



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

## Pressemeldung

PN 146/08.12.2023

**Der „Bauüberhang“, d.h. die Zahl der nicht realisierten Bauvorhaben, stieg in Bayern in den vergangenen Jahren deutlich an**

**Rückläufige Baugenehmigungen und vielfaches Abstoppen von bereits genehmigten Projekten verschärfen den Wohnraummangel**

„Der Bauüberhang, der sich aus der Differenz der erteilten Baugenehmigungen und der dann auch tatsächlich erfolgten Baufertigstellungen ergibt, ist in Bayern in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Grundsätzlich haben wir in Bayern massive Probleme, weil die Zahl der Baugenehmigungen zurück geht. Dieses Problem wird noch verschärft, wenn bereits genehmigte Bauprojekte aufgrund der veränderten finanziellen Rahmenbedingungen und hohen Baukosten verschoben oder komplett abgestoppt werden. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt jedoch nach wie vor sehr hoch“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Dieses Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt hat potenziell gravierende Folgen für die Zukunft.“

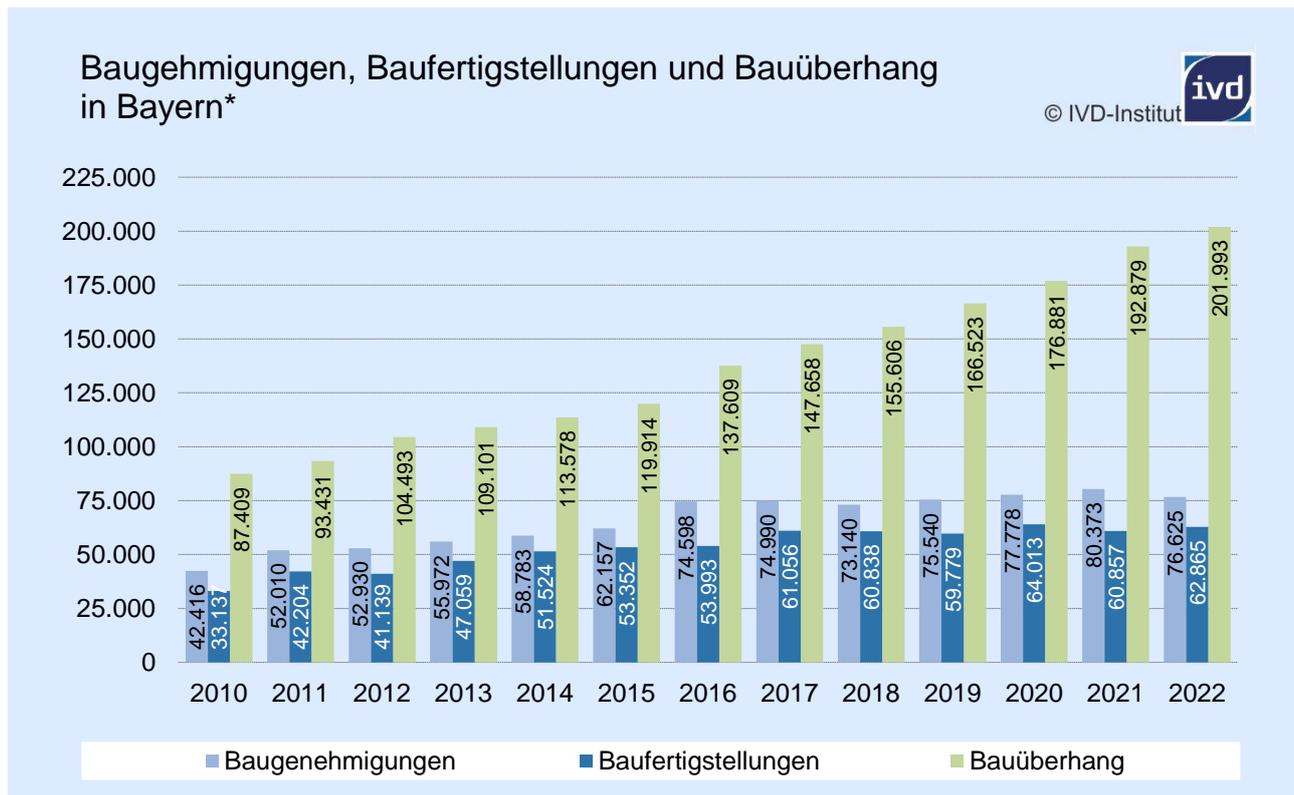
Den Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik zufolge lagen in Bayern 2022 für insgesamt 201.993 erteilte Wohnungsbaugenehmigungen (erfasst werden im Wesentlichen die Genehmigungen der vergangenen 4 Jahren) noch keine Fertigstellungsmeldungen vor. Somit übersteigt der Bauüberhang 2022 das Vorjahresniveau um 9.114 Wohnungen, was einem Anstieg von +4,7 % entspricht.

Der Bauüberhang war bereits in den vergangenen Jahren sehr hoch; die geänderten Zinsbedingungen, enorm gestiegene Baukosten und verschärfte Bauvorschriften hatten die Entwicklung in 2022 noch deutlich verschärft. Viele Bauvorhaben konnten trotz vorhandener Genehmigungen nicht realisiert werden. Insbesondere kleine und mittelständische Bauunternehmen aber auch private Hausbauer stehen derzeit vor großen finanziellen Herausforderungen, was sich auch 2023 negativ auf die Umsetzung von Bauprojekten auswirkt.

Die Konsequenzen dieser Entwicklung sind besorgniserregend, insbesondere vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Vor allem in den Ballungszentren wird die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter steigen, während das Angebot damit nicht Schritt halten kann. Dies führt zwangsläufig zu einer Verschärfung der Wohnungs-

not und kann zu weiter steigenden Mieten sowie erschwerten Bedingungen für Wohnungssuchende führen.

Um dem drohenden Engpass entgegenzuwirken, ist die Bundesregierung gefordert, weitere Maßnahmen zu ergreifen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Dazu zählen unter anderem Anreize für Investoren, um den Bau von dringend benötigten Wohnungen attraktiver zu gestalten. Ebenso sind Maßnahmen zur Kostensenkung und Vereinfachung der Genehmigungsverfahren notwendig, um die Realisierung von Bauprojekten zu erleichtern.



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

### 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)