



Leichte Erholung nach schwachem VorjahrBaugenehmigungen steigen – doch der nächste Einbruch ist bereits angelegt

Ute Pappelbaum

Im Januar 2026 wurden in Deutschland 19.500 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Anstieg von 8,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Auch im Neubau zeigt sich eine leichte Belebung mit einem Plus von 7,4 %. Besonders deutlich fällt der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+12,6 %) und Zweifamilienhäusern (+26,1 %) aus, während Mehrfamilienhäuser mit +7,1 % moderater zulegen.

Erholung entlang der Kapitalintensität

Auffällig ist die Struktur der Entwicklung. Die Dynamik liegt im kleinteiligen Wohnbau, während großvolumige Projekte deutlich schwächer reagieren. Das verweist auf eine strukturelle Verschiebung: Projekte mit geringerer Kapitalbindung und einfacherer Finanzierung kehren früher zurück, während kapitalintensive Mehrfamilienprojekte weiterhin unter Druck stehen. Der Markt erholt sich damit selektiv, nicht flächendeckend.

Zinsstabilisierung als Auslöser

Diese Entwicklung hängt eng mit dem Zinsumfeld zusammen. Seit 2024 haben sich die Finanzierungskosten stabilisiert, was zu einer Wiederaufnahme zuvor gestoppter Planungen führt. Baugenehmigungen reagieren auf diese Erwartungsstabilisierung. Sie zeigen jedoch nicht, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich verbessert haben.

Neuer Unsicherheitsfaktor: Energiepreise

Gleichzeitig verschiebt sich der Kontext erneut. Der Anstieg der Energiepreise im Zuge des Iran-Konflikts erhöht die Unsicherheit bei Baukosten und Inflation. Für den Wohnungsbau wirkt das doppelt. Höhere Energiepreise verteuern direkt die Baukosten, während steigende Inflationsrisiken die zukünftige Zinsentwicklung unsicher machen.

Der entscheidende Parameter: Dauer des Schocks

Entscheidend ist dabei die Dauer dieses Effekts. Ein kurzfristiger Energiepreisanstieg verändert die Investitionsentscheidungen nur begrenzt. Ein anhaltender Schock dagegen wirkt in die Kalkulationen hinein und kann sowohl Kosten als auch Finanzierung gleichzeitig verschlechtern.

Fragile Stabilisierung statt Trendwende

Vor diesem Hintergrund bleibt die aktuelle Entwicklung fragil. Die Genehmigungszahlen zeigen eine Stabilisierung, aber keinen strukturell tragfähigen Aufwärtstrend. Das

Niveau bleibt weiterhin unter dem Bedarf, während die Rahmenbedingungen erneut unsicherer werden.

Konsequenz für Markt und Beratung

Für die Praxis bedeutet das: Die leichte Belebung im Wohnungsbau ist real, aber nicht abgesichert. Sie hängt weiterhin an stabilen Zinsen und kalkulierbaren Kosten. Wenn sich diese beiden Faktoren verschlechtern, ist ein erneuter Rückgang der Bautätigkeit wahrscheinlich.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 088 vom 18. März 2026

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948900/Baugenehmigungen-steigen---doch-der-naechste-Einbruch-ist-bereits-angelegt/>