



Baustelle in Berlin als Symbol für den angespannten Wohnungsbau – Einschätzung von Ioannis Moraitis (Hedera Bauwert) | Canva

Wohnungsbau in Berlin

20. März 2026

Erste Stabilisierung – strukturelle Herausforderungen bleiben

Die Stimmung im deutschen Wohnungsbau hellt sich leicht auf, doch von einer nachhaltigen Trendwende kann weiterhin keine Rede sein. Aktuelle Zahlen des [Ifo-Instituts](#) zeigen eine vorsichtige Verbesserung des Geschäftsklimas. Im Februar 2026 stieg der Index auf -17,6 Punkte, nachdem er in den Vormonaten deutlich niedriger gelegen hatte.

Stimmung verbessert sich – Auftragslage bleibt angespannt

Die Unternehmen bewerten ihre aktuelle Lage etwas positiver, auch die Erwartungen haben sich aufgehellt. Gleichzeitig bleibt die Auftragslage im Wohnungsbau angespannt: Rund 48 Prozent der Unternehmen berichten weiterhin von zu wenig Aufträgen. Zudem ist der Anteil der stornierten Bauprojekte zuletzt leicht gestiegen.

Wie die *Immobilien Zeitung (IZ)* am Montag berichtete, zeigt sich die leichte Erholung bislang vor allem in den Erwartungen – weniger in der tatsächlichen Auslastung der Unternehmen. Die Branche sei „noch nicht über den Berg“, zitiert das Blatt Ifo-Experte Klaus Wohlrabe.

Kosten, Zinsen und Finanzierung prägen den Markt

Im Berliner Immobilienmarkt treffen diese Entwicklungen auf eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum. Steigende Baukosten, hohe Zinsen und restriktivere Finanzierungsbedingungen erschweren die Umsetzung neuer Projekte erheblich.

Der Wohnungsbau in Berlin steht damit vor einem strukturellen Spannungsfeld: wachsender Bedarf auf der einen Seite, zunehmende wirtschaftliche Anforderungen auf der anderen.

Ioannis Moraitis (Hedera Bauwert): „Stabilisierung ist kein Aufschwung“

Für den Berliner Immobilienunternehmer **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer von **Hedera Bauwert**, ist die aktuelle Entwicklung ein erwartbarer Zwischenschritt, aber noch kein Wendepunkt. Moraitis begleitet den Berliner Wohnungsmarkt seit Jahren als Projektentwickler und Bestandshalter und ordnet die aktuellen Signale als Phase der Neujustierung ein.

„Wir sehen erste Anzeichen einer Stabilisierung, aber das bedeutet nicht, dass der Markt bereits wieder in einer Wachstumsphase ist“, sagt Ioannis Moraitis. „Viele Projekte stehen weiterhin unter Druck, weil sich die Finanzierungsbedingungen nachhaltig verändert haben.“

Nach Einschätzung von Moraitis verschiebt sich die Logik des Marktes spürbar. Kapitaldisziplin, belastbare Kalkulationen und langfristige Strategien gewinnen an Bedeutung. Projektentwicklungen müssten heute robuster geplant werden als noch vor wenigen Jahren.

Konsolidierung prägt die aktuelle Marktphase

Die aktuelle Entwicklung ist aus Sicht von Ioannis Moraitis Ausdruck einer breiteren

Marktbewegung. Für Moraitis befindet sich der Markt in einer Phase der Konsolidierung, in der stabile Strukturen und realistische Kalkulationen an Bedeutung gewinnen.

Die Branche tritt damit in eine ruhigere, zugleich aber substanziellere Phase ein, mit stärkerem Fokus auf wirtschaftliche Tragfähigkeit. (red)