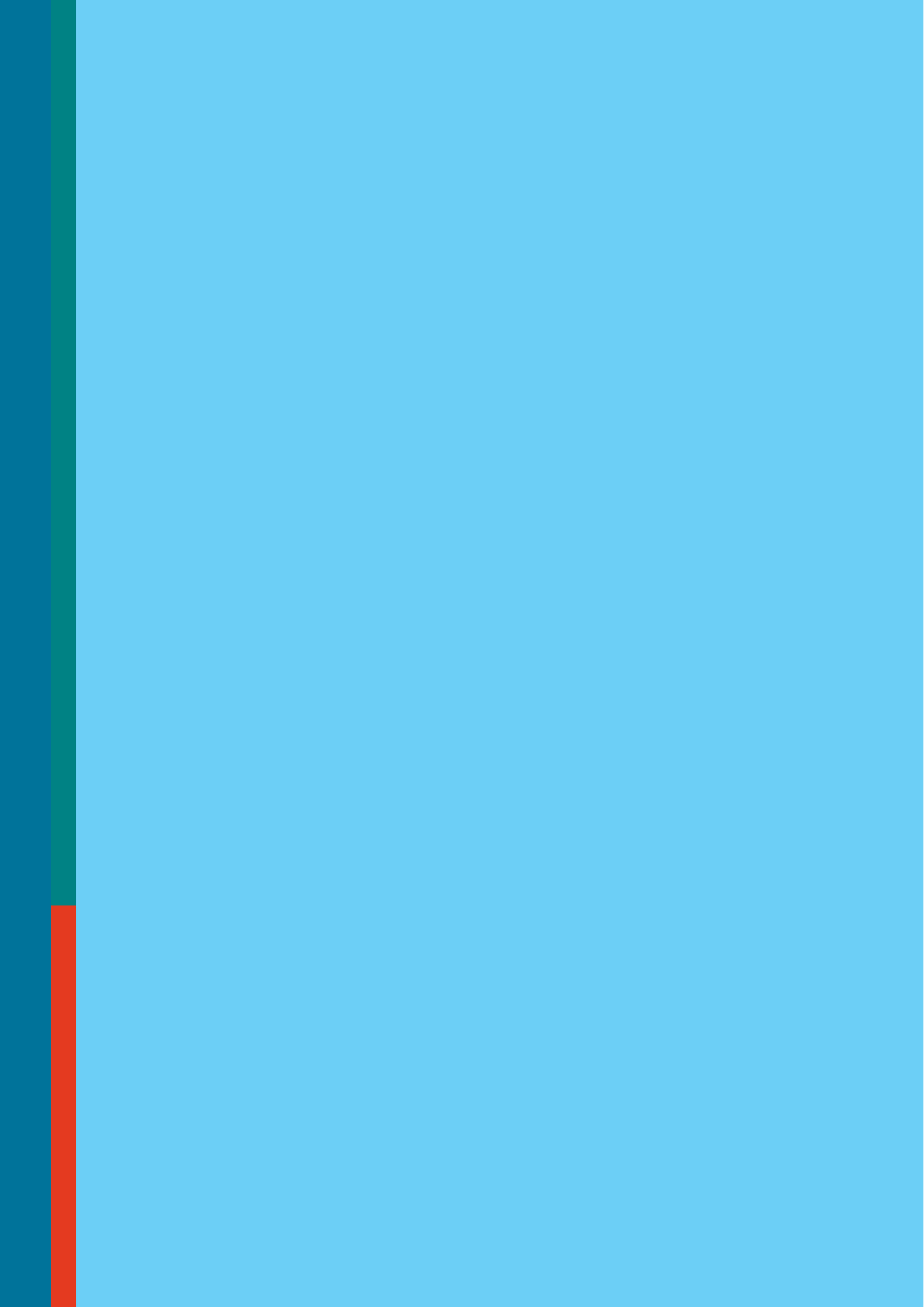


Aktionsplan zur Senkung der Baukosten

Stand: Juni 2026



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bezahlbares Bauen ermöglichen – strukturelle Kosten senken, Verfahren beschleunigen

Die Baukosten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Diese Entwicklung belastet private Bauherren, Investoren und die öffentliche Hand gleichermaßen. Gleichzeitig hat sich das wirtschaftliche Umfeld eingetrübt: Gestiegene Zinsen, volatile Materialpreise und eine insgesamt verhaltene Investitionsdynamik verschärfen die Situation zusätzlich.

Hohe Baukosten sind einer der Hauptgründe, warum in Deutschland zu wenig gebaut wird. Es geht bei der Frage der Reduzierung der Baukosten an vielen Stellen nicht mehr nur darum, Bauen attraktiver zu machen. Es geht darum, dafür zu sorgen, dass Bauprojekte überhaupt noch realisiert werden. Die Senkung der Baukosten ist daher eine zentrale Voraussetzung, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und die Versorgung mit Wohnraum nachhaltig zu sichern. Sie ist zugleich eine gesamtstaatliche Aufgabe. Bund, Länder und Kommunen müssen dabei ebenso zusammenwirken wie die Bauwirtschaft, die Immobilienwirtschaft, Finanzierungsakteure und Planende. Der Bund kann diese Herausforderung nicht allein lösen, aber er kann entscheidende Impulse setzen, Rahmenbedingungen verbessern und Prozesse beschleunigen.

Beschleunigung ist dabei nicht nur eine Frage von Verfahren und Technik. Wir wollen uns deshalb gemeinsam mit den Ländern und Kommunen für eine Verwaltungskultur einsetzen, die Spielräume nutzt, um Lösungen zu ermöglichen. Zum Leitbild für ein modernes, lösungsorientiertes Verwaltungshandeln gehört dabei auch, dass Mitarbeitende und Führungskräfte bestehende Ermessens- und Handlungsspielräume wahrnehmen, ohne dabei rechtliche Standards oder notwendige Schutzbelange außer Acht zu lassen. Im Dialog mit Ländern und Kommunen wollen wir diskutieren, wie wir besonders effiziente Verwaltungen sichtbar machen und auszeichnen können.

Mit diesem Aktionsplan legt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) ein Bündel kurz- und mittelfristig wirksamer und strukturell angelegter Maßnahmen vor. Ziel ist es, die Kostentreiber systematisch zu adressieren, Effizienzpotenziale zu heben und Investitionen wieder attraktiver zu machen.

Unser Ziel: mehr und günstiger bauen

Wir wollen bezahlbares Bauen wieder zum Regelfall machen. Um das zu erreichen, braucht es eine breit angelegte Offensive: Planungs- und Genehmigungsprozesse sollen deutlich beschleunigt, Bau- und Erwerbsnebenkosten spürbar gesenkt und zugleich Qualität sowie Sicherheitsstandards verlässlich gewährleistet werden. Innovation, Digitalisierung und industrielle Bauprozesse sollen konsequent genutzt werden, um Produktivität und Planungssicherheit zu erhöhen.

Dazu setzen wir auf drei zentrale Hebel:

- **Technologie und Innovation**, um Effizienzreserven zu erschließen und Bauprozesse zu modernisieren;
- **Förderung und Anreize**, um Investitionen zu erleichtern und wirtschaftliche Belastungen zu reduzieren;
- **Koordination und Regulierung**, um Standards zu vereinfachen, Verfahren zu beschleunigen und vorhandenes Wissen besser zu nutzen.

Fest steht auch, dass die Verfügbarkeit und die Kosten von Flächen und Grundstücken einen erheblichen Teil der Baukosten bedingen. Hier konnten wir mit Maßnahmen wie z.B. dem Bau-Turbo und dem Mustererbaurechtsvertrag bereits Vorhaben umsetzen, die dies adressieren. Weitere konkrete Maßnahmen dazu werden wir in einem gesonderten Paket anstoßen.

Maßnahmenpaket

1. Digitalisierung des Bauens

Ein zentraler Hebel zur Senkung der Baukosten liegt in der Digitalisierung. Mit der konsequenten Einführung von **Building Information Modeling (BIM)** wird die Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus hinweg digital vernetzt und damit effizienter.

Das BMWSB wird gemeinsam mit dem BMV und dem BMVg im Rahmen der Initiative „BIM Deutschland“ die Anwendung von BIM weiter vorantreiben, insbesondere durch den verbindlichen Einsatz bei eigenen Bauvorhaben. Außerdem wollen wir in der Förderung ein Bonus-System für den Einsatz von BIM entwickeln. Gleichzeitig werden offene Standards für eine übergreifende Dateninteroperabilität vorangetrieben, um eine breite Anwendung von BIM in der Praxis zu ermöglichen.

2. Digitaler Bauantrag

Auch Genehmigungsverfahren müssen deutlich effizienter werden. Der digitale Bauantrag, der bereits zur Genehmigungsbeschleunigung und damit zur Kostensenkung beiträgt, wird deshalb konsequent weiterentwickelt. Ziel ist eine **durchgängige, medienbruchfreie Digitalisierung** – von der Antragstellung bis zur Genehmigung. Teilautomatisierte Verfahren sowie BIM-basierte Anträge und Prüfungen können dabei einen wesentlichen Beitrag zur Beschleunigung leisten. Der Bund unterstützt die Länder bei der Umsetzung durch Vernetzung, fachliche Begleitung und gezielte Förderung.

Ziel der Länder beim digitalen Bauantragsverfahren ist es, die **digitale Antragstellung bis 2028 zum verbindlichen Regelweg** zu machen. Papieranträge sollen dann nur noch in begründeten Härtefällen zulässig sein. Dieser klare Zielhorizont schafft Planungssicherheit für die Verwaltung, Planungsbüros und die Bauwirtschaft und gibt der Umstellung kommunaler IT-Strukturen den notwendigen Rückenwind.

3. Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung

Darüber hinaus werden Planungsprozesse insgesamt gestrafft. Mit standardisierten Datenmodellen wie **XPlanung** und einer **digitalen Verfahrensampel** wird das Bauleitplanverfahren im Rahmen des Baugesetzbuch-Upgrades transparenter und effizienter gestaltet. Ziel ist es, die Dauer von Bauleitplanverfahren auf maximal zwei Jahre zu begrenzen.

4. Serielles und modulares Bauen

Die Bauwirtschaft ist in Deutschland noch immer stark durch konventionelle, gewerkweise organisierte Bauprozesse („Stein auf Stein“) geprägt, die vergleichsweise zeit- und kostenintensiv sind. Die Produktivität im Bauwesen kann durch den Einsatz industrieller Fertigungsmethoden deutlich gesteigert werden. Das serielle und modulare Bauen wird deshalb gezielt ausgebaut, denn standardisierte Prozesse, harmonisierte Schnittstellen und digitale Planungsmethoden verkürzen Bauzeiten, erhöhen die Planungssicherheit und stabilisieren Kostenstrukturen.

Wir wollen in der Neubauförderung ein **Bonus-System** für verkürzte Bauzeiten und reduzierte Baukosten durch serielles und modulares Bauen entwickeln. Darüber hinaus arbeiten wir weiter intensiv daran, die Hemmnisse für die Nutzung von **Typengenehmigungen** in der Praxis zu identifizieren, mit dem Ziel, dadurch systemische Bauweisen zu erleichtern. Die Vorbildfunktion des Bundes beim seriellen und modularen Bauen wollen wir herausstellen.

5. Nutzung von sekundären Bauteilen und Materialzulassung

Der Bausektor ist nach wie vor durch einen hohen Primärrohstoffeinsatz und eine geringe Wiederverwendungsquote von Bauteilen gekennzeichnet, was sowohl **Kosteneinsparpotenziale** ungenutzt lässt als auch Ressourcen ineffizient verbraucht. Der Abbau von Hemmnissen bei der Zulassung neuer Baumaterialien ist ein zentraler Hebel, um die Kreislaufwirtschaft und Innovationen beim Bauen zu fördern. Gemeinsam mit den Ländern wollen wir hierfür Potenziale für die Praxis nutzbar machen. Ein weiterer Ansatzpunkt zur Kostensenkung liegt in der effizienteren Nutzung von Ressourcen.

Die verstärkte Verwendung von Sekundärrohstoffen und wiederverwendbaren Bauteilen ermöglicht Kosteneinsparungen, reduziert die Abhängigkeit von Primärrohstoffen und macht den Bausektor widerstandsfähiger gegen globale Lieferkettenprobleme und Ressourcenknappheit. Gemeinsam mit den fachlich berührten Ressorts werden wir den rechtlichen **Rahmen für Wiederverwendung und Recycling im Gebäudebereich** konsequent weiterentwickeln und Hemmnisse für den Einsatz gebrauchter Bauprodukte abbauen..

6. Plattform kostenreduziertes Bauen

In Deutschland bestehen bereits zahlreiche erfolgreiche Ansätze für kosteneffizientes Bauen wie zum Beispiel der Hamburg-Standard. Diese sind bislang jedoch noch nicht ausreichend verbreitet. Deshalb richten wir eine **Plattform kostenreduziertes Bauen** ein, die Bund und Länder gemeinsam betreiben. Sie bündelt bewährte Lösungen, stellt sie zentral bereit und macht sie für alle Akteure leicht zugänglich. So können erfolgreiche Modelle schneller skaliert und Doppelstrukturen vermieden werden.

7. Gebäudetyp E

Gleichzeitig werden regulatorische Spielräume erweitert. Mit dem Gebäudetyp E soll es erleichtert werden, rechtssicher von **Standards und technischen Normen abzuweichen**. Dadurch können Baukosten reduziert werden, ohne Abstriche bei Sicherheit, Gesundheits- und Umweltschutz zu machen. Ein entsprechender **Gesetzentwurf** wird noch in diesem Jahr vom BMJV vorgelegt. Parallel bringt das BMWSB Maßnahmen zur schnelleren Etablierung des Gebäudetyps E in der Praxis auf den Weg.

8. Planen und Bauen besser verzahnen

Die Abwicklung von Bauprojekten erfolgt in Deutschland auf der Basis von bilateralen Verträgen mit geringer Kooperation aller Beteiligten. Die dadurch entstehenden Schnittstellenrisiken und Abstimmungsaufwände führen zu Ineffizienzen, Verzögerungen und zusätzlichen Kosten. Mit integrierten und kooperativen Projektansätzen wie etwa mit den Methoden der **Lean Construction** und der **integrierten Projektentwicklung (IPA)** werden Planung und Ausführung künftig enger verzahnt und alle wesentlichen Beteiligten frühzeitig eingebunden.

So können Prozesse effizienter gestaltet, Konflikte reduziert und Planungs- sowie Bauzeiten verkürzt werden. Der Bund wird die Verbreitung dieser Ansätze gezielt unterstützen und bestehende Initiativen stärken. Ziel ist es, Bauprojekte wirtschaftlicher umzusetzen und Baukosten nachhaltig zu senken.

9. Kostenkontrolle bei Normen und technischen Anforderungen

Die Vielzahl und zunehmende Komplexität technischer Normen und regulatorischer Anforderungen führen dann zu steigenden Baukosten, wenn deren Nutzen für Qualität, Sicherheit oder Nachhaltigkeit in keinem angemessenen Verhältnis stehen.

Deshalb hat das DIN bereits ab 1. Januar 2025 eine systematische **Folgekostenabschätzung** für Baunormen für Mehrparteienhäuser eingeführt. Diese Folgekostenabschätzungen sollen künftig zusätzlich von einer **unparteiischen Prüfstelle** überprüft werden, um weitere Kostensteigerungen durch neue Normen zu verhindern. Zudem wird die Bindungswirkung von Normsetzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt.

10. Zentrales Förderprogramm Neubau

Die Förderlandschaft des Bundes ist derzeit durch eine Vielzahl einzelner Programme geprägt. Dies erschwert den Zugang und mindert die Wirksamkeit der Förderung. Künftig wird die Neubauförderung in einem **zentralen Förderprogramm Neubau** gebündelt und modular aufgebaut.

Damit wird sie übersichtlicher und einfacher zugänglich. Einzelne Förderbausteine können gezielte Anreize u.a. für kosten- und flächeneffizientes Bauen setzen. Der Start des neuen Programms ist für 2027 vorgesehen. Die Möglichkeit des Aufbaus von Wohneigentum für Familien ist dabei ein zentrales Kriterium.

11. Verbesserung der degressiven AfA und Sonderabschreibung

Die zeitliche Befristung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen bis September 2029 bildet die gestiegenen Baukosten und Finanzierungsbelastungen nur unzureichend ab und setzt auch im Hinblick auf langfristige Investitionsentscheidungen zu geringe Anreize für zusätzliche Investitionen in den Wohnungsneubau.

Das BMWSB will deshalb zur **Verbesserung der Investitionsbedingungen** die degressive Abschreibung (AfA) verlängern und verstetigen sowie die Sonderabschreibung im Wohnungsbau zielgerichteter ausgestalten. Das senkt die Kapitalkosten, erhöht die Planungssicherheit und erleichtert Investitionsentscheidungen.

12. Sicherstellung effektiver Finanzierungsmöglichkeiten

In den letzten Jahren haben sich die Marktbedingungen auf den Wohnungsmärkten und die Rahmenbedingungen auch für Finanzierungen deutlich verändert. Das Ende der Niedrigzinsphase wirkt angesichts der hohen Erwerbs- und Baukosten zusätzlich erschwerend auf die Realisierung von (Neu-)bauten. Wir wollen deshalb privates Kapital für den bezahlbaren Wohnungsbau mobilisieren. Neben dem Sozialen Wohnungsbau als größtem Hebel brauchen wir auch darüber hinausgehende Impulse im bezahlbaren Marktsegment.

Im Rahmen des Deutschlandfonds wollen wir dafür mit Hilfe der KfW den Kapitalmarkt nutzen. Wir werden einen Fonds für bezahlbares Wohnen als Modellvorhaben zur Mobilisierung privaten Kapitals für bezahlbare und klimafreundliche Wohnungsneubaumaßnahmen schaffen, der Anleger adressiert, die nach hoher Sicherheit zu moderaten Renditen suchen.

Deutschland hat bei den CRR/CRD-Verhandlungen (Eigenkapitalverordnung und --richtlinie) auf europäischer Ebene bereits günstige Sonderregelungen für den Immobiliensektor erwirkt. Diese Regelungen bestimmen insbesondere, wie viel Eigenkapital Banken vorhalten müssen.

Erleichterungen wie der Split-Ansatz bei der Risikogewichtung, eine Reduzierung des Risikogewichts bei ADC-Finanzierungen für Projektentwickler unter bestimmten Voraussetzungen und der Mittelfaktor nutzen auch der mittelständischen Bauwirtschaft und regionalen Bauträgern. Diese Erfolge gilt es zu sichern und auszubauen - etwa durch Bürokratieabbau. Die Bundesregierung wird sich dafür einsetzen, dass die Perspektive der Wohnungsbaufinanzierung bei künftigen Anpassungen des Rechtsrahmens angemessen berücksichtigt wird.

13. Schwerpunkt „Kostengünstiges Bauen“ beim Staatspreis

Nicht zuletzt wollen wir auch bei dem bereits bestehenden Staatspreis „Deutscher Architekturpreis“ dafür sorgen, dass die Kostenkomponente im kommenden Jahr stärker in den Fokus rückt und den Nachweis erbringt, dass qualitätsvolles und kostengünstiges Bauen Hand in Hand gehen kann. Auch in der strategischen Forschungsplanung des BMWSB legen wir einen Schwerpunkt auf kostengünstiges Planen und Bauen. Damit setzen wir klare Impulse für die technologischen und wirtschaftlichen Innovationen von morgen.

Ausblick

Eine schnelle und dauerhafte Senkung der Baukosten, insbesondere der Herstellungskosten günstigen Wohnraumes, kann nur im Zusammenspiel aller Beteiligten gelingen. Die Maßnahmen des Bundes setzen hierfür den Rahmen und schaffen die Voraussetzungen für eine breite Wirkung.

Die Ausgangslage bleibt herausfordernd. Globale Krisen und Kriege üben unmittelbaren Druck auf Lieferketten und Preise aus. Es gibt Entwicklungen, die wir nicht beeinflussen können. Aber wir müssen umso konsequenter die Dinge vorantreiben, die wir selbst in der Hand haben. Denn der Bedarf an Wohnraum ist hoch, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind anspruchsvoll und die Bauwirtschaft steht vor strukturellen Veränderungen. Gleichzeitig verfügt Deutschland über eine leistungsfähige Bau- und Innovationslandschaft.

Dieses Potenzial gilt es gezielt zu nutzen. Mit dem vorliegenden Aktionsplan setzen wir gezielte Impulse, um Baukosten wirksam zu senken, Investitionen zu erleichtern und den Wohnungsbau wieder zu beleben. Gemeinsam mit Ländern, Kommunen und allen Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft werden wir diesen Weg konsequent weitergehen. Unser Ziel bleibt, die Wohnraumversorgung nachhaltig zu sichern und bezahlbares Bauen in Deutschland wieder zur Regel zu machen.

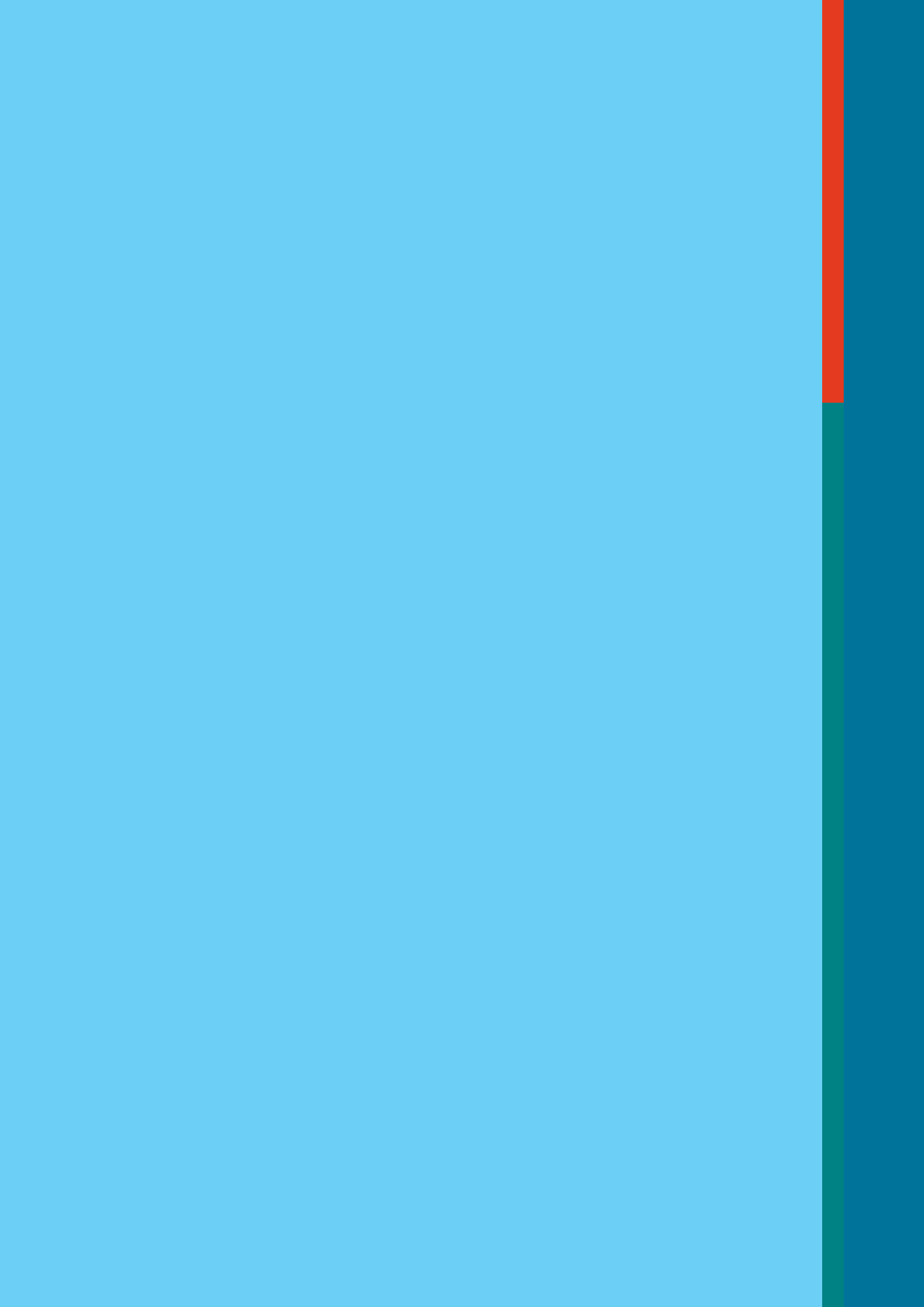
Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)





bmwsb.bund.de

Stand: Juni 2026





www.bmwsb.bund.de

-  social.bund.de/@BMWSB_Bund
-  x.com/BMWSB_Bund
-  youtube.com/@Bundesbauministerium
-  instagram.com/bundesbauministerium