

Wohnungsbautätigkeit in Ingolstadt 2015 bis 2024

Datengrundlagen

Nahezu alle hier verwendeten Daten stammen aus amtlichen Quellen des Bayerischen Landesamts für Statistik. Grundlage für die statistische Erfassung von Bautätigkeiten sowie die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands ist das Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG).

Erfasst werden genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige Baumaßnahmen, der Baufortschritt am Jahresende (Bauüberhang) sowie Baufertigstellungen und Abbrüche (Bauabgänge).

Zu den genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen Baumaßnahmen zählen neben Neubauten oder Abbrüchen auch bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau oder Nutzungsänderung – also den Wechsel zwischen gewerblicher und wohnlicher Nutzung oder umgekehrt.

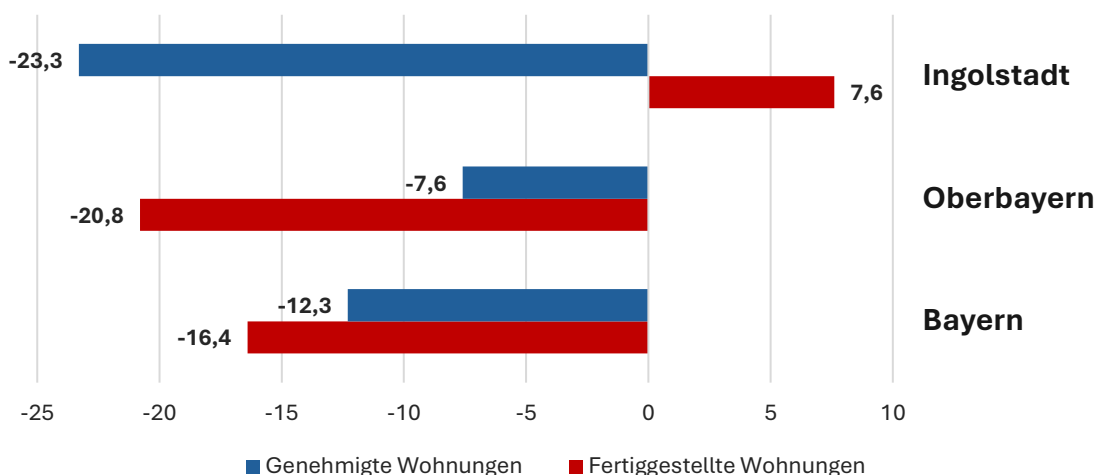
Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Im Jahr 2024 wurden in Ingolstadt 560 Wohnungen genehmigt und 763 Wohnungen fertiggestellt. Damit verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 23,3 Prozent.

Ein Rückgang der Genehmigungszahlen ist bayernweit zu beobachten, in Ingolstadt jedoch in stärkerem Ausmaß.

Gleichzeitig konnten im Stadtgebiet 7,6 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt werden als im Vorjahr – entgegen dem bayernweiten Trend.

Genehmigte und Fertiggestellte Wohnungen - Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



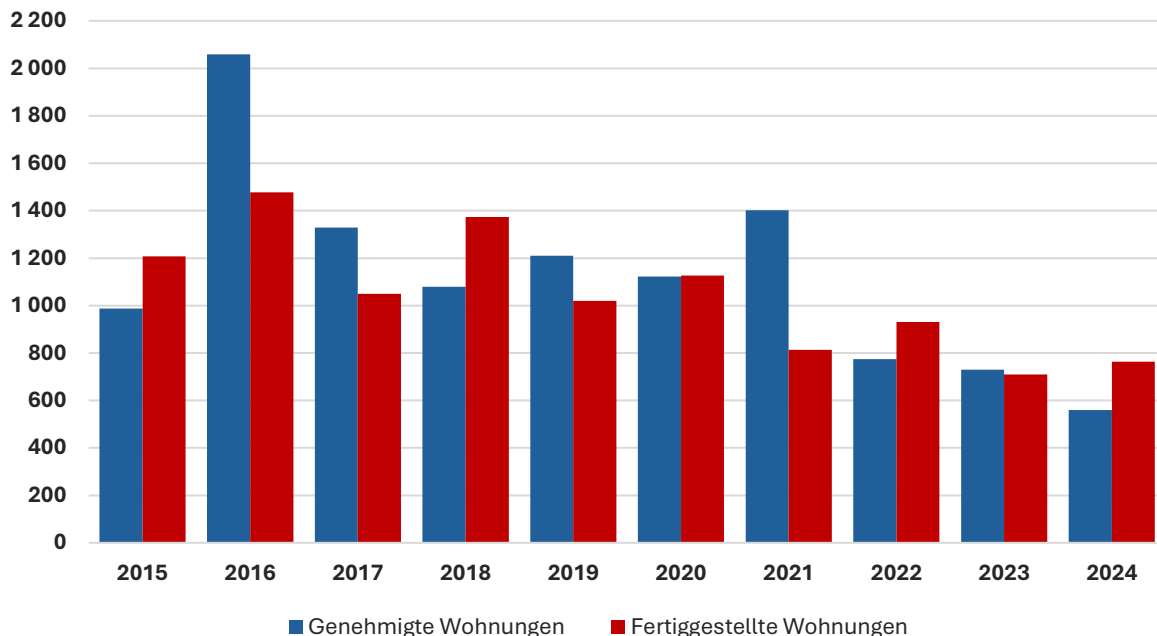
Ein langfristiger Vergleich zeigt, dass die Zahl der Baugenehmigungen seit 2022 deutlich zurückgegangen ist. Zwischen 2015 und 2021 wurden im Durchschnitt rund 1 200 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Im Rekordjahr 2016 waren es über 2 000 Wohnungen, davon etwa ein Viertel Studentenappartements.

In den Jahren 2022 bis 2024 lag der Durchschnitt nur noch bei rund 700 genehmigten Wohnungen jährlich.

Für das erste Halbjahr 2025 weist das Bayerische Landesamt für Statistik 389 genehmigte Wohnungen aus. Da das Genehmigungsgeschehen im Jahresverlauf erfahrungsgemäß erheblichen Schwankungen unterliegt, ist eine abschließende Bewertung für das Gesamtjahr derzeit noch nicht möglich.

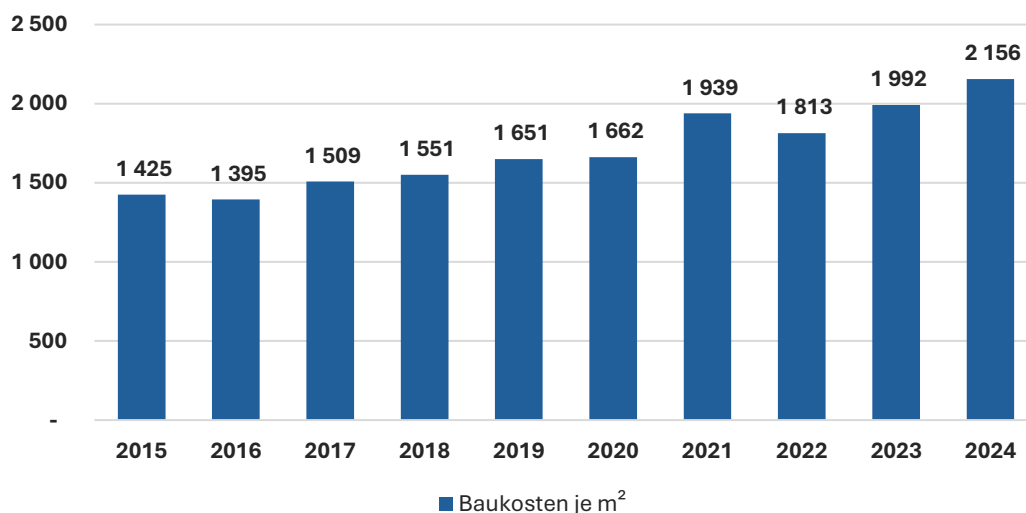
Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist in den vergangenen Jahren rückläufig. Während im Zeitraum 2015 bis 2020 durchschnittlich rund 1 200 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden, lag der Durchschnitt der letzten vier Jahre bei etwa 800 Wohnungen jährlich.

Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen in Ingolstadt 2015 - 2024



Die rückläufige Entwicklung im Wohnungsbau ist vor allem auf gestiegene Baukosten und höhere Finanzierungskosten zurückzuführen. Seit 2015 haben sich die Baupreise insgesamt um etwa 50 Prozent erhöht, wobei rund 30 Prozent des Anstiegs in die letzten vier Jahre fallen. Zusätzlich führten unerwartete Preissprünge bei Baumaterialien – wie beispielsweise beim Rohstoff Holz im Jahr 2021 – zu Verzögerungen bei Bauprojekten und erschwerten den Abschluss laufender Maßnahmen.

Veranschlagte Baukosten je m² Wohn- bzw. Nutzfläche im Neubau bei Genehmigung



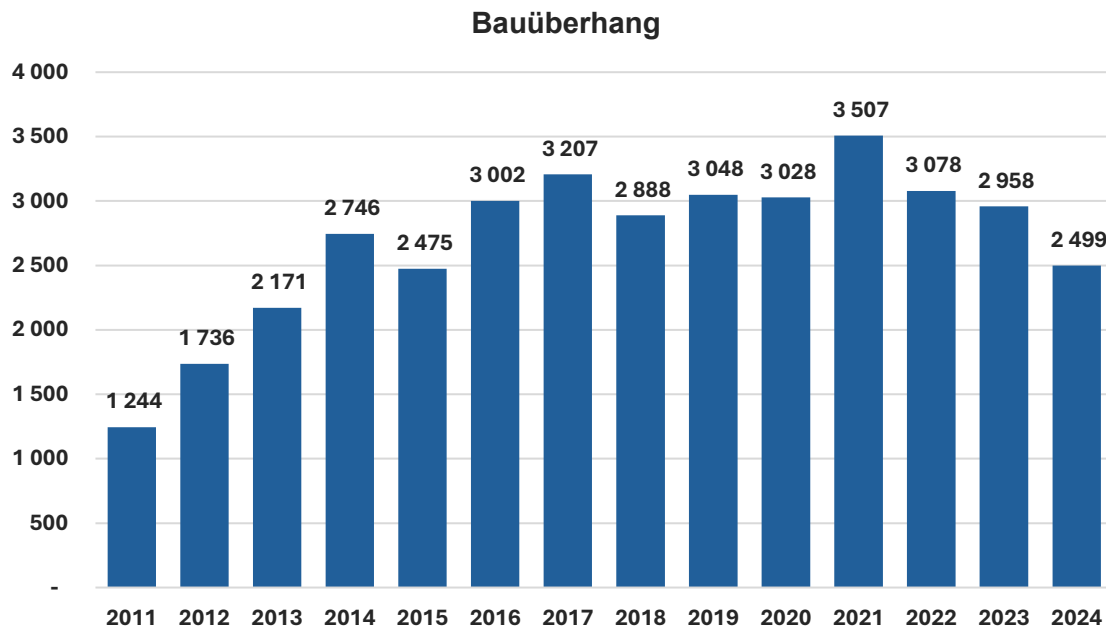
Bauüberhang

Der Bauüberhang beschreibt die Zahl der Wohnungen, für die eine Baugenehmigung vorliegt, die jedoch bis zum Jahresende noch nicht fertiggestellt wurden. Dabei wird zwischen begonnenen und noch nicht begonnenen Bauvorhaben unterschieden.

In den vergangenen vier Jahren konnte der Bauüberhang von 3 507 auf 2 499 Wohnungen reduziert werden, da die Zahl der Fertigstellungen über der Zahl der Genehmigungen lag.

Zum Jahresende 2024 waren somit 2 499 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt, davon 2 335 Neubauwohnungen. Rund die Hälfte dieser Neubauten (1 129 Wohnungen) war zum Stichtag noch nicht begonnen.

Langjährige Erfahrungswerte aus den Jahren 2000 bis 2015 zeigen, dass in Ingolstadt etwa 94 Prozent aller genehmigten Wohnungen tatsächlich realisiert werden. Unter der Annahme, dass sich dieser Trend auch künftig fortsetzt, lässt sich daraus schließen, dass von den 2 499 Wohnungen im Bauüberhang zum Jahresende 2024 voraussichtlich über 2 300 Wohnungen in den kommenden Jahren fertiggestellt werden.



Entwicklung des Wohnungsbestands

In den letzten zehn Jahren entstanden in Ingolstadt insgesamt 10 472 neue Wohnungen. Der Wohnungsbestand erhöhte sich dadurch von 62 644 Wohnungen (Stand 31.12.2014) auf 72 969 Wohnungen (Stand 31.12.2024).

Die Differenz zwischen diesen Beständen liegt etwas unter der Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Ursache hierfür ist die Gebäude- und Wohnungszählung 2022, in deren Rahmen der Bestand vollständig erhoben und die statistische Datengrundlage angepasst wurde. Dabei wurden auch Rückbauten und sonstige bauliche Veränderungen berücksichtigt, die in der laufenden Statistik teilweise nicht vollständig erfasst werden.

Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand in Ingolstadt innerhalb der letzten zehn Jahre um 16,5 Prozent erhöht. Damit ist etwa jede siebte Wohnung jünger als zehn Jahre.

Räumliche Verteilung des Wohnungszuwachses

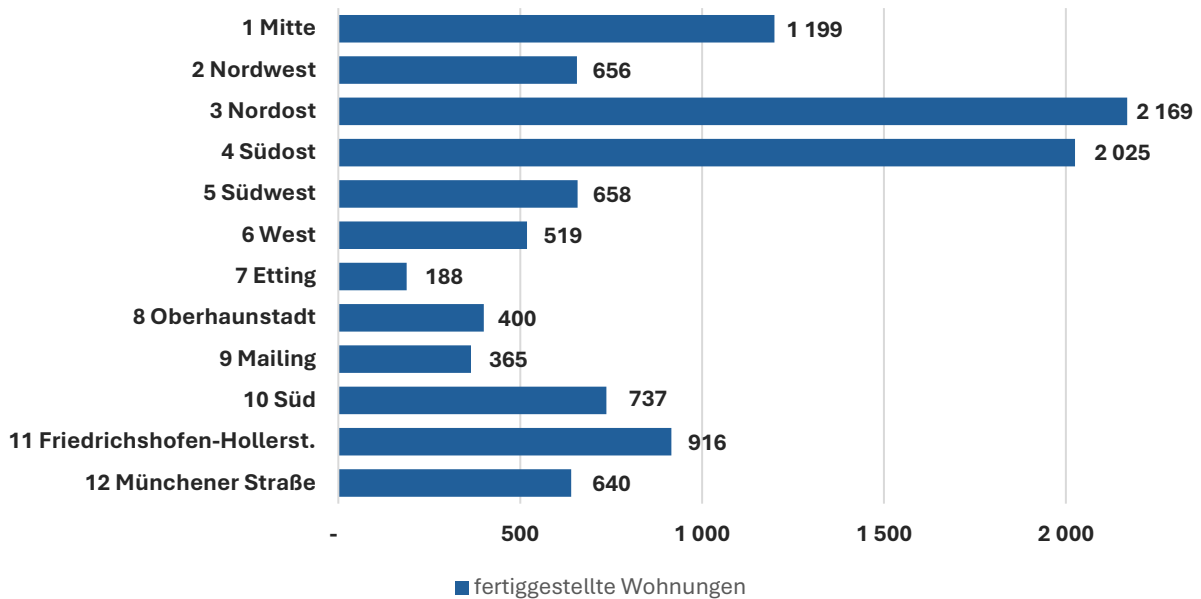
Der stärkste Zuwachs des Wohnungsbestands wurde in den Stadtbezirken Nordost und Südost verzeichnet. Hier wurden jeweils mehr als 2 000 Wohnungen fertiggestellt.

Im Südosten wurde damit rund jede vierte Wohnung neu errichtet, im Nordosten beträgt der Anteil der Neubauten 22 Prozent am aktuellen Bestand.

Auch in den Stadtbezirken Süd, Friedrichshofen-Hollerstauden und West kam es zu einem deutlichen Anstieg. Dort erhöhte sich der Wohnungsbestand seit 2014 um rund 20 Prozent.

In den Bezirken Münchener Straße und Nordwest fiel der Zuwachs hingegen geringer aus, mit 9 bzw. 8 Prozent bleibt er im einstelligen Bereich.

Fertiggestellte Wohnungen 2015 - 2024 nach Stadtbezirken



Stadtweit betrachtet entstanden in den Jahren 2015 bis 2024 rund 78 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, also in Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten. Etwa 20 Prozent der Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, weitere 2 Prozent entfielen auf sogenannte Nichtwohngebäude.

Als Nichtwohngebäude gelten Bauwerke, bei denen die Wohnfläche weniger als die Hälfte der gesamten Nutz- und Wohnfläche beträgt.

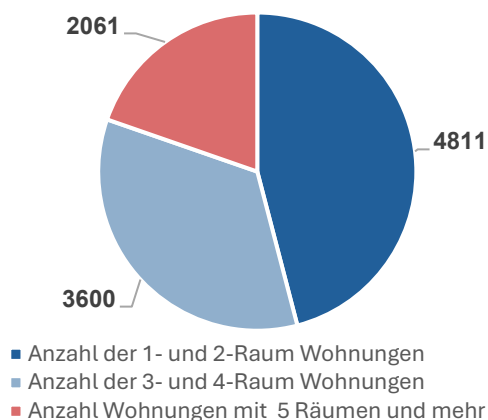
Auch in den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des neuen Wohnraums in Mehrfamilienhäusern entstehen wird. Nur auf diesem Weg kann unter Berücksichtigung einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung ausreichend Wohnraum für die wachsende Bevölkerung bereitgestellt werden.

Raumstruktur der neu gebauten Wohnungen

Auch die Entwicklung der Raumstruktur in den vergangenen zehn Jahren liefert aufschlussreiche Erkenntnisse.

In der amtlichen Baustatistik umfasst die Zahl der Räume alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie andere separate Räume (zum Beispiel bewohnbare Keller- oder Dachräume) mit einer Wohnfläche von mindestens 6 m². Ebenfalls berücksichtigt werden abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bäder, Toiletten, Flure und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlaf- oder Kochnische gilt als ein Raum.

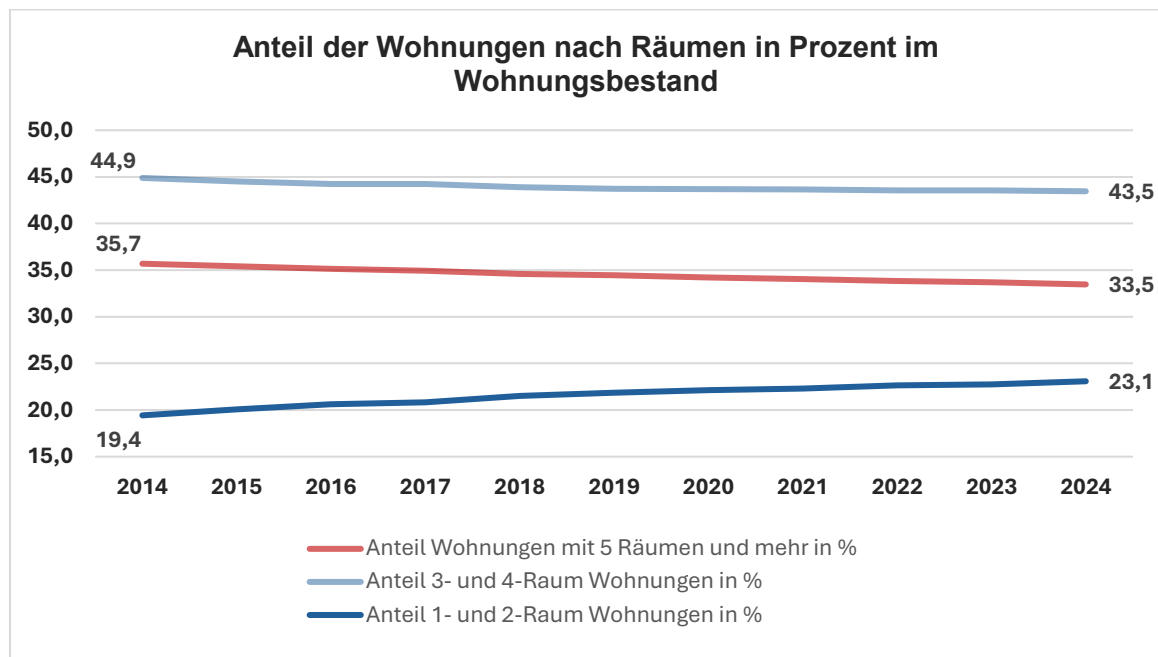
Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume 2015 - 2024



Insgesamt entstanden in Ingolstadt in den vergangenen zehn Jahren überwiegend Ein- und Zweiraumwohnungen. Sie machten 46 Prozent aller Neubauten aus. Es folgen die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einem Anteil von 34 Prozent, während nur etwa 20 Prozent der neu errichteten Wohnungen fünf oder mehr Räume aufweisen.

Diese Verteilung steht in engem Zusammenhang mit der Bauform: Größere Wohnungen mit mehr Räumen entstehen vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinere dagegen in Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen.

Der vermehrte Bau kleinerer Wohnungen zeigt sich inzwischen auch im Wohnungsbestand. Während der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen im Jahr 2014 noch bei 19,4 Prozent lag, stieg er bis 2024 auf 23,1 Prozent an. Entsprechend gingen die Anteile der größeren Wohnungen mit drei und mehr Räumen leicht zurück.



Kleinere Wohnungen werden insbesondere für Studierende und Auszubildende benötigt und tragen zur Deckung des Bedarfs in diesem Segment bei.

Langfristig ist jedoch auch darauf zu achten, dass Familien mit Kindern in Ingolstadt ausreichend passenden Wohnraum finden. Eine ausgewogene Wohnungsstruktur bleibt daher ein wichtiges Ziel der städtischen Wohnungsentwicklung.

Energieträger im Wohngebäudeneubau

Bei der Erhebung zur verwendeten Energie im Neubau von Wohngebäuden wird zwischen primärer und sekundärer Heizenergie unterschieden.

Als primäre Energiequelle gilt die Energieart, die den überwiegenden Anteil am gesamten Heizenergiebedarf eines Gebäudes deckt. Die sekundäre Energiequelle wird nachrangig eingesetzt. Für die nachfolgenden Auswertungen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit ausschließlich die primäre Heizenergie berücksichtigt.

Gebäude, die aufgrund ihrer sehr guten Wärmedämmung kein klassisches Heizsystem benötigen und stattdessen über Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung beheizt werden (z. B. Passivhäuser oder Plusenergiehäuser), sind in der Kategorie „keine Energie“ erfasst.

Seit dem Jahr 2014 ist deutlich zu erkennen, dass klassische fossile Brennstoffe, insbesondere Heizöl, im Wohngebäudeneubau kaum noch eine Rolle spielen – weder bei den genehmigten noch bei den fertiggestellten Gebäuden.

Auch der Anteil von Erdgas ist in den vergangenen vier Jahren deutlich zurückgegangen.

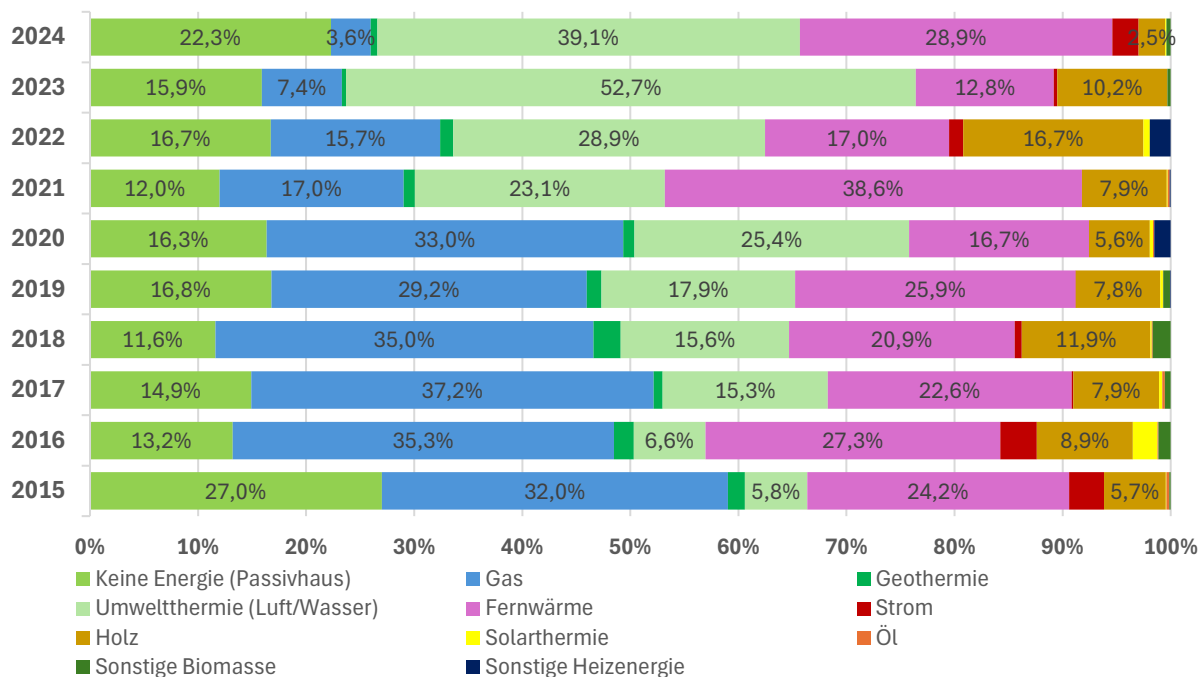
Insbesondere bei den Baugenehmigungen zeigt sich dieser Trend klar.

Im Gegenzug nimmt die Bedeutung regenerativer Energieträger, vor allem der Umweltthermie, stetig zu. Unter diesem Begriff werden vor allem Wärmepumpen zusammengefasst, die Luft- oder Wasserwärme als Energiequelle nutzen.

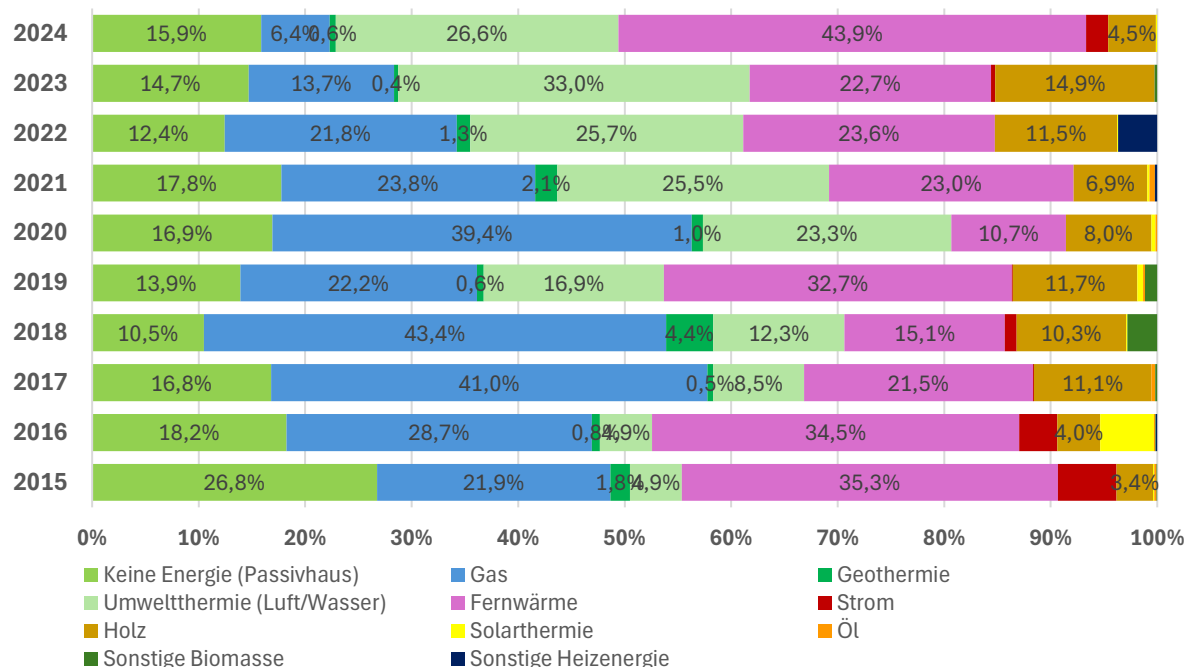
Bei den Fertigstellungen ist der Zuwachs dieser Heizungsart derzeit noch nicht vollständig abgebildet, da viele in den letzten Jahren genehmigte Gebäude noch nicht fertiggestellt wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass sich der Trend in den kommenden Jahren weiter verstärken wird.

Einen weiterhin wichtigen Anteil an der Wärmeversorgung neuer Gebäude hat die Fernwärme, die in Ingolstadt aufgrund des gut ausgebauten Netzes eine verlässliche Alternative darstellt.

Beheizungsstruktur in Wohngebäudeneubau (primäre Heizenergie): Baugenehmigungen



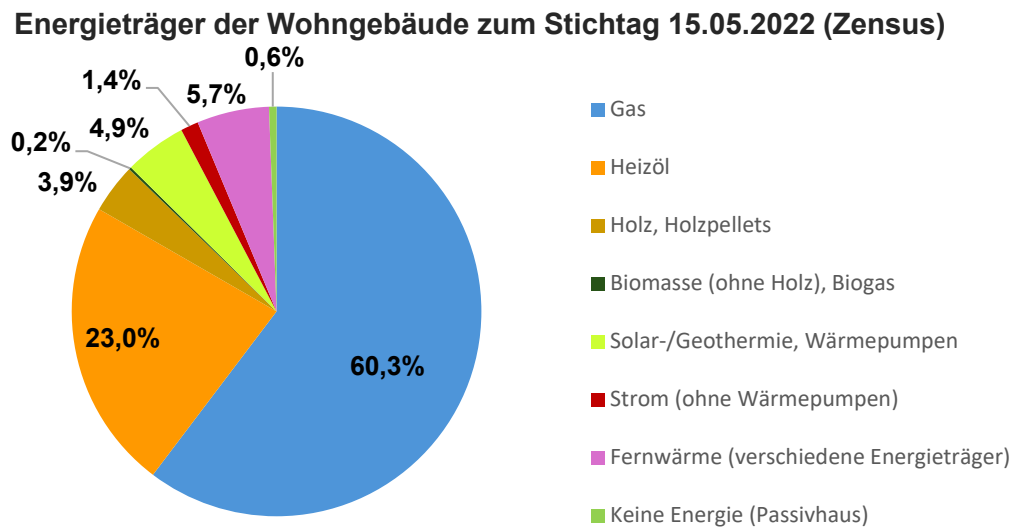
Beheizungsstruktur im Wohngebäudeneubau (primäre Heizenergie): Baufertigstellungen



Energieversorgung im bestehenden Wohngebäudebestand

Auch wenn im Neubau die regenerativen Energien und die Fernwärme zunehmend an Bedeutung gewinnen, wirkt sich dieser Wandel bislang nur langsam auf den bestehenden Wohngebäudebestand aus.

Dort dominieren weiterhin die fossilen Brennstoffe – insbesondere Erdgas und Heizöl –, die zusammen noch immer über 80 Prozent der Hauptenergieträger ausmachen.



Ein Wechsel des Heizsystems oder des Energieträgers wird statistisch nicht gesondert erfasst, sondern nur im Rahmen größerer Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen dokumentiert. Erst bei der nächsten Vollerhebung des Gebäude- und Wohnungsbestands wird sich daher zeigen, in welchem Umfang im Zuge von Bestandssanierungen bereits auf alternative oder erneuerbare Energieträger umgestellt wurde.