MARKTANALYSE · BAYERN & ALLGÄU

Wo Alterung und Schrumpfung zusammenfallen

Zwei Kräfte entscheiden über das Wohnimmobilienangebot der nächsten zwanzig Jahre: der Bestand in der Hand der Babyboomer und die Zahl der Menschen, die ihn übernehmen wollen. Gefährlich wird nur die Kombination aus beidem. Der Abgleich für alle 96 bayerischen Kreise zeigt, wo sie auftritt und wo nicht.

Datenstand 31.12.2024 · Vorausberechnung bis 2044 (Basis Zensus 2022) · Stand der Auswertung: 3. September 2026

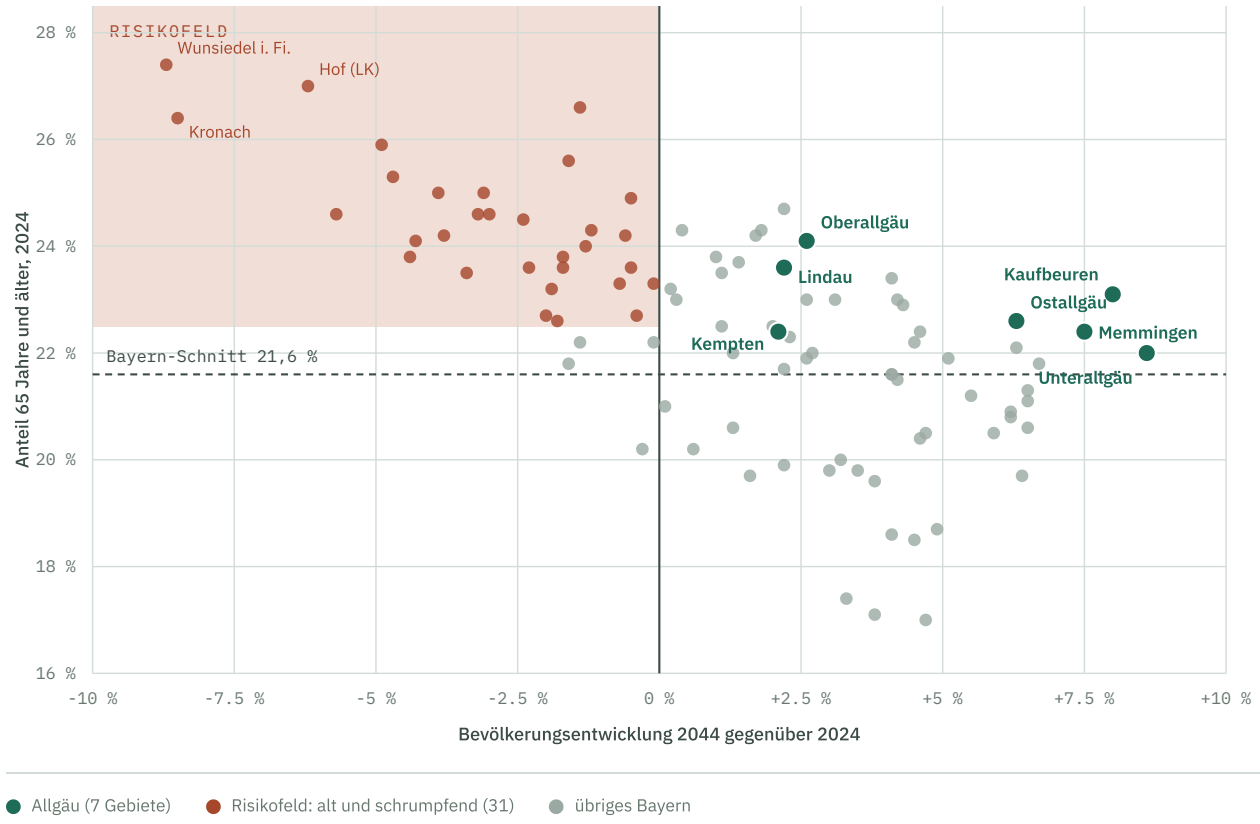
Kernbefund

Das Allgäu ist von der kritischen Kombination **nicht betroffen**. Alle sieben Allgäuer Kreise und kreisfreien Städte wachsen bis 2044, drei davon gehören zu den zehn wachstumsstärksten Bayerns. In Bayern erfüllen **31 von 96 Kreisen** die Risikodefinition (überdurchschnittlich alt *und* schrumpfend); sie liegen fast alle in Oberfranken, Unterfranken und der nördlichen Oberpfalz.

Der Vorbehalt: Das Oberallgäu ist der **23.-älteste Kreis Bayerns** und wächst nur noch schwach (+2,6 %). Und in Ost- und Unterallgäu steigt die Zahl der über 75-Jährigen bis 2044 um rund 53 %. Der Bestand kommt also sehr wohl auf den Markt, nur trifft er hier auf Nachfrage.

Die Risikomatrix für Bayern

Jeder Punkt ist ein Kreis oder eine kreisfreie Stadt. Waagerecht: erwartete Bevölkerungsentwicklung 2044 gegenüber 2024. Senkrecht: Anteil der 65-Jährigen und Älteren heute. Der kritische Bereich ist links oben: viel Bestand in älterer Hand, weniger Menschen, die ihn nachfragen.



Das Allgäu im Einzelnen

Bayerisches Allgäu · sortiert nach Alterung heute

GEBIET	EINWOHNER 2024	65+ 2024	RANG ALTERUNG	BEVÖLKERUNG 2044	RANG WACHSTUM
LK Oberallgäu	155.413	24,1 %	23.	+2,6 %	40.
LK Lindau	82.411	23,6 %	32.	+2,2 %	44.
St. Kaufbeuren	46.193	23,1 %	40.	+8,0 %	2.
LK Ostallgäu	142.047	22,6 %	49.	+6,3 %	10.
St. Kempten	67.645	22,4 %	53.	+2,1 %	46.
St. Memmingen	44.192	22,4 %	54.	+7,5 %	3.
LK Unterallgäu	147.255	22,0 %	62.	+8,6 %	1.
Bayern gesamt	13.248.928	21,6 %	n. v.	+2,1 %	n. v.

Rang unter 96 bayerischen Kreisen und kreisfreien Städten. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren ist aus Alten- und Jugendquot

UNTERALLGÄU

Wachstumsstärkster Kreis Bayerns

+8,6 % bis 2044, dazu der jüngste Allgäu-Kreis. Selbst ein Zuwachs von 52,8 % bei den über 75-Jährigen wird hier von zusätzlichen Haushalten aufgefangen.

OBERALLGÄU

Der Kreis, den man beobachten muss

Alt wie Oberfranken, aber wachsend. Die 40- bis 65-Jährigen, also die klassischen Nachrücker im Eigenheim, gehen bis 2044 um 6,1 % zurück. Das ist der schwächste Wert im Allgäu.

ZWEITWOHNSITZE

Ein Nachfragepuffer, den Nordbayern nicht hat

Das Oberallgäu weist den höchsten Ferienimmobilien-Anteil Süddeutschlands auf. In Gemeinden wie Balderschwang oder Oberstaufen liegen die Zweitwohnsitze bei mehreren hundert je 1.000 Einwohnern.

Die Gegenprobe: wo es in Bayern eng wird

31 der 96 Kreise sind zugleich überdurchschnittlich alt (über 22,5 % ab 65) und schrumpfend. Die zwölf schärfsten Fälle im Vergleich mit dem Allgäu:

Bayerns Risikofeld · sortiert nach Bevölkerungsverlust

GEBIET	BEVÖLKERUNG 2044	65+ 2024	65+ 20
LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	−8,7 %	27,4 %	30,6
LK Kronach	−8,5 %	26,4 %	32,7
LK Hof	−6,2 %	27,0 %	31,2
LK Tirschenreuth	−5,7 %	24,6 %	30,2
LK Kulmbach	−4,9 %	25,9 %	30,6
LK Main-Spessart	−4,7 %	25,3 %	30,6
St. Hof	−4,4 %	23,8 %	25,9
LK Schweinfurt	−4,3 %	24,1 %	29,1
LK Regen	−3,9 %	25,0 %	30,7
LK Fürth	−3,8 %	24,2 %	29,0
LK Haßberge	−3,4 %	23,5 %	29,1
LK Lichtenfels	−3,2 %	24,6 %	29,6

Weitere 19 Kreise erfüllen die Risikodefinition schwächer, darunter Garmisch-Partenkirchen, Starnberg, Miesbach und Bad Kissing

Bemerkenswert: Mit Starnberg (−1,3 %), Miesbach (−0,5 %) und Garmisch-Partenkirchen (−1,6 %) stehen auch drei teure oberbayerische Alpen- und Seenkreise im Risikofeld. Dort wirkt derselbe Zweitwohnsitz-Effekt wie im Oberallgäu, nur eben bei bereits stagnierender Einwohnerzahl. Wer die Allgäu-These auf andere Ferienregionen überträgt, sollte diesen Unterschied prüfen.

Warum Bevölkerungswachstum die falsche Messlatte allein ist

Nachfrage nach Wohnungen kommt von Haushalten, nicht von Köpfen. Und die Zahl der Haushalte steigt, selbst wenn die Bevölkerung stagniert, weil Haushalte immer kleiner werden.

83,1 Mio.
Einwohner Deutschlands 2045 laut BBSR, genau so viele wie 2022

+1,3 %
Haushalte im selben Zeitraum, auf 42,6 Mio.

1,98 → 1,95
Personen je Haushalt, 2022 bis 2045

320.000
Wohneinheiten Neubaubedarf pro Jahr bis 2030

Für die Allgäu-Rechnung heißt das: Selbst die schwächsten Kreise der Region, Kempten mit +2,1 % und Lindau mit +2,2 % Bevölkerung, haben rechnerisch eine wachsende Zahl nachfragender Haushalte. Der Remanenzeffekt kommt hinzu: Ältere Eigentümerhaushalte bleiben im Schnitt lange in ihrem Objekt. Beim Zensus 2022 wohnten 78 % der Eigentümerhaushalte ab 65 bereits lange in derselben Wohnung. Der Bestand wird also nicht auf einen Schlag frei.

Die Ausweitung auf Deutschland

- **152 von 400 Kreisen schrumpfen** bis 2045 laut BBSR-Raumordnungsprognose, 249 wachsen. Neun Kreise verlieren mehr als 20 % ihrer Einwohner, an der Spitze Mansfeld-Südharz mit −24,2 %. Der Schwerpunkt liegt in den neuen Ländern.
- **Rund 4,8 Mio. Eigentumsimmobilien** sind bundesweit in Babyboomer-Hand, etwa ein Drittel des gesamten Wohneigentums (Jacasa-Auswertung auf Zensus-2022-Basis, März 2026). Die höchsten Anteile: Mecklenburg-Vorpommern 39,7 %, Sachsen 39,5 %, Brandenburg rund 37 %.
- **Kein Stichtag, sondern ein Jahrzehnt.** empirica erwartet den Eigentümerwechsel als Abfolge kleiner Ströme mit Schwerpunkt zwischen 2040 und 2050, nicht als Angebotsschock 2035. Über 60 % der Boomer geben an, vererben statt verkaufen zu wollen.
- **Die Preisschere geht auf.** Das IW erwartet bis 2035 real rund +1,1 % pro Jahr im Bundesmittel, aber wachsende Spreizung: Metropolregionen und Teile Süddeutschlands legen zu, strukturschwache Kreise verlieren real. In den härtesten Fällen, also Erzgebirge, Vulkaneifel und Kronach, sind bis 2035 Wertverluste von knapp 20 % möglich.
- **Eigentumsquote als Hebel.** Bundesweit 44 % (Zensus 2022), aber Spannweite von 13,5 % in Leipzig bis 72,6 % in der Südwestpfalz. Im Allgäu lagen 2011 rund 88 % der Gemeinden über dem bayerischen Schnitt, die Hälfte über 67 %. Je höher die Quote, desto größer der Bestand, der über Erbfälle statt über den Mietmarkt bewegt wird.

Die übertragbare Regel: Nicht die Alterung entscheidet, sondern ob eine Region den freiwerdenden Bestand demografisch nachbesetzen kann. Landkreise wie Passau (24,7 % über 65, aber +2,2 % Bevölkerung) sind unkritisch. Landkreise wie Kronach (26,4 % und −8,5 %) sind es nicht.

Datengrundlage

1. Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044 (https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/), Beitrag A182AB, hrsg. April 2026. Basis: Bevölkerungsstand 31.12.2024 nach Zensus 2022. Eigene Auswertung aller 96 Kreisprofile.
2. BBSR: Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3), Analysen KOMPAKT 05/2025, und Raumordnungsprognose 2045.
3. IW Köln, Pekka Sagner: Wohnimmobilienpreise bis 2035 (https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2026/IW-Kurzbericht_2026-Immobilienpreisprognose.pdf), IW-Kurzbericht 23/2026, 18.03.2026.
4. bulwiengesa für die Allgäu GmbH: Wohnraumanalyse und Wohnbedarfsprognose 2035 Allgäu (https://www.oberallgaeu.org/fileadmin/eigene_dateien/Dateien_Wirtschaftsf%C3%B6rderung/Wohnbedarfsprognose_Allg%C3%A4u_2035.pdf). Eigentumsquoten und Zweitwohnsitze auf Zensus-2011-Basis und Kommunalbefragung 2018.
5. Statistisches Bundesamt, Zensus 2022: Eigentumsquoten und Wohndauer.