



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 46/06.05.2026

Wohnungsneubau in Bayern: Genehmigungszahlen im ersten Quartal 2026 etwas im Aufwind – Bautätigkeit insgesamt jedoch weiter spürbar unter Bedarf

Statt Aufwärts- klarer Abwärtstrend in München: Monatliche Baufreigaben zum Jahresauftakt 30 % unter dem bereits schwachen Vorjahreswert

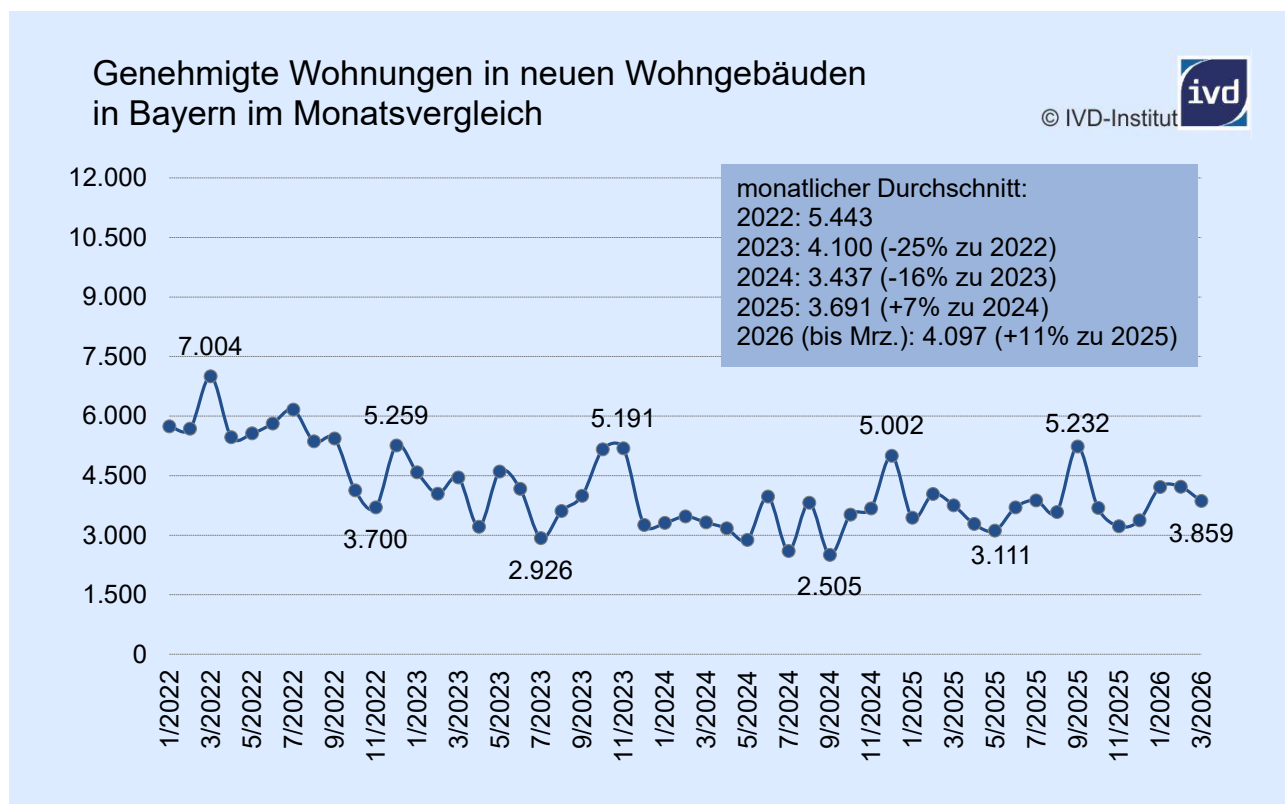
„Nach zwei äußerst schwachen Jahren 2023 und 2024 mit stark rückläufigen Baugenehmigungszahlen war 2025 im Bayern-Trend erstmalig wieder ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten, der sich in den ersten drei Monaten 2026 fortsetzte“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Dieser Aufschwung kann durchaus als zartes positives Signal gewertet werden, mehr aber auch nicht. Er darf keineswegs darüber hinwegtäuschen, dass die Genehmigungszahlen weiterhin spürbar unter den Jahren vor der Zinswende zurückbleiben und der Bedarf an neuen Wohnungen bei Weitem nicht gedeckt wird. Besonders bedenklich ist die Lage in München, dem Hotspot im Freistaat, wo am dringendsten neuer Wohnraum benötigt wird. Hier konnte der bayernweite Aufwärtstrend des ersten Jahresquartals 2026 nicht bestätigt werden – ganz im Gegenteil: Die ohnehin sehr niedrigen Baugenehmigungszahlen entwickelten sich in der Landeshauptstadt weiter zurück. In den nächsten Monaten wird die schwache gesamtwirtschaftliche Lage im Gefolge des Irankrieges die Bautätigkeit dämpfen.“

Während 2022 **bayernweit** monatlich im Schnitt noch gut 5.400 neue Wohnungen zum Bau freigegeben wurden, schrumpfte der Wert in den beiden Folgejahren erheblich. 2023 erteilten die Behörden im Monat nur noch für 4.100 Wohnungen die Baufreigabe, 2024 waren es lediglich etwas mehr als 3.400 Baugenehmigungen. Im abgelaufenen Jahr 2025 konnte mit monatlich knapp 3.700 Wohneinheiten (+7,4 % gegenüber 2024) erstmalig wieder ein leichter Aufwärtstrend beobachtet werden.

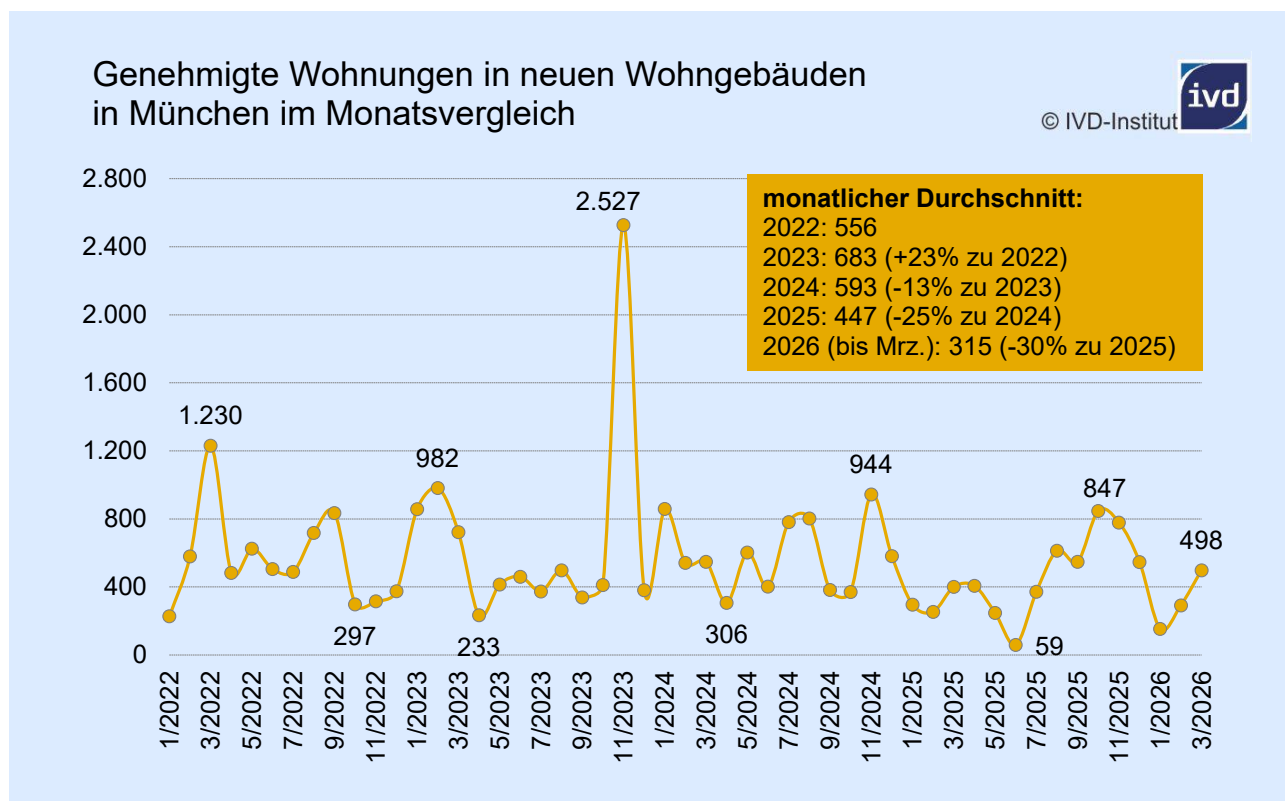
Diese positive Entwicklung setzte sich nun im ersten Quartal 2026 fort: Zwischen Januar und März wurden im Schnitt monatlich knapp 4.100 Baugenehmigungen registriert, was einem Plus von 11,0 % gegenüber dem Vorjahresniveau entspricht. Somit lagen die Genehmigungszahlen in etwa auf dem Niveau des Jahres 2023.

In der **Landeshauptstadt München** blieben die Baugenehmigungszahlen bereits vor der Zinswende deutlich unter dem hohen Bedarf zurück. Nachdem das Jahr 2023

dank eines starken November-Werts im Vergleich zu den beiden schwachen Vorjahren ein „Ausreißer nach oben“ war, setzte ab 2024 ein erheblicher Abwärtstrend ein. Wurden im Jahr 2025 monatlich im Schnitt lediglich 447 neue Wohnungen zum Bau freigegeben (-24,6 % gegenüber 2024), so waren es im Auftaktquartal 2026 nur noch durchschnittlich 315 Wohneinheiten pro Monat (-29,6 % gegenüber 2025).



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

„Insgesamt bedarf es weiterer gezielter staatlicher Maßnahmen, um den Wohnungsbau in Bayern maßgeblich anzukurbeln. Wenngleich die Baugenehmigungszahlen zum Jahresbeginn 2026 bayernweit einen leichten Aufwärtstrend zeigten, so kommt dieser positive Effekt meist nicht dort an, wo es am nötigsten wäre, wie die aktuelle Entwicklung in der Landeshauptstadt München eindrucksvoll bestätigt“, fasst Prof. Stephan Kippes abschließend zusammen.

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

<https://www.facebook.com/IVDsued/>