



Beim Wohnlabor 2026 der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung diskutierten Expertinnen und Experten bei der HOWOGE in Berlin über Wohnungsbau, Regulierung und Investitionsbedingungen | BERLINboxx

Wohnlabor 2026 der gif: Wohnungsbau braucht verlässliche Umsetzung

17. Juni 2026

Beim Wohnlabor 2026 der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung stand nicht die eine große Lösung für die Wohnungskrise im Mittelpunkt, sondern die Frage, wie aus politischen Instrumenten tatsächlich mehr Wohnraum entstehen kann. Unter dem Titel „Bauen. Regeln. Zukunft gestalten“ diskutierten bei der HOWOGE in Berlin Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Recht, Wissenschaft und Projektentwicklung über Baukosten, Regulierung, Verfahren und Investitionsbedingungen.

Einen praxisnahen Blick auf den Bauturbo gab **Prof. Dr. Mathias Hellriegel**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei HELLRIEGEL RECHTSANWÄLTE. Er machte deutlich, dass es nicht nur um einen einzelnen Paragraphen geht, sondern um ein Paket aus erweiterten Befreiungsmöglichkeiten, neuen Spielräumen beim Lärmschutz, Klarstellungen beim Aufteilungsverbot und Instrumenten zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben. Gerade in Berlin könnten Aufstockungen, Nachverdichtungen, Dachausbauten oder die Umnutzung bisher gewerblich geprägter Flächen dadurch leichter werden. Entscheidend bleibt jedoch der politische Wille vor Ort.

Auch **Dr. Simon Kempf**, Managing Partner bei PERISKOP Development, brachte die Perspektive großer Berliner Projektentwicklung ein. Mit der Urbanen Mitte am Gleisdreieck kennt PERISKOP die langen Abstimmungswege komplexer innerstädtischer Vorhaben aus eigener Praxis. Solche Projekte zeigen, dass Planungsrecht allein nicht genügt. Verwaltung, Politik, Finanzierung und Umsetzung müssen zusammenfinden, damit aus einem Verfahren auch ein realisierbares Quartier wird.

Kosten, Standards und Investitionsbedingungen

Die ökonomische Lage beschrieb **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW, mit deutlichen Zahlen. Die frühere Zielmarke von 400.000 Wohnungen pro Jahr bleibt weit entfernt. 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. Bezahlbarer Neubau wird unter diesen Bedingungen immer schwieriger.

Ein wichtiger Hebel liegt aus Sicht der Branche bei den Standards. Der Gebäudetyp E wurde nicht als Rückschritt, sondern als möglicher hochwertiger Basisstandard diskutiert. Auch im Bestand brauche es mehr Wirkungsorientierung: Nicht jede Maßnahme mit hohem technischen Anspruch führt automatisch zu besserer Bezahlbarkeit oder größerer CO₂-Wirkung.

Im weiteren Verlauf wurde deutlich, dass Regulierung und Investitionsfähigkeit gemeinsam betrachtet werden müssen. Mieterschutz bleibt politisch relevant, doch neue Wohnungen entstehen nur, wenn Projekte auch wirtschaftlich umsetzbar bleiben. Serielle und elementierte Bauweisen können dabei helfen, Kosten und Bauzeiten zu senken. **Andreas Göbel**, Head of Business Development Residential bei GOLDBECK Deutschland, verwies auf das Potenzial industrieller Bauprozesse, ohne dass daraus zwangsläufig monotone Architektur entstehen müsse.

Expertenmeinung aus der Praxis

Am Rande der Veranstaltung ordnete **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer der Hedera

Bauwert GmbH, die Diskussion aus Sicht privater Immobilienentwicklung ein: „Der Wohnungsbau braucht vor allem Verlässlichkeit. Private Investoren sind bereit, Verantwortung zu übernehmen, wenn Verfahren kalkulierbar bleiben, politische Entscheidungen Bestand haben und Projekte nicht durch immer neue Anforderungen wirtschaftlich überfordert werden.“

Damit griff Moraitis einen Grundton des Wohnlabors auf. Die Branche erwartet von der Politik keine einfachen Versprechen, sondern belastbare Rahmenbedingungen. Fortschritte bei Planung, Baukosten und Verfahren dürfen nicht durch zusätzliche Unsicherheit auf der Miet-, Eigentums- oder Standardseite wieder verloren gehen. (red)