

# Kurskorrektur dringend erforderlich

Was die Immobilienpraxis jetzt von der Politik braucht – Mit Willen, klarem Fokus und Bereitschaft neue Wege zu gehen, Wohnen wieder planbar machen

Börsen-Zeitung, 3.10.2025

Wer heute eine Immobilie kaufen oder bauen will, steht nicht nur vor hohen Preisen, sondern auch vor einer Vielzahl an Hürden: komplizierte Genehmigungsverfahren, unklare Förderbedingungen, lange Wartezeiten und mangelnde Planungssicherheit. In der täglichen Arbeit zeigt sich immer deutlicher, wie sehr die strukturellen Probleme im Wohnungsbau inzwischen auch auf die Vermittlung von



**Apostolos Bibudis**

Deutschland-Chef  
des internationalen  
Maklernetzwerks  
iad

Wohnraum durchschlagen. Gerade deshalb braucht es jetzt eine ehrliche Bestandsaufnahme – und einen politischen Neustart mit klaren Prioritäten.

## Greifbare Taten müssen folgen

Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist nicht neu – aber er hat sich zuletzt noch einmal verschärft. Baukosten bleiben hoch, Transaktionen stagnieren, Investoren agieren zurückhaltend, und private Käufer verlieren zunehmend den Zugang zu Wohneigentum. Politische Versäumnisse, wirtschaftliche Unsicherheiten und eine Vielzahl an Einzelregelungen wirken zusammen – mit dem Ergebnis, dass Wohnraum nicht mehr in der notwendigen Geschwindigkeit entsteht oder vermittelt werden kann. Die neue Bundesregierung hat mit der Einrichtung eines eigenen Bauministeriums ein starkes Signal

gesetzt. Doch nun müssen dem Anspruch auch sichtbare und greifbare Taten folgen.

Der Koalitionsvertrag benennt viele richtige Punkte: mehr Neubau, vereinfachte Verfahren, digitale Verwaltung. Doch zu viele dieser Vorhaben befinden sich weiterhin im Planungsmodus. Mit dem „Bau-Turbo“-Gesetz wurde im Juni ein richtiger Hebel angesetzt – zur Beschleunigung von Genehmigungen und zum Abbau bürokratischer Hürden. Doch entscheidend wird sein, ob die Umsetzung tatsächlich Wirkung entfaltet – bundesweit, einheitlich und digital.

Zugleich eröffnet die Reform der Schuldenbremse erstmals seit Jahren wieder Investitionsspielräume – mit einem potenziellen Umfang von bis zu 500 Mrd. Euro. Diese Mittel könnten entscheidend dazu beitragen, Wohnraum bezahlbar zu machen, Projekte anzuschieben und neue Modelle der Wohnraumentwicklung zu ermöglichen. Ob dieser Spielraum genutzt wird, ist allerdings offen.

Die Zinsen haben sich zuletzt leicht entspannt, was viele Bauherren und Käufer entlastet. Doch der Inflationsanstieg im August auf 2,2% zeigt, wie volatil die wirtschaftliche Lage bleibt. Eine mögliche Zinskorrektur nach oben würde erneut auf Finanzierungsentscheidungen durchschlagen. Parallel dazu bleiben die Baukosten hoch. Ob Materialpreise, Auflagen oder Fachkräftemangel – für viele Projekte bedeutet das: genehmigt, aber nicht realisiert. Die Folge: Planungsstau statt Fortschritt.

## Europa als Vorbild

Ein Vergleich mit anderen Ländern zeigt, dass es Alternativen gibt. In Frankreich, Spanien oder Portugal entstehen Genehmigungen schneller, Fördermittel greifen zielgerichteter, Prozesse laufen digital. Das beschleunigt die Bautätigkeit, senkt die Einstiegshürden und stärkt das Vertrauen aller Marktteilnehmer. In Deutschland dagegen dominiert häufig

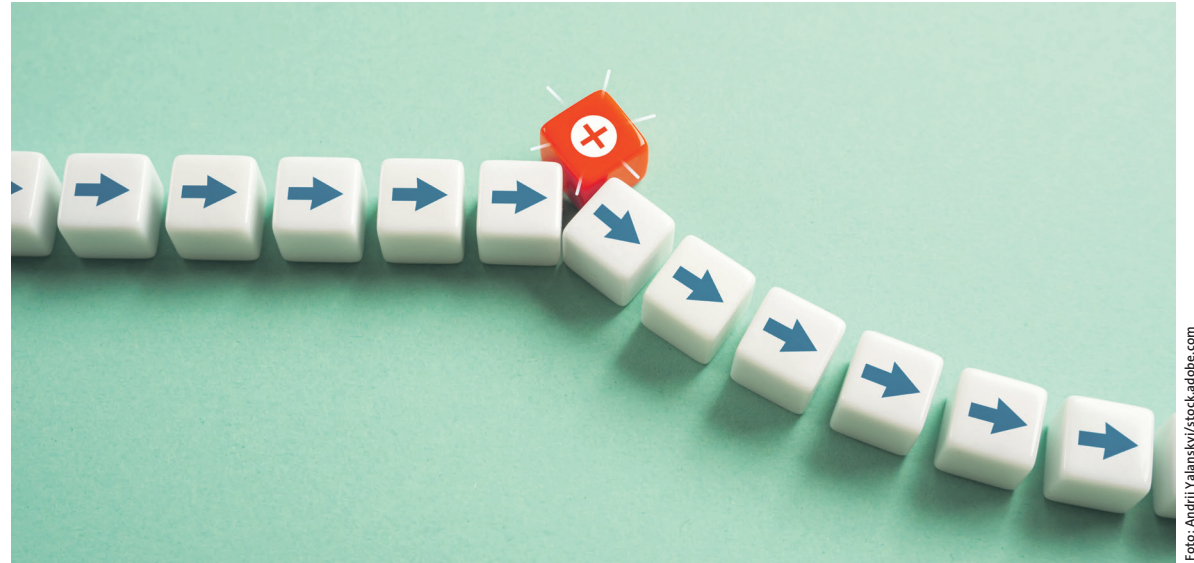


Foto: Andrii Valanskyi/stock.adobe.com

der Wunsch nach umfassender Regulierung – mit der Folge, dass Chancen ungenutzt bleiben und Projekte ausgebremst werden.

Mit Blick auf die geplanten EU-Klimaziele – eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 90% bis 2040 – wird deutlich: Der Immobiliensektor steht vor enormen Herausforderungen. Energetische Sanierungen, Umbauten im Bestand und klimaneutrale Neubauten sind wichtig – aber sie sind nur realisierbar, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stimmen. Klimaschutz im Wohnungsbau darf nicht zum Investitionshindernis werden. Hier braucht es konkrete Förderungen, realistische Übergangsfristen und klare Anreize, um Sanierungen und Umbauten attraktiv zu machen.

Täglich zeigt sich in der Vermittlungspraxis, wie viel Potenzial verloren geht, weil Verfahren nicht funktionieren. Ein typisches Beispiel: Ein Käufer hat die Finanzierung geklärt, die Immobilie passt – doch die Umnutzungsgenehmigung verzögert sich um Monate. Das gesamte Pro-

jekt scheitert, nicht aus wirtschaftlichen Gründen, sondern an der Struktur. Solche Fälle sind kein Einzelfall, sondern Alltag – und sie schwächen das Vertrauen in den gesamten Markt.

*Was es jetzt braucht,  
ist Umsetzungsstärke  
– und die Einsicht,  
dass Wohnraum kein  
Nebenkriegsschauplatz ist, sondern eine  
gesellschaftliche  
Kernfrage.*

Eine Kurskorrektur ist möglich – wenn sie entschlossen erfolgt. Dazu gehören:

- Vereinfachung und Digitalisierung von Genehmigungsprozessen,
- Investitionsanreize für Neubau und Sa-

nierung durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten,

- Unterstützung von Käufern durch gezielte Förderprogramme und Entlastung bei Nebenkosten,
- Aktivierung von Leerstand und Umnutzung bestehender Bauten statt ausschließlichem Fokus auf Neubau,
- Einbindung von Vermittlern in politische Entscheidungsprozesse, da sie den lokalen Markt kennen und Prozesse beschleunigen können.

Die strukturellen Probleme im Wohnungsmarkt sind nicht neu – aber ihre Folgen verschärfen sich. Die gute Nachricht: Die Werkzeuge liegen auf dem Tisch. Mit politischem Willen, klarem Fokus und der Bereitschaft, neue Wege zu gehen, kann es gelingen, Wohnen wieder planbar zu machen. Was es jetzt braucht, ist Umsetzungsstärke – und die Einsicht, dass Wohnraum kein Nebenkriegsschauplatz ist, sondern eine gesellschaftliche Kernfrage. Damit der ambitionierte Plan echte Wirkung zeigt und kein sprichwörtlicher „Papiertiger“ bleibt.