



Wulf von Borzyskowski, All3 Construction Germany | © Robert Lehmann Fotografie

Genehmigt ist noch lange nicht gebaut

28. Juli 2026

Deutschlands Wohnungsbau kämpft vor allem mit der Realisierung bereits genehmigter Vorhaben

Gastbeitrag von Wulf von Borzyskowski / [All3 Construction Germany](#)

Wer ausschließlich auf die Zahl der Baugenehmigungen blickt, könnte glauben, dass sich der Wohnungsmarkt langsam erholt. Im Mai wurden deutschlandweit [rund 21.000 Wohnungen genehmigt](#) – fast 25 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Auch im Zeitraum Januar bis Mai liegt das Plus bei den Genehmigungen deutlich im zweistelligen Bereich.

Doch diese Zahlen erzählen nur die halbe Geschichte.

Denn während die Genehmigungen steigen, sinkt die tatsächliche Bautätigkeit weiter. Im vergangenen Jahr wurden lediglich rund 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Das ist deutlich weniger als noch ein Jahr zuvor. Gleichzeitig wächst der sogenannte Bauüberhang auf inzwischen rund 760.700 Wohnungen. Hunderttausende Wohnungen sind also längst genehmigt. Sie werden nur nicht gebaut.

Genau darin liegt inzwischen die eigentliche Herausforderung der deutschen Bauwirtschaft.

Deutschland hat kein Genehmigungsproblem mehr

Über viele Jahre galt das Planungs- und Genehmigungsrecht als größter Engpass des Wohnungsbaus. Tatsächlich dauern Verfahren häufig zu lange, und weitere Beschleunigungen bleiben notwendig. Auch der „Bauturbo“, der eigentlich ein „Genehmigungsturbo“ ist, zahlt hier ein.

Doch mittlerweile verschiebt sich das Problem. Eine Baugenehmigung schafft noch keine Wohnung. Sie schafft lediglich die Möglichkeit, ein Projekt zu realisieren. Ob daraus tatsächlich Wohnraum entsteht, entscheidet sich erst danach. Heute scheitern viele Projekte nicht mehr im Bauamt, sondern an ihrer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit.

Der Bauüberhang ist ein Frühwarnsystem

Jede nicht begonnene Baustelle bindet Kapital, Personal und Flächen. Entwickler verschieben Projekte, weil Baukosten, Finanzierungskosten oder Unsicherheiten die ursprüngliche Kalkulation überholt haben.

Die Folge ist ein wachsender Bestand genehmigter Projekte, die über Jahre in Warteschleifen verharren. Dieser Bauüberhang ist deshalb weit mehr als eine statistische Größe. Er zeigt, dass Deutschland zunehmend an der Umsetzungskraft seiner Bauwirtschaft verliert.

Produktivität wird zur entscheidenden Stellschraube

In kaum einer anderen Industrie ist die Produktivität in den vergangenen Jahrzehnten so langsam gewachsen wie im Bauwesen. Gleichzeitig sind Material-, Energie- und Finanzierungskosten massiv gestiegen.

Viele Projekte funktionieren wirtschaftlich schlicht nicht mehr nach den Regeln, unter denen sie geplant wurden. Deshalb wird künftig weniger die Frage entscheidend sein, wie schnell eine Genehmigung erteilt wird, sondern wie effizient ein genehmigtes Projekt

tatsächlich realisiert werden kann.

Produktivität wird zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor.

Die Bauwirtschaft braucht ein neues industrielles Denken

Andere Industrien reagieren auf steigende Kosten mit Automatisierung, Digitalisierung und Standardisierung ihrer Prozesse. Die Bauwirtschaft arbeitet dagegen noch immer überwiegend projektorientiert. Jedes Gebäude beginnt nahezu bei null. Planung, Fertigung und Ausführung erfolgen häufig getrennt voneinander.

Genau hier liegt enormes Potenzial.

Digitale Planung, BIM-basierte Prozesse, industrielle Vorfertigung, Robotik und KI können die gesamte Wertschöpfungskette beschleunigen. Nicht, weil sie spektakuläre Technologien darstellen, sondern weil sie die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte wieder herstellen können. Die konsequente Digitalisierung und Industrialisierung des Bauens gilt deshalb zunehmend als Voraussetzung, um Produktivität und Skalierbarkeit nachhaltig zu erhöhen. Ich glaube dass die Unternehmen die speziell die Kombination von KI und Robotik nicht in Ihre Prozesse integrieren werden, genau die Unternehmen sein werden, die keine Hauptrolle mehr spielen werden!

Aus Genehmigungen müssen Wohnungen werden

Deutschland braucht weiterhin schnellere Genehmigungen. Vor allem aber braucht das Land wieder Projekte, die gebaut werden können. Der Bauüberhang von heute ist der Wohnungsmangel von morgen. Deshalb sollte sich die wohnungspolitische Debatte verändern. Nicht nur die Geschwindigkeit behördlicher Verfahren entscheidet über den Erfolg der Baupolitik. Ebenso wichtig ist die Frage, wie wir Projekte wieder wirtschaftlich realisierbar machen.

Die eigentliche Zukunftsfrage lautet daher nicht mehr: Wie bekommen wir mehr Genehmigungen? Sondern: Wie schaffen wir es, dass aus genehmigten Projekten tatsächlich Wohnungen werden?

Roman Herzog sagte eins „Durch Deutschland muss ein Ruck gehen“, ich bin davon überzeugt, dass durch die Baubranche „ein Ruck“ gehen muss, und dieser Ruck wird digital durch KI und Robotik erfolgen.