



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 92/20.08.2026

Wohnungsneubau in Baden-Württemberg: Genehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2026 deutlich gestiegen; Niveau der Niedrigzinsjahre bleibt unerreicht

Baugenehmigungen in Stuttgart nach zwischenzeitlichem Aufwärtstrend wieder sinkend

„Trotz deutlich gestiegener Genehmigungszahlen in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2026 bleibt der Wohnungsneubau eines der großen Sorgenkinder. Gestiegene Baukosten und Zinsen, hohe energetische Anforderungen an Neubauten sowie eine gedämpfte gesamtwirtschaftliche Entwicklung hatten in den vergangenen Jahren für einen erheblichen Rückgang der Baugenehmigungen gesorgt, so dass die derzeit zu beobachtenden positiven Impulse von einem sehr niedrigen Basisniveau ausgehen“, berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Problematisch bleibt zudem, dass bereits genehmigte Vorhaben häufig nicht realisiert werden oder die Bautätigkeit nicht dort stattfindet, wo der Wohnraumbedarf am größten ist. In der Landeshauptstadt Stuttgart zeigten sich die Genehmigungszahlen, nach einer zwischenzeitlich spürbaren Aufwärtsentwicklung, in der ersten Jahreshälfte 2026 wieder rückläufig.“

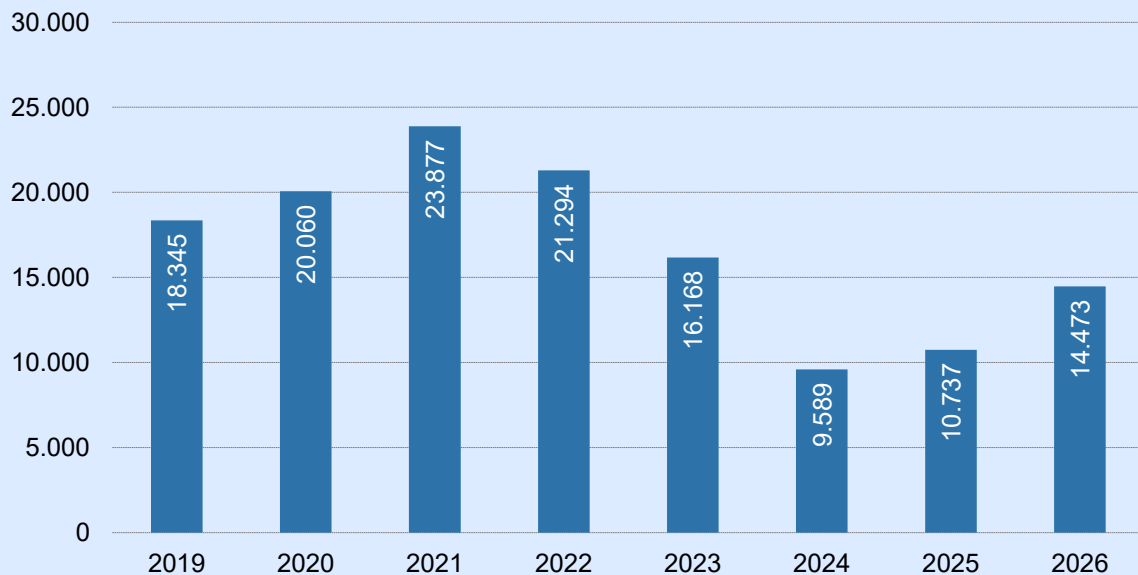
Zwischen Januar und Juni 2021 erteilten die Behörden in **Baden-Württemberg** noch knapp 24.000 Baufreigaben, ehe ab 2022 ein erster leichter Abwärtstrend zu beobachten war, der sich in der Folgezeit erheblich verschärfte. Im ersten Halbjahr 2024 wurden landesweit nur noch etwas mehr als 9.500 neue Wohnungen genehmigt – ein Einbruch um 60 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021. Seit 2025 zeigen die Baugenehmigungen wieder nach oben. Zwischen Januar und Juni 2026 wurden rund 14.500 neue Wohneinheiten zum Bau freigegeben. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein deutliches Plus von 35 %; das Niveau aus dem Jahr 2021 wurde jedoch weiterhin spürbar verfehlt (-39 %).

Die **Landeshauptstadt Stuttgart** bildet räumlich einen deutlich kleineren Markt, weshalb es im Zeitverlauf zu erheblichen Schwankungen bei den Genehmigungszahlen kommt. Ende 2024 sowie in den ersten Monaten 2025 zeigte sich zwischenzeitlich ein deutlicher Aufwärtstrend, der zuletzt nicht mehr bestätigt werden konnte. Wurde im ersten Halbjahr 2025 für 711 neue Wohnungen die Baufreigabe erteilt

(+656 % gegenüber H1 2024), so waren es in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres lediglich 205 Wohneinheiten (-71 % gegenüber H1 2025).

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Baden-Württemberg (jeweils 1. Halbjahr)

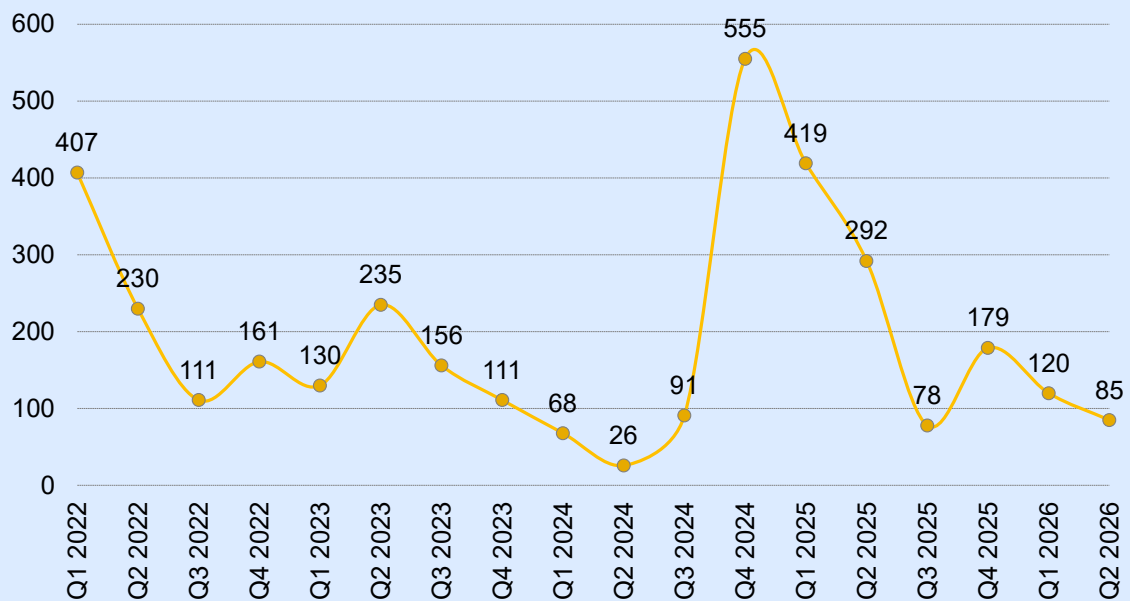
© IVD-Institut 



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

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Stuttgart im Quartalsvergleich

© IVD-Institut 



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

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

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