugenehmigungen im Eigenheimbereich gegenüber einer Ausweitung im Geschosswohnungsbau in Bayern



Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern von Januar 2021 und 2022				
Vorläufige Jahresergebnisse (ohne Tektoren)				
Bezeichnung	Wohnungsbaugenehmigungen <sup>1</sup> in Bayern			
	2021	2022	Veränderung 2022 gegenüber 2021	
	Anzahl		in %	
<b>nach Gebäudearten</b>				
<b>Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt</b> .....	<b>77 941</b>	<b>74 666</b>	<b>-3 275</b>	<b>-4,2</b>
davon in neuen Wohngebäuden zusammen .....	68 559	65 312	-3 247	-4,7
davon in Wohngebäuden mit 1 Wohnung .....	21 928	17 894	-4 034	-18,4
in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen .....	9 060	7 288	-1 772	-19,6
in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen ....	35 357	38 539	3 182	9,0
in Wohnheimen .....	2 214	1 591	-623	-28,1
durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden ..	9 382	9 354	-28	-0,3
<b>Wohnungen in Nichtwohngebäuden insgesamt</b> .....	<b>2 403</b>	<b>1 967</b>	<b>-436</b>	<b>-18,1</b>
davon in neuen Nichtwohngebäuden .....	1 629	1 544	-85	-5,2
durch Baumaßnahmen an bestehenden Nichtwohn- gebäuden .....	774	423	-351	-45,3
<b>Insgesamt</b>	<b>80 344</b>	<b>76 633</b>	<b>-3 711</b>	<b>-4,6</b>
<b>nach Regierungsbezirken</b>				
Oberbayern .....	28 919	27 290	-1 629	-5,6
Niederbayern .....	10 385	9 972	-413	-4,0
Oberpfalz .....	7 576	7 136	-440	-5,8
Oberfranken .....	4 892	3 775	-1 117	-22,8
Mittelfranken .....	9 228	11 208	1 980	21,5
Unterfranken .....	6 637	6 463	-174	-2,6
Schwaben .....	12 707	10 789	-1 918	-15,1
<b>Bayern</b>	<b>80 344</b>	<b>76 633</b>	<b>-3 711</b>	<b>-4,6</b>
Kreisfreie Städte .....	20 869	20 818	-51	-0,2
darunter Großstädte <sup>2</sup> .....	16 365	16 076	-289	-1,8
Landkreise .....	59 475	55 815	-3 660	-6,2

1 Einschließlich Genehmigungsfreistellungen.

2 München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Würzburg, Fürth, Erlangen.

feststellen. Bei den Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern reduzieren sich die Wohnungsbaufreigaben zusammen um 18,7 Prozent auf 25 182 Wohnungen. Eine Zunahme der entsprechenden Baugenehmigungen um 9,0 Prozent auf 38 539 kann dagegen bei Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) festgestellt werden.

Unter den bayerischen Regierungsbezirken erzielt im Jahresvergleich allein Mittelfranken einen Zuwachs der Baugenehmigungen für Wohnungen. Die entsprechenden Genehmigungen erhöhen sich um 21,5 Prozent auf 11 208 Wohnungen insgesamt. In den anderen Regierungsbezirken verringert sich die Zahl der Wohnungsbaufreigaben. Die rückläufige Entwicklung macht zwischen 2,6 Prozent in Unterfranken und 22,8 Prozent in Oberfranken aus.

Mit Blick auf die Kreise in Bayern verzeichnen insbesondere die Landkreise einen Rückgang der zum Bau geplanten Wohnungen. Die Zahl der Baugenehmigungen verringert sich dort im Jahresvergleich insgesamt um 6,2 Prozent auf 55 815 Wohnungen. In Summe der kreisfreien Städte bleiben die Wohnungsbaufreigaben im Jahr 2022 mit 20 818 Wohnungen und einer Abnahme um 0,2 Prozent nahezu konstant. Bei der alleinigen Betrachtung der bayerischen Großstädte fällt der Rückgang mit 1,8 Prozent allerdings etwas größer aus.

Hinweise:

Ausführliche Ergebnisse enthält der Statistische Bericht „Baugenehmigungen in Bayern 2022“. Detaillierte Ergebnisse für den Berichtsmonat Dezember 2022 beinhaltet der Statistische Bericht „Baugenehmigungen in Bayern im Dezember 2022“. Beide sind kostenlos abrufbar unter: [www.statistik.bayern.de/statistik/bauen\\_wohnen/bautaetigkeit](http://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit)

## Wohnungsfertigstellungen in Bayern steigen im Jahr 2022 um 3,3 Prozent gegenüber Vorjahr

Verwendung erneuerbarer Heizenergie nimmt bei fertiggestellten Wohnungen im Wohnneubau zu

Im Jahr 2022 werden in Bayern insgesamt 62 865 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Bayerische Landesamt für Statistik weiter mitteilt, sind das 3,3 Prozent oder 2 008 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Besonders hoch sind die relativen Steigerungen der Wohnungsfertigstellungen in neuen Zweifamilienhäusern mit einem Plus von 19,2 Prozent und im Bereich der Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden mit einem Zuwachs von 19,8 Prozent. In sechs von sieben bayerischen Regierungsbezirken erhöhen sich die insgesamten Wohnungsfertigstellungen im Jahresvergleich. Der Anteil der erneuerbaren Energie als primäre Heizenergie nimmt bei Wohnungsfertigstellungen im Wohnneubau zu und liegt nun zum ersten Mal mit 52,0 Prozent bei über der Hälfte.

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamts für Statistik werden letztes Jahr in Bayern insgesamt 62 865 Wohnungen als bezugsfertig gemeldet. Das sind 3,3 Prozent mehr als im Jahr 2021 mit 60 857 Wohnungen. Damit steigen die Wohnungsfertigstellungen im Vorjahresvergleich wieder, nachdem sie nach dem Rekordhoch aus dem Jahr 2020 zum Jahr 2021 zunächst gesunken sind.

Die deutliche Mehrzahl der Wohnungsfertigstellungen erfolgt in Gebäuden, die auch vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Die in neuen Wohngebäuden geschaffenen Wohnungen beziffern sich im Jahr 2022 auf 54 113, was einem Plus von 2,1 Prozent oder 1 105 Wohnungen entspricht. Eine markante Erhöhung der Wohnungsfertigstellungen lässt sich in diesem Zusammenhang

Fertiggestellte Wohnungen in Bayern 2021 und 2022				
Bezeichnung	Fertiggestellte Wohnungen <sup>1</sup> in Bayern			
	2021	2022	Veränderung 2022 gegenüber 2021	
	Anzahl		in %	
<b>nach Gebäudearten</b>				
<b>Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt</b> .....	<b>59 121</b>	<b>61 435</b>	<b>2 314</b>	<b>3,9</b>
davon in neuen Wohngebäuden zusammen .....	53 008	54 113	1 105	2,1
davon in Wohngebäuden mit 1 Wohnung .....	17 273	17 125	- 148	- 0,9
in Wohngebäuden mit 2 Wohnungen .....	4 842	5 774	932	19,2
in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen .....	28 109	29 096	987	3,5
in Wohnheimen .....	2 784	2 118	- 666	- 23,9
durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden .....	6 113	7 322	1 209	19,8
<b>Wohnungen in Nichtwohngebäuden insgesamt</b> .....	<b>1 736</b>	<b>1 430</b>	<b>- 306</b>	<b>- 17,6</b>
davon in neuen Nichtwohngebäuden .....	1 505	1 167	- 338	- 22,5
durch Baumaßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden .....	231	263	32	13,9
<b>Insgesamt<sup>2</sup></b>	<b>60 857</b>	<b>62 865</b>	<b>2 008</b>	<b>3,3</b>
<b>nach Regierungsbezirken</b>				
Oberbayern .....	24 618	23 871	- 747	- 3,0
Niederbayern .....	6 792	7 282	490	7,2
Oberpfalz .....	5 605	6 187	582	10,4
Oberfranken .....	2 901	2 998	97	3,3
Mittelfranken .....	6 869	7 697	828	12,1
Unterfranken .....	4 526	4 658	132	2,9
Schwaben .....	9 546	10 172	626	6,6
<b>Bayern</b>	<b>60 857</b>	<b>62 865</b>	<b>2 008</b>	<b>3,3</b>
Kreisfreie Städte .....	18 285	18 540	255	1,4
darunter Großstädte <sup>2</sup> .....	14 629	14 867	238	1,6
Landkreise .....	42 572	44 325	1 753	4,1

<sup>1</sup> Einschließlich Genehmigungsfreistellungen.

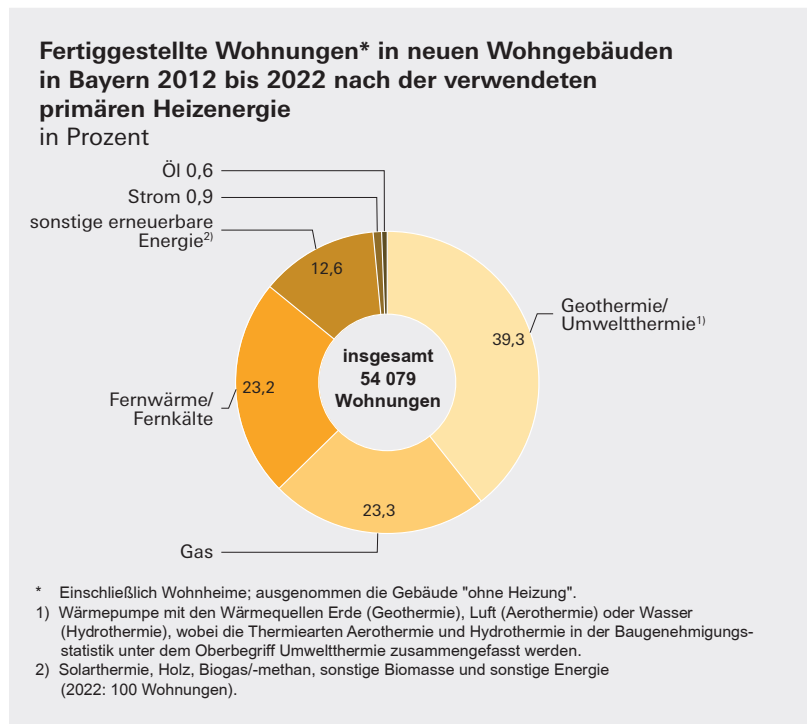
<sup>2</sup> München, Nürnberg, Augsburg, Regensburg, Ingolstadt, Würzburg, Fürth, Erlangen.



insbesondere für Zweifamilienhäuser feststellen mit einem Zuwachs um 19,2 Prozent auf 5 774 Wohnungen. Auch im Bereich der Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wird eine deutliche relative Erhöhung um 19,8 Prozent auf 7 322 Wohnungen beobachtet. Im Vergleich zum Bereich der Wohngebäude kommt überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden in diesem Kontext eine zahlenmäßig geringere Bedeutung zu. Die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden hat sich im Jahreswechsel um 17,6 Prozent auf 1 430 reduziert.

Sechs von sieben der bayerischen Regierungsbezirke erzielen Zuwächse an insgesamt neu geschaffenen Wohnungen. Mittelfranken verbucht die meisten Wohnungsfertigstellungen mit einem Plus von 12,1 Prozent. Zweistellig fällt auch die Veränderungsrate in der Oberpfalz mit 10,4 Prozent aus. In Oberbayern lässt sich ein Minus des Fertigstellungsvolumens von 3,0 Prozent feststellen. Werden die Kreise in Bayern betrachtet, verzeichnen insbesondere die Landkreise eine deutliche Erhöhung der neu bezugsfertig gemeldeten Wohnungen mit einem Plus von 4,1 Prozent. Die Zuwachsraten fallen dagegen in den kreisfreien Städten insgesamt mit 1,4 Prozent und mit Fokus nur auf die bayerischen Großstädte mit 1,6 Prozent geringer aus.

Die Verwendung erneuerbarer Heizenergie hat sich bei den fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr im Freistaat wieder erhöht. Mit insgesamt 52,0 Prozent wird nun in über der Hälfte der bezugsfertig gemeldeten Wohnungen im Wohnneubau erneuerbare Energie als primäre Heizenergie verwendet. Der Anteil dieser Wohnungen mit vorwiegender Nutzung von Wärmepumpen hat sich



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern 2012 bis 2022 nach der verwendeten primären Heizenergie							
Jahr	Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden <sup>1)</sup> insgesamt	davon nach verwendeter primärer Heizenergie in %					
		Öl	Gas	Strom	Fernwärme/ Fernkälte	Geothermie/ Umweltthermie <sup>2)</sup>	Sonstige <sup>3)</sup>
2012 .....	35 682	4,0	38,3	0,7	16,8	25,1	15,1
2013 .....	41 141	3,0	35,1	0,9	20,7	25,2	15,2
2014 .....	46 051	2,2	35,6	0,6	22,2	24,0	15,3
2015 .....	46 409	1,8	36,0	0,5	22,1	25,0	14,4
2016 .....	46 887	1,5	38,2	0,6	22,6	23,6	13,3
2017 .....	53 414	1,6	35,1	0,7	23,3	26,2	13,0
2018 .....	53 056	1,5	31,8	0,9	22,2	28,8	14,9
2019 .....	51 699	1,6	30,8	0,7	22,9	31,5	12,5
2020 .....	55 430	1,0	30,0	0,8	19,6	34,7	13,9
2021 .....	52 976	0,8	28,3	0,8	22,0	36,4	11,7
2022 .....	54 079	0,6	23,3	0,9	23,2	39,3	12,6

1) Einschl. Wohnheime; ausgenommen die Gebäude „ohne Heizung“.  
 2) Wärmepumpe mit den Wärmequellen Erde (Geothermie), Luft (Aerothermie) oder Wasser (Hydrothermie), wobei die Thermiearten Aerothermie und Hydrothermie in der Baugenehmigungsstatistik unter dem Oberbegriff Umweltthermie zusammengefasst werden.  
 3) Solarthermie, Holz, Biogas/-methan, sonstige Biomasse und sonstige Energie (2022: 100 Wohnungen).

im Jahresvergleich von 36,4 Prozent auf 39,3 Prozent erhöht. Sonstige erneuerbare Energien als primäre Heizenergie, zum Beispiel Solarthermie, Holz oder Biogas/-methan, haben sich anteilmäßig von 11,7 Prozent auf 12,6 Prozent erhöht. Dagegen ist der entsprechende Anteil von Gas von 28,3 Prozent auf 23,3 Prozent gesunken.

Hinweise:

Informationen zu Baufertigstellungen auf Gemeindeebene stehen für die Jahre 2018 bis 2021 im Neubauatlas auf dem Statistikportal der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zur Verfügung, kostenlos abrufbar unter: <https://gis-hsl.hessen.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=cf7f6bef972a489588615cc28b731ce0>

Es handelt sich um ein interaktives Kartenangebot für das gesamte Bundesgebiet mit regionalen Angaben zu den Merkmalen Anzahl fertiggestellter Wohngebäude und Wohnungen, Bauintensität (Fertigstellungen je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner), vorherrschender Haustyp, primäre Energiequelle der Heizung, Wohnfläche und Kaufwert.

Ausführliche Ergebnisse enthält der Statistische Bericht „Baufertigstellungen in Bayern“, kostenlos abrufbar unter: [www.statistik.bayern.de/statistik/bauen\\_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link\\_3](http://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link_3)