



Baugenehmigungen +24,1 %Baugenehmigungen explodieren – doch der Wohnungsmarkt atmet nur auf dem Papier

Ute Pappelbaum

Im Februar 2026 wurden in Deutschland 22.200 Wohnungen genehmigt – 24,1 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Auch im Zweimonatsvergleich Januar/Februar legt die Zahl mit +16,2 Prozent kräftig zu. Das Statistische Bundesamt (Destatis) meldet damit den stärksten Anstieg bei Baugenehmigungen seit langer Zeit. Es fühlt sich trotzdem nicht nach Aufbruch an.

Genehmigt heißt noch lange nicht gebaut

Von den 22.200 genehmigten Wohnungen entfallen 19.000 auf den reinen Neubau – ein kräftiger Sprung von 30,6 Prozent. Besonders stark zulegen Zweifamilienhäuser mit +25,8 Prozent und Mehrfamilienhäuser mit +18,0 Prozent (Januar bis Februar). Selbst Einfamilienhäuser erholen sich mit +14,2 Prozent.

Doch zwischen Genehmigung und tatsächlichem Bezug liegen weiterhin 18 bis 24 Monate, bei größeren Projekten oft deutlich mehr. Viele der jetzt gemeldeten Genehmigungen sind Nachholeffekte aus den zins- und kostenbedingten Baustopps der vergangenen zwei Jahre.

Mehr Genehmigungen, aber kaum mehr Wohnungen auf der Straße

Ein signifikanter Teil der genehmigten Einheiten entsteht nicht als klassischer Miet- oder Eigentumsneubau, sondern als Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden oder durch Umbau bestehender Immobilien. Diese tragen nur begrenzt zur dringend benötigten Entlastung des angespannten Mietmarktes bei.

Zweifamilienhäuser als überraschender Treiber

Auffällig ist die unterschiedliche Dynamik: Zweifamilienhäuser legen mit +25,8 Prozent am stärksten zu, gefolgt von Mehrfamilienhäusern (+18,0 %) und Einfamilienhäusern (+14,2 %). Das signalisiert eine schleichende Verschiebung

– weg von großen Projektentwicklern hin zu kleineren Bauherren und privaten Baugruppen.

Diese Gruppe scheint trotz nach wie vor hoher Bauzinsen (aktuell rund 3,8–4,0 Prozent für 10-jährige Darlehen) wieder aktiver zu werden. Offenbar profitieren sie von einer gewissen Stabilisierung der Finanzierungskonditionen gegenüber dem Zins-Schock der Vorjahre.

Sondervermögen treibt Nachfrage – Kapazitäten stoßen an Grenzen

Parallel zum Anstieg der privaten Baugenehmigungen läuft seit 2025 die große Investitionsoffensive aus dem 500-Milliarden-Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität. Zahlreiche Großprojekte in Verkehr, Energie und öffentlichem Bau sind gleichzeitig gestartet. Das Ergebnis ist eine klassische Verknappung: Fachkräfte und Baustoffe werden knapp.

Hinzu kommen exogene Belastungen durch den anhaltenden Iran-Konflikt: gestiegene Energie- und Transportkosten sowie gestörte Lieferketten für Stahl, Zement und andere Materialien treiben die Baukosten weiter nach oben und verlängern Lieferzeiten. Die Branche stößt schlicht an ihre Kapazitätsgrenzen.

Der eigentliche Engpass bleibt unangetastet

Trotz des statistischen Lichtblicks haben sich die strukturellen Probleme nicht aufgelöst: extrem hohe Bau- und Planungskosten, langwierige bürokratische Genehmigungsverfahren und eine Fertigstellungsquote, die den Genehmigungen seit Jahren systematisch hinterherhinkt.

Der aktuelle Anstieg ist daher weniger Beleg für eine erfolgreiche Wohnungspolitik als vielmehr das erste vorsichtige Luftholen einer Branche, die 2024/2025 beinahe kollabiert wäre.

Wohnungsbau auf dem Papier reicht nicht

Die Baugenehmigungen für Februar 2026 senden ein positives Signal – sie lösen das strukturelle Wohnungsdefizit jedoch nicht. Wer die Zahlen als Beweis für eine Wende feiert, verwechselt den ersten Schritt mit dem Ziel. Der deutsche Wohnungsmarkt braucht keine weiteren

Genehmigungsrekorde auf dem Papier. Er braucht bezugsfertige, bezahlbare Wohnungen in relevanter Menge.

Solange zwischen Genehmigung und Fertigstellung weiterhin anderthalb bis zwei Jahre vergehen und ein Großteil der Projekte an Kapazitätsengpässen, Kostenexplosion oder Finanzierung scheitert, bleibt der aktuelle Aufwärtstrend vor allem eines: ein statistisches Hoffnungsschimmern.

Quellen: 1. Statistisches Bundesamt (Destatis): Baugenehmigungen für Wohnungen im Februar 2026, Pressemitteilung Nr. 137 vom 17. April 2026. 2. Bundesministerium der Finanzen: Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität (Stand: April 2026). 3. Aktuelle Bauzinsen: Durchschnittswerte für 10-jährige Hypothekendarlehen (Stand April 2026).

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949422/baugenehmigungen-2026-wohnungsbau-kein-aufbruch/>