



Quelle: Adobe

## Einbruch im Wohnungsbau 2025: Tiefstand seit über einem Jahrzehnt

Dirk Stein

**2025 wurden in Deutschland 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 45.400 Wohnungen beziehungsweise 18,0 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit lag die Zahl neuer Wohnungen auf dem niedrigsten Stand seit 2012, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. Gleichzeitig belief sich der Bauüberhang auf 760.700 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen, davon waren 307.200 Einheiten bereits im Bau. Die durchschnittliche Dauer von der Genehmigung bis zur Fertigstellung stieg auf 27 Monate, nach 20 Monaten im Jahr 2020.**

### Bauüberhang als Indikator für blockierte Umsetzung

Die zentrale Verschiebung liegt nicht in der Planung, sondern in der Realisierung. Genehmigungen nehmen wieder zu, doch sie werden zunehmend nicht umgesetzt. Der Bauüberhang ist damit kein Ausdruck von Kapazitätsreserven, sondern von Investitionszurückhaltung. Projekte werden verschoben, neu kalkuliert oder vollständig aufgegeben. Planung verliert ihren verbindlichen Charakter und wird zur Option unter Unsicherheit.

### Rückzug privater Bauherren und regionale Brüche

Besonders deutlich ist der Rückgang bei privaten Bauherren. Hier wirkt die Zinswende unmittelbar auf die

Investitionsfähigkeit durch. Steigende Finanzierungskosten und höhere Eigenkapitalanforderungen schließen einen wachsenden Teil der Nachfrage vom Markt aus. Gleichzeitig zeigt sich eine regionale Spreizung: Im Osten bricht der Neubau deutlich stärker ein als im Westen. Der Wohnungsbau folgt damit nicht mehr primär dem Bedarf, sondern der regional verfügbaren Finanzierungskraft.

### Breiter Rückgang über alle Gebäudearten hinweg

Der Einbruch erfasst sämtliche Gebäudetypen. Ein- und Zweifamilienhäuser gehen ebenso deutlich zurück wie der Mehrfamilienhausbau, der für den Mietmarkt entscheidend ist. Damit fällt gerade das Segment aus, das strukturell zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte beitragen könnte. Der Rückgang ist damit nicht selektiv, sondern systemisch.

## Anpassung über kleinere Wohnungen statt mehr Angebot

Parallel setzt sich der Trend zu kleineren Wohnungen fort. Die durchschnittliche Wohnfläche sinkt weiter. Das ist keine Effizienzstrategie, sondern eine Reaktion auf steigende Kosten. Projektentwickler versuchen, absolute Kaufpreise zu begrenzen, indem sie Flächen reduzieren. Das Angebot wächst nicht, es wird lediglich komprimiert.

## Politische Zielkonflikte untergraben Investitionsanreize

Die wirtschaftspolitische Rahmensetzung bleibt widersprüchlich. Steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Bauqualität erhöhen die Kosten, während Eingriffe in die Mietpreisbildung die Ertragsseite begrenzen. Förderprogramme sollen diese Lücke schließen, wirken aber selektiv und erzeugen keine verlässliche Kalkulationsbasis. Für Investoren entsteht kein stabiler Erwartungsrahmen, sondern ein System wechselnder Eingriffe.

## Bauzeiten als wachsender Risikofaktor

Die verlängerten Bauzeiten verschärfen die Problematik zusätzlich. Zeit wird zum eigenständigen Kosten- und Risikofaktor. Zinsbelastung, Preisunsicherheit und regulatorische Änderungen wirken über längere Zeiträume kumulativ auf Projekte ein. Investitionen werden dadurch nicht nur teurer, sondern strukturell unsicherer.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949957/wohnungsbau-deutschland-2025-fertigstellungen/>