



POSITIONSPAPIER

Mehr Wohnraum schaffen – Bauüberhang durch EH 55-Förderung aktivieren

Schaffung von Wohnraum zentrales Thema im Koalitionsvertrag

15.9.2025. Die Bundesregierung hat sich im Bereich Wohnen zu Recht viel vorgenommen: Sie will „Bauen, Bauen, Bauen“ und laut Koalitionsvertrag den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung durch eine Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive ankurbeln. Dazu gehören der bereits umgesetzte Bau-Turbo, eine Verringerung der Baukosten durch einfacheres Bauen, die weitere Entschlackung von Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie verbesserte Förderung.

Aktuelle Konjunkturlage im Wohnungsbau: Einbruch der Baunachfrage erzeugt kurz- bis mittelfristig eine massive Wohnungsbaulücke

Die Entwicklung der *Baugenehmigungen* bleibt im ersten Halbjahr 2025 schwach. Mit 109.760 genehmigten Wohnungen von Januar bis Juni liegt das Plus zum Vorjahr nur bei knapp drei Prozent. Im Juni 2021 und 2022 wurden zum Halbjahr jeweils noch über 185.000 Wohnungen genehmigt. Dieses Niveau braucht es auch, um mittelfristig ausreichend preiswerten Wohnraum zu erstellen. Die jüngsten Bedarfs-Prognosen liegen bei ca. 320.000 bis 330.000 Wohneinheiten.

Besonders kritisch muss im Hinblick auf den preiswerten Mietwohnungsbau das Genehmigungsverlangen beim Mehrfamilienhausbau betrachtet werden: Mit gut 57.300 genehmigten Wohnungen stagniert das Niveau auf dem ohnehin schwachen Vorjahresstand – deutlich unter den jeweils über 90.000 Genehmigungen der ersten Halbjahre 2021 und 2022.

Bei den *Ordern* im Wohnungsbau zeigt sich zwar eine Stabilisierung der Nachfrage, aber leider noch kein Wendepunkt. Denn das Auftragsvolumen liegt real, d.h. unter Herausrechnung der Preisentwicklung, weiterhin mehr als 25 Prozent unter dem Stand von 2022. Die Bundesregierung steht weiter in der Verantwortung, ihre richtigen und wichtigen Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag, wie einem Förderprogramm auf dem EH 55- Niveau, umzusetzen.

Der Einbruch der Neubaugenehmigungen wird in den kommenden Jahren zu einem massiven Rückgang der Fertigstellungszahlen führen.

Wohnungsbaulücke verringern – Bauüberhang aktivieren

Um die entstehende Wohnungsbaulücke teilweise kompensieren zu können, ist die schnelle Realisierung der im Bauüberhang befindlichen genehmigten, aber noch nicht begonnenen Objekte sinnvoll. Die Bundesregierung hat hierzu im Koalitionsvertrag die befristete Einführung einer EH55-Förderung für Wohnungen des Bauüberhangs angekündigt. Bei diesen handelt es sich vielfach um Objekte, die teilweise vor der Zinswende zu deutlich günstigeren Finanzierungs- und Förderkonditionen geplant wurden und nun nicht mehr wirtschaftlich realisiert werden können.

Im Wohnungsneubau befinden sich (Stand: Ende 2024) insgesamt 631.000 Wohnungen im Bauüberhang, von denen 301.000 Wohnungen noch nicht begonnen worden sind. 120.000 dieser Wohnungen wurden bis einschließlich 2022 genehmigt.

EH55-Förderung für den Bauüberhang zeitlich befristet einführen

Die EH55-Förderung für den Bauüberhang kann dazu beitragen, die fertig geplanten und genehmigten Projekte trotz veränderter Rahmenbedingungen doch noch wirtschaftlich zu machen. Sie könnte damit dem absehbaren starken Rückgang der Wohnungsfertigstellungen entgegenwirken und zur Schaffung von mehr dringend benötigtem Wohnraum beitragen. Die aktuellen Pläne der Bundesregierung zur befristeten EH55-Förderung für den Bauüberhang sind daher sehr zu begrüßen; der Haushaltsausschuss des Bundestags hat kürzlich Fördergelder in Höhe von 59 Mio. € für das Jahr 2025 bereitgestellt. Durch die vorgesehene Zinsverbilligung dürften die investierten Mittel mit großer Hebelwirkung eingesetzt werden bei zugleich geringer Belastung des Bundeshaushalts. Diese Förderung gilt es, 2026 weiter zu optimieren und zu verstetigen.

Vorschläge von bbs und ZDB für eine zielgerichtete EH55-Förderung für Wohnungen des Bauüberhangs:

- Genehmigte, aber noch nicht begonnene Wohnungsbauprojekte, die durch den plötzlichen Wegfall der EH55-Förderung 2022 und der darauffolgenden Zinswende nicht mehr wirtschaftlich realisiert werden konnten, sollten zeitlich befristet gefördert werden.
- Vorgeschlagen wird eine Zinsverbilligung auf unter 2% p.a. für bis zu 250.000 Euro Darlehen.
- Um den Anforderungen des Klimaschutzes zu entsprechen, sollte die Förderung an die Realisierung einer perspektivisch 100 Prozent regenerativen Heizlösung (etwa Wärmepumpe, Fernwärme) gekoppelt werden.
- Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Bundeshaushalt ist zu berücksichtigen, dass durch die Zinshebelung ein effizienter Mitteleinsatz ermöglicht wird. Einnahmenseitig sind die durch die Realisierung zusätzlicher Wohnungen anfallenden direkten, indirekten und induzierten Multiplikatoreffekte zu berücksichtigen. Zudem trägt eine Verringerung der Wohnungsbaulücke zu einer Normalisierung der Wohnkosten und damit zu geringeren Sozialtransfers bei.
- Bei erteilten Baugenehmigungen muss (je nach Bundesland) innerhalb von zwei bis sechs Jahre mit dem Bau begonnen werden, wobei unterschiedliche Verlängerungsoptionen bestehen. Angesichts des drohenden Ablaufs zahlreicher erteilter Wohnungsbaugenehmigungen des Bauüberhangs sollte eine einheitliche Umsetzungsfrist von bundesweit 6 Jahren angestrebt werden.

Begründung

Nachdem der Bau-Turbo beschlossen wurde, müssen nun Investitionsimpulse gesetzt werden. Eine verstetigte EH55-Förderung, wie oben vorgeschlagen, bietet Anlass, den Wohnungsbau kurzfristig wieder anzuschieben. Da nach dem Vorschlag nur Wohnungen förderfähig sind, die durch den plötzlichen Wegfall der EH55-Förderung 2022 nicht mehr realisiert werden konnten, sind haushälterisches Risiko und Mitnahmeeffekte auf ein Minimum reduziert.

Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die Wertschöpfungseffekte des Wohnungsbaus: Die Errichtung zusätzlicher Wohnungen wirkt stark auf die Binnenwirtschaft und trägt signifikant zu zusätzlichem Wachstum, Beschäftigung und Steuereinnahmen bei. Jeder siebte Euro der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung entfiel 2023 laut Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) direkt, indirekt oder induziert auf den Wohnungsbau.

Doch der Wachstumsmotor ist in ernster Gefahr: Zuliefererbranchen für den Wohnungsbau, wie zum Beispiel die Hersteller von Mauersteinen, verzeichneten in den vergangenen drei Jahren Produktionsrückgänge von rund 50 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten im Bereich „Bau von Gebäuden“ ist seit drei Jahren rückläufig. Die Geräteauslastung im Hochbau liegt laut des Instituts für Wirtschaftsforschung (ifo) aktuell bei 65 Prozent und ist damit in den vergangenen drei Jahren um 17 Prozentpunkte abgesackt. Das Halten der Beschäftigten wird bei einer anhaltenden Unterauslastung der Kapazitäten für immer mehr Unternehmen zu einer betriebswirtschaftlichen Herausforderung. Angesichts einer Unterversorgung mit Wohnraum ist ein weiterer Abbau der Kapazitäten in den baustoffherstellenden Unternehmen und den Bauunternehmen auch politisch nicht hinnehmbar. Daher bedarf es nun schnell wirksamer Maßnahmen.

Fazit

Die geringe Wohnungsbautätigkeit verschärft die soziale Schieflage auf dem Wohnungsmarkt. Für die kommenden Jahre ist ein weiterer massiver Rückgang der Fertigstellungen zu befürchten. Damit werden die Mieten weiter steigen, die Unterversorgung mit angemessenem Wohnraum zunehmen, die Bildung einer Fluktuationsreserve erschwert und förderpolitische Spielräume im Zuge des steigenden Wohngeldes sinken. Um die Lücke zu kompensieren, müssen die im Bauüberhang befindlichen genehmigten, aber noch nicht begonnenen Bauvorhaben nun schnell realisiert werden. Damit das wirtschaftlich gelingen kann, muss die von der Bundesregierung vorgesehene EH55-Förderung für den Bauüberhang schnell, zielgerichtet und verlässlich eingeführt werden.

Ansprechpartner

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.

Luke Voutta, Leiter Kommunikation

030 / 7261999-23

l.voutta@bvbaustoffe.de

Reinhardtstraße 14

10117 Berlin

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

Iris Rabe, Leiterin Stabsstelle Kommunikation, Pressesprecherin

030 20314-408

presse@zdb.de

Kronenstr. 55-58

10117 Berlin