



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 113/11.11.2025

Wohnungsneubau in Bayern: weiterhin sehr wenige Baugenehmigungen in den ersten drei Quartalen 2025, abgesehen vom höheren September-Wert

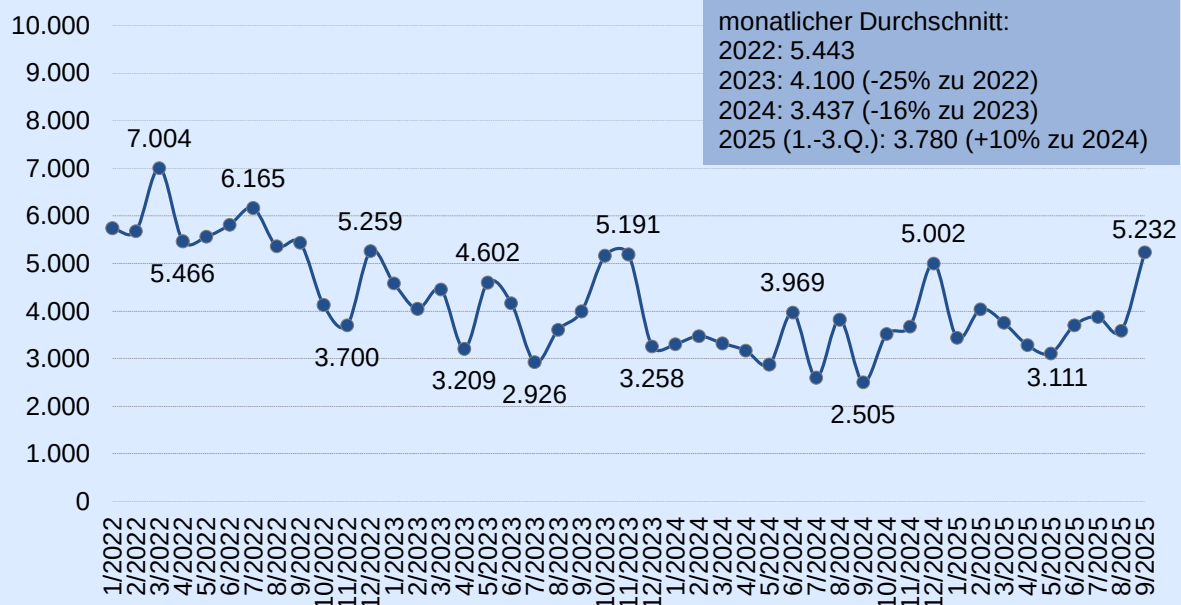
Landeshauptstadt München: Abwärtsspirale in der Bautätigkeit setzt sich fort. Staatliche Wohnungsbauimpulse dringend notwendig

„Das dritte Quartal 2025 zeichnet sich zwar im Vergleich zu den ersten sechs Monaten durch etwas höhere Baugenehmigungszahlen im Wohnbau aus, aber das Ergebnis bleibt weiterhin vollkommen unzureichend. München liegt im laufenden Jahr 40 % unter dem Niveau des schwachen Vorjahres. Ausgerechnet für die Landeshauptstadt München, die seit dem Jahr 2000 um rund ein Viertel gewachsen ist, ist es besonders dramatisch“, resümiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die Baubranche in Bayern befindet sich nach wie vor in einer tiefgreifenden Krise. Die in den vergangenen Jahren massiv gestiegenen Baukosten, das vergleichsweise hohe Zinsniveau sowie strenge energetische und baurechtliche Auflagen bei gleichzeitig begrenzten Fördermöglichkeiten bremsen die Neubautätigkeit auch 2025 deutlich aus. Hinzu kommen zwar eine wieder steigende, aber immer noch verhaltene Kaufbereitschaft der Interessenten und hohe finanzielle Risiken für Bauträger und Investoren, was den Wohnungsneubau zusätzlich unter Druck setzt.“

Während 2022 **bayernweit** monatlich im Schnitt noch knapp 5.500 neue Wohnungen zum Bau freigegeben wurden, schrumpfte dieser Wert 2023 um etwa ein Viertel (-24,7 %) auf nur noch 4.100 Einheiten. Mit einem weiteren Minus von 16,2 % im Jahresvergleich setzte sich dieser Abwärtstrend 2024 fort. In den ersten drei Quartalen 2025 bleiben die Baugenehmigungszahlen weiterhin niedrig, mit der Ausnahme des vergleichsweise höheren September-Werts, der den monatlichen Durchschnittswert nach oben zieht: Mit monatlich durchschnittlich 3.780 genehmigten Wohnungen wurde das äußerst schwache Vorjahresniveau um +10 % überboten – insgesamt liegen die aktuell gemeldeten Zahlen aber weiter erheblich unter dem eigentlichen Bedarf.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern im Monatsvergleich

© IVD-Institut 

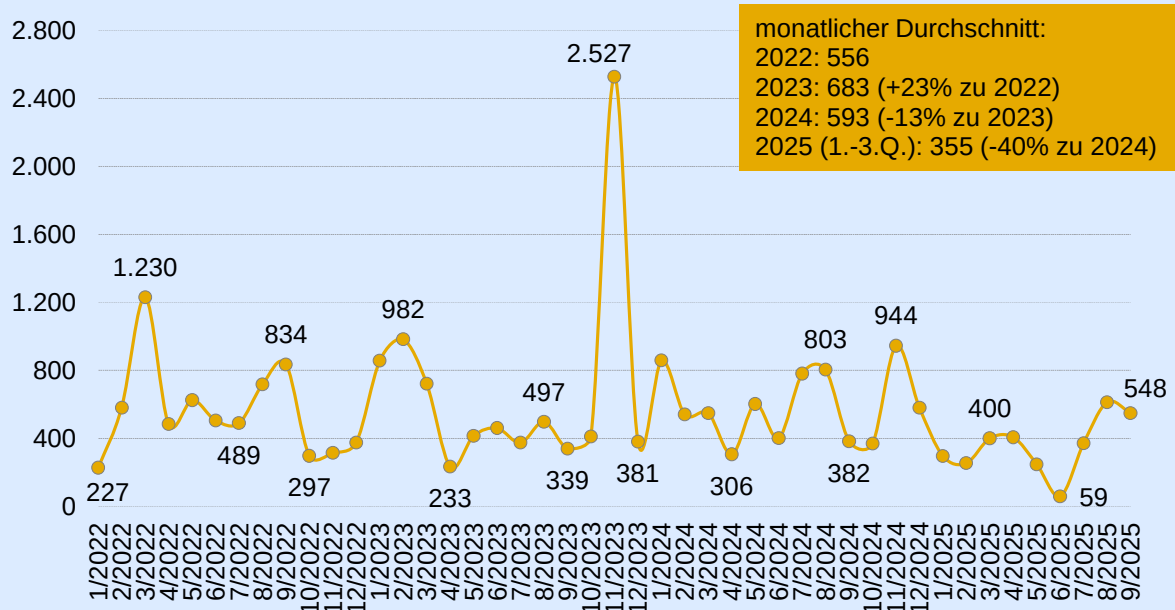


Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

In der **Landeshauptstadt München** war die Entwicklung der Genehmigungszahlen in den Jahren 2022 bis 2024 – entgegen dem bayernweiten Abwärtstrend – von einigen Schwankungen gekennzeichnet. Den zwei schwachen Jahren 2022 und 2024 stand das etwas bessere Jahr 2023 gegenüber, das durch einen deutlichen „Ausreißer nach oben“ im November 2023 geprägt war.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in München im Monatsvergleich

© IVD-Institut 



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

Die erste Jahreshälfte 2025 stellte sich jedoch äußerst schwach dar: Die Genehmigungszahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr halbiert (-53 %). Im dritten Quartal 2025 wurde zwar eine etwas höhere Anzahl an Wohnungen zum Bau freigegeben, aber das Ergebnis bleibt weiterhin mehr als verhalten. München liegt in den ersten drei Quartalen 2025 40 % unter dem Niveau des schwachen Vorjahres. Im Schnitt wurde monatlich eine Baufreigabe für lediglich 355 neuen Wohnungen erteilt.

Redaktioneller Hinweis: Das IVD Institut bezieht sich in seiner Analyse auf genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Die Genehmigungszahlen basieren auf Auswertungen des Bayerischen Landesamts für Statistik. Unter Umständen kann es zu nachträglichen Korrekturen der Zahlen, zum Beispiel durch Nachmeldungen, kommen.

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