



Baugenehmigungen aktuell: 12 Prozent mehr Wohnungen – doch die Finanzierung bleibt das Nadelöhr

Die Zahl der genehmigten Wohnungen steigt wieder deutlich. Von Januar bis August 2026 wurden 169.400 Wohnungen bewilligt, 12,1 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Doch die bessere Statistik löst das eigentliche Problem des Wohnungsbaus noch nicht: Ob aus einer Genehmigung tatsächlich eine Baustelle wird, entscheidet sich an Finanzierungskosten, Baupreisen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projekts.

Das ist eine gute Nachricht. Nur ist eine Genehmigung noch keine Wohnung.

Genau darin liegt der entscheidende Unterschied zwischen einer sich aufhellenden Statistik und einer tatsächlichen Trendwende am Bau.

Mehrfamilienhäuser tragen den Aufschwung

Besonders deutlich fällt der Anstieg im Neubau aus. Von Januar bis August wurden 137.500 Wohnungen in neuen Wohngebäuden genehmigt, 12,7 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum 2025.

Dabei zeigt sich ein bemerkenswerter Schwerpunkt.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern stieg um 7,8 Prozent auf 31.500. Bei Zweifamilienhäusern lag das Plus bei 21,7 Prozent, insgesamt wurden hier 10.000 Wohnungen genehmigt.

Den größten Anteil stellen allerdings Mehrfamilienhäuser. Mit 90.600 genehmigten Neubauwohnungen lagen sie 14,5 Prozent über dem Vorjahreszeitraum.

Damit kommt der stärkste Impuls ausgerechnet aus jenem Segment, das für angespannte Wohnungsmärkte entscheidend ist. Wer zusätzlichen Wohnraum in größerer Zahl schaffen will, kommt am Geschosswohnungsbau nicht vorbei.

Auch Umbauten bestehender Gebäude gewinnen an Bedeutung. Im August lag die Zahl der dadurch neu entstehenden Wohnungen 18,2 Prozent über dem Vorjahreswert. Von Januar bis August wurden über Umbauten insgesamt 29.100 Wohnungen genehmigt, 10,1 Prozent mehr als im Vorjahr.

Der Abstand zwischen Genehmigung und Fertigstellung bleibt das Problem

Die bessere Genehmigungsstatistik darf allerdings nicht mit einer entsprechenden Zunahme fertiggestellter Wohnungen verwechselt werden.

Eine Baugenehmigung zeigt zunächst, dass ein Projekt geplant, geprüft und grundsätzlich umsetzbar ist. Ob es tatsächlich gebaut wird und wann eine Wohnung bezugsfertig ist, hängt von einer Reihe weiterer Faktoren ab.

Genau hier beginnen die Schwierigkeiten.

Die Finanzierungskosten liegen weiterhin deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsjahre. Gleichzeitig sind Bauleistungen und Materialien teuer geblieben, während höhere Energiepreise zusätzlichen Druck erzeugen. Auch dpa weist darauf hin, dass diese Faktoren den Wohnungsbau trotz steigender Genehmigungszahlen weiter belasten.

Für private Bauherren kann bereits ein vergleichsweise kleiner Zinsaufschlag darüber entscheiden, ob eine Finanzierung noch tragfähig ist.

Für Projektentwickler ist die Rechnung noch komplexer. Dort müssen Grundstück, Baukosten, Finanzierung, erwartbare Mieten oder Verkaufspreise und die Dauer der Kapitalbindung zusammenpassen.

Eine Genehmigung allein verbessert diese Kalkulation nicht.

Finanzierung wird zum eigentlichen Engpass

Gerade für Banken und Finanzierungsvermittler liegt deshalb hier der entscheidende Punkt.

Steigende Genehmigungszahlen schaffen grundsätzlich mehr potenzielles Finanzierungsgeschäft. Sie sagen allerdings nichts darüber aus, wie viele dieser Projekte tatsächlich kreditwürdig und wirtschaftlich tragfähig sind.

Entscheidend ist, ob die laufenden Erträge eines Projekts die Finanzierungskosten tragen können.

Im selbst genutzten Wohnungsbau hängt dies wesentlich von Einkommen, Eigenkapital und monatlicher Belastbarkeit der Haushalte ab. Im Mietwohnungsbau kommt hinzu, welche Mieten langfristig erzielbar sind und ob diese ausreichen, um Investition und Finanzierung zu tragen.

Damit verschiebt sich das Problem des Wohnungsbaus. In den vergangenen Jahren fehlten vielerorts Genehmigungen, Grundstücke und Planungskapazitäten. Jetzt zeigt die Statistik zumindest bei den Genehmigungen wieder nach oben.

Das bedeutet aber nicht automatisch, dass das Kapital folgt.

Hohe Baupreise bleiben Teil der Rechnung

Hinzu kommt die Kostenentwicklung am Bau.

Noch vor wenigen Tagen hatte das Statistische Bundesamt gemeldet, dass sich der Neubau von Wohngebäuden im August binnen Jahresfrist um 5,5 Prozent verteuert hat. Auch Instandhaltungsarbeiten lagen deutlich über dem Vorjahresniveau.

Damit trifft der Zinsanstieg auf ein Kostenniveau, das ebenfalls hoch bleibt.

Für Bauherren bedeutet das eine doppelte Belastung: Das Projekt selbst ist teurer geworden, gleichzeitig kostet auch das dafür benötigte Kapital mehr.

Bei gewerblichen Projekten kommt ein weiterer Faktor hinzu. Höhere Baukosten lassen sich nicht unbegrenzt über höhere Verkaufspreise oder Mieten weitergeben.

Genau deshalb kann ein genehmigtes Projekt wirtschaftlich sinnvoll erscheinen, aber trotzdem nicht begonnen werden.

Auch die Statistik hat einen Nachlauf

Bei der Interpretation der aktuellen Zahlen ist zudem Vorsicht angebracht.

Destatis weist ausdrücklich darauf hin, dass Genehmigungen nicht immer in dem Monat in die Statistik eingehen, in dem sie tatsächlich erteilt wurden. Nachmeldungen der Bauämter können die Monatswerte verschieben.

Der einzelne Augustwert ist deshalb weniger wichtig als die Entwicklung seit Jahresbeginn.

Und dort ist der Trend eindeutig positiv.

12,1 Prozent mehr genehmigte Wohnungen binnen acht Monaten sind kein statistischer Zufall mehr. Sie zeigen, dass wieder mehr Projekte in die Pipeline kommen.

Ob daraus tatsächlich ein neuer Bauzyklus entsteht, ist allerdings noch offen.

Für Banken und Vermittler wird die Qualität der Projekte entscheidend

Für Banken bedeutet die Entwicklung zunächst mehr potenzielles Neugeschäft. Gleichzeitig steigt die Bedeutung einer sauberen Prüfung der Tragfähigkeit.

Denn ein Markt mit mehr Projekten ist nicht automatisch ein Markt mit weniger Risiken.

Entscheidend wird sein, wie Projektkosten, Eigenkapital, Zinsbindung und erwartbare Erträge zusammenpassen. Gerade bei langen Bauzeiten bleibt zudem das Risiko, dass sich Rahmenbedingungen zwischen Genehmigung und Fertigstellung verändern.

Für Finanzierungsvermittler entsteht daraus weniger die Aufgabe, möglichst viel Volumen zu vermitteln, als Projekte realistisch durchzurechnen.

Die Wohnungsbaukrise lässt sich nicht über eine einzige Statistik beenden.

Aber die aktuellen Zahlen zeigen immerhin, dass wieder mehr Projekte überhaupt bis zur Genehmigung kommen.

Die entscheidende Hürde liegt jetzt dahinter: Aus Papier muss gebauter Wohnraum werden. Und darüber entscheiden nicht Genehmigungen, sondern Zinsen, Kosten und die Frage, ob sich ein Projekt am Ende noch rechnet.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952495/baugenehmigungen-2026-finanzierung-wohnungsbau/>