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 126/16.11.2026

Wohnungsneubau in Baden-Württemberg: Baugenehmigungen in den ersten drei Quartalen 2026 im Aufwind; Plus von 24 % gegenüber schwachem Vorjahreszeitraum

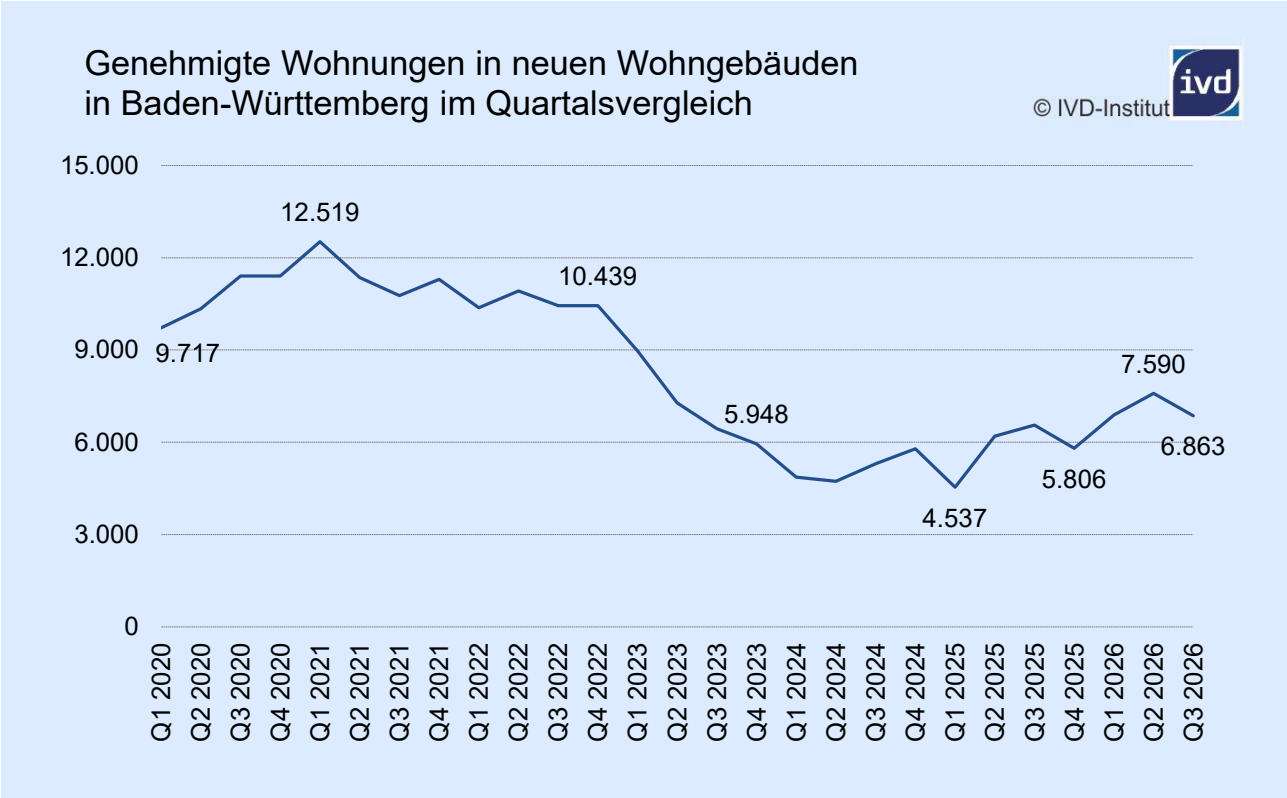
Genehmigungszahlen in Stuttgart sehr schwach

„Der Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bleibt trotz einer spürbaren Erholung weiterhin deutlich hinter dem eigentlichen Bedarf zurück. In den ersten drei Quartalen 2026 wurden landesweit zwar 24 % mehr Baugenehmigungen registriert als im Vorjahreszeitraum, der allerdings durch ein sehr niedriges Niveau geprägt war. In der Landeshauptstadt Stuttgart sanken die Genehmigungszahlen im Vergleichszeitraum hingegen deutlich um 65 %“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Bau-Turbo soll Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen und damit den Weg für mehr bezahlbaren Wohnraum ebnen. Trotz zuletzt teils steigender Baugenehmigungszahlen ist eine Rückkehr zum Niveau früherer guter Jahre derzeit jedoch nicht absehbar.“

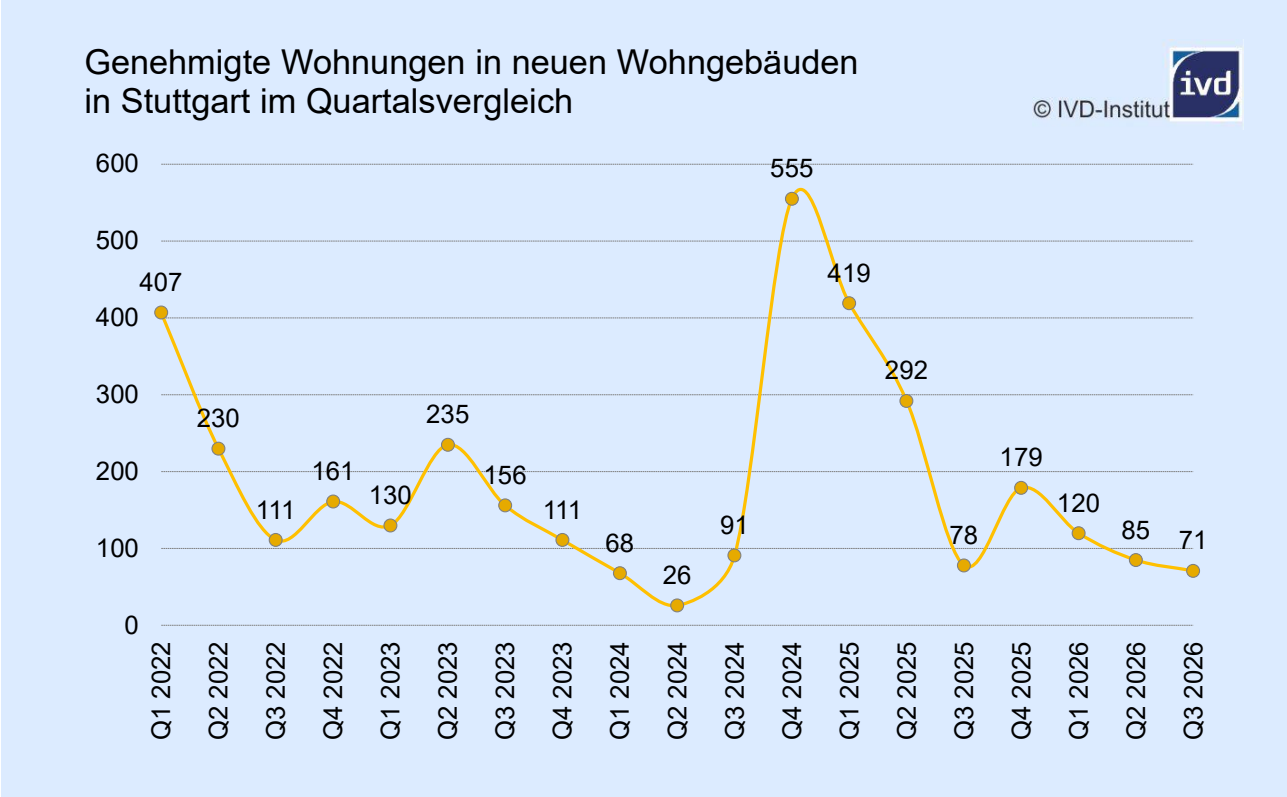
In **Baden-Württemberg** wurden in den ersten drei Quartalen der Jahre 2020 bis 2022 jeweils mehr als 31.000 Baugenehmigungen erteilt – im entsprechenden Zeitraum des Jahres 2021 waren es sogar rund 34.600 Baufreigaben. Stark gestiegene Baukosten und Zinsen sowie verschärfte energetische und baurechtliche Anforderungen bremsten den Wohnungsneubau in den Folgejahren erheblich. Ihren vorläufigen Tiefpunkt erreichte die Entwicklung 2024 mit lediglich rund 14.900 Genehmigungen (Q1–Q3). Im Vergleichszeitraum 2025, also noch vor Inkrafttreten des Bau-Turbos, legten die Genehmigungszahlen mit einem Plus von 16 % deutlich zu, von 2025 auf 2026 fiel der Zuwachs im gleichen Zeitraum mit 24 % noch etwas stärker aus. Zwischen Januar und September 2026 wurden im gesamten Bundesland somit rund 21.400 Wohnungen zum Bau freigegeben. Trotz des Aufwärtstrends lagen die Genehmigungszahlen jedoch noch immer etwa 38 % niedriger als 2021.

In der baden-württembergischen Landeshauptstadt **Stuttgart** schwankten die Genehmigungszahlen im Zeitverlauf deutlich stärker als im gesamten Bundesland. Hier handelt es sich um einen relativ kleinen Markt, an dem einzelne zum Bau freigegebene Projekte zu deutlichen Ausschlägen bei den Genehmigungszahlen führen können. Im Abschlussquartal 2024 sowie in den ersten beiden Quartalen 2025 erteilten die Behörden in Stuttgart durchaus zahlreiche Baugenehmigungen – dieser

zwischenzeitliche Aufwärtstrend konnte jedoch zuletzt nicht mehr bestätigt werden. Zwischen Januar und September 2026 wurden in der Landeshauptstadt insgesamt 276 Baufreigaben gezählt; gegenüber dem vergleichsweise starken Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um 65 %.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, IVD-Institut



Quelle: Statistisches 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 Statistischen Landesamtes 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

Folgen Sie uns gerne auf Facebook und Instagram