November 2026

Wohnungsbau jetzt möglich machen

Wohnungsbau weit unter dem Bedarf

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum ist eine gesellschaftliche Notwendigkeit. Drastisch verschlechterte Finanzierungsbedingungen, gestiegene Baukosten, weiter steigende Standards und Rückgänge bei der Förderung haben die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich reduziert. **2026 dürften weniger als 200.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden** – der tiefste Stand seit 2011 und **über 100.000 Wohnungen weniger als im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2023**. Die Folgen sind vielerorts gestiegene Mieten, besonders deutlich bei Neuverträgen, sowie Engpässe bei der Wohnraumversorgung. Umfragen belegen, dass Bürgerinnen und Bürger die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum als eines der drängendsten politischen Probleme in Deutschland wahrnehmen.

Politische Kurskorrekturen reichen noch nicht aus

Die Bundesregierung steuert teilweise um: Mit dem Bau-Turbo können Kommunen Wohnungsbau vereinfacht vorantreiben. Die soziale Wohnraumförderung wurde seit 2022 verdoppelt und soll auch 2027 und 2028 auf dann 5,5 Mrd. Euro weiter steigen. Weitere Vorhaben sind in Vorbereitung wie die Stärkung des einfacheren und kostengünstigeren Bauens, die rechtliche Priorisierung des Wohnungsbaus und die stärker digitalisierte Planung.

Auf der anderen Seite zeigt sich: Die aktuellen Aktivitäten werden den großen Herausforderungen noch nicht gerecht. So wurden trotz der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten die Fördermittel für den Wohnungsneubau im Haushaltsentwurf 2027 teilweise deutlich reduziert. Die Prozesse dauern viel zu lange, etwa mit Blick auf die Einführung des Gebäudetyps E. Und beim sozialen Wohnungsbau liegt die Zahl neuerrichteter Sozialwohnungen trotz hoher Fördermittel weit unter dem Bedarf.

Deutschlands Wachstumsschwäche ist auch ein Wohnungsbauthema

Nicht zuletzt für die Generierung von Steuereinnahmen und zur Stabilisierung der Sozialversicherungen braucht es dringend mehr Wirtschaftswachstum. Doch **zu wenig Wohnungsbau ist eine Wachstumsbremse**. Potenzielle Arbeitskräfte finden keinen Wohnraum, und die vielerorts hohen Mieten und Kaufpreise entziehen Kaufkraft. Darüber hinaus wird das **Potenzial der regionalen Bauwirtschaft als Impulsgeber für Wachstum und Wertschöpfung nicht ausgeschöpft**. Die **volkswirtschaftlichen Kosten von zu wenig Wohnungsbau** dürften daher die kurzfristigen Effekte eines Wohnungsbau-Sparkurses deutlich übersteigen.

Die Stärkung des Wohnungsbaus ist daher dringend geboten. Die Aktion Impulse für den Wohnungsbau schlägt vor:

1. Bezahlbaren Mietwohnungsbau ermöglichen

Der Mietwohnungsbau im bezahlbaren Segment erfordert neben der dringend notwendigen Vereinfachung des Bauens gezielte Anreize, damit in der Breite wieder mehr gebaut werden kann. Hier ist die kürzlich angekündigte Weiterführung der EH55-Plus-Förderung ein erster wichtiger Schritt. Aber: Die im Entwurf zum Bundeshaushalt 2027 vorgesehene deutliche Absenkung der Neubauförderprogramme schafft neue Unsicherheit und gefährdet die notwendige Stabilisierung der Bautätigkeit. Künftig sollte die Förderung vor allem das bezahlbare Bauen und Wohnen in den Fokus nehmen und sich daher sowohl bei der KfW-Förderung als auch bei der Sonder-AfA (§ 7b EStG) an der EH55-Stufe orientieren.

- Förderung breitenwirksamer ausgestalten und Kontinuität sichern: Reform der Förderlandschaft schnell abschließen, Komplexität reduzieren, ausreichend finanzieren, langfristige Verlässlichkeit herstellen; bestehende Programme bis zum Start der neuen Förderarchitektur verlässlich ausfinanzieren.
- Finanzierung durch geeignete Garantie- und eigenkapitalersetzende Instrumente erleichtern.

2. Sozialen Wohnungsbau weiter stärken

Die soziale Wohnraumförderung ist angesichts der angespannten Wohnungsmärkte von größter Bedeutung. Der von der Bundesregierung bereits vollzogene und weiterhin vorgesehene Hochlauf ist richtig und muss von vereinfachten Förderbedingungen sowie entsprechenden Kofinanzierungen der Länder flankiert werden.

- Bundesmittel dauerhaft auf hohem Niveau absichern und den Ländern möglichst frühzeitig und vollständig zur Verfügung stellen.
- Förderbedingungen vereinfachen und konsequent auf das kostengünstige Bauen ausrichten.

3. Wohneigentumsbildung besser fördern

Die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum kann einen wichtigen Beitrag zur privaten Vermögensbildung und zur langfristigen Absicherung im Alter leisten und Druck von den Mietmärkten nehmen. Angesichts stark gestiegener Baukosten sowie vielerorts hoher Grunderwerbsteuern ist die Bildung von Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten in vielen Regionen aktuell kaum möglich.

- Förderung von Bestandserwerb und Neubau insbesondere für Familien, Ersterwerber und Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen gezielt ausbauen.
- Eigenkapitalhürden durch Darlehen, Bürgschaften und Garantien senken sowie Grunderwerbsteuerbelastung für Ersterwerber begrenzen.

4. Einfacheres und kostengünstigeres Bauen voranbringen

Bauen ist in Deutschland zu teuer und zu aufwendig geworden. Es bedarf eines „neuen Normals“ mit angemessenen und kosteneffizienten Bauweisen. Dafür muss der Gebäudetyp E nun schnellstmöglich kommen, um einfacheres und günstigeres Bauen rechtssicher zu ermöglichen und Investitions-Attentismus zu vermeiden. Entscheidend ist eine qualitätsvolle Planung und Ausführung. Darüber hinaus sind weitere baurechtliche Harmonisierungen erforderlich.

- Gebäudetyp E rechtssicher, technologieoffen und schnell umsetzen.
- Anpassung der Landesbauordnungen weiter voranbringen und Best Practice-Ansatz ausbauen, auch mit Blick auf das serielle, modulare und systemische Bauen.

5. Mehr Bauland bereitstellen und vorhandene Flächen besser nutzen

Neben dem durch das immer aufwendigere Bauen infolge höherer Standards verursachten Baukostenanstieg sind die hohen Grundstückspreise ein zentrales Problem. Die Mobilisierung von Bauland und die Nachverdichtung wurden mit dem Bau-Turbo bereits erleichtert; dieser Weg ist fortzusetzen. Dazu muss der Entwurf zur BauGB-Novelle konsequent umgesetzt werden.

- Flächenaktivierung durch Nachverdichtung, Aufstockung, Umnutzung usw. weiter forcieren; in angespannten Wohnungsmärkten zusätzliche Wohnbauflächen aktivieren und überragendes öffentliches Interesse für den Wohnungsbau festschreiben; Umbau und Umnutzung im Bestand durch ein praxistaugliches Umbaurecht erleichtern.
- Öffentliche Grundstücke verstärkt und zu tragfähigen Konditionen für den Wohnungsbau mobilisieren.

6. Dekarbonisierung und Modernisierung des Gebäudesektors effizient steigern

Für einen auf längere Sicht klimaneutralen Gebäudebestand muss die Gebäudeenergieeffizienz bei ineffizienten Gebäuden technologieoffen gesteigert und der Umstieg auf CO_2-freie Energieträger forciert werden. Mit der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie rückt zudem der Lebenszyklus von Gebäuden in den Blick; dies ist praxistauglich zu berücksichtigen. Das Vertrauen in den für die Finanzierung der Wärmewende zentralen Klima- und Transformationsfonds (KTF) muss erhalten bleiben.

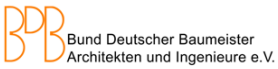
- Energieeffizienz und klimaneutrale Wärmeversorgung gemeinsam voranbringen; energetische Sanierungen bei Gebäuden mit hohem Energieverbrauch besonders anreizen.
- Förderbedingungen langfristig verlässlich und sozialverträglich ausgestalten, Ungleichgewichte bei der BEG-Förderung beseitigen und KTF-Mittel verlässlich auch für die energetische Modernisierung und Dekarbonisierung des Gebäudesektors sichern.

Wohnungsbau ist eine Voraussetzung für wirtschaftliche Dynamik und soziale Stabilität und damit auch für die Zukunftsfähigkeit Deutschlands. Dies muss sich in der Bau-, Finanz- und Haushaltspolitik widerspiegeln – auch mit Blick auf den Bundeshaushalt 2027.

Die oben genannten Vorschläge werden von den folgenden Mitglieds-organisationen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ unterstützt:





























































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, 02.11.2026

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