

DATENAUSWERTUNG 1. HJ 2025 – DEVELOPMENT MONITOR

## Projektentwicklung Wohnen: Baustarts sinken signifikant und die Pipeline versiegt

### *Die Ergebnisse in Kürze*

- Anteil der Wohnungsflächen am gesamten Projektentwicklungsvolumen beträgt ca. 37%
- Volumen der Wohnungsflächen sinkt um 5,1% ggü. 2.HJ 2024
- 85% weniger Wohnungsflächen bei Baustarts in Q2/2025 gegenüber Peak in Q4/2022
- Politische Maßnahmen wie Bauturbo sind dringend notwendig, zeigen aber erst in 2-3 Jahren Wirkung
- Institutionelle Investoren bleiben weiterhin zurückhaltend

Berlin/München, 17. Juli 2025 – Der Projektentwicklermarkt für die Assetklasse Wohnen befindet sich weiter im Abwärtstrend. Drastisch gesunkene Baustarts, anhaltende Verzögerungen und die Zurückhaltung institutioneller Investoren prägen das Segment dauerhaft.

Das zeigt die jüngste Auswertung zum 30.06.2025 von rund 21.000 Projekten über alle Segmente, die zwischen 2022 und 2029 in Bau, in Planung oder fertiggestellt sind. Gemäß dem bulwiengesa-Tool „Development Monitor“ sinkt die Gesamtfläche im Wohnungssegment auf rund 64,2 Mio. qm und verringert sich damit im Vergleich zum Vergleichszeitraum 2. Halbjahr 2024 um 5,1 %. Besonders betroffen sind die C- und D-Städte mit einem Rückgang von knapp 10 %.

Felix Embacher MRICS, Prokurist bei bulwiengesa und Business Owner RIWIS: *„Die Wohnungsknappheit in Verbindung mit diesen Zahlen stellt Deutschland vor große Herausforderungen. Der Rückgang im Bereich Wohnen fällt geringer aus als in anderen Segmenten, muss aber trotzdem von der Politik als klares Warnsignal verstanden werden.“*

Am 17. Juli fand zu den Zahlen aus dem Development Monitor ein Webinar statt, zu dem sich mehr als 700 Interessierte angemeldet haben. Im Gespräch über die Zahlen des gesamten Projektentwicklermarkts und im Speziellen über die Assetklasse Wohnen sprachen wir mit unseren neuen Kooperationspartner – Andreas Beulich von BFW, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

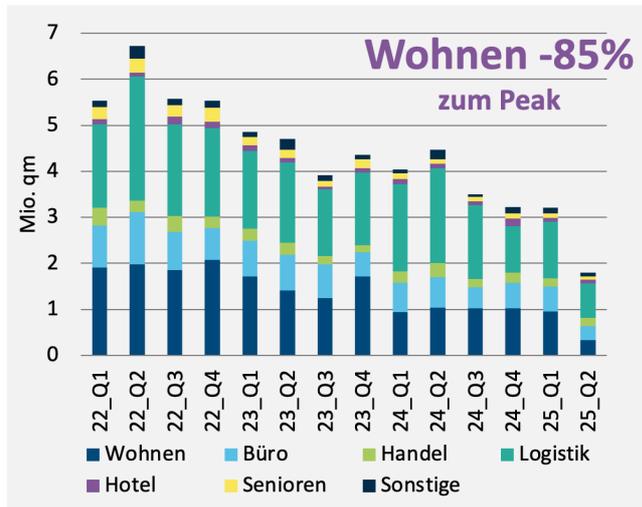
### **Baustarts brechen ein und ein Aufschwung ist nicht in Sicht**

Der Einbruch bei neuen Wohnprojekten ist dramatisch: Während im Peak Q4/2022 noch deutlich mehr Wohnflächen in die Entwicklung gingen, beträgt der Rückgang in Q2/2025 etwa 85 % zum Höchststand. Viele Projektentwickler im Wohnungsbau warten weiterhin ab.

Nach Einschätzung von André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa hat sich das Marktniveau für Wohnprojekte auf niedrigem Niveau stabilisiert. *„2025 erwarten wir einen weiteren Rückgang auf weniger als 200.000 fertiggestellte Wohneinheiten in Neubauten. Ob es erste vorsichtige Erholungstendenzen ab 2026 geben wird, bleibt abzuwarten. Die Spitzenvolumina der Vorjahre bleiben auf absehbare Zeit außer Reichweite. Die Ergebnisse der jetzt beschlossenen Maßnahmen werden wir frühestens in zwei bis drei Jahren sehen können.“*

Abb.: Baustarts – neues Projektvolumen nach Nutzungsarten, Stand 30.06.2025.  
Quelle: Development Monitor, RIWIS/bulwiengesa 2025.

### Neues Projektvolumen nach Nutzungsarten



Quelle: bulwiengesa AG

### Politische Maßnahmen und Marktausblick

Die kürzlich beschlossenen politischen Maßnahmen wie der Bauturbo werden zwar grundsätzlich positiv bewertet, ihre Auswirkungen werden jedoch erst mittelfristig spürbar sein.

BFW-Präsident Dirk Salewski ordnet die aktuelle Situation ein: „Die Zahlen zeigen die Lage ungeschönt, so wie sie ist: Die Projektpipeline läuft trocken und da kommt auf absehbare Zeit nichts Substanzielles nach. Neue Projekte werden verschoben. Da hilft auch kein Hoffen und Bangen. Was heute nicht geplant und gebaut wird, steht morgen nicht zur Verfügung. Wie angekündigt müssen die Förderprogramme neu sortiert und vereinfacht werden. Und wie im Koalitionsvertrag versprochen, muss der Effizienzhausstandard EH55 temporär wieder förderfähig werden, um auf diese Weise genehmigte, aber noch nicht begonnene Projekte zu aktivieren.“

BFW-Bundesgeschäftsführer Andreas Beulich ergänzt: „Trotz der politischen Bemühungen bleiben die strukturellen Herausforderungen bestehen. Die Finanzierungsbedingungen, regulatorische Hürden und gestiegene Baukosten dämpfen weiterhin die Investitionsbereitschaft.“

### Über den Development Monitor

Der Development Monitor erfasst kontinuierlich die Projektentwicklertätigkeit in Deutschland und umfasst 21.436 Projekte mit insgesamt 173 Mio. qm Projektfläche. Der Fokus liegt auf den Nutzungen Wohnen, Büro, Handel, Logistik und Hotel in ganz Deutschland bei Projekten ab ca. 1.500 qm mit Fertigstellung zwischen 2022 und 2029.

Die Aufnahme des Webinars sowie weitere Zahlen für die anderen Assetklassen finden Sie online: <https://bulwiengesa.de/de/magazin/development-monitor-mit-fokus-wohnen-baustarts-sinken-signifikant>

### **Über bulwiengesa**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

### **Über den BFW**

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der freien Immobilienwirtschaft in Deutschland und vertritt als Kooperationspartner die Interessen von über 1.600 Mitgliedsunternehmen.

### **Pressekontakt**

Birgit Haase  
Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing  
Tel. 030-278768-24  
E-Mail: [birgit.haase@bulwiengesa.de](mailto:birgit.haase@bulwiengesa.de)

Jens Christian Kage  
Pressesprecher  
Tel.: 030 32781-110  
E-Mail: [Jens.C.Kage@bfw-bund.de](mailto:Jens.C.Kage@bfw-bund.de)