



Immobilienverband Deutschland IVD  
 Verband der Immobilienberater, Makler,  
 Verwalter und Sachverständigen  
 Region Süd e.V.  
 Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
 Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
 Geschäftsstelle Stuttgart:  
 Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
 www.ivd-sued.net

## Pressemeldung

PN 52/12.06.2023

# Wohnungsneubau in Baden-Württemberg: dynamischer Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen zu Beginn des 2. Quartals 2023

## Weiterhin deutlich zu wenige Wohnungen in Stuttgart genehmigt

„Die Trendwende hat die Bautätigkeit in Baden-Württemberg zu Beginn des 2. Quartals 2023 völlig erfasst. War das abgelaufene Jahr 2022, in dem die Immobilienkrise bereits eingesetzt hat, von geringen Schwankungen bei den Baugenehmigungen geprägt, so entwickelt sich die Abwärtsbewegung im aktuellen Jahr sehr dynamisch“, erläutert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Im 1. Quartal 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen in **Baden-Württemberg** um sehr beachtliche -14,3 % gegenüber dem entsprechendem Vorjahresquartal auf 8.967 Wohneinheiten.



„Erheblich gestiegene Hypothekenzinsen, restriktive Kreditvergabekriterien, eine hohe Inflation und die derzeit schwerkalkulierbaren Projektkosten aufgrund der ex-

plodierenden Materialpreise bremsen den Wohnungsneubau massiv. Zudem hat der Bauträger das Problem, dass er im Moment nur schwer kalkulieren kann, welchen Kaufpreis der Markt bei Fertigstellung der Immobilie am Ende akzeptieren wird“, so Prof. Stephan Kippes. Viele Projekte werden daher zurückgestellt oder ganz gestoppt. Das bedeutet, dass „die Fertigstellungen in den Folgejahren erheblich zurückgehen werden. Insbesondere für die Ballungszentren ist daher mit einer weiteren Verschärfung des Wohnraummangels zu rechnen.“

Im April 2023 geht die Talfahrt bei den Baugenehmigungen mit einer noch höheren Intensität weiter: Landesweit wurden lediglich 2.109 Baugenehmigungen erteilt. Der monatliche Durchschnitt lag 2021, also im Jahr, in dem der Immobilienmarkt noch stabil war, bei 3.784 Baugenehmigungen. Im Jahr 2022, in dem der Wandel am Immobilienmarkt begonnen hat, erreichte der Wert nur noch 3.514 genehmigte Wohneinheiten, Dies ist ein Rückgang vom -7,1 % gegenüber 2021.

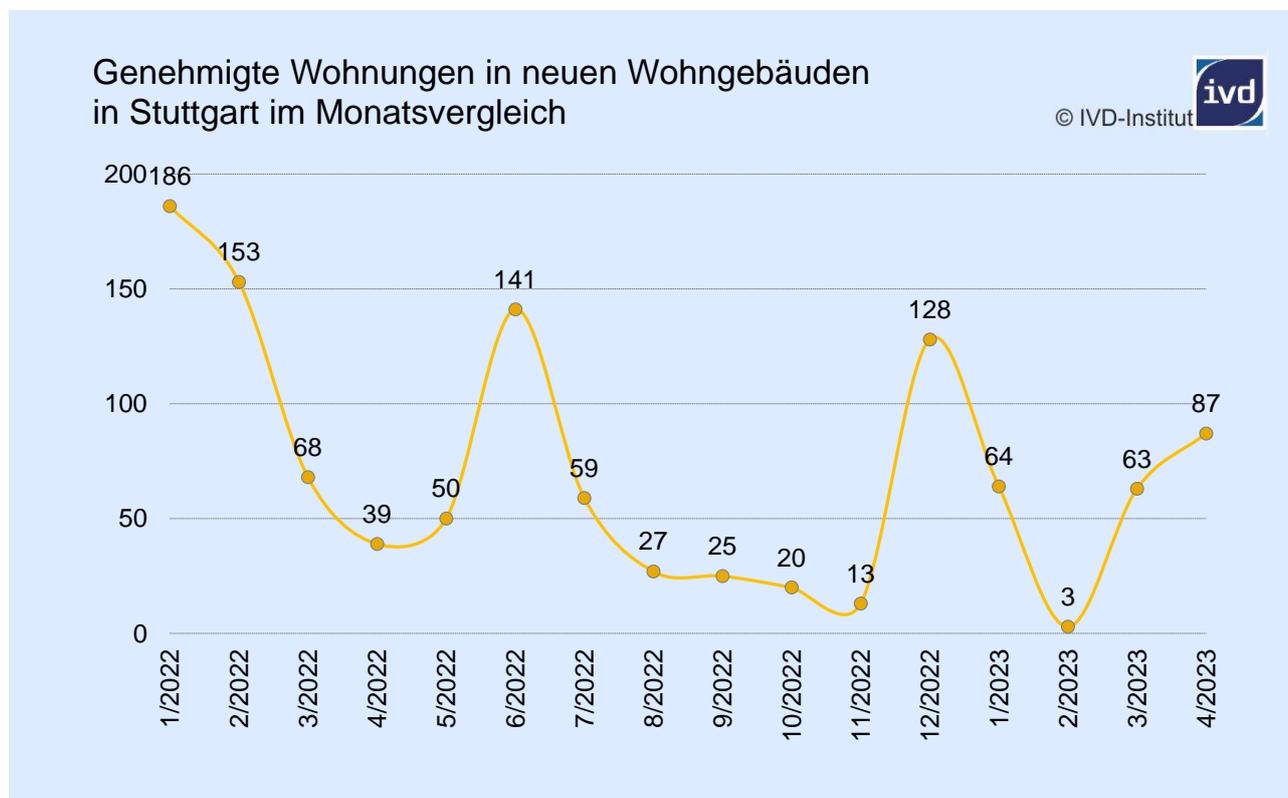
In den ersten 4 Monaten 2023 fiel die durchschnittliche monatliche Baugenehmigungszahl sogar massiv unter die 3.000-Marke. Damit sind zwischen Januar und April 2023 über ein Fünftel (-21,2 %) weniger Baugenehmigungen erteilt worden als im Jahr 2022 und über ein Viertel (-26,8 %) weniger als im Jahr 2021. Außerdem muss angesichts der veränderten Zinssituation davon ausgegangen werden, dass auch ein erheblicher Teil der bereits genehmigten Wohnungen nicht oder nur mit erheblicher Zeitverzögerung erstellt werden.



Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, IVD-Institut

Angesichts der unzureichenden Bautätigkeit könnten künftig vermehrt Wohnungsengpässe entstehen. Nicht nur das Drängen der potenziellen Kaufinteressenten ins Mietsegment, sondern auch die steigenden Bevölkerungszahlen sowie eine wachsende Anzahl an Einpersonenhaushalten erhöhen den Wohnungsbedarf, insbesondere in Ballungszentren, wo bereits jetzt dringend Wohnraum benötigt wird.

Die **Landeshauptstadt Stuttgart** verzeichnete im abgelaufenen Jahr 2022 einen drastischen Einbruch der Baugenehmigungen um beachtliche -42,5 % gegenüber dem Jahr 2021 (erteilte Baugenehmigungen 2022: 909; 2021: 1.348). Der monatliche Durchschnitt lag im Jahr 2022 bei 79 genehmigten Wohneinheiten, in den ersten 4 Monaten 2023 fiel der Wert auf 54 Genehmigungen (-28,4 %).



Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, IVD-Institut

„Der Stuttgarter Immobilienmarkt ist stark von der Krise getroffen worden. Die Auswirkungen auf den Wohnungsneubau werden immens sein und den Wohnraummangel verstärken“, analysiert Prof. Stephan Kippes. „Vor diesem Hintergrund haben im zunehmenden Wettbewerb um Arbeitskräfte die Betriebe einen klaren Wettbewerbsvorteil, die bereit sind zu investieren, um Werkwohnungen für neue Mitarbeiter bereitzustellen.“

### Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)