

PRESSEMITTEILUNG

Projektentwicklungsmarkt zwischen Aufhellung und Realisierungstau: Baustarts bleiben auf niedrigem Niveau

- 31 Prozent des Ende 2023 erwarteten Wohnprojektvolumens fehlen im aktuellen Realisierungsstand
- Wohnbaustarts liegen 67 Prozent unter dem Höchststand
- Knapp 30 Prozent des Wohnprojektvolumens von Verzögerungen betroffen

Berlin, 21. Juli 2026 – Die Krise im deutschen Wohnungsbau zeigt sich zunehmend in der Lücke zwischen geplanten und tatsächlich realisierten Projekten. Eine Rückschau des Development Monitors von bulwiengesa zeigt: Ende 2023 waren Wohnprojekte mit rund 30,1 Mio. m² Wohnfläche bekannt, die bis Ende 2026 fertiggestellt werden sollten. Nach aktuellem Projektstand werden rund 9,4 Mio. m² davon nicht wie damals erwartet realisiert. Das entspricht 31 Prozent des damaligen Projektvolumens oder rechnerisch rund 125.000 Wohnungen.

„Die entscheidende Frage ist nicht allein, wie viel Wohnraum geplant wird, sondern wie viel davon tatsächlich entsteht. Wenn gegenüber den ursprünglichen Planungen rechnerisch rund 125.000 Wohnungen fehlen, zeigt das die Dimension des Realisierungstaus“, sagt Felix Embacher MRICS, Geschäftsführer bei bulwiengesa.

Größere Wohnpipeline bedeutet noch keine Bauwende

Zum Stichtag 30.06.2026 umfasst der Development Monitor knapp 22.000 Projekte mit insgesamt rund 174 Mio. m² Projektfläche. Das erfasste Gesamtvolumen liegt damit 2,7 Prozent unter dem Stand vom 31.12.2025.

Während viele Nutzungsarten weiter rückläufig sind, steigt das erfasste Wohnprojektvolumen gegenüber dem letzten Stichtag um 2,9 Prozent auf rund 68 Mio. m². Die stärksten Zuwächse verzeichnen die sonstigen Standorte außerhalb der klassischen A- bis D-Städte mit 6,6 Prozent. Auch die A-Städte legen im Wohnsegment um 3,4 Prozent zu.

Der Anstieg ist jedoch nur eingeschränkt als Erholung der Bautätigkeit zu verstehen. Rund 31 Mio. m² und damit knapp die Hälfte des erfassten Wohnvolumens befinden sich noch in konkreter Planung. Lediglich rund 15,5 Mio. m² sind derzeit im Bau.

Auch die Baustartdaten sprechen gegen eine breite Trendwende. Das neu gestartete Projektvolumen liegt im zweiten Quartal 2026 insgesamt rund 65 Prozent unter dem Höchststand der Zeitreihe. Im Wohnsegment beträgt der Abstand zum Peak des zweiten Quartals 2022 rund 67 Prozent.

„Die Pipeline im Wohnsegment wird wieder etwas größer. Entscheidend ist aber, ob diese Projekte die Schwelle von der Planung in den Bau überwinden. Genau dort bleibt der Markt bislang hängen“, so Embacher.

Verzögerungen bleiben ein strukturelles Problem

Rund 29 Prozent des Wohnprojektvolumens sind aktuell von einem verspäteten Baubeginn betroffen. Bei den verspäteten Fertigstellungen steigt der Anteil im Wohnsegment von 23 Prozent im zweiten Halbjahr 2025 auf 30 Prozent im ersten Halbjahr 2026.

„Auch wenn die Baugenehmigungszahlen effektiv steigen, sollte sich niemand täuschen: Auf dem Papier steht ein Plus, nur in der Realität schaffen es viele Projekte nicht über die Genehmigung hinaus. Das liegt an den weiter steigenden Kosten für Material und Finanzierung. Das liegt aber auch an den immer noch fehlenden Vereinfachungen, dem nötigen Schub beim Abbau von bremsender Bürokratie. Wo bleibt das überfällige Gebäudetyp E-Gesetz? Zudem würde helfen: Anreize für Investitionen durch eine Sonder-Afa und weitere flankierende Maßnahmen“, sagt Dirk Salewski, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Weitere Nutzungsarten rückläufig

Während Wohnen vergleichsweise stabil bleibt, setzt sich die Korrektur in anderen Segmenten fort. Das Büroprojektvolumen sinkt gegenüber dem Jahresende 2025 um 5,7 Prozent auf rund 25,8 Mio. m², bei Logistikprojekten beträgt der Rückgang 7,7 Prozent auf rund 50,2 Mio. m². Seniorenwohnen verzeichnet ein Minus von 8,4 Prozent auf rund 6,8 Mio. m².

Über den Development Monitor

Der Development Monitor erfasst kontinuierlich die Projektentwicklertätigkeit in Deutschland. Er umfasst aktuell knapp 22.000 Projekte mit rund 174 Mio. m² Projektfläche. Die Plattform ermöglicht detaillierte Analysen zu Baustarts, Projektverzögerungen und regionalen Trends über alle Assetklassen hinweg.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Seit Ende 2024 ist das Unternehmen Teil der Scout24-Gruppe. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Über den BFW

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Über die Deutsche Kreditbank AG (DKB)

Die DKB mit Hauptsitz in Berlin ist Teil der BayernLB-Gruppe und betreut als Geschäftskundenbank unter anderem zahlreiche Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mit ihrer Expertise in der Finanzierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben ist sie ein zentraler Akteur im deutschen Immobilienmarkt.

Über GSK Stockmann

GSK Stockmann ist eine führende unabhängige europäische Wirtschaftskanzlei. Über 250 Rechtsanwälte und Steuerberater beraten an den Standorten Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Heidelberg, München, Luxemburg und London deutsche und internationale Mandanten. Wenn es um Immobilienrecht und Finanzdienstleistungen geht, zählt GSK Stockmann zu den ersten Adressen. Darüber hinaus verfügen wir über umfassende Expertise in den Sektoren Fonds, Kapitalmarkt, Öffentlicher Sektor, Mobility, Energiewirtschaft und Healthcare. Bei internationalen Transaktionen und Projekten arbeitet GSK Stockmann eng mit ausgewählten namhaften Kanzleien im Ausland zusammen. Für Beratung mit wirtschaftlichem Fokus und unternehmerischer Weitsicht. Dafür steht: Your perspective.

Pressekontakt

Birgit Haase

Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing

Tel.: 0151 556 32 996

E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de