

BAUTURBO- REALITÄTS-CHECK 2026

Eine indikative Marktstimmungsbefragung unter 200 Immobilieninvestoren

16 % planen ein Projekt

78 % planen aktuell keines

6 % sehen die Wirkung als unklar

Kernerkenntnis: Die politische Beschleunigungsdebatte erzeugt Aufmerksamkeit, aber noch keinen durchschlagenden Investitionsimpuls. Der „Bauturbo“ löst für die Mehrheit der befragten Immobilieninvestoren aktuell keinen unmittelbaren Baustart aus.



Autor: Tobias Walter | Stand: 20. April 2026

Executive Summary

Kernfrage: „Wird das Baturbo-Gesetz bei Ihnen bzw. in Ihrem Umfeld dafür sorgen, dass Sie (oder jemand aus Ihrem Umfeld) in den nächsten 12 Monaten ein Neubauprojekt konkret angehen?“

Klares Stimmungsbild: Von 200 befragten Immobilieninvestoren antworteten 32 mit „Ja“, 156 mit „Nein“ und 12 mit „unklar“. Das entspricht 16 %, 78 % und 6 %.

Zentrale Aussage: Der Baturbo wird aktuell nicht als ausreichender Auslöser für neue Bauprojekte wahrgenommen. Die Mehrheit bleibt zurückhaltend.

Interpretation: Investoren zweifeln nicht primär an Genehmigungsgeschwindigkeit, sondern an Wirtschaftlichkeit, Kalkulationssicherheit und Umsetzbarkeit.

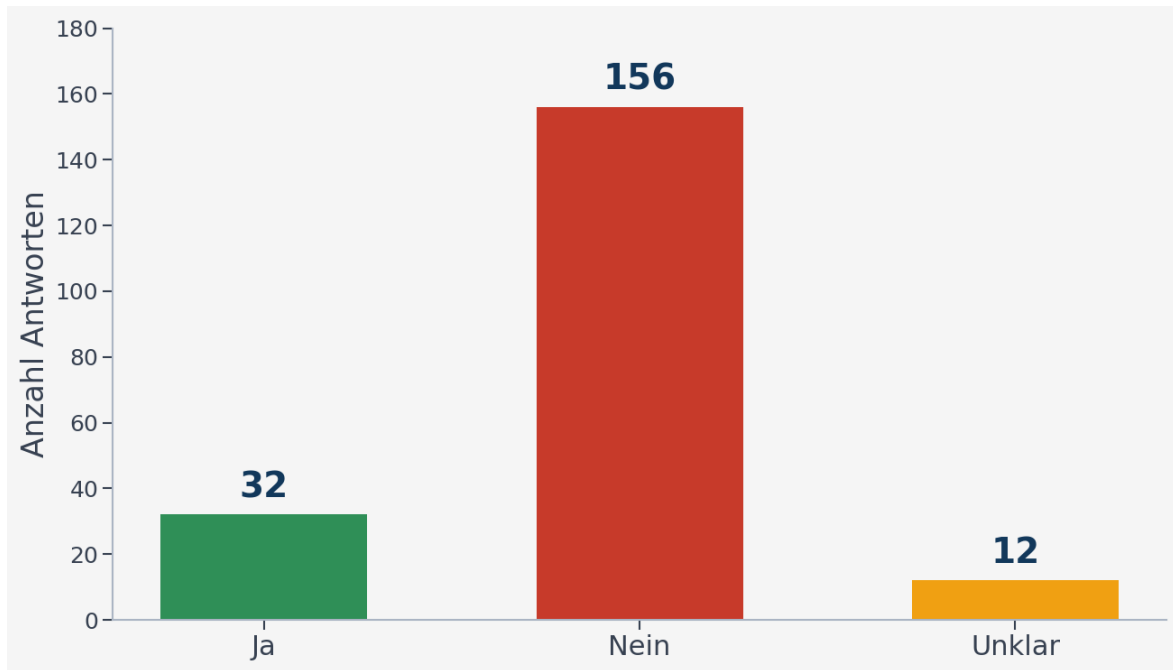
Konsequenz für den Markt: Die politische Debatte über Beschleunigung greift zu kurz, wenn die wirtschaftliche Struktur eines Projekts nicht tragfähig ist.

Konsequenz für Bauherren und Entwickler: Vor dem Start eines Projekts gewinnen Baukostenanalyse, Risiko-Transparenz, Förderfähigkeit und sauberes Projekt-Setup massiv an Bedeutung.

Methodik-Hinweis

Die Befragung ist **keine repräsentative Zufallsstichprobe im statistischen Sinn**. Grundlage waren 200 gezielt identifizierte Personen, die laut ihren öffentlichen Internetprofilen in Immobilien investieren oder unmittelbar mit Immobilieninvestitionen zu tun haben. Der Report ist daher als **indikatives Stimmungsbild** des Marktes zu verstehen.

Die Ergebnisse auf einen Blick



Antwort	Anzahl	Anteil	Kurzinterpretation
Ja	32	16 %	Eine Minderheit sieht im Bauturbo einen ausreichenden Impuls für ein konkretes Bauvorhaben.
Nein	156	78 %	Die Mehrheit plant trotz Bauturbo kein neues Projekt. Das politische Signal reicht nicht aus, um Investitionsentscheidungen auszulösen.
Unklar	12	6 %	Ein kleiner Teil des Marktes beobachtet die Lage, bewertet die Auswirkungen aber noch nicht als belastbar.

Was die Befragung wirklich zeigt

1. Der Baturbo ist ein Signal – aber noch kein Trigger

Die Daten sprechen gegen einen unmittelbaren Baustart-Effekt. 84 % der Befragten starten aktuell entweder kein Projekt oder können die Wirkung noch nicht bewerten. Für den Markt bedeutet das: Beschleunigung allein reicht nicht, wenn Investoren die Wirtschaftlichkeit eines Projekts nicht belastbar einschätzen können.

2. Die Zurückhaltung ist kein Kommunikationsproblem – sondern ein Kalkulationsproblem

Wenn Investoren trotz politischem Rückenwind nicht in Projekte gehen, liegt die Ursache meist nicht in fehlender Aufmerksamkeit. Entscheidend sind Baukosten, Sicherheitszuschläge, Vergabestruktur, Finanzierung, Förderfähigkeit und das Risiko späterer Umplanung.

3. Der Markt verlangt Planungssicherheit statt Schlagworte

Die 6 % „unklar“-Antworten sind besonders spannend: Sie zeigen eine offene, aber noch nicht überzeugte Investorengruppe. Wer diese Gruppe gewinnen will, muss Risiken konkret übersetzen – nicht nur Verfahren beschleunigen.

4. Für Bauherren wird die frühe Projektphase noch entscheidender

Wenn Beschleunigung politisch gewünscht ist, steigt der Druck, Projekte früher wirtschaftlich sauber aufzusetzen. Genau dort entscheidet sich, ob ein Projekt nur genehmigungsfähig oder wirklich tragfähig ist.

Was das für Immobilieninvestoren bedeutet

- Ein beschleunigtes Verfahren ersetzt keine belastbare Projektkalkulation.
- Förderkulissen sind nur dann wirksam, wenn sie in ein sauberes Projekt-Setup integriert werden.
- Die größte Hebelwirkung liegt vor der Ausschreibung: in Struktur, Standards, Technik, Vergabe und Risiko-Transparenz.
- Wer heute Projekte startet, kann sich keine optimistischen Hoffnungen mehr leisten, sondern braucht belastbare wirtschaftliche Steuerung.“

Über Tobias Walter

Tobias Walter unterstützt Immobilienentwickler, professionelle Immobilieninvestoren und Bauherren dabei, Bauprojekte wirtschaftlich sauber auf- und umzusetzen. Sein Fokus liegt auf Baukostenanalyse, Baukostenstrategie, Design-to-Cost, wirtschaftlicher Projektsteuerung sowie der Einbindung weiterer Renditehebel wie Förderstrukturen und Projekt-Setup.

Zuvor verantwortete er über 20 Jahre lang 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.



Baukosten- Potenzialanalyse

Frühe Bewertung von Kostentreibern, Risiken und Einsparpotenzialen.

Baukostenstrategie & Design-to-Cost

Wirtschaftliche Strukturierung von Planung, Standards und Vergabe.

Value Assurance / Projektsteuerung

Sicherstellung, dass das Projekt im Budget und wirtschaftlich tragfähig bleibt.

Methodik und Einordnung

Für die Befragung wurden 200 Personen im Zeitraum Januar bis April 2026 kontaktiert, die laut ihren öffentlichen Internetprofilen in Deutschland in Immobilien investieren oder unmittelbar mit Immobilieninvestitionen zu tun haben.

Die Ansprache erfolgte gezielt auf Basis öffentlich sichtbarer Profile und Tätigkeitsbeschreibungen.

Die Frage lautete sinngemäß, ob der jeweilige Immobilieninvestor oder sein Umfeld aufgrund des Bauturbos der Bundesregierung in der nächsten Zeit ein Bauprojekt angeht.

Die Auswertung erfolgte in drei Kategorien: Ja, Nein und unklar.

Die Ergebnisse sind als indikative Marktstimme zu lesen. Sie beanspruchen keine statistische Repräsentativität für den Gesamtmarkt aller Immobilieninvestoren in Deutschland.

Was jetzt sinnvoll ist

Wenn Sie wissen möchten, ob Ihr nächstes Projekt wirtschaftlich tragfähig aufgesetzt ist,

vereinbaren Sie eine Projekt-Erstbewertung mit Tobias Walter.

Kontakt: kontakt@tobiaswalter.de | www.tobiaswalter.de