



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

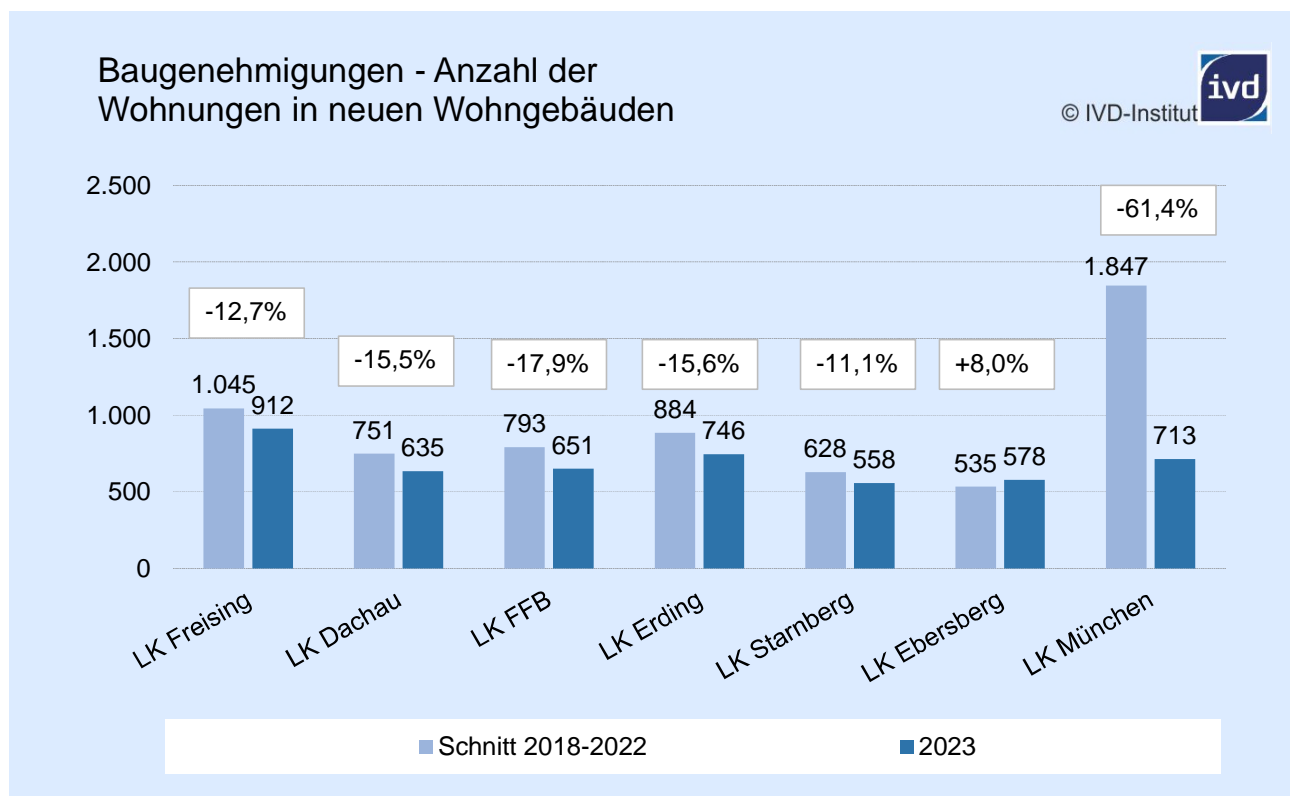
## Pressemeldung

PN 53/17.06.2024

### Zahl der Baugenehmigungen im Münchner Umland nahezu überall rückläufig

**Stärkster Rückgang im Landkreis München im Jahr 2023 mit über 60 % im Minus im Vergleich zum 5-Jahresschnitt 2018 bis 2022**

„Wie vom IVD prognostiziert, fielen die Baugenehmigungszahlen in beinahe allen Landkreisen des Münchner Umlands für das gesamte Jahr 2023 vor dem Hintergrund der Krise in der Bau- und Immobilienbranche sehr niedrig aus. Zahlreiche geplante Wohnbauvorhaben wurden zurückgestellt, viele Bauträger starten keine neuen Projekte, laufende Projekte wurden teils oder ganz abgestoppt, obwohl wir diese Wohnungen in der Region München dringend bräuchten. Die Stornierungen im Wohnungsbau türmen sich zu einem neuen Höchststand auf“, beschreibt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die schwierige Lage.



Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik, Berechnungen IVD-Institut

Im Jahr 2023 wurden in den Landkreisen Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Erding und Starnberg zwischen -11 % und -18 % weniger Baugenehmigungen erteilt als im Durchschnitt der Jahre 2018-2022, der Landkreis München ragt mit einem erheblichen Rückgang von über 61 % heraus. Etwas aus dem Rahmen fällt der Landkreis Ebersberg mit einer höheren Anzahl von Baugenehmigungen (+8 %) im Vergleich zum 5-Jahresschnitt 2018 bis 2022 auf, was auf größere Bauvorhaben zurückzuführen ist.

In den vergangenen zehn Jahren wiesen zahlreiche Gemeinden größere Baugebiete aus und erfuhren nicht zuletzt durch die Entstehung von substantiellen Neubaugebieten ein starkes Bevölkerungswachstum wie Hallbergmoos (+20,6 %), Poing (+18,1 %) und Karlsfeld (+17,3 %), aber auch Kreisstädte wie Fürstenfeldbruck und Ebersberg (+10,0 % bzw. +9,9 %). Die hohe Nachfrage nach Wohnraum konnte trotz alledem vielerorts nicht ausreichend befriedigt werden. Die Vervielfachung der Hypothekenzinsen, massive Preissteigerungen für Baustoffe und Handwerkerleistungen sowie wachsende baurechtliche Anforderungen an neue Wohnungen, speziell in energetischer Hinsicht, haben für eine Trendwende gesorgt. Im Wohnungsbau wurden jüngst einige Vorhaben mit deutlichen Verzögerungen fertiggestellt oder teilweise zumindest auf Eis gelegt. Es kam auch zu vereinzelt Insolvenzen. Die seit Ende 2022 in der Regel zu schwachen Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnraumproblematik in den kommenden Jahren in vielen Gemeinden weiter verschärfen. Der Staat ist hier dringend gefordert, den Wohnungsbau gezielt zu fördern. Eine wichtige Maßnahme wären hier Erleichterungen bei der Grunderwerbssteuer.

Neben den schwachen Genehmigungszahlen bereitet seit vielen Monaten das Ansteigen des sogenannten „Bauüberhangs“ - das Abstoppen bzw. Verschieben bereits zum Bau freigegebener Projekte - große Sorgen. Angesichts der schon genannten Kriterien in Verbindung mit den sehr hohen Anforderungen an Neubauten, beispielsweise in energetischer Hinsicht, wurden die Projektkosten für Bauherren immer schwieriger kalkulierbar. Es ist zu befürchten, dass viele Handwerksfirmen ihr Personal aufgrund einer schwachen Auftragslage vorerst abbauen werden. Diese Kapazitäten werden dann kurz- bis mittelfristig fehlen, wenn der dringend benötigte Wohnungsbau wieder anläuft.

### **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)