



**55 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

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 134/23.12.2025

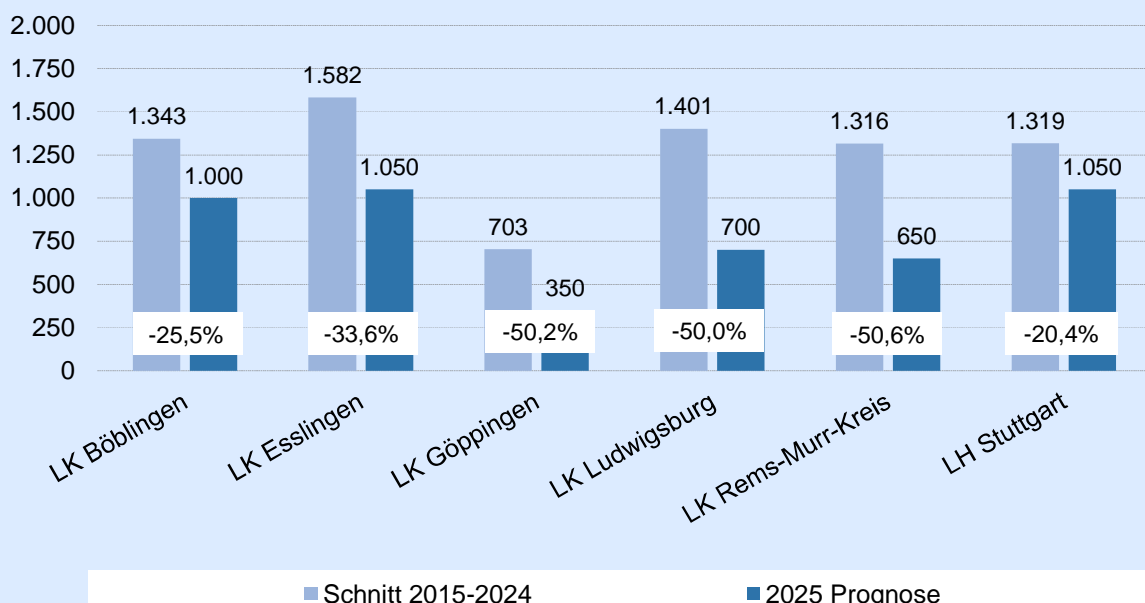
Wohnungsneubau in der Region Stuttgart: Genehmigungszahlen in der Region stark rückgängig – einzig die Landeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr im Plus

Landeshauptstadt Stuttgart 2025 im Vergleich zum 10-Jahresmittel mit 20 % im Minus; Größte Rückgänge unter den Landkreisen Rems-Murr-Kreis, Ludwigsburg und Göppingen (je ca. -50 %)

„Die Flaute im Wohnungsneubau hat sich im laufenden Jahr 2025 fortgesetzt – die Bautätigkeit wird weiterhin durch ein vergleichsweise hohes Zinsniveau, sehr hohe Baukosten, strenge energetische und baurechtliche Auflagen sowie fehlende Fördergelder gebremst“, beschreibt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die anhaltend schwierige Lage. „In der prosperierenden Region Stuttgart steht einer steigenden Anzahl von Haushalten somit ein schrumpfendes Wohnraumangebot zur Verfügung.“

Baugenehmigungen in der Region Stuttgart - Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden

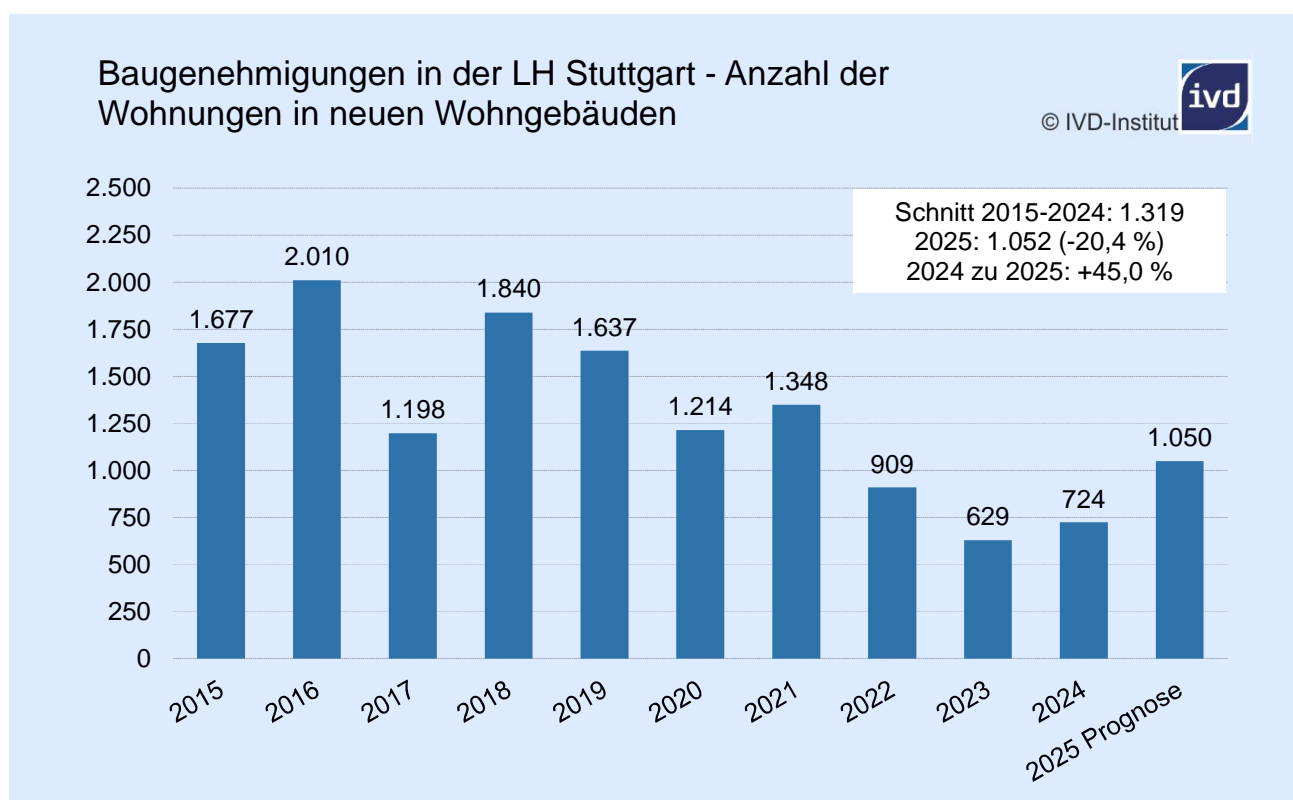
© IVD-Institut



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

Wie sich die Krise im Wohnungsbau in der Landeshauptstadt und der Region in den letzten Jahren zunehmend verschärfte, zeigt sich bei Betrachtung der jährlichen Genehmigungszahlen. Der Rückgang der Bautätigkeit umfasst alle Landkreise der Region Stuttgart. Der Vergleich der prognostizierten Baugenehmigungen für 2025 mit dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre zeigt dies ganz klar. Besonders gravierend sind die Abschläge in den Landkreisen Rems-Murr-Kreis, Ludwigsburg und Göppingen (jeweils ca. -50 %). Aber auch in den Landkreisen Böblingen (-26 %) und Esslingen (-34 %) wurden Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich ermittelt.

In der Landeshauptstadt werden bis Ende 2025 schätzungsweise 1.050 neue Wohneinheiten zum Bau freigegeben. Im Vergleich zum langfristigen 10-Jahresmittel 2015-2024 wird die Zahl der genehmigten Wohneinheiten um ein Fünftel zurückgehen. Zieht man hingegen zum Vergleich lediglich das Vorjahr mit sehr wenigen Baugenehmigungen, liegen die prognostizierten Baugenehmigungszahlen für 2025 mit 45 % im deutlichen Plus.



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

Neben den rückläufigen Baugenehmigungen verschärft ein weiteres Thema die Situation: Der Bauüberhang. Hinter diesem etwas erklärungsbedürftigen Begriff steht die Situation, dass Bauvorhaben zwar genehmigt, aber dann aus den unterschiedlichsten Gründen letztendlich nicht realisiert werden, was die Zahl der fertiggestellten Immobilien weiter nach unten drückt. Der Bauüberhang ist in den letzten Jahren angesichts deutlich teurerer Immobilienfinanzierungen aber auch höherer Preise für Baumaterialien und Handwerkerleistungen sowie einer schwierigen Absatz-Situation für Bauträger erheblich gestiegen.

Redaktioneller Hinweis: Das IVD Institut bezieht sich in seiner Analyse auf genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Die Genehmigungszahlen basieren auf

Auswertungen des Stat. Landesamts Baden-Württemberg. 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