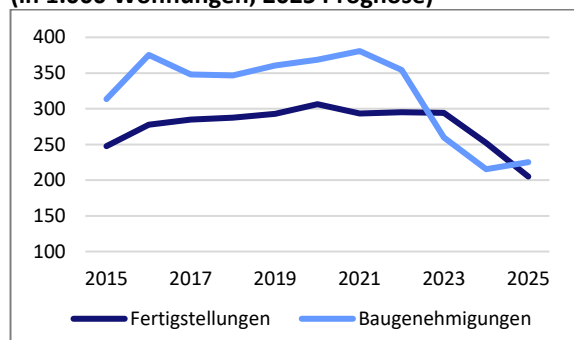


Wohnungsbau schnell und konsequent stärken – soziale Schieflagen vermeiden

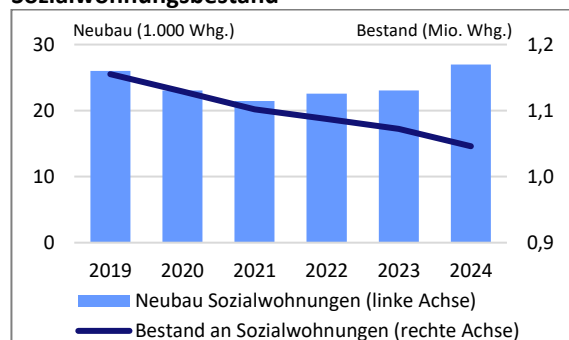
Deutschland steckt weiterhin in einer tiefgreifenden Wohnungskrise. In vielen Regionen fehlt bezahlbarer Wohnraum. Signifikante Impulse für die Neubautätigkeit bleiben bislang aus: So ist die Zahl der Baustarts von Wohnprojekten zwischen Ende 2022 und Mitte 2025 um 85% eingebrochen, die Wohnungsbaugenehmigungen sind seit 2021 um mehr als 40% gesunken. Dies wird sich kurzfristig in weiter deutlich abnehmenden Fertigstellungszahlen niederschlagen. Gleichzeitig befindet sich der soziale Wohnungsbau trotz ausgeweiteter Förderung und leicht steigender Neubautzahlen auf niedrigem Niveau: Nach wie vor fallen deutlich mehr Wohnungen aus der Belegungsbindung als neue gebaut werden, so dass der Sozialwohnungsbestand weiter sinkt.

Wohnungsbaugenehmigungen/Fertigstellungen
(in 1.000 Wohnungen; 2025 Prognose)



Quelle: Statistisches Bundesamt; 2025: Prognose ifo/bbs

Neuerrichtete Sozialwohnungen bzw. Sozialwohnungsbestand



Quelle: Bundesregierung; Neubau 2024: vorläufig

Die neue Bundesregierung hat den Wohnungsmangel zu Recht als zentrales soziales Problem erkannt und versprochen, das bezahlbare Wohnen zu forcieren: Um „Bauen, Bauen, Bauen“ zu realisieren, möchte sie unter anderem den sozialen Wohnungsbau stärken, durch Steuerentlastungen und weitere Förderinstrumente den Mietwohnungsbau und die Wohneigentumsbildung ankurbeln, das Bauen entbürokratisieren und Genehmigungsverfahren beschleunigen.

An diesen Versprechen muss sich die Bundesregierung messen lassen. Im Koalitionsvertrag wurden viele richtige Maßnahmen ins Auge gefasst, die bislang zum großen Teil allerdings noch nicht umgesetzt worden sind. Die viel zu niedrige Bautätigkeit, die u.a. auf die ungünstigeren Finanzierungsbedingungen, verschlechterte Förderung und gestiegene Baupreise und Baunebenkosten zurückzuführen ist, verschärft die sozialen Folgen der Wohnungsknappheit immer weiter – hier muss nun konsequent und schnellstmöglich gegengesteuert werden. Die Wohnungsbaupolitik braucht angesichts der dramatischen Lage einen Neustart: Den Ankündigungen der Bundesregierung müssen Taten folgen!



Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ fordert daher eine wirksame, sozial gerechte und zukunftsorientierte Wohnungsbaupolitik mit folgenden Schwerpunkten:

1. Wirksame Anreize für bezahlbaren Wohnungsbau und Wohneigentumsbildung einführen

Der Wohnungsknappheit im bezahlbaren Segment muss endlich mit effektiven Maßnahmen begegnet werden. Die verschlechterten Rahmenbedingungen haben die Wohnungsbautätigkeit abstürzen lassen, was sozialen Sprengstoff insbesondere für Bezieher unterer und mittlerer Einkommen birgt. Gleichzeitig ist die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum deutlich zurückgegangen; dabei kann dies nicht nur ein wirksames Mittel gegen Altersarmut sein, sondern mittelbar auch die Mietwohnungsmärkte entlasten. Es braucht endlich wirksame Impulse, damit wieder mehr gebaut werden kann. Der bestehende Förderrahmen reicht u.a. aufgrund der damit vielfach verbundenen kostentreibenden baulichen und genehmigungsrechtlichen Anforderungen an das Gebäude und der fehlenden Eigenkapitalkomponente nicht aus.

- Schnell spürbare Impulse für den bezahlbaren Wohnungsbau schaffen.
- Ergänzung des bestehenden ambitionierten Wohneigentums-Förderprogramms (WEF) um breitenwirksame Komponenten wie etwa Direktzuschüsse oder steuerliche Abzugsmöglichkeiten, pragmatischere Ausgestaltung von „Jung kauft Alt“ hinsichtlich der Erreichung des EH70-Niveaus.

2. Erhöhung der sozialen Wohnraumförderung konsequent umsetzen

Der soziale Wohnungsbau ist von größter Bedeutung, um Beziehern geringer Einkommen das Wohnen zu ermöglichen und das Angebot an günstigen Wohnungen auszuweiten. Die Bundesregierung hat das mit dem angekündigten Hochlauf der sozialen Wohnraumförderung auf 5,5 Mrd. Euro 2028 und 2029 erkannt. Allerdings ist auch klar, dass die Mittelausweitung in der geplanten Höhe den Rückgang des Sozialwohnungsbestands angesichts hoher Baukosten, ungünstiger Finanzierungsbedingungen und verschlechterter sonstiger Förderbedingungen bestenfalls bremsen kann. Hier sind weitere Maßnahmen erforderlich.

- Ein weiterer Hochlauf der sozialen Wohnraumförderung muss verlässlich durchgeführt werden, wobei auch die Länder mehr Mittel bereitzustellen haben. Es muss eine Fokussierung auf angespannte Wohnungsmarkt-Regionen geben.
- Gerade im preissensiblen sozialen Wohnungsbau sollte die Fördereffizienz durch die Einführung regionaler Regelstandards für vereinfachtes, kostengünstiges Bauen gesteigert werden.

3. Wohnungsbau-Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag schnell realisieren

Der Koalitionsvertrag sieht die Einführung einer Reihe sinnvoller Instrumente für mehr Wohnungsbau vor. Dazu zählen Förderungen durch Steuererleichterungen, eigenkapitalersetzende Maßnahmen sowie die Einführung eines öffentlich-privaten Wohnungsbau-Investitionsfonds. Gleichzeitig sollen die KfW-Förderprogramme zusammengeführt und vereinfacht werden, was ebenfalls zu begrüßen ist. Zur Aktivierung des Bauüberhangs ist die begrenzte Wiedereinführung der EH55-Förderfähigkeit vorgesehen. Darüber hinaus hat die Bundesregierung das Ziel



formuliert, die Neubaumiete in angespannten Wohnungsmärkten durch Absenkung der Finanzierungskosten auf unter 15 Euro pro qm zu senken, etwa durch staatliche Garantien. Aber: Bislang ist nicht erkennbar, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Es müssen schnellstmöglich konkrete Maßnahmen folgen.

- Schnelle Installierung der im Koalitionsvertrag angekündigten neuen Wohnungsbau-Anreize (bzw. befristete Wiedereinführung der EH55-Förderung zur Aktivierung des Bauüberhangs) bis spätestens Anfang 2026.
- Bis zur Einführung der neuen Instrumente muss der bestehende Förderrahmen mit zusätzlichen Mitteln auskömmlich finanziert werden.

4. Einfacheres und günstigeres Bauen forcieren

Bauen ist heute zu komplex, zu teuer und zu bürokratisch. Es braucht dringend eine Vereinfachung der Vorschriften und Verfahren. Zwar gibt es bereits Ansätze zum einfacheren, schnelleren und kostengünstigeren Planen und Bauen, die aber noch nicht in der Breite Anwendung finden. So sollte die Absenkung baukostensteigernder Standards künftig einfach und rechtssicher möglich sein, wenn die Vertragsparteien sich einig sind. Weiteres Potenzial besteht in der Weiterentwicklung der Musterbauordnung und der weiteren Harmonisierung der Landesbauordnungen sowie den diesen nachfolgenden Verordnungen, der Vereinfachung, Digitalisierung und Standardisierung der Genehmigungsverfahren und der Fortführung des Bund-Länder-Paktes zur Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung. Vorgaben für das Bauen müssen konsequent am Kosten-Nutzen-Verhältnis ausgerichtet werden.

- Bestehende Ansätze zum vereinfachten Bauen weiterentwickeln und bundesweit rechtssicher umsetzbar machen.
- Bauvertragsrecht weiterentwickeln und Friktionen beseitigen, Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung im Rahmen der geplanten BauGB-Novelle weiter vorantreiben, Erleichterungen für das Bauen im Bestand hinsichtlich der zu erreichenden Anforderungen schaffen.

5. Bauland bedarfsgerecht zur Verfügung stellen

Bauland ist ein zentraler Flaschenhals für den bedarfsgerechten Wohnungsbau. Schon heute ist klar, dass der absehbare Bedarf an Wohnraum im Spannungsverhältnis zum Flächenziel der Nachhaltigkeitsstrategie (unter 30 ha Flächenneuinanspruchnahme pro Tag bis 2030) steht. Vor allem in Wachstumsregionen spielt auch die Außenentwicklung eine wichtige Rolle, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Hier müssen weitere Anstrengungen unternommen werden, um Wohnbauland zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung zu stellen. Bedarfsgerechter Wohnungsbau als Bestandteil der sozialen Nachhaltigkeitsdimension muss weiter ermöglicht und innerhalb der Flächeninanspruchnahme priorisiert werden.

- Unterstützung von Kommunen bei der aktiven Bodenpolitik durch gezielte Förderungen, Abgabe von Liegenschaften zu günstigen Konditionen auch im Erbbaurecht und Aufbau einer strategischen Flächenreserve in den Regionen.

- 
- Flächeneffizienz und bedarfsgerechten Wohnungsbau (auch im Außenbereich) gemeinsam voranbringen – die notwendige Wohnraumschaffung muss bei den Flächenzielen angemessen berücksichtigt werden.

6. Gebäudesektor klimafreundlich, energieeffizient und resilient gestalten

Auf den Gebäudebestand entfallen mehr als 30% des deutschen Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen. Wirksamer Klimaschutz erfordert daher die Modernisierung insbesondere der energetisch ineffizientesten Wohn- und Nichtwohngebäude durch Ertüchtigung der Gebäudehülle und Dekarbonisierung der Heiztechnik. Hierfür sind bestehende Förderprogramme zu vereinfachen und auf hohem Niveau zu verstetigen. Unnötig hoher Energieverbrauch muss vermieden werden, gleichzeitig müssen Modernisierungen angesichts der verfügbaren Mittel und Handwerkerkapazitäten mit Augenmaß erfolgen. Beim Neubaustandard muss angesichts des erreichten hohen Effizienzniveaus auf weitere, über europäische Vorgaben hinausgehende kostentreibende Verschärfungen verzichtet werden. Ebenfalls zu berücksichtigen ist das klimaanangepasste Bauen.

- Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebereich durch Effizienzmaßnahmen insbesondere bei „Worst Performing Buildings“ ermöglichen, Kosteneffizienz beachten, marktgerechte und sozialverträgliche Anreize entwickeln.
- Keine weitere Verschärfung des Neubaustandards über europäische Vorgaben hinaus.

Fakten zum Bauen und Wohnen

- Rund 41 Mio. bewohnte Wohnungen gibt es in Deutschland, davon rund 23 Mio. Mietwohnungen und 18 Mio. selbstgenutzte Eigentumswohnungen.
- Von den 23 Mio. Mietwohnungen entfallen mehr als 60% auf private Kleinvermieter und knapp 40% auf professionelle Anbieter. Entsprechend gibt es heterogene Entscheidungswege und -gründe.
- In den vergangenen zehn Jahren (Durchschnitt 2015-24) wurden rund 280.000 Wohnungen pro Jahr gebaut, d.h. rund 0,7% des Bestandes.
- Für 2025 und 2026 ist ein Absinken der Fertigstellungszahlen auf rund 200.000 Wohnungen pro Jahr wahrscheinlich – der Bedarf liegt laut BBSR bei rund 320.000 Wohnungen jährlich bis 2030.
- Der Wohnungsbau hat mit einer Wertschöpfung von 198 Mrd. Euro und 2,3 Mio. Beschäftigten eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung (2023).
- Einschließlich indirekter und induzierter Effekte sind es sogar 537 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung und 6,6 Mio. Beschäftigte.

Die oben genannten Vorschläge zur Forcierung des Wohnungsbaus werden von den folgenden Mitgliedsorganisationen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ unterstützt:

 BUNDES ARCHITEKTEN KAMMER	 Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungs- unternehmen	 Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e.V.	 BUNDES INGENIEURKAMMER
 BAUINDUSTRIE	 DAS DEUTSCHE BAUGEWERBE	 die baustoffindustrie Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V. German Building Materials Association	 BTB BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN TRANSPORTBETONINDUSTRIE e.V.
 DEUTSCHE BETONBAUTEILE	 DGfM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.	 GIPS Bundesverband der Gipsindustrie e.V.	 MIRO ... weil Substanz entscheidet! Bundesverband Mineralische Rohstoffe e.V.
 VDPM Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e.V.	 vdz	 ZIEGEL.DE	 BF Bundesverband Flachglas
 VFF Verband Fenster + Fassade	 REPRÄSENTANZ TRANSPARENTE GEBÄUDEHÜLLE	 BGA	 BDB BUNDESVERBAND DEUTSCHER BAUSTOFF-FACHHANDEL e.V.
 DESH Deutsche Säge- und Holzindustrie	 HDH HAUPTVERBAND DER DEUTSCHEN HOLZINDUSTRIE	 DHWR Deutscher Holzwirtschaftsrat	 BIG TROCKENBAU AUSBAU Stark machen für die Zukunft
 BuVEG Die Gebäudehülle	 Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt	 VPB Verband Privater Bauherren e.V.	 ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ ist ein seit 2004 bestehendes Netzwerk von rund 30 Verbänden und Organisationen der Bau- und Immobilienbranche – das stärkste Fundament für den Wohnungsbau in Deutschland. Gemeinsames Ziel ist, die politischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau so zu verbessern, dass ausreichend bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird.

Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“:
Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V. | Reinhardtstraße 14 | 10117 Berlin
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de | info@bvbaustoffe.de

Berlin, 16.09.2025

Die Aktion Impulse für den Wohnungsbau ist unter der Nummer R005616 im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen.