



Auf der EXPO REAL 2026 wurde über die Zukunft des Wohnungsbaus und die Herausforderungen der Berliner Immobilienwirtschaft diskutiert. Im Austausch am Berliner Gemeinschaftsstand (v. l.): Dr. Johanna Sonnenburg (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Dr. Martin Fleckenstein (Andersen), Dr. Simon Kempf (PERISKOP), Berlins Bausenator Christian Gaebler und Benjamin Albrecht (Aroundtown) | BELRINboxx

EXPO REAL 2026: „Wohnungsbau Made in Germany. Aber anders.“

08. Oktober 2026

Von Evgenia Grabovska

EXPO REAL 2026: Die Stimmung war besser als die Lage. Auf der Münchner Immobilienmesse wurde wieder über Lösungen gesprochen und nicht ausschließlich über die Gründe, warum sich derzeit so vieles nicht rechnet. Zwischen Bau-Turbo, Investitionssicherheit, Künstlicher Intelligenz und der Berliner Standortfrage zeigte sich eine Branche, die nach neuen Wegen sucht.

Die Stimmung war besser als die Lage. Das dürfte die treffendste Bilanz der EXPO REAL 2026 sein. Drei Tage lang wurde in München diskutiert, verhandelt, genetzt und über die Zukunft der Immobilienwirtschaft gesprochen. Die Anzüge saßen, die Kalender waren voll, die Gesprächsbereitschaft groß. Nur die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hielten sich weiterhin nicht an die gute Messestimmung.

Vom 5. bis 7. Oktober kamen nach Angaben der Messe München mehr als 42.000 Teilnehmer aus 74 Ländern und 1.777 Aussteller aus 37 Ländern zusammen. Die Zahlen lagen leicht über dem Vorjahr. Das ist ein erfreuliches Signal für die Messe. Eine Trendwende am Immobilienmarkt lässt sich daraus allerdings noch nicht ableiten.



Bundesbauministerin Verena Hubertz (r.) und Prof. Dr.-Ing. Alexander von Erdély, Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), diskutierten über die Beschleunigung des Wohnungsbaus und sinkende Baukosten | BERLINboxx

Hohe Baukosten, schwierige Finanzierungsbedingungen und regulatorische Hürden bestimmen weiterhin den Alltag der Branche. Doch gegenüber den Krisendebatten der vergangenen Jahre hatte sich der Ton verändert. Die Frage lautete weniger, warum gerade so wenig funktioniert, sondern zunehmend, wie man unter diesen Bedingungen wieder Projekte realisieren kann.

Der Bau-Turbo muss zur Baustelle werden

Bundesbauministerin **Verena Hubertz** (SPD) brachte das Problem gleich am ersten Messetag auf den Punkt. Beim gemeinsamen Auftritt mit **Prof. Dr.-Ing. Alexander von Erdély**, Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), sprach sie über die Grenzen politischer Beschleunigungsinstrumente.

„Wir müssen jetzt an die Baukosten ran, die müssen runter“, erklärte Hubertz. Denn schnellere Genehmigungen nützen wenig, wenn anschließend nicht gebaut wird. Die Ministerin will deshalb erreichen, dass „aus Baugenehmigungen wieder Baustellen werden“.



Im Gespräch auf der EXPO REAL (v. l.): Prof. Dr.-Ing. Alexander von Erdély, Vorstandssprecher der BImA, Bundesbauministerin Verena Hubertz und Steffen Jüstel, Geschäftsführer von ZEITGEIST | BERLINboxx

Nachdem im vergangenen Jahr das Tempo der Genehmigungsverfahren im Mittelpunkt gestanden habe, müsse nun die Kostenseite folgen. Hubertz verwies auf den Gebäudetyp E, einfachere Baustandards, steuerliche Anreize und eine konsequente Digitalisierung. Nicht noch ein digitales Formular, das am Ende jemand ausdruckt, sondern durchgängige Verfahren sollen die Planung und Umsetzung beschleunigen.

Vor allem aber will die Ministerin den Wohnungsbau industrialisieren. Ihre Vision: Produktionskapazitäten, die nicht nur Autos und Chemieprodukte herstellen, sondern in großem Umfang Wohnungen ermöglichen.

„Wohnungsbau Made in Germany. Aber anders“, formulierte Hubertz.

Damit ist die Richtung beschrieben. Die Schwierigkeit liegt, wie so oft, in der Strecke zwischen politischer Absicht und praktischer Umsetzung.

Mehr Wohnungen brauchen auch mehr Kapital

Auf dem Panel „Zukunft des Neubaus in Deutschland – Realität, Kapital und Umsetzbarkeit“ konkretisierte Hubertz ihre Überlegungen. Die geplante Wohnungsbaugesellschaft des Bundes solle helfen, Investitionen und Aufträge zu bündeln.

Eine neue Behörde oder ein weiteres staatliches Bauunternehmen wolle man ausdrücklich nicht schaffen. Stattdessen solle sich der Bund als Mehrheitsgesellschafter gemeinsam mit weiteren Investoren engagieren. Größere und verlässlichere Auftragsvolumina könnten die industrielle Fertigung wirtschaftlicher machen.



BERLINboxx-Verleger Frank Schmeichel (l.) im Gespräch mit David Knowler, Chief Operating Officer und General Manager bei Cerberus | BERLINboxx

Denn auch eine hochmoderne Produktionsanlage braucht Aufträge. Stehen die Fertigungskapazitäten still, nützt das beste serielle Bausystem wenig.

Zugleich warb Hubertz um privates Kapital und betonte die Notwendigkeit eines verlässlichen Investitionsstandorts. Die Bundesregierung arbeite nach ihren Worten auch an einer gesetzlichen Verbesserung des Investitionsschutzes.

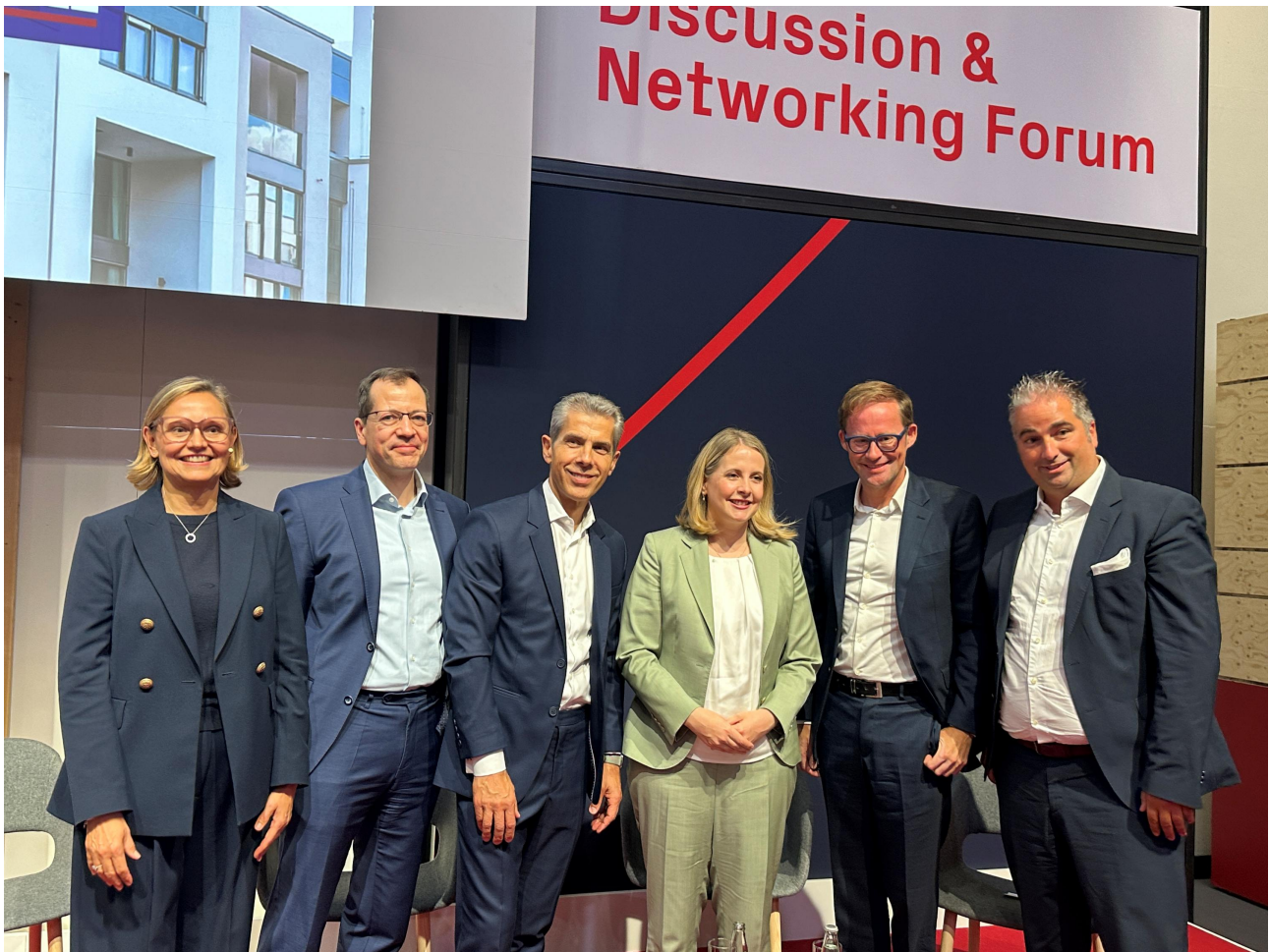
Kapital solle in neue Stadtquartiere und zusätzlichen Wohnraum fließen, statt durch Unsicherheit gebremst zu werden. Oder, wie die Ministerin es deutlich machte: Ein neuer Name im Grundbuch allein schafft noch keine Wohnung.

Goldbeck: Die nächste Baustelle sieht anders aus

Wie tiefgreifend sich die Bauwirtschaft verändern könnte, verdeutlichte **Jan-Hendrik Goldbeck**, Co-CEO des Bauunternehmens GOLDBECK, auf demselben Panel.

Er stellte eine überraschende Prognose auf: „Wir laufen nicht in einen Fachkräftemangel rein. Wir haben den temporär und wir laufen in genau das Gegenteil hinein.“

Goldbeck rechnet damit, dass Künstliche Intelligenz und Automatisierung in den kommenden Jahren wesentliche Planungs- und Fertigungsprozesse verändern werden. Auch auf Baustellen werde Robotik zunehmend Aufgaben übernehmen. Die Branche befinde sich am Beginn eines neuen Bauzeitalters.



Diskussion über die Zukunft des Neubaus (v. l.): Ina Bandemer (Deutsche Bank), Dr. Jochen Möbert (Deutsche Bank), Dr. Michael Diederich (Deutsche Bank), Bundesbauministerin Verena Hubertz, Jan-Hendrik Goldbeck (GOLDBECK) und Tobias Walzl (WMM AG) | BERLINboxx

Bundesbauministerin Hubertz sah die Produktivitätspotenziale ebenfalls, widersprach aber der Vorstellung weitgehend menschenleerer Baustellen. Auch künftig werde nicht „der Kran alles irgendwie klick, klack zusammenbringen“. Gerade die zunehmende technische Komplexität erfordere qualifizierte Fachkräfte.

Der Schlagabtausch zeigte: Die Digitalisierung ist längst mehr als ein Thema für IT-Abteilungen. Sie berührt die wirtschaftlichen Grundlagen des Bauens – und möglicherweise ganze Berufsbilder.

Goldbeck machte zugleich deutlich, dass neue Technologien allein nicht ausreichen. Die Bundesregierung habe wichtige Rahmenbedingungen verbessert. Doch bis Reformen über Länder und Kommunen tatsächlich bei Bauprojekten ankämen, gingen noch immer zu viele Impulse verloren.

Bundespolitik ist eben das eine. Die Genehmigung auf dem Schreibtisch einer kommunalen Verwaltung das andere. Bis zur tatsächlichen Grundsteinlegung ist es

allerdings noch ein weiter Weg.

Berlin: Die Glücksritter sind weg, die Kaufleute bleiben

Dass schwierige Marktbedingungen nicht zwangsläufig Stillstand bedeuten, unterstrich **Dr. Stefan Franzke**, Geschäftsführer von Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie, [im Gespräch mit BERLINboxx-Verleger Frank Schmeichel](#) auf der EXPO REAL.

Berlin bleibe für Investoren attraktiv, auch wenn sich die Schwäche der deutschen Wirtschaft und die strukturellen Probleme der Immobilienbranche selbstverständlich auf die Hauptstadt auswirkten. Allein im ersten Halbjahr seien nach seinen Angaben Investitionen in Höhe von rund 1,4 Milliarden Euro nach Berlin geflossen.



Berlin im Fokus: Dr. Stefan Franzke (l.), Geschäftsführer von Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie, und BERLINboxx-Verleger Frank Schmeichel im Gespräch über Investitionen, Marktchancen und die Zukunft des Immobilienstandorts Berlin auf der EXPO REAL 2026 | BERLINboxx

Besonders deutlich wurde Franzke bei seiner Einschätzung des Immobilienmarkts. In den Boomjahren und der Zeit nach Corona hätten sich zahlreiche „Glücksritter“ engagiert, für die sich Geschäfte unter günstigen Bedingungen beinahe von selbst rechneten.

Diese Zeiten seien vorbei. Nun komme es wieder auf „ordentliche Kaufleute“ und belastbare Geschäftsmodelle an.

Eine erfrischend nüchterne Botschaft für eine Branche, die sich lange daran gewöhnt hatte, dass steigende Bewertungen manche betriebswirtschaftliche Frage zuverlässig überdeckten.

Franzke zeigte sich dennoch zuversichtlich. In Berlin gebe es weiterhin Transaktionen, engagierte Partner und zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

„Es geht noch was in Berlin und es ist ein Riesenpotenzial“, lautete sein Fazit.



Im Austausch am Berliner Gemeinschaftsstand (v. l.): Virom Subash, Partner und Managing Director von Kintyre, Dr. Stefan Franzke, Geschäftsführer von Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie, und Dirk Gerstenberg, Leiter der Berliner Niederlassung der LBBW | BERLINboxx

Wie sich die neue politische Konstellation in Berlin auf Wirtschaft und Investitionen auswirken werde, ließ Franzke zunächst offen. Die Koalitionsgespräche müssten abgewartet werden. Bis dahin helfe wohl vor allem eines: Daumen drücken.

So viel politischen Realismus hört man zwischen den Messeständen durchaus nicht jeden

Tag.

Bau-Turbo trifft auf Berliner Wirklichkeit

Gerade für Berlin stellt sich die Frage, wie politische Beschleunigungsinstrumente tatsächlich in neue Projekte übersetzt werden können.

Am Gemeinschaftsstand Berlin-Brandenburg diskutierten Vertreter aus Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft über bezahlbaren Wohnraum, Projektentwicklung und das Bauplanungsrecht.



Vom Bau-Turbo zur Baupraxis: Dr. Simon Kempf (l.), Geschäftsführer von PERISKOP, und Berlins Bausenator Christian Gaebler | BERLINboxx

Auch **Dr. Simon Kempf** von PERISKOP beteiligte sich an den Gesprächen. Die Diskussionen machten deutlich, dass neue gesetzliche Möglichkeiten zwar Handlungsspielräume eröffnen, ihre Nutzung aber von den Entscheidungen vor Ort abhängt.

Für eine Stadt wie Berlin, in der Flächen knapp sind und unterschiedlichste Interessen aufeinandertreffen, ist das keine akademische Frage.

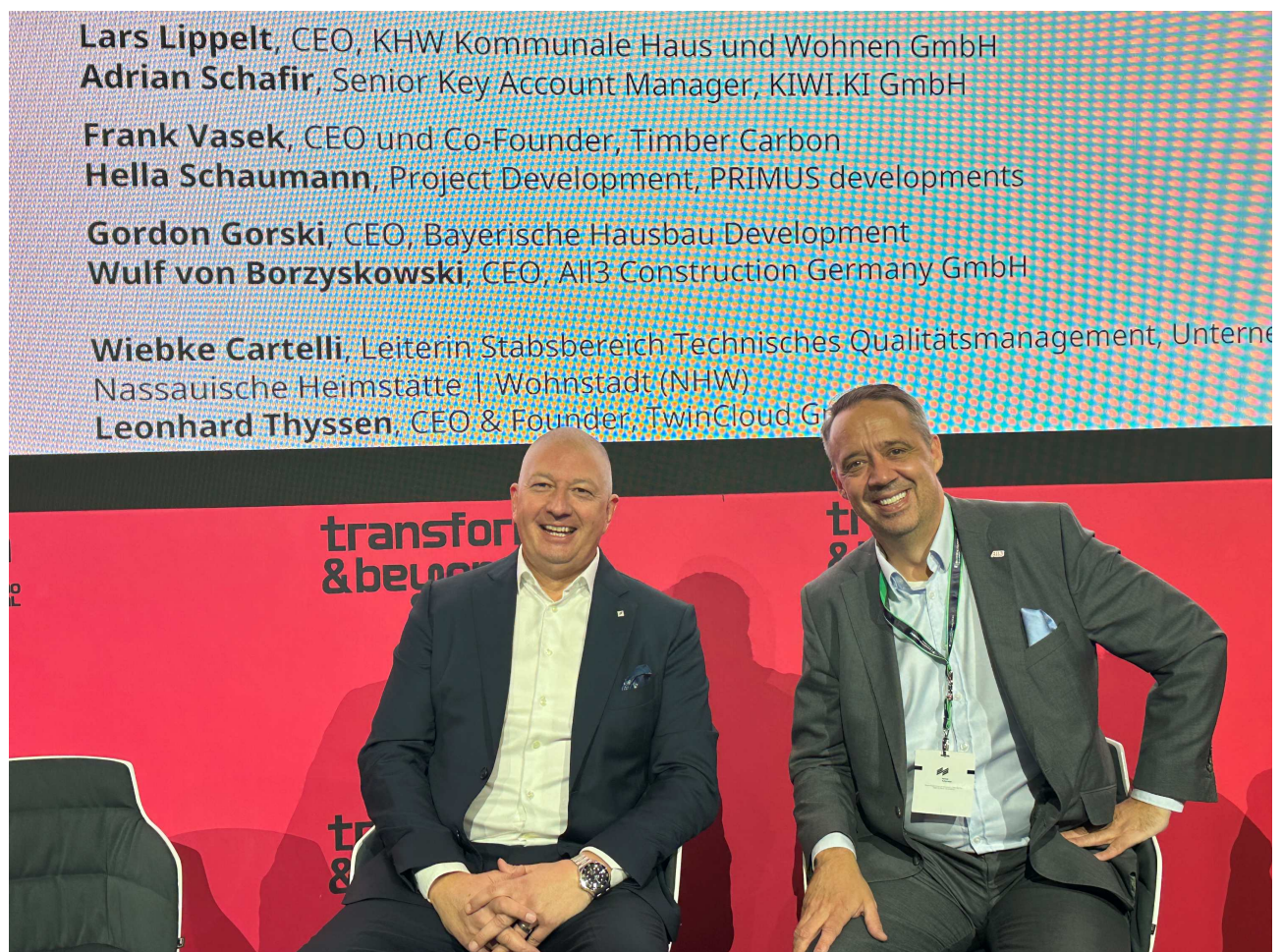
Der Bau-Turbo kann Verfahren vereinfachen. Grundstücke schafft er nicht. Und er beseitigt auch nicht automatisch die wirtschaftlichen Risiken eines Projekts.

Gerade deshalb kommt es darauf an, wie Verwaltungen, Politik und private Projektentwickler die neuen Instrumente gemeinsam nutzen.

Innovation muss sich irgendwann rechnen

Wer auf der EXPO REAL nach praktischen Antworten suchte, wurde auf der Innovationsplattform „Transform & Beyond“ fündig.

Dort ging es um die digitale Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen, KI-gestützte Gebäudeanalysen, neue wirtschaftliche Modelle für klimafreundliches Bauen und die Automatisierung von Bauprozessen.



Industrie trifft Innovation: Gordon Gorski (l.), CEO der Bayerischen Hausbau Development, und Wulf von Borzyskowski, Geschäftsführer von All3 Construction Germany, präsentierten neue Ansätze für KI-gestützte Planung, industrielle Fertigung und Baurobotik | BERLINboxx

All3 Construction Germany präsentierte gemeinsam mit der Bayerischen Hausbau Development einen Ansatz zur Verbindung von KI-gestützter Planung, industrieller Fertigung und Baurobotik. All3 Geschäftsführer **Wulf von Borzyskowski** und Bayerische-Hausbau-CEO **Gordon Gorski** erläuterten, warum der technologische Fortschritt vor allem an einem Maßstab gemessen werden müsse: den Baukosten. Denn eine Innovation, die am Ende teurer ist als das bestehende Verfahren, hat es in der gegenwärtigen Marktlage schwer – unabhängig davon, wie beeindruckend die Technik auf der Bühne aussieht.

Das Grundproblem der Innovationswirtschaft brachte von Borzyskowski dabei treffend auf den Punkt: In Deutschland sei die Begeisterung für neue Technologien groß, die Bereitschaft, sie als Erster einzusetzen, dagegen häufig begrenzt.

Zwischen Innovationsbegeisterung und erster Beauftragung liegt offensichtlich noch ein Stück deutscher Realität.



Innovationen für die Immobilienwirtschaft: Auf der Transform & Beyond Stage diskutierten etablierte Unternehmen und Start-ups über digitale Technologien, neue Geschäftsmodelle und die Zukunft des Bauen | BERLINboxx

Infrastruktur: Mehr als nur Grundstücke und Gebäude

Auch thematisch erweiterte die EXPO REAL ihren Horizont. Mit „InfrastructureNow“ rückte investierbare Infrastruktur stärker in den Mittelpunkt.

Energieversorgung, Rechenzentren, Mobilität und soziale Infrastruktur werden zunehmend als eigenständige Investitionsfelder betrachtet. Zugleich gewinnen sie für die Bewertung und Entwicklung von Immobilienstandorten an Bedeutung.



Francisco Iglesias (l.), Gründer von FIV.Energy, mit BERLINboxx-Verleger Frank Schmeichel auf der EXPO REAL 2026 | BERLINboxx

Denn ein neues Stadtquartier funktioniert nicht allein dadurch, dass die Gebäude fertiggestellt sind. Es braucht funktionierende Verkehrsverbindungen, eine leistungsfähige Energieversorgung und die passende soziale Infrastruktur.

Für die Projektentwicklung bedeutet das: Die Immobilie lässt sich immer weniger isoliert vom Standort und seinen langfristigen Anforderungen betrachten.

Auch Unternehmen aus dem Berliner Umfeld, darunter ZEITGEIST, FIV.Energy, CEDES, Kintyre und die HD Gruppe, nutzten die Messe für Gespräche und neue Kontakte. Ihre unterschiedlichen Geschäftsfelder verdeutlichten die Breite der Immobilienwirtschaft, die

längst von klassischen Projektentwicklungen bis zu Energie-, Technologie- und Infrastrukturfragen reicht.



Herbert Dzial (l.) von der HD Gruppe und Benjamin Albrecht von Aroundtown im Austausch auf der EXPO REAL 2026 | BERLINboxx

Städte werben um Projekte und Investoren

Während auf den großen Podien über die Zukunft des Bauens diskutiert wurde, ging es an den Ständen von Städten und Wirtschaftsregionen um die Gegenwart: konkrete Projekte, Standorte, Investitionen und Partnerschaften.

Berlin und Brandenburg präsentierten die Potenziale der Hauptstadtregion. Auch Düsseldorf nutzte die Messe als Plattform für den Austausch mit Investoren und Unternehmen.

Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller war am Düsseldorfer Stand im Gespräch mit Akteuren der Immobilienwirtschaft. Zu den beteiligten Unternehmen gehörte BOHNZIRLEWAGEN, das mit Projekten in Berlin und weiteren innerstädtischen Lagen aktiv ist.

Die kommunalen Auftritte zeigten, dass der Wettbewerb um Investitionen keineswegs

verschwunden ist. Er findet inzwischen nur unter anspruchsvolleren Bedingungen statt.



Düsseldorf im Fokus: Christian Niehoff (BOHNZIRLEWAGEN), Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller und Dr. Sascha Hofmann (BOHNZIRLEWAGEN Düsseldorf, v. l.) auf der EXPO REAL 2026 | BERLINboxxx

Ein Standort muss heute mehr vorweisen als eine interessante Adresse. Entscheidend sind die wirtschaftliche Perspektive, verlässliche Verfahren und die Aussicht, dass aus einer Projektidee tatsächlich ein Gebäude wird.

Die Laune war besser als die Lage

Was bleibt also von der EXPO REAL 2026?

Sicher keine euphorische Erfolgsmeldung über das Ende der Immobilienkrise. Dafür sind die strukturellen Probleme zu groß und die Finanzierungsbedingungen vieler Projekte weiterhin zu schwierig.

Aber es gab durchaus Anzeichen für einen veränderten Umgang mit der Situation.

Die Politik sprach konkreter über Baukosten, Genehmigungsverfahren und Investitionsanreize. Bauunternehmen diskutierten über Produktivität und industrielle

Fertigung. Technologieanbieter zeigten, wie sich bisherige Abläufe verändern könnten. Und die Immobilienwirtschaft erinnerte sich daran, dass am Ende nicht das schönste Rendering, sondern eine tragfähige Kalkulation über die Realisierung eines Projekts entscheidet.

Vielleicht liegt gerade darin die wichtigste Erkenntnis dieser Messe: Der Wille zur Veränderung ist vorhanden. Jetzt müssen die wirtschaftlichen Voraussetzungen folgen.

Bundesbauministerin Hubertz formulierte dafür einen passenden Anspruch: Die EXPO REAL solle nicht nur ein Ort sein, an dem über Probleme geklagt werde, sondern einer, an dem nach Lösungen gesucht wird, die anschließend tatsächlich zur Anwendung kommen.

Ein vernünftiger Vorsatz. Denn so erfolgreich drei Tage Networking auch verlaufen mögen, gewohnt wird am Ende nicht in Absichtserklärungen, sondern in Wohnungen.
(eg)



Volle Terminkalender und reger Austausch: Die EXPO REAL 2026 brachte mehr als 42.000 Teilnehmer aus 74 Ländern nach München | BERLINboxx