



Wohnungsbau in Berlin: Hohe Baukosten, lange Verfahren und regulatorische Unsicherheit erschweren Investitionsentscheidungen | KI generiert

Wohnungsmarkt Berlin: Regulierungsrisiko wird zum Investitionshemmnis

21. August 2026

Eine [neue Studie des ifo Instituts](#) liefert neue Argumente in der Berliner Wohnungsdebatte. Die Forscher kommen zu dem Ergebnis, dass nicht nur konkrete Eingriffe Investitionen beeinflussen. Bereits die Erwartung weiterer Regulierung kann dazu führen, dass Investoren zurückhaltender agieren und Neubau- oder Sanierungsprojekte verschieben.

Unsicherheit wird zum Kostenfaktor

Für die Untersuchung wertete das ifo Institut rund 2,3 Millionen Miet- und 1,1 Millionen Kaufangebote in den 14 größten deutschen Städten zwischen 2017 und 2024 aus. Drei Jahre nach dem Ende des Berliner Mietendeckels lag das Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten in Berlin demnach noch immer 10 bis 15 Prozent unter dem Niveau, das sich aus der Entwicklung anderer Großstädte ableiten ließe. Zugleich dokumentieren die Forscher einen Rückgang der Bau- und Sanierungsaktivitäten insbesondere großer Wohnungsunternehmen.

Damit rückt ein oft unterschätzter Faktor in den Mittelpunkt: Investitionsentscheidungen orientieren sich nicht allein an Zinsen, Grundstückspreisen und Baukosten. Entscheidend ist auch, ob Unternehmen über Jahre mit belastbaren Rahmenbedingungen kalkulieren können.

Moraitis: „Kapital braucht keine Sonderbehandlung, sondern Verlässlichkeit“

Für **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer der Hedera Bauwert GmbH, ist diese Verlässlichkeit eine zentrale Voraussetzung für neuen Wohnungsbau.

„Wer heute ein Wohnungsbauprojekt beginnt, investiert mit einem Zeithorizont von vielen Jahren. Kapital braucht deshalb keine Sonderbehandlung, sondern verlässliche Spielregeln. Wenn zentrale Rahmenbedingungen während der Projektentwicklung immer wieder infrage gestellt werden, wird aus politischer Unsicherheit ein konkretes Investitionsrisiko. Das

Berlin braucht Investitionssicherheit

Die Studie trifft auf einen angespannten Markt. Nach einer aktuellen EUROCONSTRUCT-Prognose dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland 2026 auf rund 185.000 sinken. Erst ab 2027 wird eine langsame Erholung erwartet. Zugleich dauert es inzwischen durchschnittlich rund 27 Monate von der Genehmigung bis zur Fertigstellung.

Für Berlin folgt daraus eine doppelte Aufgabe: Verfahren müssen schneller und Bauen wirtschaftlicher werden. Gleichzeitig braucht der Markt einen Rahmen, auf dessen Bestand private wie öffentliche Akteure vertrauen können.

„Wohnungsbau entsteht dort, wo Investitionen langfristig kalkulierbar sind“, so Moraitis. „Wer mehr Wohnungen will, muss deshalb nicht nur Genehmigungen beschleunigen und Kosten senken. Berlin muss auch zeigen, dass Investitionen politisch gewollt und dauerhaft verlässlich möglich sind.“ (red)