



Wulf von Borzyskowski (l.), Geschäftsführer der ALL3 Construction Germany GmbH, im Austausch mit Sören Bartol (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, bei der Liberalen Immobilienrunde in Berlin | BERLINboxx / Evgenia Grabovska

Bauen muss sich wieder rechnen

03. September 2026

Sören Bartol diskutiert bei der Liberalen Immobilienrunde über den Bauturbo, ausufernde Standards und neue Wege aus der Wohnungsbaukrise

Mehr Tempo, niedrigere Kosten und weniger Vorschriften: Beim Get-together der [Liberalen Immobilienrunde](#) traf **Sören Bartol** (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, auf Projektentwickler, Bauunternehmer und Investoren. In der Lang Bar des Waldorf Astoria Berlin entwickelte

sich eine lebhafte Debatte über eine drängende Frage: Warum baut Deutschland trotz Wohnungsnot noch immer zu wenig und zu teuer?

Bartol begann seine Rede nicht mit dem Baugesetzbuch, sondern mit dem Krieg. Wenige Tage zuvor hatte er erstmals ein ukrainisches Kriegsgebiet besucht. Die Zerstörungen und besonders die Eindrücke aus einem Krankenhaus haben ihn tief bewegt, berichtete der SPD-Politiker. Russlands Angriffskrieg bedroht nicht nur die Ukraine. Er prägt auch die wirtschaftliche und gesellschaftliche Lage in Deutschland, schürt Unsicherheit und schwächt das Vertrauen in Politik und Demokratie.

Damit setzte Bartol einen größeren Rahmen für die anschließende wohnungspolitische Debatte. Gerade in Berlin trifft die Krise längst nicht mehr nur Menschen mit niedrigen Einkommen. Auch gut verdienende Familien finden in innerstädtischen Lagen kaum noch eine bezahlbare größere Wohnung. Der Wohnungsmangel gefährdet damit nicht allein den sozialen Frieden. Er beschädigt auch das Versprechen, dass beruflicher Erfolg und gesellschaftlicher Aufstieg zu einem besseren Leben führen.

„Planungszeit ist Geld“

Die Mietpreisbremse lindert nach Bartols Einschätzung einzelne Symptome, behebt aber nicht das strukturelle Problem. Sie schafft keine zusätzliche Wohnung und verteilt den vorhandenen Mangel lediglich neu. Teilweise profitieren Mieter mit guten Einkommen von günstigen Altverträgen, während Wohnungssuchende die deutlich höheren Neuvertragsmieten tragen.



Sören Bartol diskutierte mit Vertretern der Immobilien- und Bauwirtschaft über den Bauturbo, hohe Standards und die Zukunft des Wohnungsbaus | BERLINboxx

Die Antwort lautet für Bartol deshalb: bauen, nachverdichten und Bauland mobilisieren. Deutschland braucht zudem neue Stadtquartiere. Auch beim Tempelhofer Feld plädierte er für eine offenere Diskussion. Die große Freifläche will er erhalten, eine behutsame Bebauung an den Rändern schloss er jedoch nicht aus. Berlin müsse schwierige Flächenkonflikte austragen, statt die Wohnungsnot nur zu verwalten.

Mit dem Bauturbo und dem geplanten Baugesetzbuch-Upgrade will der Bund den Kommunen mehr Handlungsspielraum geben. Sie sollen leichter von bestehenden Bebauungsplänen abweichen, Nachverdichtung ermöglichen und Verfahren straffen können. Die Entscheidung bleibt jedoch vor Ort. Genau darin liegt das Risiko der Reform: Neue Instrumente beschleunigen kein Projekt, wenn Verwaltungen sie nicht nutzen, politische Mehrheiten fehlen oder lokale Widerstände jedes Vorhaben über Jahre verzögern.

„Planungszeit ist Geld“, sagte Bartol. Jeder zusätzliche Monat treibt die Finanzierungskosten und verschlechtert die Kalkulation. Viele Vorhaben scheitern deshalb nicht an ihrer baulichen Machbarkeit, sondern an der Dauer des Verfahrens.

ALLg bringt Robotik in den politischen Dialog

Das Format der Liberalen Immobilienrunde bot Raum für Nachfragen, Widerspruch und persönliche Gespräche. **Petra Müller**, Vorstand der Liberalen Immobilienrunde, führte durch den Abend und brachte Politik und Baupraxis in einen direkten Austausch. Die EPM Group mit **Jörg Behrendt** und die KRAFTLAND GmbH mit **Oliver Timm** empfingen die Teilnehmer als Gastgeber. Ihnen gilt der Dank für einen Abend, der auch kontroverse Positionen zuließ und den Dialog nach dem offiziellen Programm fortsetzte.



Petra Müller, Vorstand der Liberalen Immobilienrunde, Sören Bartol und Immobilienexperte Andreas Schulten (v. l.) eröffneten die Diskussion | BERLINboxx

Wulf von Borzyskowski, Geschäftsführer der [ALLg Construction Germany GmbH](#), nutzte den Abend für ein ausführliches Gespräch mit Bartol. Er stellte dem Staatssekretär einen Ansatz vor, der mehrere Themen der Diskussion verbindet. ALLg kombiniert digitalisierte und KI-gestützte Planung mit industrieller Vorfertigung in Holz-Hybrid-Bauweise und robotergestützten Prozessen. Das Unternehmen will Bauabläufe beschleunigen, Kosten verlässlicher kalkulieren und den Ressourcenverbrauch reduzieren.

„Deutschland fehlt es nicht an Ideen für schnelleres und kostengünstigeres Bauen. Regulierung, Genehmigungspraxis und Förderung müssen ihre Umsetzung aber auch zulassen. Wenn wir den Wohnungsbau skalieren wollen, müssen wir digitale Planung, industrielle Vorfertigung und Robotik als zusammenhängendes System denken“, erklärte von Borzyskowski.



Im direkten Austausch: Sören Bartol (l.) und Wulf von Borzyskowski diskutieren über neue Wege zu einem schnelleren und produktiveren Wohnungsbau | BERLINboxx

Damit berührte das Gespräch einen Kernpunkt des Abends: Der Wohnungsbau braucht nicht nur schnelleres Baurecht, sondern auch eine höhere Produktivität. Digitale Planung, standardisierte Bauteile und automatisierte Prozesse können ihre Vorteile jedoch erst ausspielen, wenn Normen, Zulassungen und Förderbedingungen mit der technischen Entwicklung Schritt halten.

Teure Regeln bremsen neue Lösungen

Bei den Baukosten rückten der Gebäudetyp E sowie serielles und modulares Bauen in den Mittelpunkt. Bartol forderte einen kritischeren Blick auf Normen, Komfortstandards und Förderbedingungen. Jede Vorgabe müsse einen erkennbaren Beitrag zu Sicherheit, Qualität oder Wohnwert leisten. Andernfalls erhöht sie die Kosten, ohne den Bewohnern einen entsprechenden Nutzen zu bringen.

Wie widersprüchlich die Praxis ausfallen kann, zeigte ein Beispiel aus dem Publikum: Bei einem nachhaltigen Holzbauprojekt mit 24 Wohnungen verlangt die Förderlogik eine Lüftungsanlage für rund 100.000 Euro. Nach Einschätzung der beteiligten Fachleute benötigen die Gebäude aus Holz, Lehm und Stroh diese Technik nicht. Dennoch

entscheidet die formale Anforderung über den Zugang zur Förderung. So verteuert ein System, das Innovationen anreizen will, ausgerechnet ein innovatives Projekt.

Bartol verwies in diesem Zusammenhang erneut auf die Ukraine. Dort entstehen nach seinen Angaben seriell und modular errichtete Wohnungen für rund 1.300 Euro pro Quadratmeter – ohne Grundstück, aber inklusive Möblierung. Die Rahmenbedingungen lassen sich nicht unmittelbar mit Deutschland vergleichen, wie Bartol selbst betonte. Die Größenordnung nannte er dennoch „eine Ansage“.

Der Vergleich lenkte den Blick auf eine unbequeme Frage: Welche Kosten entstehen tatsächlich durch Material und Arbeit und welche produziert Deutschland mit seinen Planungsprozessen, Normen und Förderbedingungen selbst? Der Bauturbo kann Verfahren beschleunigen. Eine Trendwende erreicht er aber erst, wenn sich das Bauen am Ende wieder rechnet. (eg)



Wulf von Borzyskowski, Petra Müller und Sören Bartol (v. l.) beim Get-together der Liberalen Immobilienrunde im Waldorf Astoria Berlin | BERLINboxx