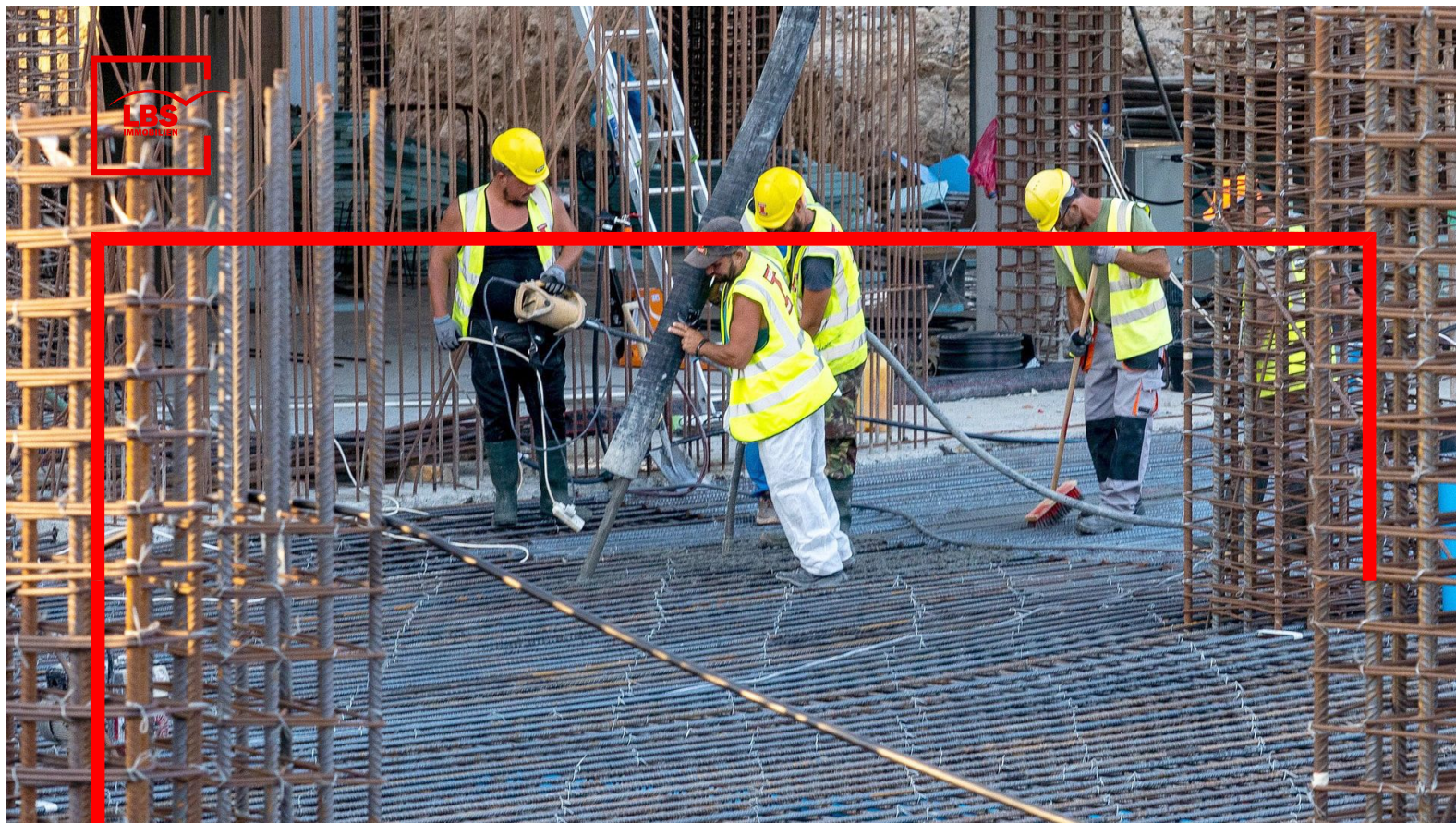




Wohnungsbau: Defizit deutlich höher als erwartet

Der Wohnungsneubau in Deutschland bleibt 2026 deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Zwar nimmt die Zahl der Baugenehmigungen wieder zu, doch daraus entstehen nicht automatisch ausreichend neue Wohnungen. Besonders in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen verschärft sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage weiter.

Im April 2026 wurden bundesweit 20.200 Wohnungen genehmigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts entspricht das einem Plus von 9,2 Prozent beziehungsweise rund 1.700 Wohnungen gegenüber April 2025. Im Neubau stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 10,3 Prozent auf 16.900 Einheiten. Weitere 3.200 Wohnungen sollen durch Umbauten und Veränderungen bestehen-

der Gebäude entstehen. Das entspricht einem Anstieg von vier Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat.

Trotz dieser positiven Entwicklung bei den Genehmigungen bleibt die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen niedrig. Für das Gesamtjahr 2026 werden rund 211.000 neue Wohneinheiten erwartet. Damit läge die Fertigstellungszahl nur geringfügig über dem Vorjahresniveau und weiterhin auf einem der niedrigsten Werte des aktuellen Wohnungsbauzyklus.

Wie groß das Problem tatsächlich ist, zeigt eine Analyse von JLL mit dem Titel „Perspektiven im Wohnungsneubau 2026“. Demnach beträgt das jährliche Neubaufizit etwa 80.000 Wohnungen. Damit fällt die Lücke zwischen benötigtem und realisiertem Wohnraum deutlich größer aus als bislang angenommen.

Ein wesentlicher Grund liegt in der regionalen Verteilung der Neubautätigkeit. Jährlich entstehen etwa 50.000 Wohnungen in Gebieten mit stagnierender oder sinkender Nachfrage. Diese Neubauten können jedoch nicht dazu beitragen, den Wohnraummangel in prosperierenden Städten und Metropolregionen zu verringern.

Besonders angespannt ist die Lage in den acht größten deutschen Städten. Dort werden lediglich 42 Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen fertiggestellt. Erforderlich wären laut Analyse jedoch 62 Wohnungen, um den Bedarf zu decken. In ländlichen Regionen zeigt sich ein gegensätzliches Bild: Dort liegt die Bauleistung bei 41 Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen, während der tatsächliche Bedarf nur bei 23 Wohnungen liegt.

Die wirtschaftliche Lage im Wohnungsbau bleibt nach Einschätzung des ifo Instituts angespannt. Zwar haben sich die Erwartungen der Unternehmen zuletzt leicht verbessert, von einer nachhaltigen Erholung kann jedoch noch keine Rede sein. Klaus Wohlrabe, Leiter der ifo-Umfragen, beschreibt den Wohnungsbau weiterhin als Branche in einer Phase erheblicher Unsicherheit.

Immerhin hat sich die Auftragslage etwas stabilisiert. Der Anteil der Unternehmen, die über fehlende Aufträge berichten, sank von 43,8 auf 42,2 Prozent. Dennoch bremsen hohe Baukosten, Finanzierungsschwierigkeiten, knappe Grundstücke und langwierige Genehmigungsverfahren den Neubau weiterhin aus.

Fazit für Immobilienkaufinteressenten: Der anhaltend geringe Wohnungsneubau bedeutet vor allem eines: In gefragten Städten und Wachstumsregionen dürfte das Angebot an verfügbaren Wohnungen und Häusern knapp bleiben. Das kann

dazu führen, dass attraktive Bestandsimmobilien weiterhin eine hohe Nachfrage erfahren und die Preise trotz schwächerer Neubautätigkeit stabil bleiben oder erneut steigen. Käufer sollten daher mit längeren Suchzeiten, stärkerem Wettbewerb und begrenzten Auswahlmöglichkeiten rechnen. Gleichzeitig können sich Chancen in Regionen ergeben, in denen das Angebot größer ist oder die Nachfrage weniger stark wächst.

Haben Sie Fragen dazu, wie und wo Sie auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine geeignete Immobilie finden?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: **Gegen die Wohnungsknappheit hilft nur Bauen**