



Prof. Dr. Mathias Hellriegel, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei HELLRIEGEL RECHTSANWÄLTE, Lili Schäfer, Associate Partnerin bei BOHNZIRLEWAGEN, und Nikolaus von Xylander, Senior Project Manager bei ZEITGEIST Asset Management, am Rande des Wohnlabor 2026 | BERLINboxx

Bauturbo allein baut keine Wohnungen

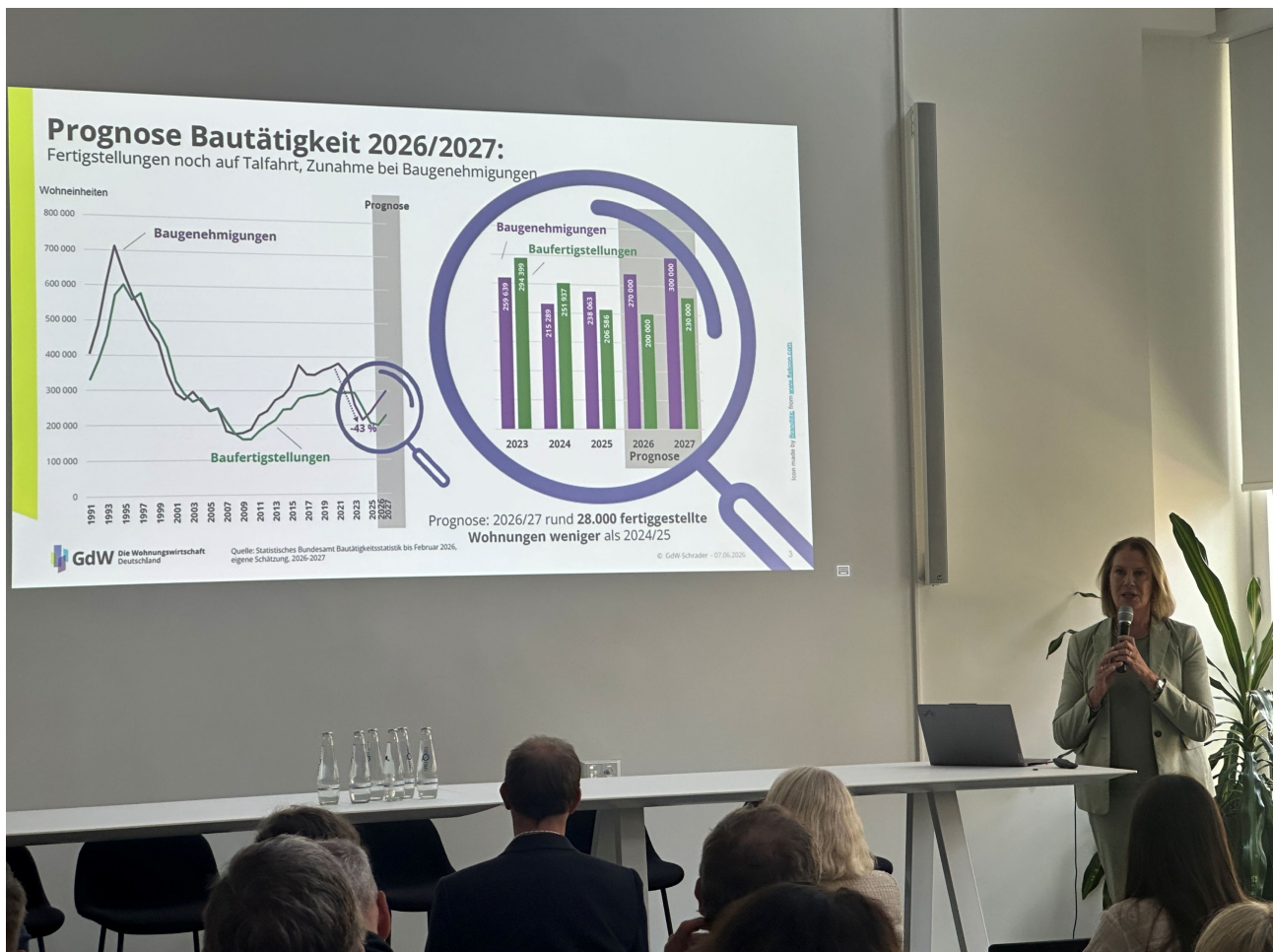
18. Juni 2026

**Wohnlabor 2026 der gif: Branche fordert mehr
Verlässlichkeit, weniger Komplexität und schnellere
Umsetzung**

Beim Wohnlabor 2026 der [gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung](#) verhandelte die Branche die Wohnungskrise nicht als Mangel an Ideen, sondern als Umsetzungsproblem. Unter dem Titel „Bauen. Regeln. Zukunft gestalten“ trafen bei der [HOWOGE](#) in Berlin

Wohnungswirtschaft, Recht, Wissenschaft und Projektentwicklung aufeinander. Schnell wurde klar: Bezahlbares Wohnen scheitert nicht an politischen Schlagworten, sondern an Verfahren, Kosten, Finanzierung und Verlässlichkeit.

Diese Spannung machten **Prof. Dr. Mathias Hellriegel**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei **HELLRIEGEL RECHTSANWÄLTE**, und **Dr. Simon Kempf**, Managing Partner bei **PERISKOP Development**, besonders greifbar. Hellriegel beschrieb den Bauturbo nicht als einzelnen Paragraphen, sondern als Instrumentenpaket aus erweiterten Befreiungsmöglichkeiten, neuen Lärmschutzoptionen, Klarstellungen beim Aufteilungsverbot und dem eigentlichen Beschleunigungsinstrument. Sein zentraler Punkt: Der Bauturbo hilft Kommunen beim Können, nicht beim Wollen. Kempf brachte die Perspektive großer Berliner Projektentwicklung ein. Mit der **Urbanen Mitte am Gleisdreieck** kennt PERISKOP die Langstrecke komplexer Planungsprozesse aus eigener Praxis: Ohne politische Mehrheiten, belastbare Verwaltungsschritte und langfristige Finanzierung bleibt selbst gutes Planungsrecht nur ein Versprechen.



Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, stellte beim Wohnlabor 2026 die Prognose zur Bautätigkeit 2026/2027 vor | BERLINboxx

Baukosten fressen Bezahlbarkeit

Die ökonomische Ausgangslage stellte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des [GdW](#), nüchtern dar. Die frühere Zielmarke von 400.000 Wohnungen pro Jahr liegt weit außer Reichweite. Für 2025 verwies sie auf rund 206.000 fertiggestellte Wohnungen. Gleichzeitig liegen die Herstellungskosten ohne Grundstück im bundesweiten Durchschnitt bei etwa 4.600 Euro pro Quadratmeter. Auf dieser Basis entsteht kein bezahlbarer Neubau.

Bei den Standards sieht Esser einen entscheidenden Hebel. Den Gebäudetyp E sollte die Branche nicht als Billigbau erzählen, sondern als hochwertigen Basisstandard. Auch im Bestand fordert sie mehr Wirkungsorientierung. Nicht der teuerste Sanierungsstandard zählt, sondern die tatsächliche CO₂-Reduktion und die wirtschaftliche Wirkung der Maßnahmen.

Regulierung ersetzt kein Angebot

Im Panel zur Mietendenkommission prallten Mieterschutz und Investitionsfähigkeit aufeinander. Für landeseigene Gesellschaften beschrieb **Jörg Kotzenbauer**, Geschäftsführer der HOWOGE, eine besondere Ausgangslage: öffentlicher Auftrag, kein Ausschüttungsdruck, andere Steuerungslogik. Doch auch kommunale Unternehmen spüren, dass Aufwendungen schneller steigen als Erträge.

Die private Perspektive fiel deutlich härter aus. **Dr. Jürgen Leibfried**, Gründer der [BAUWERT AG](#), sah nicht die einzelne Vorschrift als Problem, sondern die Summe aus Eingriffen, Belegungsquoten, politischer Unsicherheit und sinkender Kalkulierbarkeit. Aus juristischer Sicht ordnete **Prof. Dr. Jan Kehrberg** von [GSK STOCKMANN](#) die Debatte ein: Mieterschutz bleibt legitim. Neuen Wohnraum schafft er allein nicht.



Das Panel „Wohnen – Verschärfungen der Mietendenkommission“ diskutierte beim Wohnlabor 2026 über Mieterschutz, Investitionsfähigkeit und die Zukunft des Wohnungsbaus | BERLINboxx

Wer baut eigentlich Zukunft?

Im letzten Fachpanel verschob sich die Debatte endgültig von der Gesetzgebung in die Umsetzung. Neben Kempf, **Andreas Göbel**, **GOLDBECK**, und Kehrberg brachte **Andreas Schulten**, der kurzfristig für den verhinderten Dr.-Ing. Architekt **Nikolas Müller** einsprang, eine stadtsoziologische Perspektive ein. Der Geograf und Immobilienmarktexperte verwies auf Eindrücke aus Genua und stellte die Frage, warum italienische Städte mit ihren Plätzen, Erdgeschosszonen und eigentümergeführten Strukturen oft lebendiger wirken als viele deutsche Innenstädte. Stadtqualität entsteht nicht durch den eingezeichneten Platz im Quartiersplan, sondern durch Frequenz, Nutzung, Pflege und soziale Aneignung.

Göbel widersprach der Sorge, serielles oder elementiertes Bauen führe zwangsläufig zu „Platte 2.0“. Richtig eingesetzt, kann es Gestaltung ermöglichen und Kosten senken. Unter geeigneten Bedingungen hält GOLDBECK Wohnungsbaukosten von etwa 2.000 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter für erreichbar. Die eigentlichen Kostentreiber liegen oft an anderer Stelle: Tiefgaragen, Keller, Stellplatzanforderungen, komplexe Gebäudeformen, hohe technische Standards, Rücksprünge, Sonderlösungen und überladene Vorgaben.



Im Fachpanel „Wer baut eigentlich Zukunft?“ diskutierten Prof. Dr. Mathias Hellriegel, Dr. Simon Kempf, Andreas Göbel und Andreas Schulten über Bauturbo, Baukosten, Stadtqualität und Umsetzungspraxis | BERLINboxx

Prozesse müssen halten, was Politik verspricht

Auch die Projektsteuerung blickt auf die Umsetzbarkeit. **Lili Schäfer**, Associate Partnerin bei **BOHNZIRLEWAGEN**, bringt es aus der Stadtentwicklungsperspektive auf den Punkt: „Komplexität lässt sich nicht wegregulieren. Entscheidend ist, dass politische Weichenstellungen in verlässliche, umsetzbare Prozesse übersetzt werden. Nur so entstehen Lösungen, die wirklich tragen.“

Aus Sicht großflächiger Quartiersentwicklung verfolgte **Nikolaus von Xylander**, Senior Project Manager bei **ZEITGEIST Asset Management**, die Debatte. ZEITGEIST entwickelt in Alt-Hohenschönhausen das Projekt „27 ha Möglichkeiten“ – ein gemischt genutztes Stadtquartier mit Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Grünräumen. „Gerade bei großen Transformationsarealen entscheidet nicht eine einzelne Maßnahme, sondern die Verlässlichkeit des gesamten Prozesses. Quartiersentwicklung braucht klare Rahmenbedingungen, belastbare Abstimmungen und einen Planungshorizont, der über eine Legislaturperiode hinausreicht“, so von Xylander.

Auch der laufende Betrieb rückt stärker in den Fokus. Bezahlbarkeit entscheidet sich nicht nur an der Baukante, sondern auch in der Bewirtschaftung, etwa durch digitale Systeme wie FIV.ESOLUTION von [FIV.Energy](#), die Heizung, Kühlung, Strom, Ladeinfrastruktur und weitere Gebäudefunktionen intelligent vernetzen.

Die Fragen an Hubertz, die bleiben

Zum Schluss richtete sich der Blick auf Bundesbauministerin **Verena Hubertz**. Aus der Runde kam der Wunsch, begonnene Reformen nicht im Klein-Klein der Zuständigkeiten versanden zu lassen. Fortschritte bei Planung und Baukosten dürfen neue Regulierung bei Mieten, Eigentum oder technischen Standards nicht wieder aufzehren.

Brandschutz, Lärmschutz, Umweltstandards, Stellplatzvorgaben und energetische Anforderungen gehören zu den Feldern, in denen Deutschland prüfen muss, ob jedes Schutzniveau noch im richtigen Verhältnis zu Bezahlbarkeit und Umsetzbarkeit steht. Der Wohnungsbau braucht weniger symbolische Härte und mehr Mut zur Vereinfachung. (eg)