

Zuordnung zu Gebieten mit
angespanntem Wohnungsmarkt
für den Markt Marktschellenberg



Analysen
erstellt im Auftrag des Markts Marktschellenberg
im Oktober 2025



Dr. Herbert Tekles
DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen
Telefon 08531 / 248 795 www.tekles.de Mail: info@tekles.de

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt	Seite
1. Die Vorgaben	3
2. Die neueste Dynamik der basalen Parameter	4
3. Zur Systematik und zum Regelwerk des zugrunde liegenden Gutachtens	5
4. Teilbedingung 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten	6
5. Teilbedingung 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte sowie Überbelegung	7
6. Teilbedingung 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung	8
7. Teilbedingung 4: Geringer Leerstand	9
8. Teilbedingung 5: Hohes Wohnungsdefizit	10
9. Strukturelle Besonderheiten	11
10. Übersprungseffekte	12
11. Zusammenfassung	13
12. Anhang: Quellenverzeichnis	14
+	

1. Die Vorgaben

Diese Analyse hat insbesondere zwei Vorgaben zu berücksichtigen:

- a) Zum einen den Neuerlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB – hier: Anhörung zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vom 10. September 2025, im Folgenden als „Erlass“ bezeichnet.
- b) Sowie zum anderen die Fortschreibung des Gutachtens (vom 29. März 2022) zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern in der neuen Fassung vom 03. September 2025, im Folgenden als „Gutachten“ bezeichnet

Diese beiden Dokumente stellen die Grundlage für die Prüfung eines eventuell angespannten Wohnungsmarktes im Markt Marktschellenberg dar.

Für den besonderen aktuellen kommunalen Bezug sowie für die neuesten detaillierten Entwicklungen wurden folgende Datenquellen herangezogen:

Zur Entwicklung der Mietkosten die Auswertungen der Angebotsmieten bis 2025 in den beiden Online-Immobilienportalen Immoscout24 und Immowelt24.

Zu den demographischen Faktoren die anonymisierten Einwohnermeldeamtdaten aller Einwohner sowie sämtlicher Zuzüge der vergangenen 3 Jahre (jeweils mit Stichtag zum mit freundlicher Unterstützung der AKDB sowie des Markts Marktschellenberg).

Weitere Datenquellen (zur Arbeitsmarktlage, zum Wohnungsbestand etc.) basieren auf der Verwendung von vorliegendem statistischen Material (z.B. vom Bayerischen Landesamt für Statistik, der Bundesagentur für Arbeit und anderen Quellen).

Die Ursprünge der herangezogenen Daten werden im Quellenverzeichnis im Anhang angegeben. Innerhalb des Berichtes wurde dafür auf eine durchgehende Zitierweise verzichtet.

2. Die neueste Dynamik der basalen Parameter

Seit der 2022 sind insbesondere folgende, den Wohnungsmarkt stark beeinflussende Entwicklungen zu verzeichnen:

- stark gestiegene Flüchtlingszahlen, insbesondere aus der Ukraine
- deutliche Verschärfungen der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt
- zum Teil erhebliche Preissteigerungen, welche insbesondere auch Teuerungen des Wohnungsbaus direkt (und damit auch eine Erschwerung der Reduzierung von hier gegebener Knappheit), aber auch mit dem Wohnen verbundene gestiegene Kosten (z.B. Heizung, Strom etc.) betreffen.

Diese Entwicklungen betreffen erhebliche Teile der Kommunen in Deutschland und in entsprechend hohem Maß auch den Markt Marktschellenberg.

Im Gutachten liegt eine Reichweite der neuesten Entwicklungen vieler für den Wohnungsmarkt bedeutsamer Größen (Bevölkerungsentwicklungen, Wanderungen, Mietpreise etc.) nur bis zum Jahr 2022 vor.

Da der Wohnungsmarkt mit stark gestiegenen Mieten in den letzten Jahren massiv weiter an Dynamik gewonnen hat, erscheint eine Aktualisierung dieses Bezugs mit Werten bis 2025 besonders sinnvoll.

Ebenso bedeutsam ist im Licht der jüngsten Entwicklungen von Flüchtlingszahlen sowie der Arbeitsmigration (aktuell v.a. aus Osteuropa und bedingt durch das zunehmende altersbedingte Ausscheiden von Beschäftigten, die den ehemaligen Babyboomern zuzurechnen sind und der Notwendigkeit des „Altersersatzes“) die Ausweitung der dem Gutachten zugrunde liegenden Reichweite der demographischen Daten bis 2024/2025.

Da diese Werte mit einem gewissen Rechercheaufwand auch gemeindescharf so weit aktualisiert werden können, wäre es bei Betrachtung der Zuordnung einzelner Gemeinden wie dem Markt Marktschellenberg geradezu verantwortungslos, auf die neuen Erkenntnisse in dieser hochgradig dynamischen Entwicklung zu verzichten.

3. Zur Systematik und zum Regelwerk des zugrunde liegenden Gutachtens

Das vorliegende Gutachten setzt die gesetzlichen Vorgaben in insgesamt 5 Bedingungen um, von denen mehr als nur eine für eine Zuordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnraum erfüllt sein müssen:

Teilbedingung 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

Teilbedingung 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte und überdurchschnittlich hoher Überbelegung

Teilbedingung 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

Teilbedingung 4: Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Teilbedingung 5: Hohes Wohnungsdefizit)

Diese Kriterien werden in den nachfolgenden Abschnitten auf ihr kleinräumiges Zutreffen im Markt Marktschellenberg (auch vor dem Hintergrund der Dynamik der letzten Jahre) detailliert analysiert.

Bei dem Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 29. März 2022 wurden auch im wesentlichen ähnlich lautende 5 Bedingungen vorgegeben. Dabei galt laut dem damaligen Gutachten, dass zumindest 2 der 5 Bedingungen im Regelfall ausreichen, um eine entsprechende Zuordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnraum vornehmen zu können.

Im Gegensatz hierzu liegt in dem neuen Gutachten aus dem Jahr 2025 ein komplexeres Regelwerk vor, dass die einzelnen Teilbedingungen mit einer Reihe von logischen „und“- sowie „oder“- Verknüpfungen verbindet.

4. Teilbedingung 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

Zur Berücksichtigung der lokalen aktuellen Angebotsmieten erfolgte hier eine Zusammenfassung der Mietannoncen in den Online-Immobilienportalen Immoscout24 und Immowelt24.

Anstieg der Mietkosten (€ pro qm) in Marktschellenberg von 2021 bis 2025 (jeweils im 3. Quartal):

3. Quartal	Durchschnittsmiete (€ pro qm)
2021	8,62
2022	9,16
2023	9,61
2024	10,09
2025	10,69
Anstieg	24,01%

Damit stiegen die Mietkosten von 2021 bis 2025 in Marktschellenberg etwas stärker als in Deutschland im selben Zeitraum an.

Trotz dieses nicht unerheblichen Anstiegs von jährlich durchschnittlich 6,0% liegt der Zuwachs geringfügig unter dem im Gutachten angeführten Schwellenwert von mindestens 7%.

Dennoch ist der Anstieg der Mietkosten in Marktschellenberg in Kombination mit den anderen Bedingungen als ein partiell zusätzlicher Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes zu bewerten.

5. Teilbedingung 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte sowie Überbelegung

Die Teilbedingung 2 „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte sowie überdurchschnittlich hohe Überbelegung“ ist wegen der Erfüllung der überdurchschnittlich hohen Überbelegung laut Gutachten für Marktschellenberg erfüllt.

Deshalb werden die Details dieser Teilbedingung in dieser Stellungnahme auch nicht weiter analysiert.

Die Bedingung 2 ist durch die Erfüllung der Kriterien für die Unterbedingung 2.2 (Überbelegung) für Marktschellenberg insgesamt erfüllt, da die beiden Unterbedingungen 2.1 (überdurchschnittliche Mietbelastung) sowie 2.2 (Überbelegung) im Regelwerk durch ein logisches „oder“ verknüpft wurden.

Trifft eine der beiden Unterbedingungen 2.1 oder 2.2 zu, so gilt die gesamte Bedingung 2 als erfüllt – was für Marktschellenberg zutreffend ist.

6. Teilbedingung 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

Zur Bestimmung der Daten für die Teilbedingung 3 (unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung) wurde hier die Entwicklung der Wohnbevölkerung in Marktschellenberg einerseits mit der Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen andererseits verglichen.

So stieg die Zahl der Einwohner in Marktschellenberg von 2022 (Daten des Zensus) bis 2025 (Daten des Einwohnermeldeamts) von 1.737 auf 1.797 um 60.

Im selben Zeitraum betrug die Neubautätigkeit in Marktschellenberg insgesamt 11 fertiggestellte Wohnungen.

Diese Relation weist überdeutlich das Zutreffen der Teilbedingung 3 (unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung) im Markt Marktschellenberg auf.

7. Teilbedingung 4: Geringer Leerstand

Die Teilbedingung 4 (geringer Leerstand) ist laut Gutachten in Marktschellenberg nicht erfüllt.

Eine kritische Hinterfragung dieser Aussage, die offensichtlich auf Daten des Zensus 2022 beruht, ist wegen des Mangels von verfügbaren aktuelleren Daten zum Wohnungsleerstand in Marktschellenberg nicht möglich.

An dieser Stelle muss jedoch die Dynamik der Entwicklung des Leerstands hinterfragt werden - und welche Aussagekraft entsprechende im Jahr 2022 erhobenen Werte über 3 Jahre später noch besitzen.

So wurde beim Zensus 2022 in Marktschellenberg ein Leerstand bei insgesamt 41 Wohnungen erhoben.

Davon waren allein bei 11 dieser leerstehenden Wohnungen Neuvermietungen innerhalb der (damals) nächsten 3 Monate geplant.

8. Teilbedingung 5: Hohes Wohnungsdefizit

Laut Gutachten gilt die Teilbedingung 5 (hohes Wohnungsdefizit) erfüllt, wenn beim Verhältnis der Anzahl der Wohnungen in einer Gemeinde zur entsprechenden Zahl der Bedarfshaushalte eine Relation von 105 oder geringer vorliegt, das heißt wenn auf 100 Bedarfshaushalte weniger als 105 Wohnungen kommen.

In Marktschellenberg beträgt die Zahl der Einwohner im September 2025 auf 1.797.

Die Zahl der Privathaushalte lag beim Zensus 2025 bei 778 und wurde durch die Entwicklung der seither stattgefundenen Einwohnerzahlen einerseits sowie der in Marktschellenberg verbliebenen Zuzugszahlen der vergangenen 3 Jahre (insgesamt 387 verbliebene Zuzüge) andererseits unter Berücksichtigung der inzwischen stattgefundenen Fortzüge auf 852 Haushalte im Jahr September 2025 hochgerechnet.

Im Verhältnis dieser Haushalte zur Zahl der Wohnungen am 31.12.2024 in Marktschellenberg resultiert daraus mit einer Quote von 103,3 ein Wert, mit dem die Teilbedingung 5 (hohes Wohnungsdefizit) mit 103 Wohnungen auf 100 Haushalte in Marktschellenberg erfüllt ist.

Anders als im Gutachten liegt zudem für den Markt Marktschellenberg eine komplexe und detaillierte Untersuchung zum zusätzlichen Bedarf an künftigem Wohnraum vor, die also nicht auf Schätzungen und Bestandfortschreibungen basiert.

Dabei wurde der zusätzlich entstehende Bedarf an Wohnungen für verschiedene soziodemographische Gruppen zu berücksichtigen, wie z.B. für junge Erwachsene, die von den Eltern ausziehen wollen, für junge Familien, die eine Familiengründung mit Kindern planen sowie Wohnungen für Arbeitsmigration als Folge des Altersersatzbedarfs für die in Rente gehenden Babyboomer.

Danach beläuft sich der gesamte Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Marktschellenberg in den kommenden 10 Jahren auf 118 neue Wohneinheiten, mehr als ein Drittel davon für junge Familien.

9. Strukturelle Besonderheiten

Die herausragende strukturelle Besonderheit von Marktschellenberg stellt die Grenzlage zu Österreich und die große Nähe zur Stadt Salzburg dar.

Damit verbunden sind auch die hohen Verflechtungen und Pendlerströme mit der Stadt Salzburg.

Der Druck auf den Wohnraum in Marktschellenberg hat sich bereits in der Vergangenheit ergeben und wird wegen dieser strukturellen Besonderheit bei sich gleichzeitig erschöpfenden Potenzialen in Salzburg weiter zunehmen.

10. Übersprungseffekte

Ein massiver Übersprungseffekt (jedoch nicht für die im Gutachten geltende Definition, die Übersprungseffekte nur für inländische Grenzen gelten lassen will) für Marktschellenberg rührt von der Stadt Salzburg her.

Da die Kriterien für die Gültigkeit eines Übersprungseffekts sehr restriktiv geregelt sind, kann hier nur eine entsprechende Tendenz festgestellt werden.

Bei einem Vergleich mit anderen Gemeinden im Landkreis Berchtesgadener Land mit direkter Grenznähe zur Stadt Salzburg zeigt sich, dass außer dem Markt Marktschellenberg mit Ainring, Freilassing, Bad Reichenhall und Bayerisch Gmain nahezu alle anderen Gemeinden als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt anerkannt wurden.

Zu den bedeutendsten Übersprungseffekten dürften vor allem die Höhe der Mietkosten, die Verflechtungen auf dem Arbeitsmarkt sowie die wechselseitigen Pendlerströme zählen.

11. Zusammenfassung

Von den 5 im Gutachten angeführten Bedingungen sind 3 voll erfüllt (2 nach dieser Analyse und sowie eine nach dem Gutachten selbst), und zwar im Detail:

Teilbedingung 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

Die Mieten sind überdurchschnittlich stark gestiegen (von 2021 bis 2025 um insgesamt 24,01%), jedoch mit jährlich 6,0% in einem etwas geringen Umfang als vom Gutachten mit mindestens 7% gefordert – auch dies ist zumindest als ein weiterer Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt zu bewerten

Teilbedingung 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte und überdurchschnittlich hohe Überbelegung

Diese Teilbedingung ist wegen der überdurchschnittlich hohen Überbelegung laut Gutachten für Marktschellenberg erfüllt

Teilbedingung 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

Während die Zahl der Einwohner in Marktschellenberg von 2022 bis 2025 um 60 gestiegen ist, beläuft sich die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in diesem Zeitraum auf lediglich 11. Damit ist diese Teilbedingung in hohem Maß erfüllt

Teilbedingung 4: Geringer Leerstand

Ist wegen der mangelnden aktuellen Datenverfügbarkeit mit den Zensuswerten von 2022 formell nicht erfüllt

Teilbedingung 5: Hohes Wohnungsdefizit

Diese Teilbedingung ist mit einem Wert von 103 Wohnungen auf 100 Haushalte komplett erfüllt

Zusätzlich muss beim Markt Marktschellenberg die Grenzlage mit der Nachbarschaft zur Stadt Salzburg einerseits als strukturelle Besonderheit bewertet werden, die andererseits auch eine grundsätzliche Basis von Übersprungseffekten darstellt. Bei einem Vergleich mit anderen Gemeinden im Landkreis Berchtesgadener Land mit direkter Grenznähe zur Stadt Salzburg zeigt sich, dass außer dem Markt Marktschellenberg mit Ainring, Freilassing, Bad Reichenhall und Bayerisch Gmain nahezu alle anderen Gemeinden als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt anerkannt wurden.

Insgesamt kann hier festgestellt werden, dass der Markt Marktschellenberg zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zählt.

12. Anhang: Quellenverzeichnis

Dieses Verzeichnis führt ausschließlich die Quellen des in dem vorliegenden Gutachten verwendeten quantitativen Datenmaterials auf. Da hierin keine Verweise auf qualitative Fundstellen beinhaltet sind, stellt dieses Verzeichnis kein Literaturverzeichnis dar.

AKDB, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Analysen, München 2025. Bayerisches Landesamt für Statistik, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Analysen, München 2025. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB – hier: Anhörung zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, München 2025

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern, Darmstadt 2025

Bundesagentur für Arbeit, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Analysen, Nürnberg 2025.

DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen, Eigene Berechnungen (Analysen und Prognosen), Pocking 2025.

Landratsamt BGL, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Analysen, Bad Reichenhall 2025.

Markt Marktschellenberg, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Analysen, Marktschellenberg 2025.

Online-Immobilienportal Immoscout24

Online-Immobilienportal Immowelt24

Statistisches Bundesamt, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Analysen, Wiesbaden 2025.