BERLIN BOXX BusinessMagazin



Politik, Recht und Immobilienwirtschaft im Dialog (v. l.): Dr. Matthias Haß, Dr. Josef Christ, Axel Knoerig (CDU), Aygül Özkan (ZIA), Hanna Steinmüller (Bündnis 90/Die Grünen), Johann-Felix Herter (Eurazeo) und Dr. Jan Christoph Funcke (Partner bei Forvis Mazars) | BERLINboxx

Berlins Immobilienmarkt zwischen Aufbruch und Investitionsstau

16. November 2026

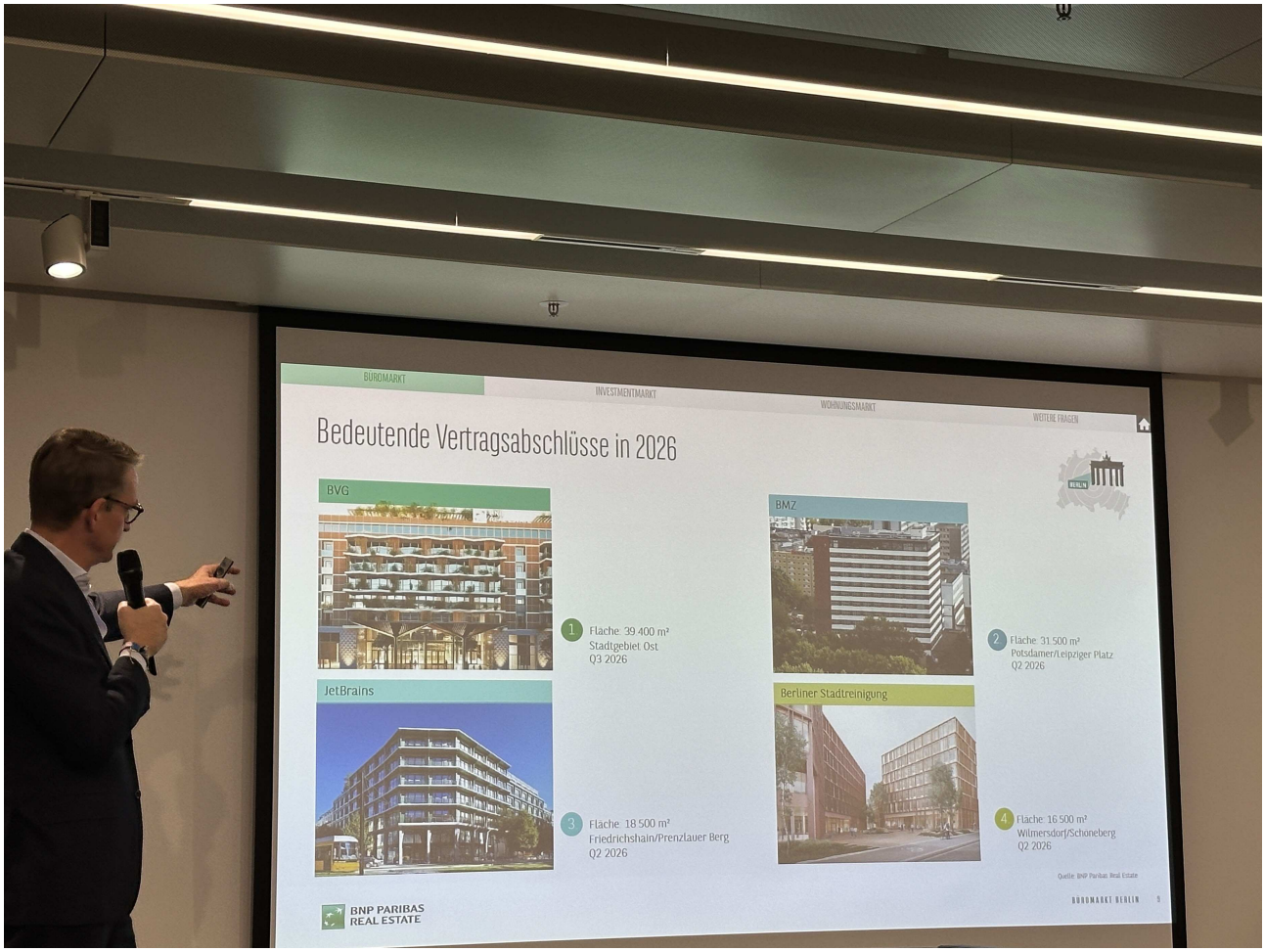
Steigende Büroflächenumsätze, stockender Wohnungsbau und eine kontroverse Debatte über Vergesellschaftung: Auf der 20. Immobilienkonferenz Berlin diskutierten Vertreter aus Politik und Immobilienwirtschaft, wie sich Investitionen wieder ankurbeln lassen. Dabei sorgten auch die laufenden Berliner Koalitionsverhandlungen für Gesprächsstoff.

Unter dem Motto „Wachstum braucht Verlässlichkeit – Investieren. Entwickeln. Bauen." luden Forvis Mazars und die British Chamber of Commerce in Germany (BCCG) am 12. November zur 20. Immobilienkonferenz Berlin. Die Bestandsaufnahme zeigte einen Markt

voller Widersprüche.

BVG-Großanmietung belebt den Büromarkt

Andreas Völker, Managing Director bei BNP Paribas Real Estate Consult, präsentierte zunächst die aktuellen Marktdaten. Mit rund 541.000 Quadratmetern Büroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2026 verzeichnete Berlin ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr. Maßgeblich dazu beigetragen haben großflächige Abschlüsse, insbesondere die Anmietung von rund 40.000 Quadratmetern durch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) im REO Campus Berlin, einer Immobilie aus dem Portfolio von IREIT Global, die von Kintyre als Asset Manager betreut wird.



Andreas Völker, Managing Director bei BNP Paribas Real Estate Consult, präsentierte die aktuellen Berliner Immobilienmarktdaten. Zu den größten Bürovermietungen 2026 zählt der Abschluss der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) über 39.400 Quadratmeter | BERLINboxx

Von einer nachhaltigen Erholung könne dennoch keine Rede sein: Mehr als zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche stehen leer. Auch der gewerbliche Investmentmarkt bleibt mit einem Transaktionsvolumen von rund einer Milliarde Euro in den ersten neun Monaten schwach. Im Wohnungsbau verschärft sich unterdessen die Diskrepanz zwischen

wachsendem Bedarf und rückläufiger Bautätigkeit.

Vergesellschaftung spaltet Politik und Investoren

Die anschließende Podiumsdiskussion, moderiert von Staatsminister a. D. **Dr. Matthias** Haß, rückte die politischen Rahmenbedingungen in den Mittelpunkt. Zuvor hatte der ehemalige Bundesverfassungsrichter **Dr. Josef Christ** die verfassungsrechtlichen Grenzen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände beleuchtet.

Hanna Steinmüller, Bundestagsabgeordnete von Bündnis 90/Die Grünen, zeigte sich gegenüber der Vergesellschaftung persönlich zurückhaltend. Die jahrelange Debatte binde politische Aufmerksamkeit, die für praktische Lösungen der Wohnungskrise fehle. Auch im Falle einer Umsetzung könne sie den dringend benötigten Neubau nicht ersetzen.

CDU-Bundestagsabgeordneter **Axel Knoerig** kritisierte die Pläne deutlich schärfer. Eine Vergesellschaftung schaffe keine zusätzlichen Wohnungen, werfe aber erhebliche Finanzierungsfragen auf und gefährde das Vertrauen in den Investitionsstandort Deutschland.

Johann-Felix Herter, Managing Director bei Eurazeo, bestätigte die Bedeutung politischer Verlässlichkeit aus internationaler Investorensicht. Regulatorische Unsicherheit erhöhe die Risikowahrnehmung und damit die Renditeanforderungen. Zusammen mit gestiegenen Finanzierungskosten erschwere dies Investitionen in neue Wohnprojekte.



Wohnungsbau zwischen politischen Zielsetzungen und wirtschaftlicher Realität: Axel Knoerig (CDU), Aygül Özkan (ZIA) und Hanna Steinmüller (Bündnis 90/Die Grünen) diskutierten über Vergesellschaftung, Investitionsbedingungen und die Zukunft des Neubaus (v. l.) | BERLINboxx

Aygül Özkan fordert kommunale Verantwortung

Aygül Özkan, Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), lenkte die Diskussion auf die praktische Umsetzung. Die Umverteilung bestehender Wohnungen löse das grundlegende Angebotsproblem nicht. Entscheidend sei, zusätzliche Bauvorhaben tatsächlich zu ermöglichen.

Dabei nahm Özkan insbesondere die Kommunen in die Pflicht. Schnellere Genehmigungen und Nachverdichtung seien wichtige Ansätze, doch vielerorts scheitere Wohnungsbau an fehlender Akzeptanz und den Kosten für Schulen, Kitas und weitere Infrastruktur. Was Investoren früher mitfinanzieren konnten, lasse sich unter heutigen Bedingungen kaum noch wirtschaftlich darstellen. Mit einer datenbasierten Übersicht zu Genehmigungen, Fertigstellungen und Wohnraumbedarf will der ZIA kommunale Entwicklungen transparenter machen und erfolgreiche Ansätze sichtbar machen.

Grüne räumen Schwächen des Sondierungspapiers ein

Bemerkenswert offen äußerte sich Steinmüller zu den laufenden Berliner Koalitionsverhandlungen. Die bisherige Tonalität des Sondierungspapiers sei aus Investorensicht wenig einladend, räumte sie ein. Zugleich verwies sie auf die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die Bedeutung politischer Stabilität.

Eine überraschende Annäherung zwischen Grünen und CDU gab es beim Wohneigentum: Beide sprachen sich dafür aus, den erstmaligen Erwerb selbst genutzter Immobilien zu erleichtern. Knoerig forderte darüber hinaus steuerliche Anreize und niedrigere Baukosten.



Wulf von Borzyskowski, Geschäftsführer von ALL3 Construction Germany, setzt auf digitale Planung, industrielle Vorfertigung und automatisierte Bauprozesse, um Bauzeiten zu verkürzen und Baukosten zu senken | BERLINboxx

Innovationen für wirtschaftlicheres Bauen

Neben politischen Reformen gewinnen neue Bauverfahren an Bedeutung. **Wulf von Borzyskowski**, Geschäftsführer von ALL3 Construction Germany, setzt auf digitalisierte Planung, industrielle Vorfertigung und Automatisierung. „Wir müssen nicht nur schneller genehmigen, sondern auch grundlegend anders bauen. Industrielle Vorfertigung und

digitale Prozesse können Bauzeiten verkürzen und Kosten verlässlicher kalkulierbar machen. Dafür braucht es Rahmenbedingungen, die Innovationen in die breite Anwendung bringen."

Nach der Konferenz bleibt die Erkenntnis: Berlin mangelt es weder an Wohnraumbedarf noch an technologischen Möglichkeiten. Entscheidend wird sein, ob Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft die Voraussetzungen schaffen, damit aus Planungen wieder wirtschaftlich tragfähige Bauprojekte werden. (eg)