Downloaded from Blogs on 26.11.2026 14:52h

By PwC Deutschland | 26. November 2026

Legal Shorts: Der Bund als Kreditgeber: Kommt jetzt ein neues Finanzierungsmodell für den Wohnungsbau?

Bund als Finanzierungspartner: Neue Impulse für den Wohnungsbau?

Bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp, während hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und komplexe Projektstrukturen viele Neubauvorhaben ausbremsen. Ein neues Modell soll hier ansetzen: Geplant ist eine Gesellschaft, an der der Bund mit 51 Prozent und externe Partner mit 49 Prozent beteiligt sein sollen.

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 14:52h

Die Idee: Der Bund baut nicht selbst. Vielmehr soll die Gesellschaft Wohnungsbauprojekte entwickeln, koordinieren und ausschreiben sowie als Kreditgeber auftreten. Private oder kommunale Unternehmen übernehmen die Umsetzung. Einen entscheidenden Hebel könnte dabei die Bonität des Bundes darstellen, über die günstigere Finanzierungskonditionen ermöglicht und größere Projektvolumina gebündelt werden könnten.

Was bedeutet das für den Markt?

Sollte das Modell wie geplant umgesetzt werden, könnte sich die Rollenverteilung zwischen öffentlicher Hand, Kapitalgebern, Projektentwicklern und ausführenden Bauunternehmen deutlich verändern. Neben der Finanzierung rücken damit auch baurechtliche und bauversicherungsrechtliche Fragestellungen in den Fokus.

Gerade bei großvolumigen und gebündelten Bauvorhaben kommt es darauf an, Verantwortlichkeiten und Risiken zwischen öffentlicher Hand, Auftraggebern, Planern und ausführenden Unternehmen klar zu verteilen. Vertragsgestaltung, Vergabe- und Projektstrukturen, Haftung sowie ein passender Versicherungsschutz werden deshalb wesentliche Bausteine einer tragfähigen Umsetzung sein.

Daneben sind die Beteiligungs- und Governance-Struktur, Finanzierungs- und Sicherheitenkonzepte sowie vergabe-, beihilfe-, gesellschafts- und steuerrechtliche Fragen zu klären.

Unser Fazit

Das geplante Modell könnte neue Impulse für die Wohnungsbaufinanzierung setzen. Ob daraus tatsächlich schneller zusätzlicher Wohnraum entsteht, wird jedoch nicht allein von attraktiven Finanzierungskonditionen abhängen. Ebenso entscheidend sind belastbare baurechtliche Vertrags- und Projektstrukturen sowie eine frühzeitige Absicherung der projektspezifischen Risiken.

Autoren: Igor Zarva, Moritz Gröning, Jan-Philipp Otter

Schlagwörter

Gesetzgebung, Legal, Wohnungsbauten