



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 22/19.02.2025

Wohnungsneubau in Bayern: Leichter Aufwind bei Baugenehmigungen 2025 – Plus von 7,5 % gegenüber dem sehr schwachen Vorjahr

Wie vom IVD Süd befürchtet, deutlicher Rückgang in der Landeshauptstadt München mit -25 %; dringend benötigte zusätzliche Wohnungen werden nicht gebaut

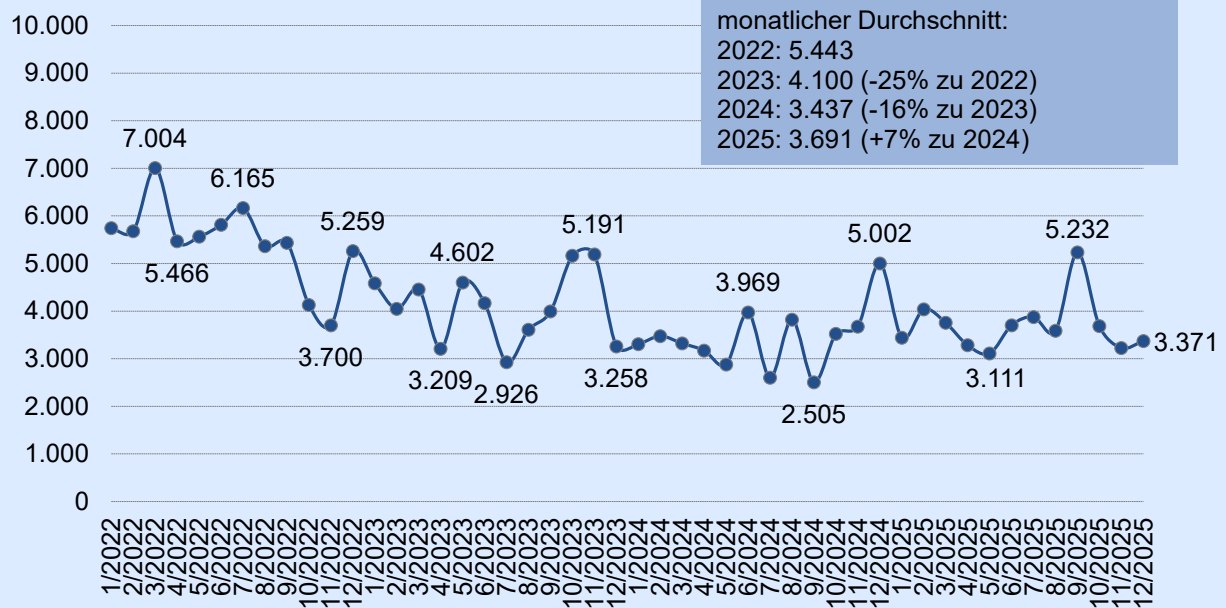
„2025 zeichnet sich erstmals seit dem Einbruch im Wohnungsneubau Ende 2022 wieder eine positive Entwicklung ab: Bayernweit ist die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen gegenüber dem schwachen Vorjahr um +7,5 % gestiegen. Dennoch besteht angesichts des überschaubaren Zuwachses auf einem niedrigen Basisniveau kein Anlass zur Euphorie. Im Vergleich zu 2021 – dem Jahr vor der Zins- und Trendwende in der Baubranche – bleibt eine eklatante Lücke bei den Baugenehmigungen. Während 2021 im Freistaat noch insgesamt 68.600 Wohnungen zum Bau freigegeben wurden, lag die Zahl 2025 bei lediglich 44.300, das sind über 35 % weniger Freigaben für Neubauwohnungen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „In der Landeshauptstadt München verschärft sich die Lage im Wohnungsneubau weiter. Die anhaltende Neubau-Flaute konnte auch 2025 nicht gebremst werden.“

Im vergangenen Jahr 2025 wurden **bayernweit** laut statistischem Landesamt rund 44.300 Wohnungen zum Bau freigegeben. Gegenüber dem schwachen Vorjahr 2024 mit rund 41.200 Baugenehmigungen entspricht dies einem Anstieg von +7,5%. Zum ersten Mal seit 2022, der Zins- und Trendwende in der Baubranche und am Immobilienmarkt, ist ein positives Signal in Bayern wahrnehmbar.

Über den gesamten Jahresverlauf 2025 unterlagen die Genehmigungszahlen naturgemäß einigen Schwankungen. Mit circa 3.100 Baufreigaben wurde im Mai der schwächste Monatswert ermittelt. Im September konnte mit über 5.200 Baufreigaben das mit Abstand beste Ergebnis des vergangenen Jahres verbucht werden.

Im Gegensatz zum bayernweiten Aufwärtstrend konnte die Talfahrt im Neubau in **München** nicht gestoppt werden, obwohl gerade die bayerische Landeshauptstadt der „Hotspot“ schlechthin ist. Mit knapp 5.400 genehmigten Wohnungen wurde 2025 das Vorjahresergebnis um ein Viertel deutlich verfehlt. Im Oktober 2025 wurden die meisten Baufreigaben (847) erteilt, im Juni die wenigsten (59).

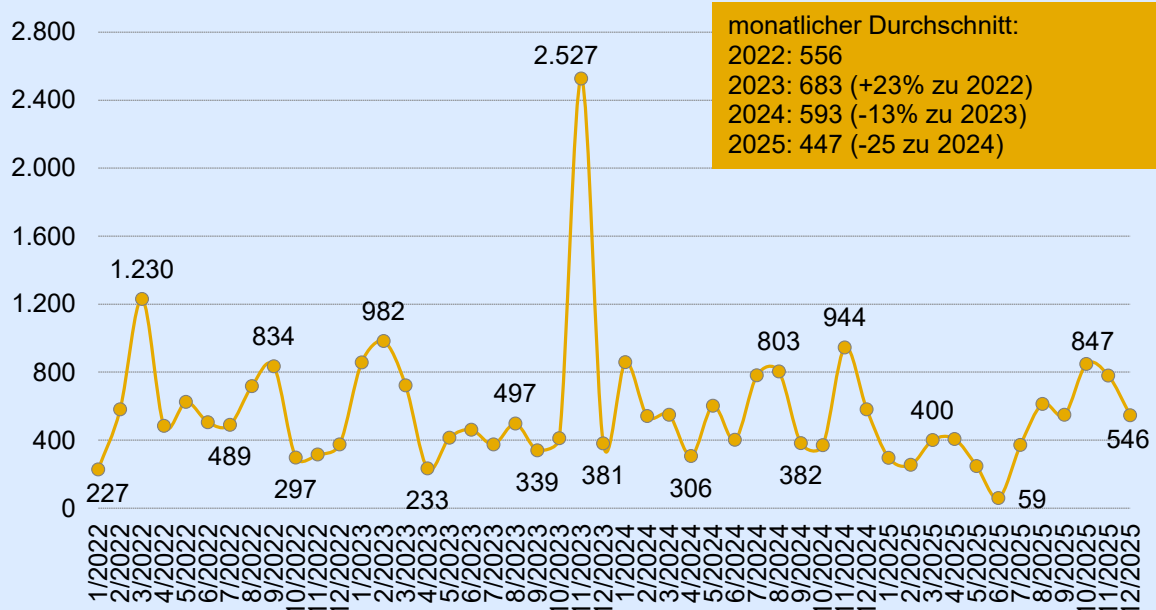
Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern im Monatsvergleich



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

„Für München, die bevölkerungsstärkste Stadt Bayerns, die über Jahre einen deutlichen Einwohnerzuwachs zu bewältigen hat, ist die anhaltende Neubau-Flaute auf dem Wohnungsmarkt eine bittere und besorgniserregende Nachricht“, fasst Prof. Stephan Kippes zusammen. „Angesichts in den letzten Jahren massiver Preissteigerungen für Baustoffe und Handwerkerleistungen sowie wachsender Anforderungen an Neubauten agieren sowohl private als auch institutionelle und genossenschaftliche Bauträger weiterhin sehr zurückhaltend.“

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in München im Monatsvergleich



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

Redaktioneller Hinweis: Das IVD Institut bezieht sich in seiner Analyse auf genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Die Genehmigungszahlen basieren auf dem Bayerischen Landesamt für Statistik. Die Jahreswerte für 2025 beruhen auf vorläufigen Berechnungen, unter Umständen kann es zu kleineren 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