



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Statistisches Bundesamt: 14,4 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2024

Bundesbauministerin Hubertz: „In Deutschland wird zu wenig und zu langsam gebaut.“

23.05.2025 Fachinformation

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251 900 Wohnungen gebaut. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) am 23. Mai mitteilte, waren das 14,4 % oder 42 500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Dazu erklärte Bundesbauministerin Verena Hubertz: „In Deutschland wird zu wenig und zu langsam gebaut. Das ist auch ein Resultat der ungünstigen Umstände und Rahmenbedingungen. Zudem sind Genehmigungsverfahren zu kompliziert und langwierig, Baukosten zu hoch und Förderbedingungen zu undurchsichtig. Was wir jetzt brauchen, ist ein Dreiklang aus Tempo, Technologie und Toleranz, um wieder Schwung in den Wohnungsmarkt zu bringen und auch den Bauüberhang von rund 760.000 genehmigten, aber noch nicht fertig gebauten Wohnungen, zu aktivieren.“ Der GdW forderte derweil eine ‚Fast Lane‘ für das Wohnen in Deutschland.

Es war der erste deutliche Rückgang von Baufertigstellungen, nachdem die Zahl in den Jahren 2021 bis 2023 jeweils um 294 000 gelegen hatte. Zuvor war die Zahl neuer Wohnungen von ihrem Tiefststand von 159 000 im Jahr 2009 bis auf den bisherigen Höchststand von 306 400 im Jahr 2020 gestiegen. In diesen Ergebnissen sind sowohl Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

Bauministerin Verena Hubertz weiter: "Wir werden zügig einen Wohnungsbauturbo vorlegen, steuerliche Anreize verbessern und Neubauförderprogramme radikal vereinfachen. Gleichzeitig setzen wir die soziale Wohnraumförderung auf Rekordniveau fort. Um Baukosten zu senken, werden wir die Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen und auf serielles und modulares Bauen setzen, denn das ist die Zukunft.

All das wird nur funktionieren, wenn wir auch bauen wollen und Bauen und Stadtentwicklung als Chance für die Gesellschaft begreifen. Ich möchte, dass der Friseur, die Busfahrerin, die junge Familie oder der alleinlebende Rentner auch die passende Wohnung finden. Dafür müssen die Bagger wieder rollen und wir müssen bauen, bauen, bauen. Und das zu bezahlbaren Preisen."

GdW-Präsident Axel Gedaschko forderte eine ‚Fast Lane‘ für das Wohnen in Deutschland. "Das unendliche Dickicht aus Regeln muss für das bezahlbare Wohnen eine Zeit lang zurücktreten. Für erneuerbare Energie wurde das eingeführt. Warum nicht beim Wohnen? Wir brauchen Vorfahrt für das Menschenrecht auf Wohnen!"

Folgende Maßnahmen müssen aus Sicht des GdW jetzt prioritär umgesetzt werden:

1. Einführung des „Bau-Turbos“ (§ 246e BauGB):

Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen durch feste Fristen und eine Genehmigungsfiktion radikal beschleunigt werden.

2. Ermessensprüfung erleichtern – Wohnraum ist überragendes öffentliches Interesse:

Die Schaffung von Wohnraum in angespannten Märkten muss gesetzlich als vorrangiges Ziel verankert werden, um langwierige Abwägungsprozesse zu verkürzen.

3. Standards kostengünstig und praxistauglich ausgestalten:

Mit dem Gebäudetyp E soll einfaches und bezahlbares Bauen ermöglicht werden – ohne dass jede Abweichung von Normen gleich ein Mangel ist.

4. GEG weiterentwickeln – nicht verschärfen:

Das Gebäudeenergiegesetz muss sich auf CO₂-Einsparung und Wirtschaftlichkeit konzentrieren – neue Verschärfungen wären ein Todesstoß für viele Projekte.

5. Fördermittel dauerhaft und planbar gestalten und Bauüberhang aktivieren:

Die Förderung muss auf drei Säulen ruhen – sozial, bezahlbar, steuerlich – und der EH55-Standard zeitlich befristet wieder nutzbar gemacht werden, um blockierte Projekte zu realisieren.

6. Sozialen Zusammenhalt in den Quartieren stärken:

Die Städtebauförderung – insbesondere für den sozialen Zusammenhalt – muss verdoppelt werden, um auf die zunehmenden Herausforderungen in den Quartieren zu reagieren.

7. Gleichwertige Lebensverhältnisse – strukturalarme Regionen unterstützen:

Strukturschwache Regionen brauchen mehr Mittel, um Leerstand zu aktivieren und die Daseinsvorsorge zu sichern – sonst vertieft sich die Spaltung im Land.

Die Statistik im Detail:

Besonders starke Rückgänge bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern

Von den im Jahr 2024 fertiggestellten Wohnungen befanden sich 215 900 in neu errichteten Wohngebäuden. Das waren 16,1 % oder 41 400 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Besonders starke Rückgänge gab es bei den meist von Privatpersonen errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern: Mit 54 500 Einfamilienhäusern wurden 22,1 % oder 15 400 weniger fertiggestellt als im Vorjahr. Die Zahl neuer Wohnungen in Zweifamilienhäusern fiel um 26,2 % oder 6 300 auf 17 600. In Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten und vor allem von Unternehmen gebauten Gebäudeart, wurden 135 300 Neubauwohnungen geschaffen, das waren 13,4 % oder 21 000 weniger als im Jahr 2023. In neu errichteten Wohnheimen stieg die Zahl fertiggestellter Wohnungen dagegen um 17,6 % oder 1 300 auf 8 500. In neuen Nichtwohngebäuden entstanden 4 800 Wohnungen und damit 15,0 % oder 800 weniger als im Vorjahr.

Nach Bauherrengruppen betrachtet entfielen von den im Jahr 2024 fertiggestellten Neubauwohnungen 112 500 auf Unternehmen (-11,8 % oder -15 100 zum Vorjahr) und 95 400 auf Privatpersonen (-20,4 % oder -24 500). Von Trägern der öffentlichen Hand wurden 9 500 Neubauwohnungen fertiggestellt (-20,5 % oder -2 500).

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in bereits bestehenden Wohngebäuden blieb im Jahr 2024 mit 30 300 gegenüber dem Vorjahr konstant.

Durchschnittlich 26 Monate von der Genehmigung bis zur Fertigstellung im Neubau

Die durchschnittliche Abwicklungsdauer von Neubauwohnungen in Wohngebäuden, also die Zeit von der Genehmigungserteilung bis zur Fertigstellung, hat sich bei den im Jahr 2024 fertiggestellten Wohngebäuden auf 26 Monate weiter verlängert. Im Jahr 2023 hatte der Bau einer Wohnung noch 24 Monate gedauert, im Jahr 2020 lediglich 20 Monate.

Neubauwohnungen mit durchschnittlich 96,2 Quadratmetern Wohnfläche

Eine Neubauwohnung – von der Einzimmerwohnung bis zum Einfamilienhaus – hatte im Jahr 2024 eine durchschnittliche Wohnfläche von 96,2 Quadratmetern. Damit hielt der Trend zu kleineren Wohnungen an. Die bisher größte Wohnfläche je Wohnung war im Jahr 2007 mit 116,4 Quadratmetern gemessen worden, seitdem nahm die durchschnittliche Wohnungsgröße tendenziell ab.

Bauüberhang verringert sich im zweiten Jahr in Folge

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen fiel im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 17,1 % auf 215 300 und war damit deutlich geringer als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Dadurch ging die als Bauüberhang bezeichnete Zahl bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen im Vorjahresvergleich im zweiten Jahr in Folge zurück, und zwar um 67 000 auf 759 700 Wohnungen zum Jahresende 2024. Davon befanden sich 330 000 Wohnungen bereits im Bau (179 200 Wohnungen waren "unter Dach" beziehungsweise im Rohbau fertiggestellt). Der bisher höchste Bauüberhang war im Jahr 1995 mit 928 500 Wohnungen gemessen worden.

29 000 erloschene Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2024

Der Rückgang des Bauüberhangs ist auch auf die hohe Zahl erloschener Baugenehmigungen zurückzuführen, bei denen in der Regel die mehrjährige Gültigkeitsdauer der Genehmigung abgelaufen ist. Im Jahr 2024 erloschen 29 000 Baugenehmigungen, das war der höchste Wert seit 2002 und ein Anstieg um rund ein Viertel gegenüber den Vorjahren (2023: 22 700; 2022: 22 800). Zur Anzahl der im Bauüberhang enthaltenen Bauvorhaben, deren Genehmigung zwar noch nicht erloschen sind, die aber nicht mehr weiterverfolgt werden, liegen keine Informationen vor.

7,3 % weniger umbauter Raum bei Nichtwohngebäuden

Auch die Bauaktivität bei Nichtwohngebäuden ist im Jahr 2024 deutlich zurückgegangen. Nichtwohngebäude sind zum Beispiel Fabrikgebäude und Lagerhallen, Büro- und Verwaltungsgebäude oder landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Der zentrale Indikator für die Bauaktivität bei Nichtwohngebäuden ist der umbaute Raum. Bei den im Jahr 2024 fertiggestellten Nichtwohngebäuden verringerte sich der umbaute Raum gegenüber dem Jahr 2023 um 7,3 % auf 177,7 Millionen Kubikmeter. Besonders stark war der Rückgang bei den Handels- und Warenlagergebäuden mit -20,3 % beziehungsweise -12,9 %.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, GdW

Vollständige Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_183_31121.html

<https://bbu.de/beitraege/statistisches-bundesamt-144-weniger-fertiggestellte-wohnungen-im-jahr-2024>