



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 91/19.08.2026

Wohnungsneubau in Bayern: Genehmigungszahlen erholen sich im ersten Halbjahr 2026 weiter – allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau

Nach äußerst schwachem Vorjahresergebnis deutliches Plus in München

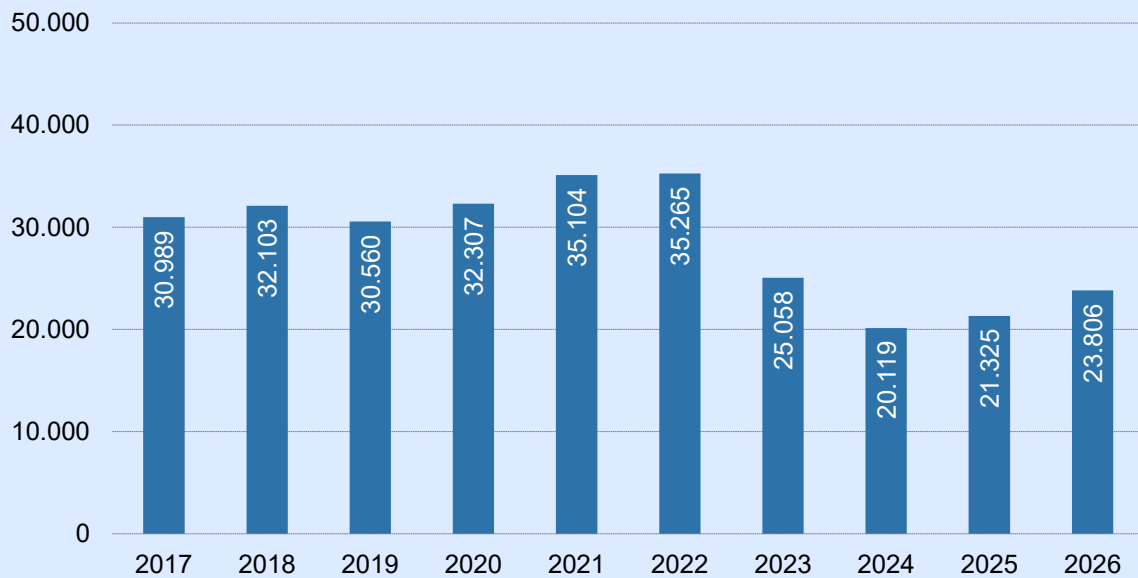
„Sehr schwierige Marktbedingungen in Folge gestiegener Baukosten und Zinsen, hoher energetischer Anforderungen an Neubauten sowie einer gedämpften gesamtwirtschaftlichen Entwicklung haben die Baugenehmigungszahlen in Bayern ab Herbst 2022 erheblich nach unten gedrückt. Seit 2025 kann nun ein moderater Aufwärtstrend beobachtet werden, der sich auch im ersten Halbjahr 2026 fortsetzte“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Trotz des positiven Signals bleibt der Wohnungsneubau weiterhin eines der großen Sorgenkinder. Zahlreiche bereits genehmigte Projekte werden letztendlich nicht realisiert und oft wird gerade dort nicht gebaut, wo der Bedarf am größten wäre. Vor allem in den Ballungsräumen wie der Landeshauptstadt München spitzt sich die angespannte Lage an den Mietwohnungsmärkten somit weiter zu.“

Bayernweit erteilten die Behörden in den ersten Halbjahren 2021 und 2022 für jeweils gut 35.000 neue Wohneinheiten die Baufreigabe, ehe es zu einem erheblichen Rückgang kam. In der ersten Jahreshälfte 2024 wurde mit nur noch rund 20.000 Baugenehmigungen (-43 % gegenüber 2022) schließlich der Tiefpunkt erreicht. Erst ab dem Jahr 2025 bewegten sich die Genehmigungszahlen wieder leicht nach oben: Im ersten Halbjahr 2026 wurden im Freistaat knapp 24.000 neue Wohnungen zum Bau frei gegeben, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Plus von 11,6 % entspricht.

In der **bayerischen Landeshauptstadt München** setzte die Abwärtsspirale bereits im Jahr 2022 ein. Während bayernweit ab 2025 eine erste Erholung zu beobachten war, ging es in München weiter bergab. In den ersten sechs Monaten 2025 wurden insgesamt nur noch knapp 1.700 neue Wohneinheiten genehmigt – rund 69 % weniger als im gleichen Zeitraum 2021. Der Einbruch fiel somit noch massiver aus als im Bayern-Trend. Der aktuell deutliche Anstieg bei den Baugenehmigungszahlen im Halbjahresvergleich 2025 zu 2026 (+18 %) sollte daher keinesfalls fehlinterpretiert werden – die Wohnungsproduktion am Hotspot München bleibt weiterhin erheblich hinter dem Bedarf zurück.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern (jeweils 1. Halbjahr)

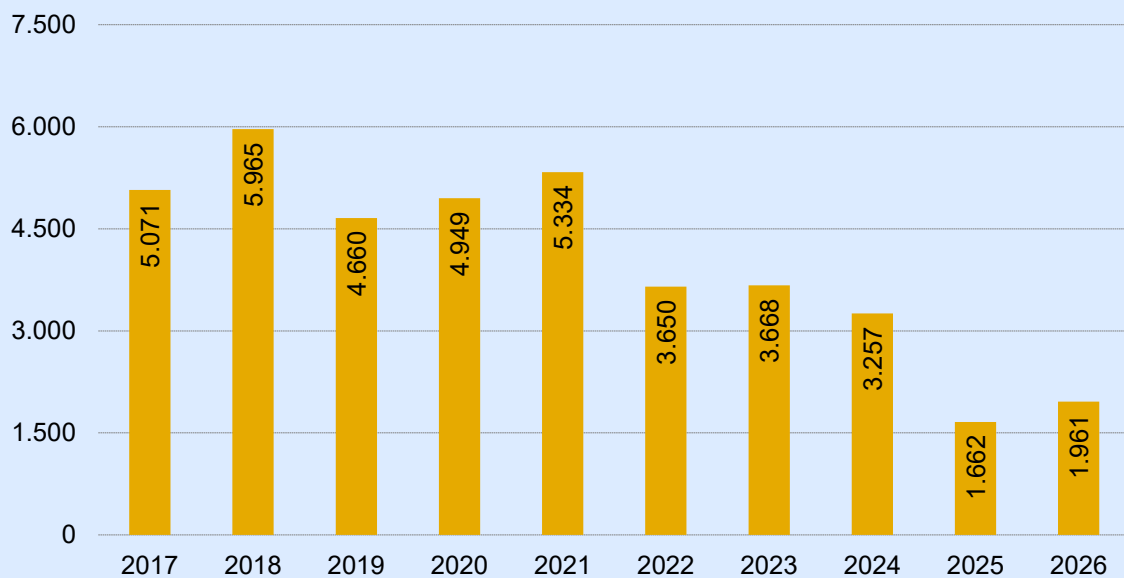
© IVD-Institut 



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in München (jeweils 1. Halbjahr)

© IVD-Institut 



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 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/>