

Projektentwicklung: Ende der Talsohle erreicht – Wohnungsbau erwartet ab 2027 wieder Wachstum

Die Ergebnisse in Kürze

- **Trendwende:** Marktexperten sehen Ende der Talsohle; Projektentwickler reaktivieren Grundstücksankäufe und legen neue Fonds auf.
- **Wohnungsbau:** Fertigstellungstiefpunkt wird 2026 mit ca. 150.000 Einheiten (nur Neubau/Geschosswohnungsbau) erreicht.
- **Büromarkt:** Deutliche Korrektur des Volumens um -11,7 % im Vergleich zum Vorjahr.
- **Finanzierung:** Geopolitik und Zinsen sorgen für „Gordischen Knoten“; Banken fordern hohe Eigenkapitalquoten von 25 %.

Berlin/München, 29. Januar 2026 – Trotz historisch niedriger Fertigstellungszahlen sendet der deutsche Projektentwicklermarkt zum Start des Jahres 2026 deutliche Signale der Erholung. Während die niedrigen Zahlen der Fertigstellungen noch die Folgen der Krise verarbeiten, mehren sich in der Praxis die Anzeichen für den Aufbruch in einen neuen Immobilienzyklus.

Die aktuelle Auswertung des bulwiengesa „Development Monitor“ zum Stichtag 31.12.2025 umfasst rund 22.908 Projekte mit einer Gesamtfläche von 178,3 Mio. m².

Wohnungsbau: Vom „harten Winter“ zum zyklischen Frühling

Die Daten für das 2. Halbjahr 2025 spiegeln einerseits das Ausmaß der vergangenen Krise wider, lassen aber andererseits Raum für Optimismus. Zwar ist das Volumen der Wohnflächen im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 66,5 Mio. m² (-1,8 %) gesunken, doch die Stimmung dreht sich.

André Adami, Head of Residential bei bulwiengesa, zeichnet ein bildhaftes Bild der Lage: „Wir haben den Tiefpunkt nun endgültig erreicht. Zwar erwarten wir für 2025 nur etwa 180.000 und für 2026 lediglich rund 150.000 fertiggestellte Wohneinheiten im Neubau-Geschosswohnungsbau, doch die Marktaktivität zieht spürbar an. Aktuell erblühen die Knospen im Wohnungsbau wieder – wir befinden uns im Frühjahr eines neuen Zyklus. Projektentwickler kaufen wieder Grundstücke und wollen loslegen.“ Ab 2027 sei dann wieder mit einer nachhaltigen Steigerung der Fertigstellungen zu rechnen.

Finanzierung im Wandel: Zwischen Vorsicht und neuen Chancen

Die Realisierung hängt jedoch weiterhin an den Finanzierungsbedingungen. Geopolitische Instabilitäten und das Zinsniveau haben die Risikobewertung der Banken grundlegend verändert.

„Als BayernLB stehen wir auch in einem schwierigen Marktumfeld mit Projektentwicklungsfinanzierungen für unsere Kunden zur Verfügung. Natürlich legen wir dem Markt angepasste Finanzierungsbedingungen zu Grunde. Entscheidend hierfür ist, wie auch in der Vergangenheit, die Professionalität des Projektentwicklers sowie die Lage und die Objektqualität“, so die Einschätzung der BayernLB. Holger Kullball, Leiter Wohnungs- und Tourismuswirtschaft bei der DKB AG, fügt hinzu: „Auch wenn es in der Branche noch Vorhaben gibt, die mit den Herausforderungen der letzten Jahre zu kämpfen haben, beobachten wir zunehmend auch attraktive Finanzierungsanfragen für neue Projekte.“ Dennoch bleibt das Umfeld fordernd: Banken fordern aktuell – differenziert nach Assetklassen und Sicherheitenstruktur – Eigenkapitalquoten von rund 25 % sowie hohe Vorvermarktungsquoten.

Politische Weichenstellungen für den Turnaround

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer des BFW, mahnt zur Entschlossenheit: „Die Zahlen zeigen es: 2026 wird ein verlorenes Jahr werden, wenn nicht entschlossen gehandelt wird. Der Markt wird sich 2027 erst erholen können, wenn die Voraussetzungen dafür endlich umgesetzt werden. Der Gebäudetyp E bietet die Chance, das Blatt zu wenden. Wir wollen bauen – doch nur mit bezahlbaren, praktikablen Standards kann der Wohnungsbau sein volles Potenzial entfalten und den Wohnungsmarkt entlasten. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist enorm, zugleich sind die Baukosten viel zu hoch, nicht zuletzt aufgrund überzogener Bauvorschriften. Wir müssen jetzt in die Umsetzung kommen.“

Neue Transparenz beim Seniorenwohnen

Ein Novum der aktuellen Auswertung ist die detaillierte Erfassung des Segments Seniorenwohnen. Mit einem Volumen von rund 7,5 Mio. m² zeigt sich hier ein wachsender Markt. **Felix Embacher**, Business Owner RIWIS bei bulwiengesa: „Angesichts des demografischen Wandels ist das Seniorenwohnen längst keine Nische mehr. Durch die separate Erfassung schaffen wir erstmals die notwendige Transparenz, um Investitionsentscheidungen in diesem Segment auf eine valide Datenbasis zu stellen.“

Exkurs: Büro und Logistik im Check

Abseits des Wohnungsbaus zeigt der Development Monitor für das 2. Halbjahr 2025 eine differenzierte Entwicklung:

- **Bürofläche:** Verzeichnet mit -11,7 % (auf 27,4 Mio. m²) die stärkste Korrektur. Hier dominiert die Flucht in ESG-konforme Spitzenqualitäten sowie Konversionen von Bestandsflächen.
- **Logistikfläche:** Erweist sich mit einem moderaten Rückgang von -2,7 % (auf 54,1 Mio. m²) als stabiler Anker, getrieben durch Nearshoring und moderne Automatisierung.

Über den Development Monitor

Der Development Monitor erfasst kontinuierlich die Projektentwicklertätigkeit in Deutschland und umfasst 22.908 Projekte mit insgesamt 178,3 Mio. qm Projektfläche. Der Fokus liegt auf den Nutzungen Wohnen, Büro, Handel, Logistik und Hotel in ganz Deutschland bei Projekten ab ca. 1.500 qm mit Fertigstellung zwischen 2022 und 2029.

Am 29.01. werden die Ergebnisse mit Fachgästen ausgewertet und diskutiert. Die Anmeldung zum Webinar um 11 Uhr erfolgt kostenfrei über diesen Link: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_RfTT0FsoTFeEv_B6z4jszg

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Über den BFW

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der freien Immobilienwirtschaft in Deutschland und vertritt als Kooperationspartner die Interessen von über 1.600 Mitgliedsunternehmen.

Pressekontakt

Birgit Haase
Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing
Tel. 0151-55632996
E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de

Jens Christian Kage
Pressesprecher
Tel.: 030 32781-110
E-Mail: jens.C.Kage@bfw-bund.de