



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 152/18.12.2023

Baden-Württemberg: Weiterer Rückgang der Baugenehmigungen in allen Regierungsbezirken und Regionen sowie in 39 von 44 Stadt- und Landkreisen

In der Region Stuttgart in den ersten drei Quartalen 2023 -30 % weniger genehmigte Wohnungen als im 5-Jahres-Mittel, größte Rückgänge mit -48 % in der Region Hochrhein-Bodensee, gefolgt von Ostwürttemberg und Schwarzwald-Baar-Heuberg mit jeweils -40 %

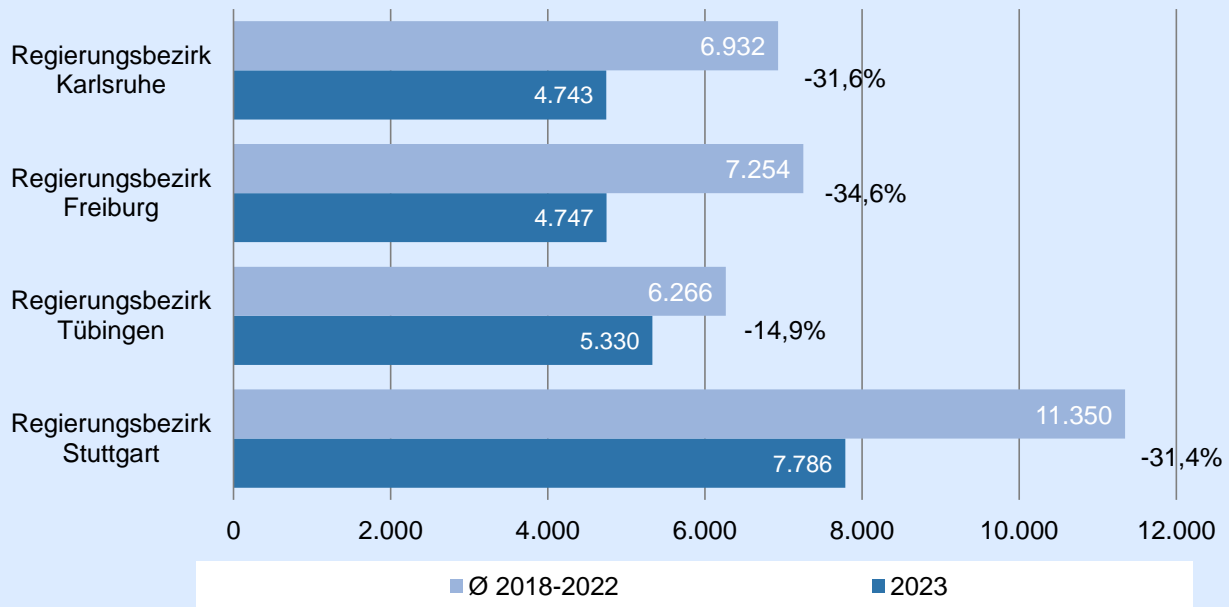
„Die Talfahrt bei den Baugenehmigungen nimmt weiter an Tempo auf. Einer der entscheidenden Faktoren für den Rückgang der Baugenehmigungen ist die Veränderung des Zinsumfelds. Auch die enorm gestiegenen Material- und Personalkosten sowie die weiterwachsenden Anforderungen an Neubauten haben dazu geführt, dass viele Bauträger ihre Bauvorhaben auf Eis legen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Besonders problematisch 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 Regierungsbezirke, Regionen sowie Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs durchgeführt. Im Anhang finden Sie zwei Listen mit allen Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs - sowohl in regionaler Sortierung als auch sortiert nach den höchsten Abschlägen.

In den ersten drei Quartalen 2023 wurden in allen vier **Regierungsbezirken** Baden-Württembergs deutlich weniger Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden zum Bau freigegeben als im 5-Jahres-Mittel der entsprechenden drei Quartale der Jahre 2018 - 2022. Besonders hoch fielen die Abschläge in den Regierungsbezirken Freiburg (-34,6 %), Karlsruhe (-31,6 %) und Stuttgart (-31,4 %) aus. Einzig im Regierungsbezirk Tübingen zeigte sich der Rückgang mit -14,9 % weniger stark ausgeprägt.

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

© IVD-Institut 

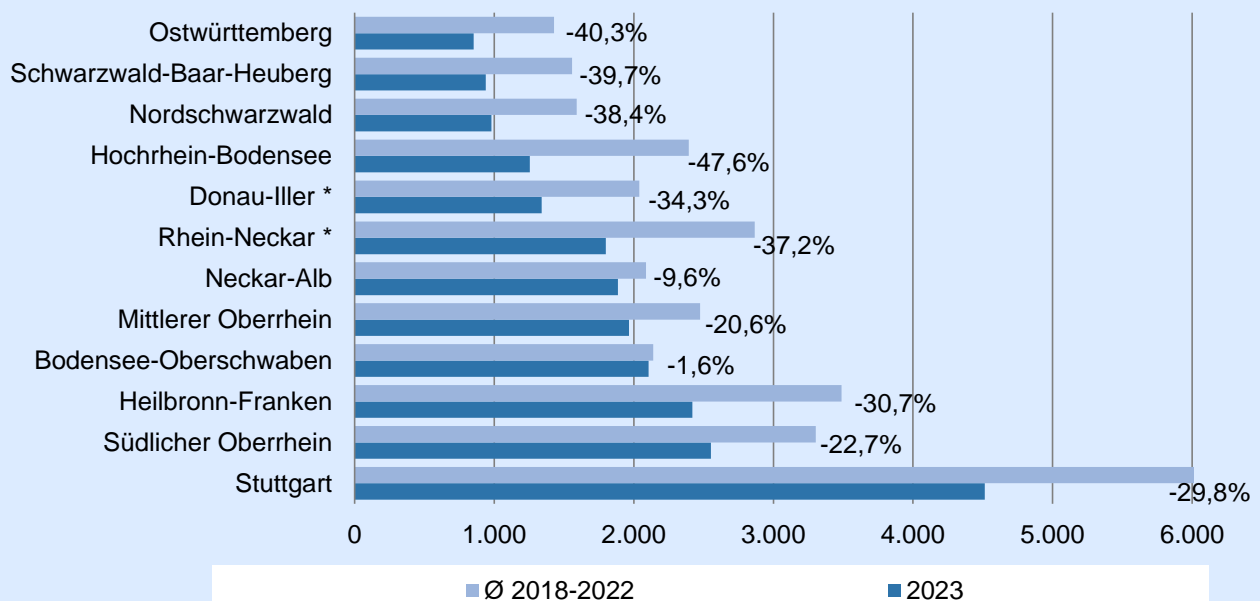


Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, IVD-Institut

Auch in allen 12 **Regionen** Baden-Württembergs sind die Baugenehmigungszahlen in Relation der ersten drei Quartale 2023 und des 5-Jahres-Mittels der entsprechenden Quartale der vorangegangenen Jahre (2018 - 2022) zurückgegangen. Die höchsten Abschlüsse wurden dabei in den Regionen Hochrhein-Bodensee (-47,6 %), Ostwürttemberg (-40,3 %) und Schwarzwald-Baar-Heuberg (-39,7 %) registriert. In der bevölkerungsreichsten Region Baden-Württembergs, der **Region Stuttgart**, lag der Rückgang der erteilten Baugenehmigungen bei beachtlichen -29,8 %.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Regionen Baden-Württembergs, jeweils 1.-3. Quartal

© IVD-Institut 



*soweit Land Baden-Württemberg

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

Von den insgesamt 44 **Stadt- und Landkreisen** Baden-Württembergs wiesen 39 in den ersten drei Quartalen 2023 eine niedrigere Anzahl an genehmigten Wohnungen auf als im 5-Jahres-Mittel der entsprechenden drei Quartale der Jahre 2018 - 2022, nur in 5 Städten bzw. Landkreisen konnten Anstiege ermittelt werden.

Die mit Abstand größten Abschlüsse wurden in der Stadt Mannheim mit -72,9 % gemessen, gefolgt von den Landkreisen Konstanz, Schwarzwald-Baar-Kreis, Calw, Heidenheim, Reutlingen sowie den Städten Ulm und Pforzheim mit jeweiligen Rückgängen in der Spanne zwischen -50 % und -64 %. Auch in der einwohnerstärksten Stadt Baden-Württembergs, der **Landeshauptstadt Stuttgart**, lag der Rückgang bei deutlichen -49,0 %. Entgegen diesem Trend wurden in einigen wenigen Stadt- und Landkreisen Zuwächse bei den Baugenehmigungen registriert. Die stärksten Zuwächse wurden in den Landkreisen Tübingen (+59,9 %) und Ravensburg (+40,6 %) und in den Städten Baden-Baden (+28,8 %) und Karlsruhe (+27,8 %) festgestellt.

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.

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 bei Neubaufvorhaben nur schwer abschätzen, welchen Kaufpreis der Markt bei Fertigstellung einer Immobilie zu zahlen bereit ist. Die 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