



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 30/10.04.2024

**Baugenehmigungen 2023 in allen bayerischen Regierungsbezirken deutlich unter 5-Jahresschnitt - Minus in Unterfranken bei 41,7 %, in Niederbayern bei 39,2 %**

**Auf regionaler Ebene höchste Rückgänge im Landkreis Kronach sowie in den Städten Weiden und Coburg**

„Sehr hohe Preissteigerungen unter anderem bei Personal und Baustoffen, stark gestiegene Zinsen inklusive strenger Kreditvergabekriterien sowie wachsende technische und energetische Anforderungen an Neubauten haben im abgelaufenen Jahr 2023 dafür gesorgt, dass die Projektkosten für viele Bauträger sowie auch private Bauwillige immer schwerer kalkulierbar wurden. Daher wurden zahlreiche Vorhaben auf Eis gelegt“, erklärt Prof Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der bereits Ende 2022 zu beobachtende Rückgang bei den Baugenehmigungszahlen verschärfte sich im Jahr 2023 weiter.“

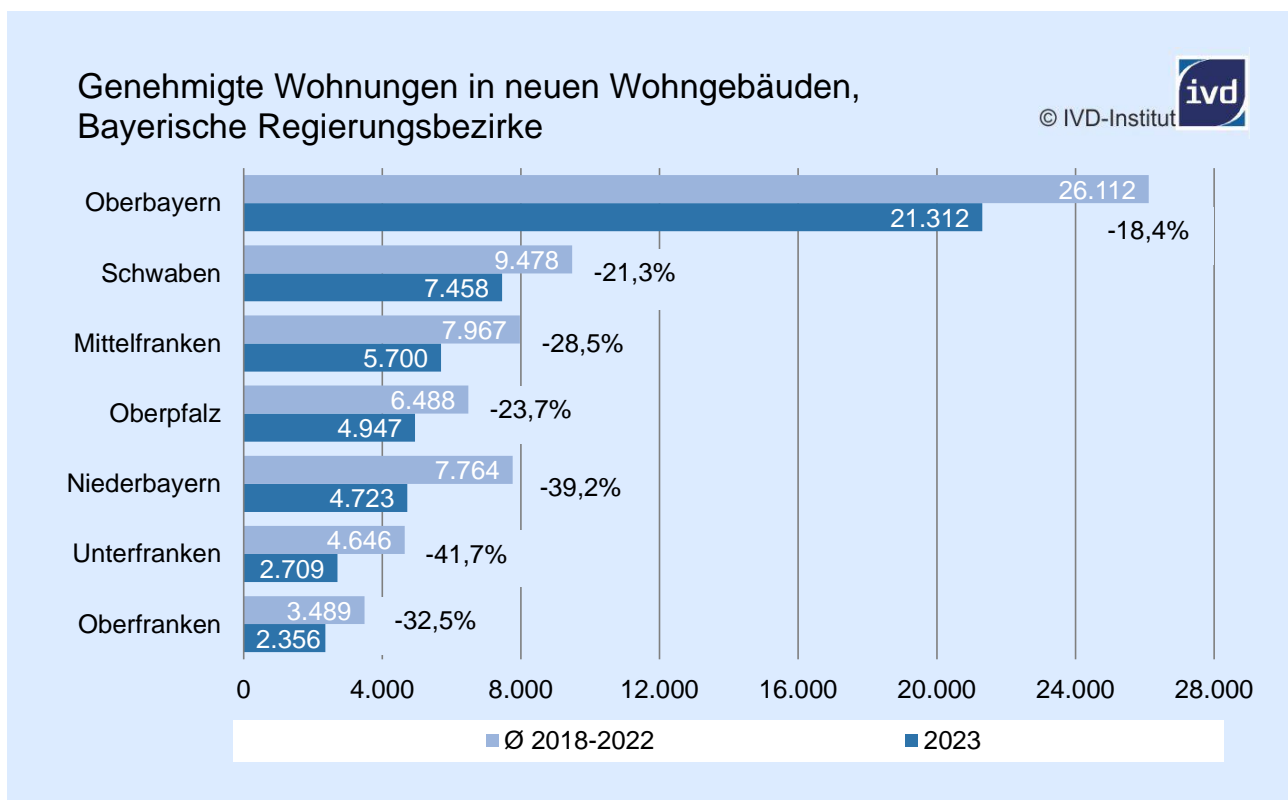
**Redaktioneller Hinweis:** Das IVD Institut hat diese Analyse für alle bayerischen Stadt- und Landkreise durchgeführt. Im Anhang finden Sie zwei Listen mit allen Stadt- und Landkreisen - sowohl in regionaler Sortierung als auch sortiert nach den höchsten Abschlägen.

In allen sieben bayerischen Regierungsbezirken lagen die Baugenehmigungszahlen 2023 deutlich unter dem 5-Jahresschnitt 2018-2022. Am höchsten fiel der Abschlag in Unterfranken aus (-41,7 %), gefolgt von Niederbayern (-39,2 %) und Oberfranken (-32,5 %). Im bevölkerungsreichsten bayerischen Regierungsbezirk Oberbayern, in dem traditionell der größte Bedarf nach neuen Wohnungen besteht, erteilten die Behörden 2023 -18,4 % weniger Baufreigaben als im 5-Jahresschnitt 2018-2022. Für den gesamten Freistaat lag das Minus bei 25,4 %, für die Landeshauptstadt München bei 9,8 %.

Von den 96 bayerischen Stadt- und Landkreisen wiesen 79 im abgelaufenen Jahr 2023 geringere Genehmigungszahlen aus, als im 5-Jahresschnitt 2018-2022. Die stärksten Verluste wurden im oberfränkischen Landkreis Kronach (-74,1 %) sowie in den Städten Weiden (-71,7 %) und Coburg (-68,4 %) gemessen. Unter den baye-

rischen Großstädten waren die Genehmigungszahlen im Vergleichszeitraum neben München auch in Nürnberg (-10,2 %), Ingolstadt (-36,2 %) und Fürth (-45,2 %) rückläufig; in Augsburg (+36,9 %), Regensburg (+28,9 %), Würzburg (+24,9 %) und Erlangen (+21,4 %) wurden hingegen mehr Wohnungen zum Bau freigegeben als im Durchschnitt der Vorjahre.

Insgesamt gilt: Je kleiner der betrachtete Markt, desto höher können die Schwankungen bei den Werten im Zeitverlauf ausfallen. Einzelne größere Bauprojekte können die Jahreszahlen trotz der insgesamt sehr angespannten Lage im Wohnungsbau spürbar nach oben treiben. Auf Regierungsbezirksebene, also auf einer größeren räumlichen Ebene basierend, sind die deutlich abflauenden Genehmigungszahlen in allen sieben bayerischen Regierungsbezirken sichtbar.



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

Den sehr schwachen Baugenehmigungszahlen steht in vielen Regionen in Bayern ein weiter steigender Bedarf nach Wohnungen entgegen. Dieser wurde in den letzten Jahren u.a. durch Zuzug, eine steigende Anzahl an Ein-Personen-Haushalten sowie auch zahlreiche Geflüchtete insbesondere aus der Ukraine weiter angetrieben. „Die deutlich rückläufige Bautätigkeit ist eine erhebliche Belastung für den Mietwohnungsmarkt. Es fehlt speziell an bezahlbarem bzw. gefördertem Wohnraum. Stellt sich die Situation an den Mietwohnungsmärkten heute bereits häufig als sehr schwierig dar, so werden die aktuell ausbleibenden Genehmigungen das Problem verschärfen. Insofern ist es wichtig, dass Seitens des Staats Impulse gesetzt werden, um die Bautätigkeit bzw. den Wohnungsmarkt wieder anzukurbeln“, so Prof. Stephan Kippes.

**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)