

FÖRDERBANKEN 2026

Förderbanken für bezahlbares
Wohnen unverzichtbar
Erk Westermann-Lammers

Erk Westermann-Lammers

Förderbanken für bezahlbares Wohnen unverzichtbar

Es zählt zu den zentralen sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. In vielen Metropolregionen und zunehmend auch in mittelgroßen Städten übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Steigende Baukosten, hohe regulatorische Anforderungen und begrenzte Flächen verschärfen die Situation. Die Wohnraumfrage entwickelt sich über soziale Aspekte hinaus immer stärker zu einem wesentlichen Standort- und Wettbewerbsfaktor.

Fehlt ausreichend bezahlbarer Wohnraum, beeinträchtigt dies die Mobilität von Arbeitskräften, verfestigt regionale Ungleichgewichte und belastet die wirtschaftliche Dynamik. Eine kurzfristige Entspannung ist nicht zu erwarten, da auch die Wohnungswirtschaft vor erheblichen Transformationsanforderungen steht: Klimaziele, energetische Sanierungen und

teuren von Ländern, Bund und Europäischer Union. Insbesondere regionale Förderbanken übernehmen dabei eine wesentliche Rolle.

Föderale Verantwortung und differenzierte Förderpraxis

In Deutschland ist die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung seit der Föderalismusreform 2006 klar bei den Bundesländern verankert. Die Länder gestalten ihre Förderprogramme eigenständig, setzen regionale Schwerpunkte und reagieren auf spezifische Marktbedingungen vor Ort. Diese dezentrale Struktur hat sich bewährt, weil sie passgenaue Lösungen ermöglicht.

Die Förderpraxis zeigt dabei ein klares Bild: Wohnraumförderung wird nicht über ein einzelnes Instrument getragen,

nungsbau und verwandte Programme stellt die Bundesregierung den Ländern bis 2029 insgesamt 23,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Davon entfallen auf das Jahr 2025 rund 3,5 Milliarden Euro, auf 2026 vier Milliarden Euro, auf 2027 fünf Milliarden Euro sowie jeweils 5,5 Milliarden Euro auf die Jahre 2028 und 2029.

Die Bundesmittel bilden einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtarchitektur der Wohnraumförderung. Sie stabilisieren Investitionen und setzen zusätzliche Impulse in einem Marktumfeld, das von steigenden Kosten und hoher Unsicherheit geprägt ist.

Europäischer Vorstoß soll weitere Investitionsanreize setzen

Ergänzend zur regionalen und nationalen Ebene gewinnt die europäische Perspektive an Bedeutung. Mit weiteren Initiativen wie dem „Affordable Housing Act“, der EU-weiten Investitionsplattform für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen und dem „Housing Simplification Package“ positioniert sich die Europäische Union stärker als bislang in diesem Politikfeld.

Die grundsätzliche Rollenverteilung bleibt dabei klar: Wohnungspolitik bleibt primär Aufgabe der Mitgliedsstaaten – und in Deutschland der Bundesländer. Die Maßnahmen der Europäischen Union zielen darauf, über verschiedene Wege zusätzliche Investitionsanreize zu setzen.

Ein zentraler Ansatzpunkt ist dabei der geplante Bürokratieabbau. Die Europäi-

„Die Länder gestalten ihre Förderprogramme eigenständig, setzen regionale Schwerpunkte und reagieren auf spezifische Marktveränderungen vor Ort.“

nachhaltiges Bauen erfordern zusätzliche Investitionen in Milliardenhöhe.

Vor diesem Hintergrund rückt eine leistungsfähige Wohnraumförderung immer stärker in den Fokus. Sie übernimmt eine doppelte Funktion. Einerseits soll sie Wohnraum schaffen und sichern, andererseits Investitionen ermöglichen und Transformationsprozesse unterstützen. Das Fördersystem basiert auf dem Zusammenwirken von verschiedenen Ak-

teuren, sondern über eine abgestufte Förderarchitektur aus Darlehen, Zuschüssen sowie ergänzenden Bürgschaften und Haftungsfreistellungen. Im Kern bleibt die Wohnraumförderung in Deutschland jedoch darlehensbasiert. Zuschüsse spielen ebenfalls eine wichtige Rolle, fallen volumenmäßig jedoch deutlich geringer aus.

Der Bund unterstützt die Länder bei der Wohnraumförderung weiterhin mit Finanzmitteln. Für den sozialen Woh-

sche Kommission überprüft derzeit zahlreiche bestehende Regelwerke – von Umwelt- und Naturschutzvorgaben über Bau- und Energiestandards bis hin zu Vergabe- und Finanzierungsregeln. Es gilt, Hemmnisse zu identifizieren, die Bauprojekte unnötig verzögern oder verteuern, ohne die klima- und umweltpolitischen Ziele infrage zu stellen.

Koordination und Transparenz

Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sollen schrittweise umgesetzt werden. Im Fokus stehen beschleunigte Genehmigungsverfahren, mehr Digitalisierung und klarere regulatorische Vorgaben. Gerade im Wohnungsbau könnten schnellere Verfahren erhebliche Effizienzgewinne ermöglichen.

Darüber hinaus setzt die Europäische Union verstärkt auf Koordination und Transparenz. Die geplante europäische

Regionale und nationale Förderbanken bilden das Rückgrat der Wohnraumförderung in Deutschland. Sie verbinden öffentliche Förderziele mit bankfachlicher Kompetenz, stellen langfristige Finanzierungen bereit und wirken stabilisierend in einem angespannten Marktumfeld.

Die Darlehensbewilligungen der Förderbanken im Bereich Wohnungs- und Städtebau summierten sich im Jahr 2025 auf rund 28,4 Milliarden Euro. Hinzu kamen Zuschüsse in Höhe von rund 8,1 Milliarden Euro sowie Bürgschaften und Haftungsfreistellungen von rund 54,6 Millionen Euro. Die Wohnraumförderung hat sich damit auf einem hohen Niveau stabilisiert.

Förderbanken übernehmen dabei weit mehr als eine reine Finanzierungsfunktion. Sie bündeln Landes-, Bundes- und EU-Mittel, strukturieren komplexe Förderprogramme und übersetzen politische Zielsetzungen in konkrete Finanzierungs-

„Wohnraumschaffung ist eine zentrale Voraussetzung für wirtschaftliche Stabilität.“

Investitionsplattform soll öffentliche und private Finanzierungsquellen künftig besser bündeln und sichtbar machen. Für Projektträger könnte dies den Zugang zu Fördermöglichkeiten deutlich vereinfachen.

Gleichzeitig eröffnet sich für nationale und regionale Akteure die Möglichkeit, ihre Programme stärker in europäische Finanzierungsstrukturen einzubetten.

Förderbanken als Bindeglied zwischen Politik und Markt

Klar bleibt: Die finanzielle Verantwortung für den Wohnungsbau wird weiterhin auf nationaler Ebene liegen. Zusätzliche europäische Mittel sind ausdrücklich willkommen, können zusätzlich Kapital hebeln und wichtige Impulse setzen, sie ersetzen jedoch keine tragfähige nationale Förderarchitektur.

angebote. Gerade in einem zunehmend regulatorisch anspruchsvollen Umfeld schaffen sie Planungssicherheit für Investoren, Kommunen und Wohnungsunternehmen.

Starke regionale Förderstrukturen und europäische Impulse

Der Kurs der Europäischen Union beim Thema bezahlbares Wohnen macht deutlich: Wohnraumschaffung ist eine zentrale Voraussetzung für wirtschaftliche Stabilität, Fachkräftesicherung und gesellschaftlichen Zusammenhalt in einem europäischen Binnenmarkt.

Damit die angestoßenen Initiativen erfolgreich greifen, braucht es ein eng abgestimmtes Zusammenspiel aller Ebenen – regional, national und europäisch. Entscheidend bleibt eine leistungsfähige Förderarchitektur vor Ort.



Foto: Investitionsbank Schleswig-Holstein_IB.SH

Erk Westermann-Lammers



Stellvertretender Präsident, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, e.V., Berlin

Bezahlbarer Wohnraum entwickelt sich zunehmend zu einem wirtschaftlichen Standortfaktor – mit Folgen für Fachkräftemobilität, Investitionen und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Erk Westermann-Lammers versucht aufzuzeigen, warum die Wohnraumförderung angesichts steigender Baukosten, hoher regulatorischer Anforderungen und milliardenschwerer Transformationsaufgaben an Bedeutung gewinnt. Im Mittelpunkt stehe das Zusammenspiel von Bund, Ländern, EU und Förderbanken innerhalb einer mehrstufigen Förderarchitektur aus Darlehen, Zuschüssen und Bürgschaften. Zugleich wird analysiert, wie europäische Initiativen wie der „Affordable Housing Act“ oder das „Housing Simplification Package“ Genehmigungsprozesse beschleunigen und Investitionen erleichtern sollen. Der Autor zeigt auf, weshalb Förderbanken weit mehr als reine Finanzierer sind: Sie bündeln öffentliche Mittel, übersetzen politische Ziele in marktfähige Programme und schaffen Stabilität in einem zunehmend komplexen regulatorischen Umfeld. (Red.)

Förderbanken verfügen über die notwendige Kompetenz in Finanzierungsfragen, die regionale Verankerung und die institutionelle Stabilität, um politische Zielsetzungen in konkrete Investitionen zu übersetzen. Das macht sie zu Schlüsselakteurinnen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wie auch für die nachhaltige Transformation des Gebäudesektors.