



Neue Wohnungen entstehen, wenn öffentliche Rahmenbedingungen und private Umsetzungskompetenz ineinandergreifen – wie hier symbolisch in einem Berliner Wohnquartier dargestellt | KI-generierte Visualisierung

Bundes-Wohnungsbaugesellschaft: Ioannis Moraitis fordert Partnerschaft

06. August 2026

**Der Bund will eine Wohnungsbaugesellschaft für
bezahlbares Wohnen aufbauen.**

Immobilienexperte Ioannis Moraitis sieht darin eine Chance: wenn öffentliche Stärken mit privater Umsetzungskompetenz verbunden werden.

Neue Bundesgesellschaft soll Wohnungsbau stärken

Die Spitzen von CDU, CSU und SPD haben Anfang Juli die Errichtung einer [Wohnungsbaugesellschaft](#) für bezahlbares Wohnen vereinbart. Sie soll den sozialen Wohnungsbau unterstützen, den Hochlauf seriellen Bauens fördern und insbesondere in Regionen mit nachgewiesenem Wohnungsmangel tätig werden.

Damit stellt sich eine grundsätzliche Frage: Soll der Bund selbst zum Projektentwickler werden oder Bedingungen schaffen, unter denen öffentliche und private Akteure mehr Wohnungen realisieren können? Auch Vonovia hat sich inzwischen für ein Public-Private-Partnership-Modell ausgesprochen. Der Bund könnte bessere Finanzierungskonditionen ermöglichen, während erfahrene Unternehmen Planung und Umsetzung übernehmen.

Genehmigungen allein schaffen noch keine Wohnungen

Die [jüngsten Zahlen zeigen](#) die Umsetzungslücke. Im Mai 2026 wurden bundesweit zwar 24,7 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahresmonat. Doch 2025 entstanden nur 206.600 Wohnungen – 18 Prozent weniger als im Vorjahr und so wenige wie zuletzt 2012. Gleichzeitig belief sich der Bauüberhang Ende 2025 auf 760.700 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen.

Für **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer der Hedera Bauwert GmbH, ist deshalb entscheidend, dass die Bundesgesellschaft nicht zu einer weiteren administrativen Ebene wird, sondern Projekte tatsächlich wirtschaftlich macht.

„Eine Bundesgesellschaft kann zu einem starken Instrument für mehr bezahlbaren Wohnraum werden, wenn sie keine zusätzlichen Strukturen und Verfahren schafft. Der größte Hebel liegt in einer klaren Arbeitsteilung: Der Staat stellt Grundstücke, günstige Finanzierung und verlässliche Rahmenbedingungen bereit, private Projektentwickler bringen Kapital, Erfahrung und Umsetzungskompetenz ein. Entscheidend ist eine planbare Projektpipeline. Nur dann investieren Unternehmen dauerhaft in serielle Verfahren, Personal und zusätzliche Kapazitäten“, sagt Ioannis Moraitis.

Planbare Pipeline für serielles Bauen

Produktionskapazitäten, standardisierte Planungen und Lieferketten rechnen sich erst, wenn Unternehmen über mehrere Jahre mit verlässlichen Volumen kalkulieren können. Eine Bundesgesellschaft könnte Grundstücke bündeln, einheitliche Ausschreibungen entwickeln und eine kontinuierliche Projektpipeline organisieren.

Für Berlin wäre das Modell besonders relevant. Bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp, während Projekte nicht am fehlenden Bedarf, sondern an Kosten, Finanzierung oder

langen Verfahren scheitern. Eine Partnerschaft zwischen Bund, Land und privaten Entwicklern könnte Investitionen mobilisieren, ohne bestehende Kompetenzen zu verdrängen.

Ob die Wohnungsbaugesellschaft zum Beschleuniger wird, hängt daher weniger von ihrer Größe als von ihrem Auftrag ab. Sie sollte öffentliche Ressourcen gezielt einsetzen, Risiken senken und private Investitionsbereitschaft in tatsächlich gebaute Wohnungen übersetzen.
(red)