

PRESSEMITTEILUNG

Bau-Turbo droht zu verpuffen – Mietpreise steigen weiter

2026 wird zum Realitätstest: Schnellere Genehmigungen schaffen noch keinen bezahlbaren Wohnraum

Saarbrücken/Berlin, 07. Januar 2026 – Seit Ende 2025 gilt der sogenannte Bau-Turbo. Kommunen können Wohnungsbau deutlich schneller genehmigen, unter anderem über den neuen § 246e BauGB. Ziel: mehr Tempo, mehr Wohnungen – und sinkende Mieten.

Doch Experten warnen: Schnellere Genehmigungen allein machen Wohnraum noch nicht bezahlbar.

„Der Bau-Turbo verschiebt den Engpass“, sagt Tobias Walter, Ingenieur für kosteneffizientes Bauen und ehemaliger Immobilienverantwortlicher in mehreren Großkonzernen. „Die entscheidende Frage lautet nicht mehr: Dürfen wir bauen? Sonder: Können wir wirtschaftlich bauen?“

Tatsächlich bleiben die Marktsignale angespannt. Für 2026 werden auch außerhalb der Metropolen Mietsteigerungen von rund 3-4 Prozent erwartet. Zwar haben sich die Baukosten zuletzt stabilisiert – allerdings auf hohem Niveau. Gleichzeitig treiben technische Anforderungen im Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) die Preise weiter.

Walter sieht das Kernproblem weniger im Baurecht als in der Projektumsetzung: „Bezahlbarer Wohnraum scheitert nicht an Paragraphen, sondern an fehlender Kostenführung, schwacher Vergabe und unkontrollierten Änderungen.“

Internationale Projektentwickler seien hier weiter. Während in Deutschland oft erwartet wird, dass Architekten als „Allrounder“ Kosten, Vergabe und Verträge mitsteuern, besetzen angelsächsische Entwickler wirtschaftskritische Rollen früh und klar mit Spezialisten. Dort würden Kostenziele früh festgelegt, Planung konsequent daran geführt und Vergaben so strukturiert, dass echter Wettbewerb entsteht. In Deutschland hingegen werde häufig gehofft, dass sich Wirtschaftlichkeit „irgendwie ergibt“.

Für 2026 zieht Walter ein klares Fazit: „Der Bau-Turbo kann helfen – aber nur, wenn Projekte wirtschaftlich geführt werden. Ohne professionelle Umsetzung verpufft das politische Tempo, und die Mieten steigen trotzdem.“

Über Tobias Walter

Tobias Walter ist Inhaber eines Ingenieurbüros für wirtschaftlich robustes Bauen. Er berät Investoren, Projektentwickler und Bestandshalter bei kostenstabilier Planung, strukturierter Vergabe und wirtschaftlicher Projektumsetzung. Zuvor verantwortete er über 20 Jahre Bau- und Immobilienprojekte in Konzernen des Handels- und Automotive-Sektors.

Tobias Walter gilt als einer der profiliertesten Experten für wirtschaftliche Frühphasensteuerung und Projektintelligenz im Bauwesen. Seine Kernthese: Nicht die Baukosten im engeren Sinn, sondern die Entscheidungskosten bremsen Deutschland aus.

Pressekontakt

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Bauing.) Tobias Walter

E-Mail: kontakt@tobiaswalter.de

Telefon: 0681 93319966

Web: <https://tobiaswalter.de>

Abdruck honorarfrei – gegen Belegexemplar