



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 148/13.12.2023

IVD Institut analysiert Entwicklung der Baugenehmigungen in allen bayerischen Regierungsbezirken sowie Stadt- und Landkreisen

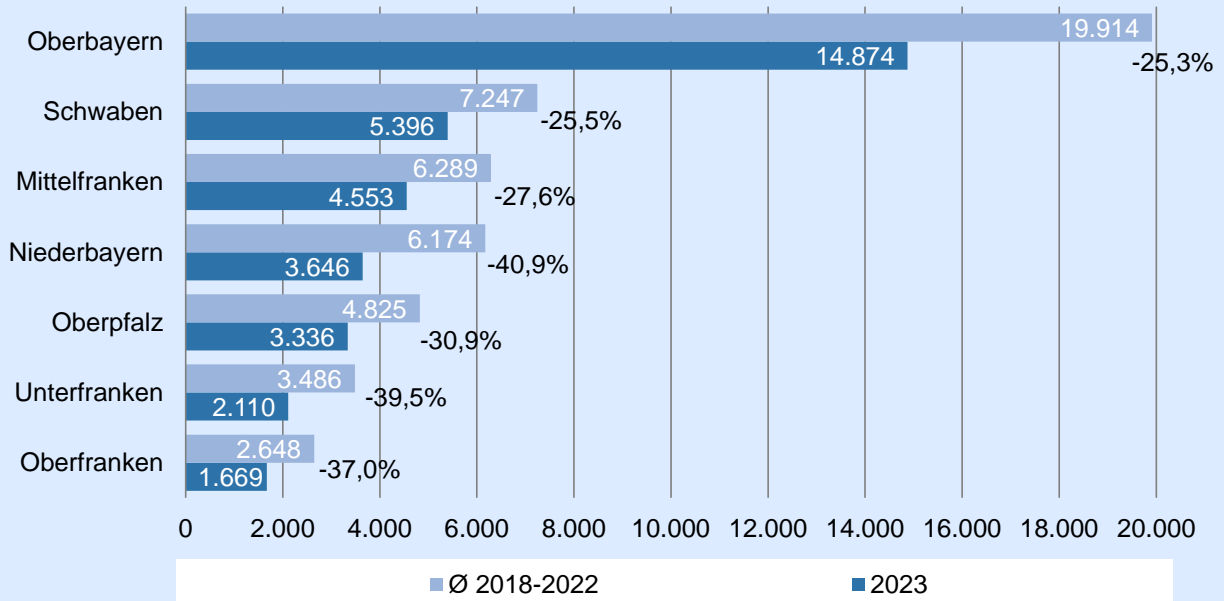
Im Landkreis München in den ersten drei Quartalen 2023 -56 % weniger genehmigte Wohnungen als im 5-Jahres-Mittel, in der Landeshauptstadt München -31 %; größte Rückgänge mit -78 % bzw. mit -77 % im Landkreis Kronach und der Stadt Kaufbeuren

„Die Talfahrt bei den Baugenehmigungen legt weiter an Tempo zu. Einer der entscheidenden Faktoren für den Rückgang der Baugenehmigungen ist die Veränderung des Zinsumfelds. Auch die enorm gestiegenen Material- und Personalkosten sowie die weiterwachsenden technische und speziell energetischen Anforderungen an Neubauten haben dazu geführt, dass viele Bauträger wie auch private Bauwillige ihre Bauvorhaben auf Eis legen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Sehr beachtlich ist, dass der Bedarf an neuem Wohnraum gerade in den prosperierenden Regionen ungebrochen hoch ist und in den kommenden Jahren mit vielerorts steigenden Einwohnerzahlen und tendenziell immer mehr Einpersonenhaushalten weiter zunehmen wird.“

Redaktioneller Hinweis: Das IVD Institut hat diese Analyse für alle bayerischen Stadt- und Landkreise durchgeführt. Im Anhang finden Sie zwei Listen mit allen bayerischen Stadt- und Landkreisen - sowohl in regionaler Sortierung als auch sortiert nach den höchsten Abschlägen.

Zwischen Januar und September 2023 wurden in allen sieben bayerischen **Regierungsbezirken** spürbar weniger Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden zum Bau freigegeben als im 5-Jahres-Mittel der entsprechenden drei ersten Quartale der Jahre 2018 - 2022. Besonders hoch fielen die Abschläge in Niederbayern (-40,9 %), Unterfranken (-39,5 %) und Oberfranken (-37,0 %) aus. In der Oberpfalz, Mittelfranken und Schwaben lag der Rückgang in der Spanne zwischen -30,9 % und -25,5 % leicht darunter. Im bevölkerungsreichsten Regierungsbezirk Oberbayern, traditionell der Hotspot mit dem größten Bedarf nach neuen Wohnungen, wurden -25,3 % weniger Wohneinheiten genehmigt als im entsprechenden Vergleichszeitraum. Im gesamten **Freistaat** schlägt ein Minus von 29,7 % zu Buche.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Regierungsbezirke Bayerns, jeweils 1.-3. Quartal



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

Von den insgesamt 96 bayerischen **Stadt- und Landkreisen** wiesen 83 in den ersten drei Quartalen 2023 eine niedrigere Anzahl an genehmigten Wohnungen auf als im 5-Jahres-Mittel der entsprechenden Quartale der Jahre 2018 - 2022, in den restlichen 13 Stadt- und Landkreisen konnten Anstiege beobachtet werden.

Im Landkreis Kronach wurden **die größten Abschlüsse** bei den Baugenehmigungen gemessen (-78,1 %), gefolgt von der Stadt Kaufbeuren (-77,1 %) sowie den Landkreisen Wunsiedel i.Fichtelgebirge (-73,0 %), Weißenburg-Gunzenhausen (-69,0 %) und Haßberge (-64,0 %). Auch im einwohnerstärksten bayerischen Landkreis, dem Landkreis München, lag der Rückgang bei deutlichen -56,1 %.

Zu den **stärksten Zuwächsen** hinsichtlich der erteilten Baugenehmigungen kam es in den beiden mittelfränkischen Städten Erlangen (+90,6 %) und Ansbach (+89,8 %) sowie im Landkreis Berchtesgadener Land (+56,1 %).

Auch in der bayerischen **Landeshauptstadt München** wurden in den ersten neun Monaten 2023 deutlich weniger Wohnungen zum Bau freigegeben als im 5-Jahres-Mittel des entsprechenden Zeitraums der Vorjahre (-31,2 %). Auch in der zweitgrößten bayerischen Stadt **Nürnberg** wurde ein Rückgang (-17,3 %) verzeichnet. In **Augsburg** hingegen entwickelten sich die Genehmigungszahlen (+36,8 %) gegenüber dem fünfjährigen Mittel hingegen positiv. In beiden zuletzt genannten Städten kam es jedoch im Vergleichszeitraum der vorangegangenen Jahre 2018 - 2022 teils zu großen Schwankungen.

Insgesamt gilt: Je kleiner der betrachtete Markt, desto höher können die Schwankungen bei den Werten im Zeitverlauf ausfallen. Einzelne größere Bauprojekte können die Zahlen spürbar beeinflussen, so dass die Anzahl der genehmigten

Wohnungen bis September 2023 im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum der vergangenen Jahre vereinzelt auch höher liegt. Auf Regierungsbezirksebene, also auf einer relativ großen räumlichen Ebene basierend, sind die deutlich abflauenden Genehmigungszahlen wie beschrieben in allen sieben bayerischen Regierungsbezirken sichtbar.

Gründe für die derzeit starke Zurückhaltung von Bauträgern sind insbesondere die stark angewachsenen Zinsen, strenge Kriterien bei der Kreditvergabe, eine noch immer hohe Inflation, schwer kalkulierbare Projektkosten sowie hohe Anforderungen im Neubau. Es lässt sich seitens der Bauträger bei Neubaufvorhaben nur schwer abschätzen, welchen Kaufpreis der Markt bei Fertigstellung einer Immobilie zu zahlen bereit ist. Diese Unsicherheiten bremsen die Bauträger enorm aus.

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