



ZIA-Präsidentin Iris Schöberl (l.) und Bau-Staatssekretärin Sabine Poschmann (SPD) stellen das Frühjahrsgutachten vor | Bild: H. Schnitger, ZIA

Immobilienweise: Politik muss Bauen durch Reformen erleichtern

11. Februar 2026

Die Immobilienweisen gehen mit der Politik hart ins Gericht. „Die Krise im Neubau erfordert eine aktive Politik, die sich auf eine Lösung der zentralen Strukturprobleme des Wohnungsmarkts richtet“, heißt es im Frühjahrsgutachten des Expertengremiums, das jetzt in Berlin vorgestellt wurde.

Zwar habe die Bundesregierung einige Maßnahmen umgesetzt, schreiben die Experten. Dazu zählten etwa die Reaktivierung der KfW-Förderung für Effizienzhäuser mit dem weniger strengen Standard EH55 oder der Bau-Turbo. Dieser ermögliche Abweichungen vom bestehenden Bauplanungsrecht, sei „aber noch kein Gamechanger“. Auch weitere

wichtige Punkte würden nur langsam vorangebracht oder gar nicht angegangen. „So ist absehbar, dass keine nennenswerten Impulse zu erwarten sind und sogar die Anreize für Bauinvestitionen aufgrund von angekündigten Verschärfungen des Mietrechts und Vergesellschaftungsgedankenspielen sinken“, kritisieren die Autoren.

Seit 2003 beschreiben die Experten die Situation der Immobilienwirtschaft, inklusive der gesamtwirtschaftlichen Lage. Initiator des Gutachtens ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft (ZIA). Zu den Immobilienweisen gehören etwa **Prof. Dr. Lars Feld** (Walter Eucken Institut) und **Dr. Ralph Henger** vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln.

Erst 2027 wieder mehr Wohnungsbau

Im vergangenen Jahr dürften nur knapp 235.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Das entspricht im Wesentlichen der Prognose; 2024 waren noch 251.900 Wohneinheiten neu gebaut worden.

Aufgrund niedriger Genehmigungszahlen, begrenzter Kapazitäten und nur langsam wirkender Zinssenkungen sei für 2026 lediglich mit einer verhaltenen Stabilisierung zu rechnen, heißt es im Gutachten. Für 2026 sei nur von 215.000 fertiggestellten Wohnungen auszugehen, schätzen die Immobilienweisen. Erst 2027 dürfte es nach Einschätzung der Experten wieder aufwärtsgehen. Sie erwarten bis 2040 einen jährlichen Bedarf von 257.400 Wohneinheiten. Berlin gehört aufgrund des starken Zuzugs aus dem In- und Ausland zu den Städten mit dem höchsten Bedarf.

Das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK) unterstütze auch den Wohnungsbau, sagte Bau-Staatssekretärin **Sabine Poschmann** (SPD) bei der Übergabe des Gutachtens. Für die Dauer der Legislaturperiode fließen demnach 11,5 Milliarden Euro in den Bereich „Wohnen“.

Doch auch hier äußern sich die Immobilienweisen skeptisch: Der Wohnungsbau werde zum einen erst zeitverzögert gestützt. Zudem ergäben sich Risiken für die Umsetzung aus dem anhaltenden Fachkräftemangel, was zu „spürbaren Preissteigerungen“ von bis zu 6,5 Prozent je nach Segment und Region führen könne. In den öffentlichen Bauverwaltungen seien die Vergabe- und Planungskapazitäten zudem begrenzt, was den Mittelabruf verzögere.

Die Rahmenbedingungen in Deutschland sind nach Einschätzung der Experten nicht geeignet, um Investitionen in Neubau und Bestand wirtschaftlich attraktiv zu machen. Vor allem in den angespannten Märkten der großen Städte samt Umland steigen darum Mieten und Kaufpreise weiter.

Was die Immobilienweisen konkret empfehlen

Die Regierung solle nicht in Einzelmaßnahmen „stecken bleiben“, schreiben die Immobilienweisen. Sie fordern von der Regierung eine **Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren** etwa durch „belastbare“ Kapazitäten in Bauämtern, durchgängige Digitalisierung und Standardisierung der Abläufe. Die Umsetzungsbereitschaft in den Kommunen könne mit Prämien aus „Stadtentwicklungstöpfen“ gesteigert werden.

Zur **Reduzierung der Kosten im Bauwesen reduzieren** müsse der geplante Gebäudetyp E bereits bis zum Sommer 2026 kommen. Der rechtssichere Vertrag soll kostengünstiges Planen und Bauen ermöglichen, indem auf überzogene Komfort- und Ausstattungsstandards verzichtet wird.

Zudem brauche es eine **Senkung der Erwerbsnebenkosten**. Insbesondere die hohen Grunderwerbsteuersätze wirkten als „Markteintrittsbarriere“, gleichzeitig verteuere die Grundsteuer das Wohnen. Vor allem für junge Familien werde es durch die Nebenkosten immer schwieriger, eigenen Wohnraum zu kaufen, sagte **Felix Pakleppa**, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe (ZDB), dem Handelsblatt.

Zur Senkung der Grunderwerbsteuer fordern die Experten einer Öffnungsklausel für die Länder. Diese solle „vom Bund schnell umgesetzt werden, damit diese Ausnahmetatbestände für Selbstnutzer, Freibeträge und gestaffelte Steuersätze einführen können.“ Zusammen mit zinsvergünstigten Krediten könne zudem die Erschwinglichkeit von Immobilien deutlich gesenkt werden.

Vorstöße für einen Freibetrag beim Erstkauf einer selbst genutzten Immobilie sind bislang am Widerstand der Länder gescheitert. Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer, die Einnahmen fließen ihnen zu. Und sie sind es auch, die über die Höhe der Steuersätze entscheiden.

Zur **Optimierung der Mietregulierung** schlagen die Immobilienweisen vor, dass Mietspiegel in den Kommunen „professioneller und methodisch robuster“ erstellt werden, um die Rechtssicherheit zu erhöhen. Die Regierung nehme allein „kurzfristige Mieterinteressen“ in den Blick. Sie verweisen auf die schärferen Regeln für die Mietpreisbremse, Mietwuchertatbestände, möbliertes Wohnen und Kurzzeitvermietungen sowie gedeckelte Indexmieten.

Durch die Regulierung vergrößere sich der Abstand zwischen Bestands- und Neumieten – mit negativen Effekten auf Umzugsanreize und Mobilität, auch für Arbeitskräfte. Zugleich würden Neubauanreize für Investoren gesenkt, was langfristig den Angebotsengpass verschärfe.

Entscheidende Phase

Der Wohnungsbau stehe vor einer entscheidenden Phase: „Falls bei weiter schwacher Konjunktur in der Baubranche verstärkt Personal und Kapazitäten abgebaut werden, wäre die künftige Fertigstellung neuer Wohnungen zusätzlich beeinträchtigt“, heißt es im Gutachten.

Das wäre schlecht für Mieten und Kaufpreise, die ohnehin tendenziell weiter steigen. So lagen laut Gutachten die Angebotsmieten für Wohnungen im Bundesdurchschnitt im vierten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,1 Prozent höher. In den sieben größten Städten habe sich der Mietauftrieb mit 2,9 Prozent etwas abgeschwächt. Für 2026 werden weitere Mietpreisanstiege erwartet.

In den Großstädten ist und bleibt auch die Kluft zwischen Fertigstellungen und Wohnungsbedarf am größten, weil zu wenig gebaut wird. So wurden zum Beispiel in Stuttgart bislang nur 40 Prozent des benötigten Wohnungsneubaus realisiert.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein- sowie Zweifamilienhäuser seien seit der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder gestiegen, heißt es im Frühjahrsgutachten. Im vierten Quartal 2025 nahmen die inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen bundesweit um 3,8 Prozent zum Vorjahresquartal zu. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser lag das Plus bei 2,8 Prozent.

ZIA-Präsidentin **Iris Schöberl** betonte, dass die Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von rund einem Fünftel an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung ein wichtiger Wachstumstreiber für das Land sei. Nötig seien aber abgestimmte Reformen und nicht „hier eine Reform und da eine Reform“.

Transformation des Bestands als Hebel

Konkrete Lösungswege zeigte der Berliner Immobilieninvestor **Ioannis Moraitis** auf. Das Frühjahrsgutachten zeige, dass sich die Immobilienmärkte in einem tiefgreifenden Strukturwandel befinden, insbesondere in den Innenstädten. „Angesichts rückläufiger Neubautätigkeit, veränderter Arbeits- und Konsummuster sowie eines wachsenden Bedarfs an gemischten Nutzungen wird in den kommenden Jahren vor allem die Transformation des Bestands zum entscheidenden Hebel.“

Viele traditionelle Nutzungsarten seien wirtschaftlich und funktional nicht mehr zukunftsfähig, so Moraitis. Die Chance liege darin, bestehende Immobilien bedarfsgerecht weiterzuentwickeln – zu Wohnraum, hybriden Quartieren oder neuen urbanen Nutzungskonzepten. „Die Immobilienwirtschaft kann diesen Wandel aktiv gestalten. Dafür benötigt sie aber einen politischen und regulatorischen Rahmen, der Umnutzungen erleichtert statt hemmt und verlässliche, schnelle Verfahren ermöglicht.“ (evo)