



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 132/13.11.2023

Wohnungsneubau: IVD Süd rechnet 2023 für Bayern mit -28 % und für München mit -10 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahr

IVD befürchtet, dass Baukapazitäten abgebaut werden, die sich nicht reaktivieren lassen, wenn die Wohnungsproduktion wieder anspringt.

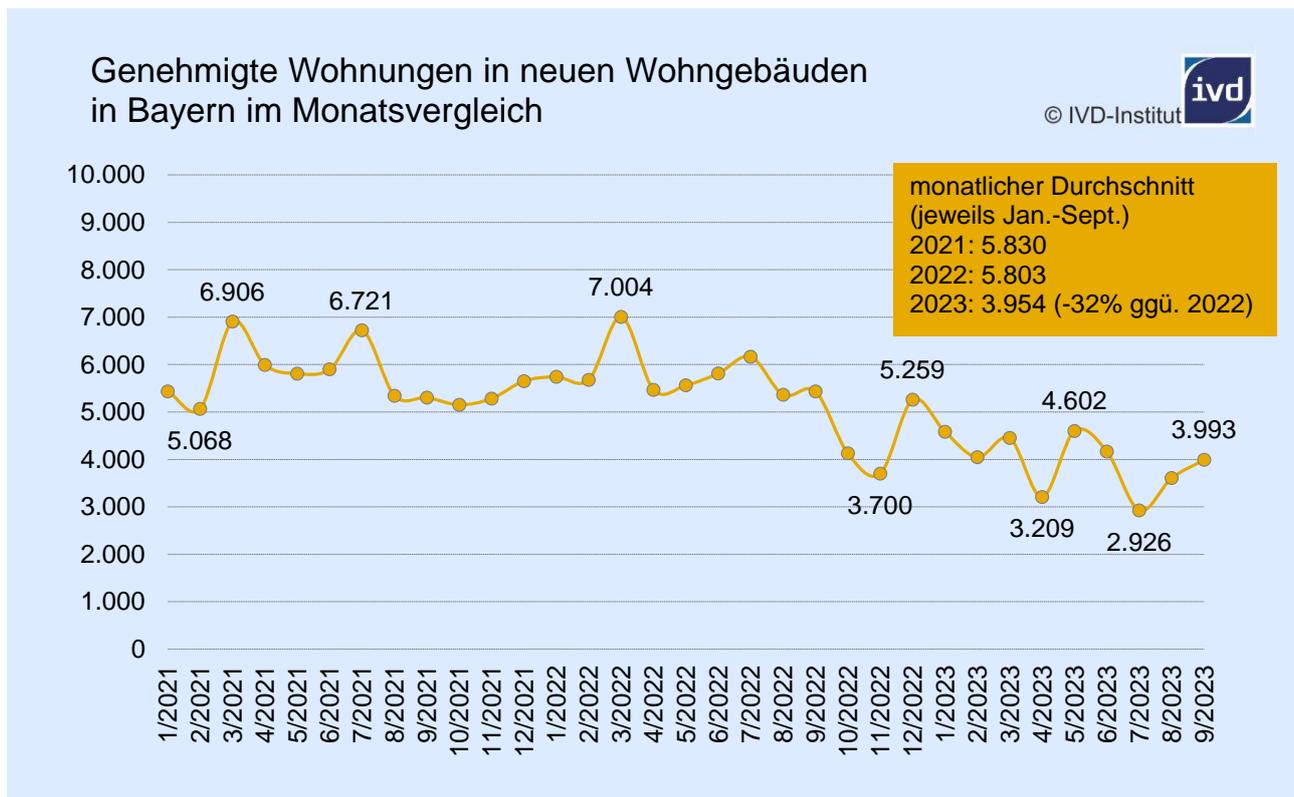
„Die ab Frühjahr 2022 massiv gestiegene Inflation mit in der Folge stark gewachsenen Hypothekenzinsen, strengen Kreditvergabekriterien der Banken sowie deutlichen Teuerungsraten bei Baustoffen führten zu immer schwerer kalkulierbaren Projektkosten bei Bauvorhaben. In Verbindung mit den sehr hohen Anforderungen an Neubauten, u.a. in energetischer Hinsicht, stellten Bauträger zunehmend geplante Projekte ein bzw. stoppten laufende Vorhaben ab“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Trotz des vielerorts und speziell in München und den bayerischen Groß- und Mittelstädten weiterwachsenden Wohnraumbedarfs lagen die Baugenehmigungszahlen in den vergangenen Monaten deutlich zu niedrig.“

Derzeit arbeiten die am Bau tätigen Handwerksfirmen noch ihre teilweise beachtlichen Auftragspolster der Vergangenheit ab. Es ist allerdings zu befürchten, dass es dann bzgl. der Auftragslage zu Problemen für diese Handwerksfirmen kommt. In der Folge könnten Kapazitäten abgebaut werden, die dringend benötigt werden, sobald sich die Situation am Wohnungsmarkt wieder verbessert. In diesem Zusammenhang sollte die Entwicklung in der Gastronomie in den Corona-Zeiten sehr zu denken geben. Hier wurden von Hotels und Restaurants Mitarbeiter freigesetzt, die dann in andere Branchen mit weniger großer körperlicher Belastung abwanderten. Ausländische Mitarbeiter kehrten dem deutschen Arbeitsmarkt nicht selten gänzlich den Rücken und wanderten in ihre Heimat bzw. in andere Länder ab. Bis heute hat die Gastronomie mit beachtlichen Personalengpässen zu kämpfen.

In den ersten drei Jahresquartalen 2023 (Q1 bis Q3) wurden **bayernweit** laut statistischem Landesamt rd. 35.600 Wohnungen in neuen Wohngebäuden zum Bau freigegeben. Zum Vergleich: Zwischen Januar und September des Vorjahres lag die Anzahl der genehmigten Wohnungen noch bei rd. 52.200. Die Genehmigungszahlen sind in der Betrachtung somit deutlich um -31,9 % zurückgegangen.

Nach einem sehr schwachen Juli, mit nicht einmal 3.000 genehmigten Neubauwohnungen, stiegen die Zahlen im August (rd. 3.600 Genehmigungen) sowie im September (rd. 4.000 Genehmigungen) zumindest wieder etwas an. Für das Ge-

samtjahr 2023 rechnet der IVD Süd bayernweit mit maximal 47.000 Baufreigaben, dies entspräche gegenüber dem Vorjahr einem erheblichen Rückgang von -28,0 %.



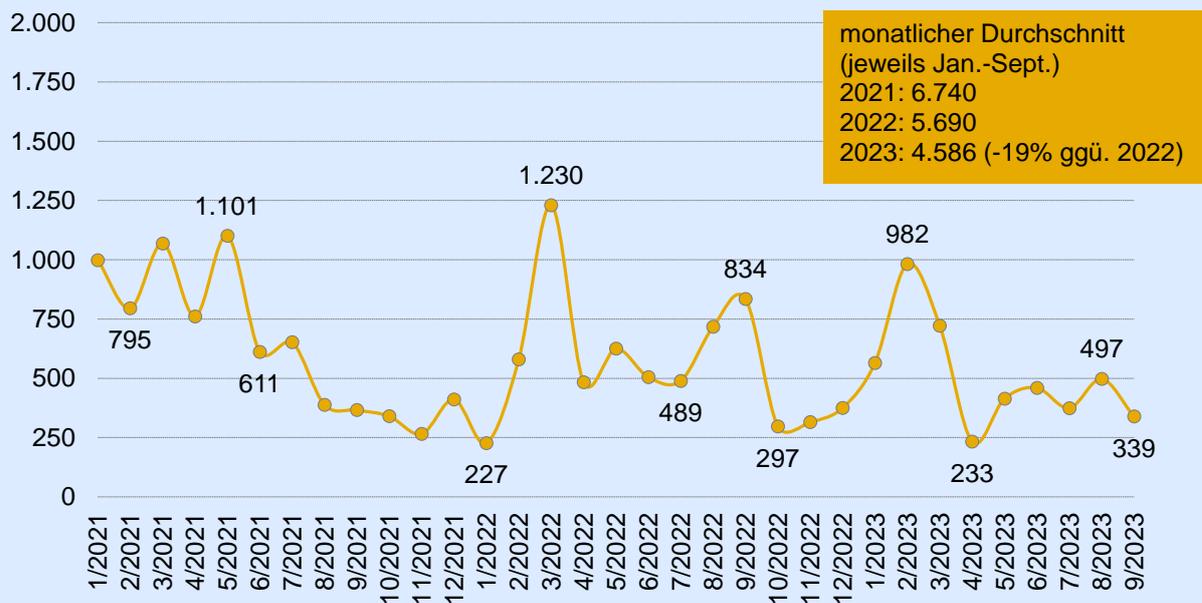
Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

In der **bayerischen Landeshauptstadt München** wurde im Zeitraum Q1 bis Q3 2022 für 5.690 Wohneinheiten die Baufreigabe erteilt. Im laufenden Jahr lag die Zahl der Baugenehmigungen zwischen Januar und September bei ca. 4.590 (-19,4 %). Für das Gesamtjahr 2023 geht der IVD Süd von bis zu 6.000 Baugenehmigungen aus, was ein Minus von 10,1 % bedeuten würde.

Gerade in München und in der umliegenden Region sind der Druck an den Mietwohnungsmärkten sowie auch das Mietpreisniveau immens hoch. Schon in den Jahren vor der Zinswende war die Bautätigkeit spürbar zu gering, um dem Markt ein ausreichendes Angebot an neuen Wohnungen zuzuführen.

„Die seit Monaten schwächelnden Baugenehmigungszahlen werden sich erst mit zeitlicher Verzögerung bemerkbar machen und vielerorts die ohnehin angespannte Lage an den Mietwohnungsmärkten weiter anheizen“, prognostiziert Prof. Stephan Kippes. „Hier ist die Bundesregierung gefordert, weitere Maßnahmen zu ergreifen, um den Wohnungsbau anzukurbeln.“

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in München im Monatsvergleich



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

Erste Schritte in die richtige Richtung wurden in den vergangenen Monaten unternommen. Ende August hat das Bundeskabinett das Wachstumschancengesetz verabschiedet, das die degressive Abschreibung für den Wohnungsbau beinhaltet. Bei Bauvorhaben, die innerhalb der kommenden sechs Jahre begonnen werden, können die Investitionskosten somit schneller abgeschrieben werden. Ende September wurde ein Maßnahmenpaket für zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbau sowie zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche beschlossen. Unter anderem wurde bei der Wohneigentumsförderung für Familien die Einkommensgrenze erhöht. In den nächsten zwei Jahren soll zudem das Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden aufgelegt werden. Auch soll die Umwandlung von leerstehenden Büro- und Ladenflächen in Wohnraum gefördert werden. Mit der Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit soll ab 2024 die dauerhafte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gesichert werden.

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

Website: www.ivd-sued.net