BUNDES
RECHNUNGS
HOF

Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO
an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages

Information über die Entwicklung des Einzelplans 25 (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) für die Beratungen zum Bundeshaushalt 2027

24. September 2026

Geschäftszeichen: II 5 - 0003528

Dieser Bericht enthält das vom Bundesrechnungshof abschließend im Sinne des § 96 Absatz 4 BHO festgestellte Prüfungsergebnis. Er ist auf www.bundesrechnungshof.de veröffentlicht.

Dieser Bericht des Bundesrechnungshofes ist urheberrechtlich geschützt.

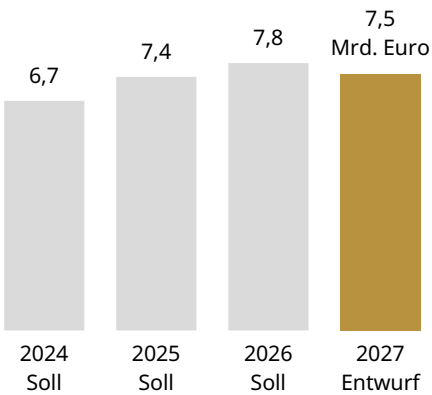
Haushaltsentwurf 2027
Einzelplan 25

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Ausgaben
7,5 Mrd. Euro

555,4 Mrd. Euro
Gesamtentwurf des Bundeshaushalts 2027
Ausgabenverteilung nach Einzelplänen

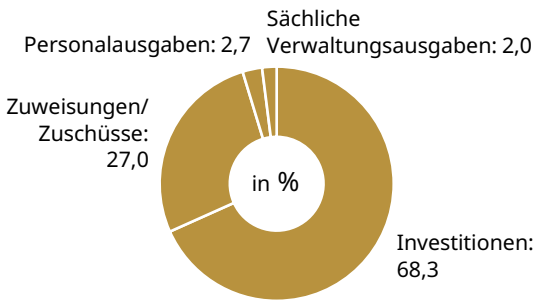
Soll-Entwicklung



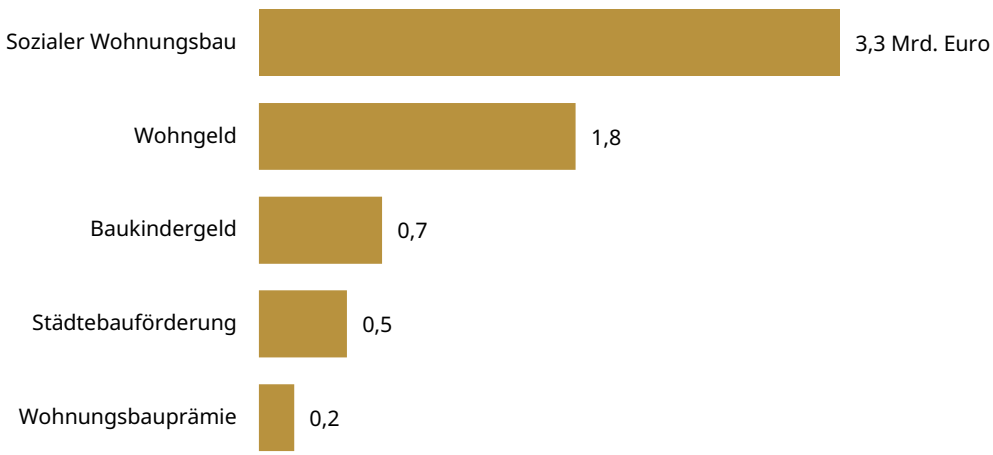
Planstellen & Stellen
2 461

Veränderung zum Vorjahr
+42

Ausgabenstruktur
nach Hauptgruppen



Wesentliche Ausgaben



Inhaltsverzeichnis

1 Überblick 6

2 Haushaltsstruktur und -entwicklung 8

2.1 Haushaltsstruktur 8

2.2 Haushaltsentwicklung 9

2.3 Ausgabereste 10

3 Wesentliche Ausgaben 12

3.1 Bau- und Wohnungswesen (Kapitel 2501) 12

3.2 Stadtentwicklung und Raumordnung (Kapitel 2502) 18

3.3 Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn (Kapitel 2503) 24

3.4 Forschung, Innovation und Modellvorhaben in den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Kapitel 2504) 25

3.5 Verwaltungs- und Querschnittskapitel 26

4 Wesentliche Einnahmen 28

5 Ausblick 29

Abkürzungsverzeichnis

B

BBR *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung*
BBSR *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*
BEG *Bundesförderung für effiziente Gebäude*
BImA *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*
BMF *Bundesministerium der Finanzen*
BMWSB *Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen*

E

ELM *Einheitliches Liegenschaftsmanagement*

H

Haushaltsausschuss *Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages*

K

KfW *Kreditanstalt für Wiederaufbau*
KTF *Klima- und Transformationsfonds*

S

SGB *Sozialgesetzbuch*
SVIK *Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität*

1 Überblick

Im Einzelplan 25 sind die Haushaltsmittel für das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) veranschlagt. Der vorliegende Bericht[1] berücksichtigt die Stellungnahme des BMWSB vom 14. September 2026.

Das BMWSB ist zuständig für Bauwesen, Bauwirtschaft und Bundesbauten, für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsprogramme und Wohnen sowie für Raumordnung, Regionalpolitik und Landesplanung.[2] Nachgeordnete Behörde ist das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Es betreut Baumaßnahmen des Bundes und berät und unterstützt das BMWSB fachlich. Innerhalb des BBR ist das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als Ressortforschungseinrichtung des BMWSB eingerichtet. Es unterstützt das BMWSB durch wissenschaftliche Politikberatung.

Der Einzelplan 25 des BMWSB gliedert sich in folgende Fachkapitel: „Bau- und Wohnungswesen“ (2501), „Stadtentwicklung und Raumordnung“ (2502) sowie „Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn“ (2503). Für den Bundeshaushalt 2027 ist das Kapitel „Forschung, Innovation und Modellvorhaben in den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ (2504) hinzugekommen. Drei weitere Kapitel sind für Verwaltungs- und Querschnittsausgaben vorgesehen: „Zentral veranschlagte Verwaltungseinnahmen und -ausgaben“ (2511), „Bundesministerium“ (2512) und „Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung“ (2514).

Für das Jahr 2027 sind im Einzelplan 25 Gesamtausgaben von 7,5 Mrd. Euro veranschlagt. Im Vergleich zum Vorjahr sinken die Ausgaben um 3,1 %. Das Kapitel Bau- und Wohnungswesen dominiert mit geplanten Ausgaben von 6,2 Mrd. Euro den Einzelplan (83 % der Gesamtausgaben). Das BMWSB plant, 6,9 Mrd. Euro als investive und konsumtive Zuweisungen und Zuschüsse auszugeben (92 % der Gesamtausgaben). Über Verpflichtungsermächtigungen sind 6,8 Mrd. Euro (90 % der Gesamtausgaben) bereits gebunden. Die (Plan-)Stellen sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % und die zugehörigen Ausgaben um 14,4 % gestiegen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick.

[1] Grundlage des Berichtes ist der am 14. August 2026 beschlossene Entwurf der Bundesregierung für den Bundeshaushaltsplan 2027, Bundestagsdrucksache (21/7300).

[2] Organisationserlass des Bundeskanzlers vom 8. Dezember 2021, Bildung des BMWSB und Aufgabenübertragung an das BMWSB aus dem Bundesministerium des Innern und für Heimat.

Tabelle 1

Übersicht über den Einzelplan 25 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

	2025 Soll	2025 Ist[a]	Differenz Ist-Soll[b]	2026 Soll	2027 Entwurf	Änderung zu 2026
	in Mio. Euro					*in %*
Ausgaben	7 369,9	7 553,3	183,4	7 745,7	7 509,1	-3,1
bestehend aus:						
→ Bau- und Wohnungswesen (Kapitel 2501)	5 738,3	5 759,6	21,3	6 361,7	6 208,7	-2,4
→ Stadtentwicklung und Raumordnung (Kapitel 2502)	1 260,1	1 419,1	159,0	932,0	605,6	-35,0
→ Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn (Kapitel 2503)	118,5	95,4	-23,1	183,8	337,0	83,4
→ Forschung, Innovation und Modellvorhaben in den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Kapitel 2504)	0	0	0	0	103,2	-
→ Zentral veranschlagte Verwaltungseinnahmen und -ausgaben (Kapitel 2511)	3,1	24,8	21,7	15,0	-30,0	-300,0
→ Bundesministerium (Kapitel 2512)	99,2	80,7	-18,5	99,6	102,9	3,3
→ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Kapitel 2514)	150,7	173,9	23,2	153,6	181,8	18,4
davon:						
→ Investive Zuweisungen und Zuschüsse[c]	4 374,4	4 423,0	48,6	4 632,4	4 853,8	4,8
→ Konsumtive Zuweisungen und Zuschüsse[d]	2 606,0	2 753,8	147,8	2 634,0	2 046,0	-22,3
→ Personalausgaben	171,0	191,5	20,5	179,4	205,2	14,4
Einnahmen	176,8	257,0	80,2	183,2	142,9	-22,0
Verpflichtungsermächtigungen	4 658,7[e]	4 325,2	-333,5	5 174,8	6 770,5	30,8
	Planstellen/Stellen					*in %*
Personal	2 429	2 180[f]	-249	2 419	2 461	1,7

Erläuterung:
[a] Bereinigt um haushaltstechnische Verrechnungen.
[b] Aus den Ursprungswerten berechnet; Rundungsdifferenzen möglich.
[c] Obergruppe 88 „Zuweisungen für Investitionen an öffentlichen Bereich“ und 89 „Zuschüsse für Investitionen an sonstige Bereiche“.
[d] Hauptgruppe 6 „Ausgaben für Zuweisungen und Zuschüsse mit Ausnahme für Investitionen“.
[e] Einschließlich über- und außerplanmäßiger Verpflichtungsermächtigungen.
[f] Ist-Besetzung zum Stichtag 1. Oktober 2025.

Quelle: Haushaltsrechnung 2025; Haushaltsplan 2026; Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

2 Haushaltsstruktur und -entwicklung

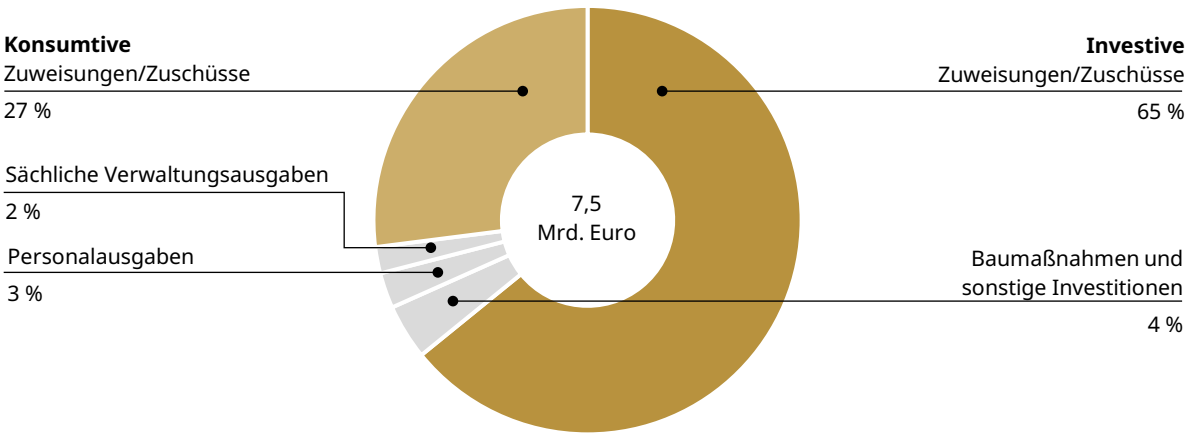
2.1 Haushaltsstruktur

Die Gesamtausgaben des Einzelplans 25 für das Jahr 2027 von 7,5 Mrd. Euro verteilen sich auf folgende Ausgabengruppen:

Abbildung 1

Zuweisungen und Zuschüsse dominieren den Einzelplan 25

Die investiven und konsumtiven Zuweisungen und Zuschüsse sind mit 92 % maßgeblich für die Ausgaben im Einzelplan 25 verantwortlich.



Erläuterung: Die Differenz zu 100 % ergibt sich aus den Minderausgaben bei besonderen Finanzierungsausgaben (-1 %).

Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

Mit den Zuweisungen und Zuschüssen fördert das BMWSB die Länder und Kommunen und natürliche Personen, öffentliche und private Unternehmen sowie soziale und ähnliche Einrichtungen. Der Großteil der Personal- und Verwaltungsausgaben wird hierbei nicht vom Bund erbracht.

Die konsumtiven Zuweisungen und Zuschüsse sind überwiegend für das Wohngeld[3] vorgesehen. Bei den investiven Zuweisungen und Zuschüssen dominieren die Programme der sozialen Wohnungsbauförderung[4] und der Städtebauförderung[5]. Da das

[3] Kapitel 2501 Titel 632 01 Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz.
[4] Kapitel 2501 Titel 882 06 Sozialer Wohnungsbau.
[5] Kapitel 2502 Titel 882 11 Zuweisungen an die Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Städtebauförderung).

Wohngeld auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruht und die Programme mehrjährig über Verpflichtungsermächtigungen gebunden sind, ist der Spielraum für neue politische Initiativen stark eingeschränkt.

Der Bundesrechnungshof weist darauf hin, dass das BMWSB bei der Wohnungsbau- und Städtebauförderung Aufgaben finanziert, die primär nicht in der Zuständigkeit des Bundes liegen. Die hohe Investitionsquote des BMWSB von 69 % basiert großteils auf diesen Förderungen. Diese sollte es verstärkt in die Verantwortung der Länder übergeben (vgl. Tz. 3.1 und 3.2).

Mit im Regierungsentwurf geplanten Personalausgaben von 205 Mio. Euro für das Jahr 2027 (3 % der Gesamtausgaben) hat sich der Ansatz gegenüber dem Vorjahr um 14,4 % erhöht. Die Anzahl der (Plan-)Stellen ist gegenüber dem Vorjahr um 42 auf 2 461 (Plan-)Stellen gestiegen.

Der Bundesrechnungshof weist darauf hin, dass das BMWSB verpflichtet ist, bis Ende des Jahres 2026 seine (Plan-)Stellen um 2,2 % (44 Stellen) zu reduzieren und damit 4,8 Mio. Euro Personalausgaben einzusparen. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte das BMWSB aufgefordert, ihm diese Personaleinsparung bis Ende August 2026 zu belegen.[6]

Das BMWSB teilte hierzu mit, es sei inzwischen der Einsparauflagen fristgemäß und vollständig nachgekommen und habe sie dem BMF gegenüber belegt. Sie werde für den Bundeshaushalt 2027 in Abzug gebracht.

2.2 Haushaltsentwicklung

Das BMWSB finanziert seine Aufgaben seit seiner Gründung im Jahr 2022 aus dem Einzelplan 25, aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF)[7] und seit dem Jahr 2025 aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK)[8]. Aus diesen Sondervermögen soll das BMWSB im Jahr 2027 Ausgaben für die Bereiche Wohnen und Stadtentwicklung von 1,1 Mrd. Euro leisten können. Die Etats haben sich über die Jahre wie folgt entwickelt:

[6] § 17 Haushaltsgesetz 2026 in Verbindung mit den vom BMF nach § 17 Absatz 6 Haushaltsgesetz 2026 hierzu vorgegebenen Ausführungsregelungen zur Stelleneinsparung im BMWSB vom 16. Februar 2026. Nach § 17 Absatz 5 Haushaltsgesetz 2026 müssen die Einsparungen spätestens bis zum 31. Dezember 2026 erbracht sein. Die betroffenen (Plan-)Stellen fallen an diesem Tag weg.

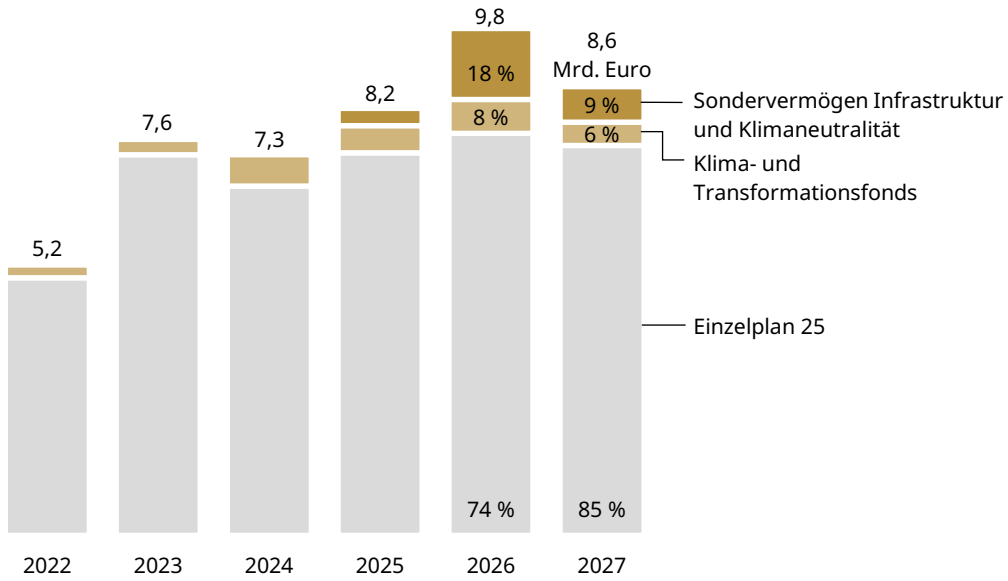
[7] Anlage 3 zum Kapitel 6002 (Wirtschaftsplan des Klima- und Transformationsfonds 6092).

[8] Anlage 2 zum Kapitel 6002 (Wirtschaftsplan des Sondervermögens Infrastruktur und Klimaneutralität 6093).

Abbildung 2

Vom BMWSB zu bewirtschaftende Mittel steigen

Die vom BMWSB seit seiner Gründung im Jahr 2022 zu bewirtschaftenden Mittel sind von 5,2 auf 8,6 Mrd. Euro gestiegen. Der nicht aus dem Einzelplan 25 finanzierte Ausgabenanteil erzeugt im Jahr 2026 einen Ausschlag nach oben.



Erläuterung: Im Jahr 2026 waren u. a. 833 Mio. Euro im SVIK zur Selbstbewirtschaftung zugelassen.

Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Bundeshaushalte 2022 bis 2026, Haushaltsentwurf 2027, Einzelpläne 25 und 60.

Das BMWSB bewirtschaftet Titel aus den Kernbereichen Wohnen und Stadtentwicklung nicht nur in seinem Einzelplan, sondern auch in den Sondervermögen. Dies beeinträchtigt die Übersichtlichkeit seiner Vorhaben und erschwert dem Haushaltsgesetzgeber die Kontrolle. Der Bundesrechnungshof verweist im Übrigen auf seine grundsätzliche Berichterstattung zu den Sondervermögen des Bundes.[9]

2.3 Ausgabereste

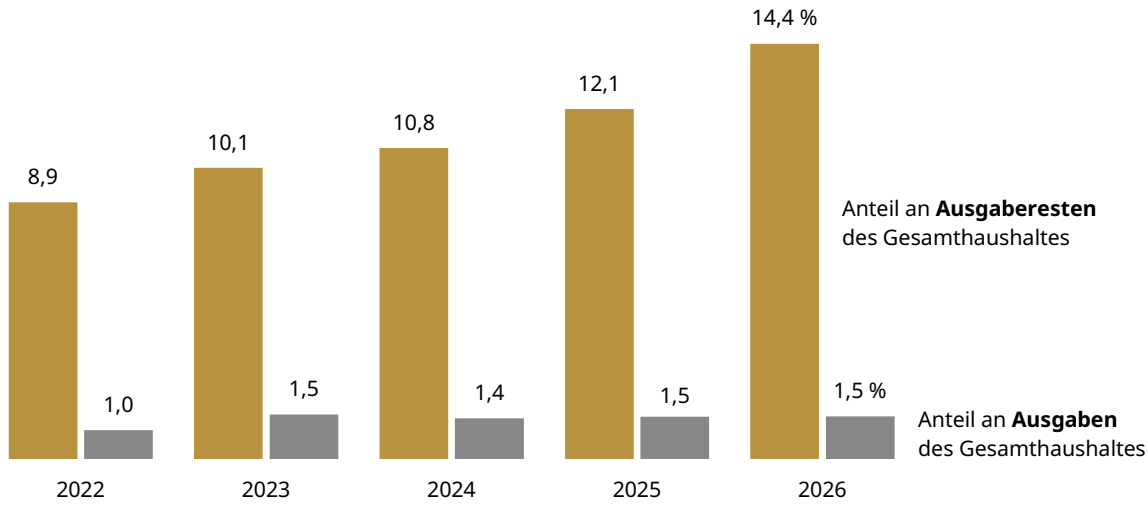
Der Einzelplan 25 ist geprägt von sehr hohen Ausgaberesten. Die aus dem Jahr 2025 in das Jahr 2026 übertragenen Ausgabereste lagen bei 2,2 Mrd. Euro. Die nachfolgende Abbildung zeigt, welchen Einfluss dies auf den Gesamthaushalt hat:

[9] Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO an das BMF „Sondervermögen des Bundes und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Haushaltstransparenz sowie die Funktionsfähigkeit der Schuldenregel“ vom 25. August 2023; Gz.: I 2 - 0002060 und Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages „Gesetzentwürfe verschiedener Fraktionen zur Änderung der Artikel 87a Absatz 1a sowie Artikel 109 und 115 des Grundgesetzes und zur Einfügung eines Artikels 143h in das Grundgesetz“ vom 13. März 2025; Gz.: I 2 - 0003268.

Abbildung 3

Einzelplan 25 trägt überproportional zu Ausgaberesten bei

Das BMWSB verursacht einen überproportional hohen Anteil der Ausgabereste am Gesamthaushalt, Tendenz steigend: Im Jahr 2026 entfielen 14,4 % aller Ausgabereste des Bundes auf das BMWSB, obwohl ihr Anteil an den Gesamtausgaben lediglich 1,5 % betrug.



Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Bundeshaushalte 2022 bis 2026, Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

Die hohen Ausgabereste sprechen aus Sicht des Bundesrechnungshofes dafür, dass das BMWSB seine Haushaltsansätze teilweise zu großzügig plant. Um die Ausgabereste in Anspruch zu nehmen, bedarf es im Haushaltsvollzug entsprechender Einsparungen bei anderen Titeln, was bei der Höhe der Ausgabereste eine Herausforderung darstellt. Der Anteil von Ausgaberesten des BMWSB an seinen Einzelplanausgaben ist zwar von 55 % im Jahr 2022 auf 28 % im Jahr 2026 zurückgegangen. Die Ausgabereste sind aber weiterhin viel zu hoch. Es besteht daher unverändert dringender Handlungsbedarf.

Der Bundesrechnungshof verweist zum wiederholten Mal auf das in § 11 BHO verankerte Fälligkeitsprinzip, nach dem nur veranschlagt werden darf, was voraussichtlich kassenwirksam wird. Das BMWSB muss die Gründe für die erneut hohen Ausgabereste analysieren und effektiv gegensteuern.

Das BMWSB hat hierzu angemerkt, es habe seine Ausgabereste von 3,2 Mrd. Euro im Jahr 2024 auf 2,2 Mrd. Euro im Jahr 2026 abgebaut. Die Tendenz sei positiv. Es sehe zudem keinen monokausalen Zusammenhang zwischen hohen Ausgaberesten und zu großzügiger Planung. Vielmehr sei der von Investitionen und Baumaßnahmen geprägte Haushalt des BMWSB anfällig für die Bildung von Ausgaberesten. Globale Krisen verhinderten den rechtzeitigen Abfluss ursprünglich richtigerweise veranschlagter Maßnahmen.

Trotz des Rückgangs der Ausgabereste besteht aus Sicht des Bundesrechnungshofes weiterhin erheblicher Handlungsbedarf.

3 Wesentliche Ausgaben

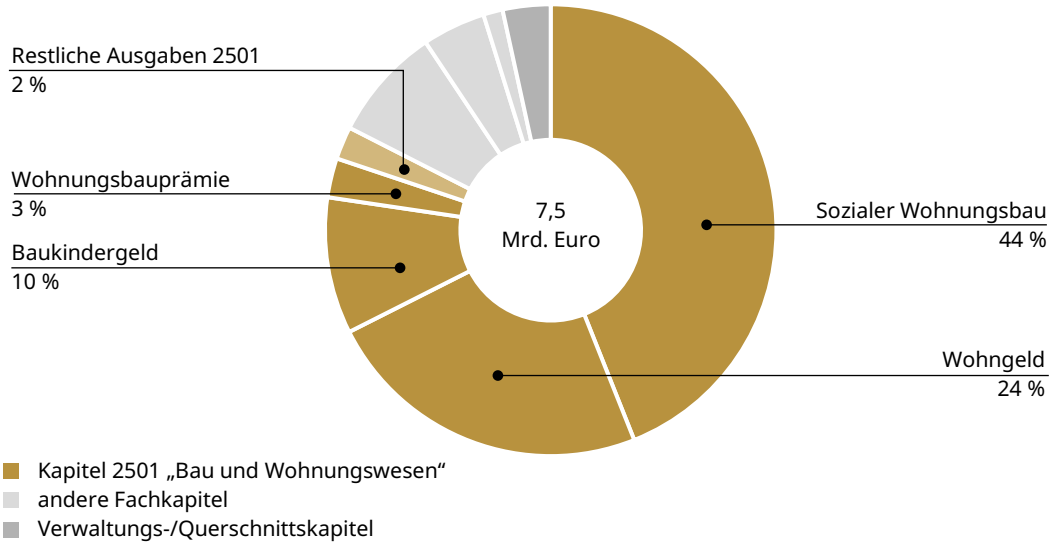
3.1 Bau- und Wohnungswesen (Kapitel 2501)

Das Kapitel Bau- und Wohnungswesen macht mit 6,2 Mrd. Euro 83 % der Gesamtausgaben des Einzelplans 25 aus.

Abbildung 4

Bau- und Wohnungswesen ist größtes Kapitel

Im Einzelplan 25 sind 83 % der Ausgaben für das Kapitel „Bau- und Wohnungswesen“ eingeplant. Sie sind größtenteils in vier Titeln veranschlagt.



Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

3.1.1 Wohngeld

Für das Haushaltsjahr 2027 sind für das Wohngeld[10] 1,8 Mrd. Euro vorgesehen. Dies sind 24 % der Ausgaben des BMWSB.

Wohngeld ist eine Sozialleistung, die einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger bei ihren Wohnkosten entlasten soll. Die Ausgaben dafür tragen Bund und Länder je zur Hälfte. Das Wohngeld wird von den zuständigen Stellen in den Ländern ausbezahlt; der Bund erstattet den Ländern seinen Anteil.[11]

Im Jahr 2027 sollen die Ausgaben für das Wohngeld um 600 Mio. Euro sinken; von 2,4 (Soll 2026) auf 1,8 Mrd. Euro. In den Jahren 2028 bis 2030 sollen sich die Ausgaben jährlich auf ca. 1,4 Mrd. Euro und somit um 1 Mrd. Euro gegenüber dem Jahr 2026 verringern.[12] Hintergrund sind Änderungen des Wohngeldgesetzes, die der Konsolidierung des Bundeshaushalts dienen sollen. Zudem sollen sie einen Beitrag zu den im Koalitionsvertrag vereinbarten Vereinfachungen und bürokratischen Entlastungen leisten.

Beim Wohngeldgesetz ist vorgesehen, die dauerhafte Heizkostenkomponente zu halbieren sowie Einkommen stärker anspruchsmindernd zu berücksichtigen, indem die Parameter der Wohngeldformel angepasst werden. Überdies soll im Jahr 2027 einmalig die Dynamisierung, d. h. die Anpassung des Wohngelds an die Preis- und Mietenentwicklung, ausgesetzt werden. Die Änderungen sollen am 1. Januar 2027 in Kraft treten.[13]

Die Neuregelung reduziert den bisher wohngeldberechtigten Personenkreis. Überwinden die betroffenen Haushalte die Hilfebedürftigkeit nicht länger durch Wohngeld, wären sie stattdessen auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II oder Leistungen der Sozialhilfe nach dem SGB XII angewiesen. Dies würde wiederum zu Mehrausgaben für den Bund an anderer Stelle führen. Insgesamt erwartet der Bund rechtskreisübergreifend jedoch Einsparungen von über 400 Mio. Euro jährlich.[14]

3.1.2 Sozialer Wohnungsbau

Für das Haushaltsjahr 2027 sind für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus[15] Ausgaben von 3,3 Mrd. Euro vorgesehen. Dies ist die fünftgrößte Finanzhilfe des Bundes an die Länder.

[10] Kapitel 2501 Titel 632 01 Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz.
[11] Die Verfahren in den Ländern zur Auszahlung des Wohngelds sind unterschiedlich geregelt. Der Bund ermächtigt die Länder, Bundesmittel als Erstattungsbeträge im Sinne des § 32 Wohngeldgesetz abzurufen.
[12] Referentenentwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes vom 1. Juli 2026.
[13] Ebenda.
[14] Ebenda.
[15] Kapitel 2501Titel 882 06 Sozialer Wohnungsbau.

Mit dem sozialen Wohnungsbau sollen Haushalte unterstützt werden, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Für den sozialen Wohnungsbau und seine Förderung sind die Länder zuständig. Bei ihnen liegt auch die Gesetzgebungskompetenz.[16] Seit dem Jahr 2020 gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen für Landesprogramme zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus gemäß Artikel 104d Grundgesetz. Nach den Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern ergänzen die Länder die Bundesmittel mit einem Anteil von mindestens 30 %. Der Bund kann Kriterien für die Ausgestaltung der Länderprogramme festlegen.[17]

Für alle Förderrunden des sozialen Wohnungsbaus seit dem Jahr 2020 sind im Einzelplan 25 Gesamtausgaben von 22,1 Mrd. Euro ausgewiesen. Die Finanzvolumina für neue Förderrunden sind dabei um 400 % – von 1 (2020) auf 5 Mrd. Euro (2027) – gestiegen.[18] Im Jahr 2024 förderten die Länder unterstützt durch die Finanzhilfen des Bundes 62 000 Sozialbauwohnungen. Im Jahr 2019 hatte die Förderung 60 000 Sozialbauwohnungen umfasst.[19] Von den im Jahr 2024 geförderten Sozialbauwohnungen waren 27 000 Neubaumietwohnungen (43 %). Die weiteren Förderungen umfassten im Wesentlichen Modernisierungen und den Erwerb von Belegungsbindungen[20].

Obwohl der Bund seine Finanzhilfen erheblich erhöht hat, ist der Gesamtumfang der geförderten Wohnungen nur geringfügig gestiegen.

Das BMWSB teilte hierzu mit, dass die Bau-, Energie und Finanzierungskosten seit dem Jahr 2020 deutlich gestiegen seien. Die Initiativen der Länder und des Bundes zur Baukostensenkung würden künftig dazu beitragen, dass die Förderzahlen noch schneller steigen.

[16] Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz des Bundes) vom 13. September 2001, zuletzt geändert am 16. Dezember 2022. Nach § 3 Absatz 2 führen die Länder die soziale Wohnraumförderung als eigene Aufgabe durch und legen das Verwaltungsverfahren fest, soweit dieses Gesetz keine Regelungen trifft. Im Rahmen der Föderalismusreform aus dem Jahr 2006 wurde die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes für das „Wohnungswesen“ in Artikel 74 Grundgesetz a. F. gestrichen. Seitdem können die Länder das Bundesrecht in ihrem Zuständigkeitsbereich durch Landesrecht ersetzen.

[17] Artikel 104d Grundgesetz ermöglicht dem Bund, den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren. Er wurde mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. März 2019 eingefügt. Die Vorgabe einer Befristung und von im Zeitablauf fallenden Jahresbeträgen wie bei den Finanzhilfen zur Städtebauförderung nach Artikel 104b sieht Artikel 104d nicht vor.

[18] Kapitel 2501 Titel 882 06. Die mittelfristige Finanzplanung sieht einen weiteren Anstieg der Programmmittel auf 5,5 Mrd. Euro in den Jahren 2028 und 2029 vor.

[19] Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019 vom 5. Juni 2020.

[20] Eine Belegungsbindung im sozialen Wohnungsbau verpflichtet den Vermieter, den geförderten Mietwohnraum nur an Personen zu vergeben, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

3.1.3 Baukindergeld

Das investive Baukindergeld[21] mit einem Fördervolumen von 10 Mrd. Euro ist seit dem Jahr 2022 einer Empfehlung des Bundesrechnungshofes folgend beendet.[22] Es wird noch bis zum Jahr 2032 ausfinanziert. Für das Jahr 2027 umfasst das Baukindergeld mit 730 Mio. Euro 10 % der Gesamtausgaben des BMWSB.

3.1.4 Wohnungsbauprämie

Für die Wohnungsbauprämie[23] als investive Zuwendung sind 210 Mio. Euro im Entwurf des Bundeshaushaltes 2027 veranschlagt.

Die bereits im Jahr 1952 eingeführte Wohnungsbauprämie soll als Anreiz zum Sparen von Eigenkapital dienen, um Wohneigentum zu schaffen, zu erwerben oder zu erhalten. Anspruchsberechtigt sind Bausparende, deren zu versteuerndes Einkommen festgelegte Höchstgrenzen nicht übersteigt. Der Bund trägt die Kosten der Wohnungsbauprämie in voller Höhe.

3.1.5 Wohnraumförderung außerhalb des Einzelplans 25

Der Bund fördert seit dem Jahr 2025 im SVIK in einer eigenen Titelgruppe Investitionen in den Wohnungsbau. Das BMWSB sieht hier Ausgaben von 636,7 Mio. Euro vor.[24]

Zuschüsse für Investitionen Barrierefreies und altersgerechtes Umbauen

Seit dem Jahr 2009 fördert der Bund private Haushalte bei der alters- und barrierefreien Anpassung von bestehenden Wohngebäuden. Das aktuelle Programm „Altersgerecht Umbauen“ im Einzelplan 25 mit einem Gesamtvolumen von 727,9 Mio. Euro wird seit dem Jahr 2025 nur noch ausfinanziert, im Jahr 2027 mit 6 Mio. Euro.[25] Das BMWSB führt die Förderung im SVIK mit einer neuen Förderrunde im Jahr 2026 von 50 Mio. Euro fort.[26] Ziel bleibt es, dass Menschen dauerhaft oder erheblich länger in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben können. Mit der Umsetzung des Programms ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beauftragt. Im Gegensatz zu allen anderen

[21] Kapitel 2501 Titel 893 05 Zuschüsse zum Wohneigentumserwerb (Baukindergeld).
[22] Der Bundesrechnungshof hatte das Baukindergeld als Negativbeispiel für den Aufbau neuer Subventionen kritisiert; Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages „Finanzwirtschaftliche Entwicklung des Bundes“ vom 9. Oktober 2018; Gz.: I 2 - 20 80 05 (2018).
[23] Kapitel 2501 Titel 893 01 Prämien nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz.
[24] Kapitel 6002 (6093) Titelgruppe 07 Investitionen in den Wohnungsbau.
[25] Kapitel 2501 Titel 891 03 Zuschüsse für Investitionen im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ der KfW-Bankengruppe.
[26] Kapitel 6002 (6093) Titel 891 71 Zuschüsse für Investitionen „Barrierefreies und altersgerechtes Umbauen“. Geplante Ausgaben im Jahr 2027 von 32,5 Mio. Euro.

KfW-geführten Programmen in dieser Titelgruppe handelt es sich hier nicht um zinsvergünstigte Darlehen.

Neuer Titel: Förderung des Neu- und Umbaus von Gebäuden

Auf Initiative des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages (Haushaltsausschuss) plant das BMWSB, die Förderprogramme der KfW in den Bereichen Bauen und Wohnen zu zwei zentralen Programmen „Neubau“ und „Modernisierung“ zusammenzuführen und zu vereinfachen. Es hat hierzu ein mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und dem BMF abgestimmtes Konzept vorgelegt.[27]

Für die künftige Förderstruktur hat das BMWSB einen neuen Titel mit Haushaltsmitteln von 1,4 Mrd. Euro aufgesetzt.[28] Die bisherigen Titel der KfW-Kreditförderungen werden bis zum Start der neuen Förderstruktur für die Ausfinanzierung laufender Förderrunden und Neubewilligungen weitergeführt.[29] Über alle Titel hinweg plant das BMWSB für Neubewilligungen 2 Mrd. Euro ein.

Bei den bestehenden KfW-Förderprogrammen handelt es sich um Projektförderungen durch zinsvergünstigte Kredite für private Haushalte und Unternehmen. Zudem können Kommunen mit nicht rückzahlbaren Investitionszuschüssen gefördert werden.[30] Zentrales Ziel dieser Förderungen ist die CO_2-Vermeidung. Daher sind Energiestandards, die über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehen, Voraussetzung für alle Förderungen. Nachfolgende Programme sollen in der neuen Förderstruktur zusammengefasst werden:

- → Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment für Wohngebäude[31] (entgegen der Zweckbestimmung des Titels fördert das BMWSB hier auch Nichtwohngebäude),
- → Klimafreundlicher Neubau[32],
- → Gewerbe zu Wohnen[33],

[27] Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist Zuwendungsgeber für die Bundesförderung für effiziente Gebäude im Bereich Sanierungsförderung. Sowohl diese Förderung als auch die KfW-eigene Wohneigentumsförderung will das BMWSB in die neue Struktur integrieren.

[28] Kapitel 6002 (6093) Titel 893 70 Förderung des Neu- und Umbaus von Gebäuden. Geplante Ausgaben von 34,3 Mio. Euro und Verpflichtungsermächtigungen von 1,37 Mrd. Euro bis zum Jahr 2037.

[29] 557,1 Mio. Euro geplante Gesamtausgaben und 594,9 Mio. Euro Verpflichtungsermächtigungen bis zum Jahr 2037.

[30] Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment, Klimafreundliches Bauen und Gewerbe zu Wohnen.

[31] Kapitel 6002 (6093) Titel 893 71 Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment – Wohngebäude mit kleinen bis mittleren Einheiten.

[32] Kapitel 6002 (6093) Titel 893 72 Klimafreundlicher Neubau.

[33] Kapitel 6002 (6093) Titel 893 73 Gewerbe zu Wohnen. Hierin wird der Umbau von Nichtwohngebäuden zu Wohnraum gefördert. Programmstart voraussichtlich im Juli 2026.

→ Wohneigentumsförderung für Familien[34] (als Nachfolgeprogramm zum Baukindergeld [vgl. Tz. 3.1.3]) und
→ Jung kauft Alt.[35]

Für das Programm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment für Wohngebäude hat das BMWSB dem Bundesrechnungshof mitgeteilt, durch die Förderung auch von Nichtwohngebäuden wolle es das Kriterium der Selektivität für den europarechtlichen Tatbestand der Beihilfe vermeiden. Das eigentliche Ziel sei die Schaffung von Wohnraum.

Zuwendungen für bestimmte Leistungen dürfen gemäß § 23 BHO jedoch nur veranschlagt werden, wenn der Bund an der Erfüllung ein erhebliches Interesse hat. Das BMWSB sollte keine Nichtwohngebäude fördern, wenn das Ziel des Bundes die Förderung von Wohnraum ist. Zudem kann ein etwaiger beihilferechtlicher Verstoß aufgrund der Begünstigung einzelner (auch kommunaler) Wohnungsbauunternehmen oder Wohnungsbaugenossenschaften nicht durch die gleichzeitige Begünstigung von Bauunternehmen im Nichtwohngebäudebereich geheilt werden. Das BMWSB muss die beihilferechtlichen Fragen mit der Europäischen Kommission klären.

Der Bundesrechnungshof weist zudem darauf hin, dass die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung grundsätzlich bei den Ländern und Kommunen liegt.[36] In Bezug auf die Bundesförderung von Kommunen über KfW-Programme hat der Bundesrechnungshof bereits im Jahr 2023 festgestellt, dass der Bund damit zwar im Wesentlichen seine klimapolitischen Ziele verfolgt. Dennoch bleibt es eine unzulässige Kommunalfinanzierung.[37]

Der Bundesrechnungshof sieht die neue Förderstruktur positiv. Das BMWSB sollte jedoch seine Aufgaben- und Finanzierungskompetenz bei der klimagerechten Wohnraumförderung nachweisen.

Das BMWSB hat in seiner Stellungnahme auf den Comfort Letter der Europäischen Kommission zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)[38] verwiesen. Demnach sei die BEG beihilferechtlich unproblematisch, wenn mit ihr auch die Sanierung und Modernisierung von Nichtwohngebäuden gefördert werde. Dieses Verständnis habe das BMWSB auf seine Wohnraumförderung übertragen.

[34] Kapitel 6002 (6093) Titel 893 74 Wohneigentumsförderung für Familien. Hierin wird der Bau und Ersterwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung gefördert.
[35] Kapitel 6002 (6093) Titel 893 75 Jung kauft Alt. Hierin wird der Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden zur Selbstnutzung für Familien gefördert.
[36] § 3 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung vom 16. Dezember 2022.
[37] Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO an den Haushaltsausschuss „Entwicklung der Finanzlagen von Bund und Ländern“ vom 8. März 2023; Gz.: I 2 - 0001799.
[38] Das zuständige Ressort für die BEG ist das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Der Bundesrechnungshof stellt klar, dass der Bund bei der BEG und bei der Wohnraumförderung unterschiedliche Ziele verfolgt. Zudem kann ein Comfort Letter für ein anderes Förderprogramm hier bestehende Rechtsunsicherheiten nicht auflösen. Der Bundesrechnungshof empfiehlt dem BMWSB weiter, zusammen mit der Europäischen Kommission eine verbindliche Lösung herbeizuführen.

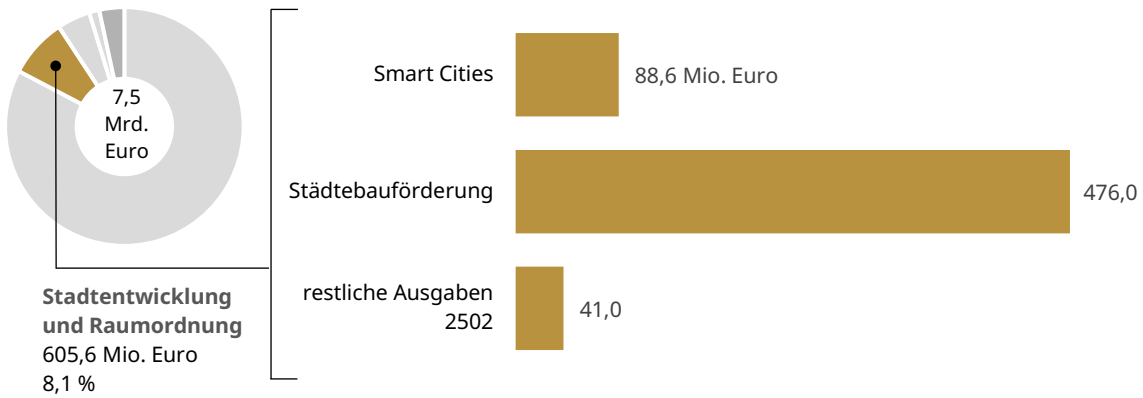
3.2 Stadtentwicklung und Raumordnung (Kapitel 2502)

Für das Kapitel Stadtentwicklung und Raumordnung sind 605,6 Mio. Euro eingeplant. Die Ausgaben sollen im Vergleich zum Vorjahr um 326,4 Mio. Euro (35 %) sinken. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass für den Titel „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ keine Mittel für das Jahr 2027 mehr vorgesehen sind. Im Vorjahr waren hier noch 194,6 Mio. Euro veranschlagt.[39] Weitere Förderrunden werden seit dem Jahr 2022 im KTF veranschlagt.[40] Der Ausgabenschwerpunkt des Kapitels liegt in der Städtebauförderung und in Ausgaben für Smart Cities:

Abbildung 5

Stadtentwicklung und Raumordnung ist zweitgrößtes Kapitel

Im Einzelplan 25 sind 8,1 % der Ausgaben für das Kapitel „Stadtentwicklung und Raumordnung“ eingeplant. Sie sind größtenteils für die Städtebauförderung und für Smart Cities veranschlagt.



Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

[39] Kapitel 2502 Titel 891 01 Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur.
[40] Kapitel 6002 (6092) Titel 891 03 Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur.

3.2.1 Förderung von Smart Cities

Der Bund fördert Smart Cities aus zwei Titeln. Für das Jahr 2027 sind hierfür zusammen 88,6 Mio. Euro veranschlagt:

- → Der Bund fördert zum einen seit dem Jahr 2019 die „Modellprojekte Smart Cities“ mit einem Gesamtvolumen von 786,4 Mio. Euro.[41] Für das Jahr 2027 plant das BMWSB hier Ausgaben von 87,8 Mio. Euro. Die Mittel dienen ausschließlich der Ausfinanzierung der drei bis zum Jahr 2021 begonnenen Förderrunden.
- → Zum anderen fördert der Bund „Dialog und Vernetzung im Bereich Smart Cities“. Hierfür sind Ausgaben von 871 Tsd. Euro im Jahr 2027 veranschlagt.[42]

Mit den Titeln will der Bund die Kommunen unterstützen, digitale Strategien für das Stadtleben der Zukunft zu entwickeln und zu erproben. Die Haushaltsmittel werden für mehr als 70 Modellprojekte bei 89 Kommunen und kommunalen Verbänden verwendet. 10 % der Mittel dürfen für Wissenstransfer, Projektbegleitung, Evaluation und begleitende Studien genutzt werden. Mit den Mitteln des zweiten Titels sollen deutsche Kommunen u. a. von internationalen Erfahrungen profitieren.

Der Bundesrechnungshof hat die Förderungen von Smart Cities geprüft. Er hat festgestellt, dass Ausgaben für projektbegleitende Maßnahmen für die Modellprojekte den Anteil von 10 % bisher in allen Jahren überschritten. Zudem stellt das BMWSB diese Kosten nicht transparent in seinem Einzelplan dar.

Das BMWSB nutzte die für die Modellprojekte Smart Cities veranschlagten Haushaltsmittel nie in voller Höhe. Beispielsweise gab es im Jahr 2025 nur 103 Mio. Euro aus, obwohl Ausgabeermächtigungen von 129 Mio. Euro und Ausgabereste von 192 Mio. Euro zur Verfügung standen. Zudem verfügte das BMWSB nicht über aktuelle und verlässliche Zahlen zum Fördervolumen. Ohne sie konnte es kein wirksames Controlling bei den Modellprojekten Smart Cities ausüben.

Vom Titel „Dialog und Vernetzung im Bereich Smart Cities“ fließt der überwiegende Teil der Mittel in das Internationale Smart Cities Netzwerk. Es dient entgegen der Zweckbestimmung nicht dazu, deutsche Kommunen zu stärken, sondern ist dem Bereich der wirtschaftlichen Zusammenarbeit zuzuordnen. Der Bundesrechnungshof erwartet, dass das BMWSB diesen Titel zweckentsprechend bewirtschaftet und die Förderung des Internationalen Smart Cities Netzwerks einstellt.

[41] Kapitel 2502 Titel 883 01 Förderung von Modellprojekten Smart Cities.
[42] Kapitel 2502 Titel 532 05 Dialog und Vernetzung im Bereich Smart Cities.

3.2.2 Städtebauförderung

Für die sogenannte „klassische Städtebauförderung“[43] sind 476 Mio. Euro für das Jahr 2027 veranschlagt.

Wie bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus handelt es sich bei der klassischen Städtebauförderung um Finanzhilfen an die Länder. Sie werden ebenfalls über gemeinsame Verwaltungsvorschriften mit den Ländern geregelt. Für die Städtebauförderung hat der Bund eine Gesetzgebungskompetenz, die im Baugesetzbuch im besonderen Städtebaurecht verankert ist.[44] Das BMWSB steuert hier über eigene Bundesprogramme, die mit Förderrichtlinien der Länder umgesetzt werden. Diese „Bund-Länder-Programme“ werden gemeinsam von Bund, Ländern und Kommunen finanziert.[45]

Die Bundesregierung plant gemäß Koalitionsvertrag, die Städtebauförderung schrittweise zu verdoppeln. Das BMWSB sieht für das Jahr 2027 eine neue Förderrunde von 1,2 Mrd. Euro vor. Das sind 200 Mio. Euro mehr als im Jahr 2026. Dennoch fällt der Ausgabenansatz im Vergleich zum Vorjahr erneut niedriger aus. Grund ist, dass die Förderrunden seit dem Haushaltsjahr 2024 von fünf auf sieben Jahre gestreckt wurden. Der Titel weist zudem jährlich hohe Ausgabereste aus. Sie sind mit 489,9 Mio. Euro für das Jahr 2025 und 420 Mio. Euro für das Jahr 2026 leicht rückläufig. Der Bund hatte im Jahr 2024 mit den Ländern einen Abbaupfad für die Ausgabereste vereinbart.

In der nachstehenden Tabelle sind die Haushaltsansätze für die Programme der klassischen Städtebauförderung seit dem Jahr 2022 dargestellt:

[43] Kapitel 2502 Titel 882 11 Zuweisungen an die Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Städtebauförderung).

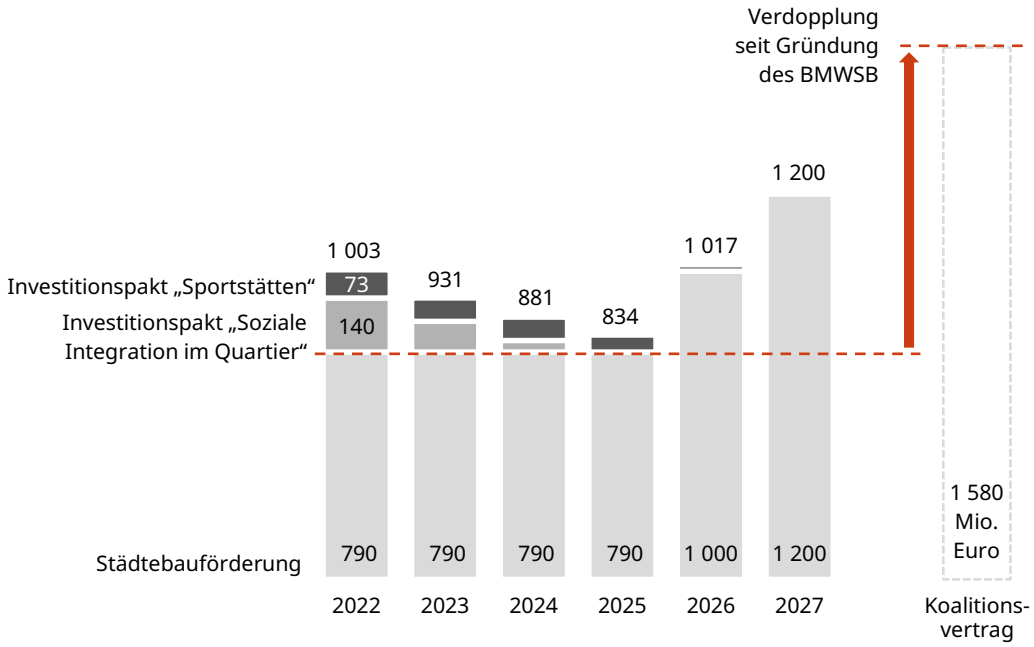
[44] §§ 164a „Einsatz von Städtebauförderungsmitteln“ und 164b „Verwaltungsvereinbarung“ Baugesetzbuch.

[45] Artikel 104b Grundgesetz ermöglicht dem Bund, den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (die Wirtschaftskraft im Bundesgebiet betreffend) zu gewähren. Mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 können die Kommunen in den Programmen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gefördert werden.

Abbildung 6

Städtebauförderung: Erhöhung anstatt Degression

Die Bundesregierung plant gemäß Koalitionsvertrag, die Städtebauförderung schrittweise zu verdoppeln.



Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Haushaltspläne 2022 bis 2026; Haushaltsentwurf 2027.

Für den Städtebau sind grundsätzlich die Länder und Kommunen zuständig. Der Bund fördert ihn mit Finanzhilfen, seitdem die im Jahr 1970 in Kraft getretene Reform der Finanzverfassung dies ermöglichte.[46] Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 darf er aber nach Artikel 104b Grundgesetz seine Finanzhilfen nur noch befristet und degressiv gewähren. Ausnahmen sieht das Grundgesetz nicht vor. Ziel der Reform war es, ineffiziente Verflechtungen zwischen Bund und Ländern abzubauen und die Handlungs- und Entscheidungsfähigkeit sowohl des Bundes als auch der Länder (einschließlich der Kommunen) nachhaltig zu stärken.[47]

Die „klassische“ Städtebauförderung wird dem Artikel 104b Grundgesetz mit dem seit dem Jahr 2018 gleichgebliebenen Programmvolumen von 790 Mio. Euro und der seit dem Jahr 2026 schrittweisen Erhöhung nicht gerecht. Vor dem Hintergrund der Rechtslage und der gebotenen Haushaltskonsolidierung des Bundes sollte das BMWSB seine

[46] Am 1. Januar 1970 trat eine Reform der Finanzverfassung in Kraft. Sie ermöglichte – damals noch in Artikel 104a Grundgesetz – Finanzhilfen des Bundes für besonders bedeutsame Investitionen. Im Jahr 1971 verabschiedete der Bund das Städtebauförderungsgesetz. Es wurde im Jahr 1986 ins Baugesetzbuch integriert.

[47] Siehe Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, „Auswirkungen der Föderalismusreform auf die Aufgabenverteilung zwischen Bund, Ländern und Kommunen in den Bereichen Verkehr, Bau und Stadtentwicklung“ vom 18. April 2006; WF VII G-090/06 und Pressemitteilung „Föderalismusreform im Bundesrat“ vom 10. März 2006.

Finanzhilfen abbauen und die Gesamtverantwortung für den Städtebau nach und nach an die Länder zurückgeben.[48]

Ferner weist der Bundesrechnungshof darauf hin, dass die Ausgabereste zwar im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, aber immer noch zu hoch sind. Insbesondere wegen der Erhöhung der Programmmittel muss das BMWSB sorgfältig prüfen, wie es sie entsprechend des zu erwartenden Mittelabflusses auf sieben Programmjahre aufteilen kann.

3.2.3 Förderung der Stadtentwicklung außerhalb des Einzelplans 25

Seit dem Jahr 2020 fördert der Bund im KTF und seit dem Jahr 2025 auch im SVIK einzelne Maßnahmen in der Stadtentwicklung. Das BMWSB sieht im KTF insgesamt Ausgaben von 447,3 Mio. Euro und im SVIK von 50 Mio. Euro vor.

Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel

Mit diesem Programm fördert der Bund seit dem Jahr 2020 kommunale Maßnahmen zur Grün- und Freiraumentwicklung für Klimaschutz und Klimaanpassung.[49] Seit dem Jahr 2022 ist das BMWSB Zuwendungsgeber. Die zu fördernden Projekte beschließt der Haushaltsausschuss. Das BMWSB hat im April 2026 den Projektaufruf für die fünfte Förderrunde veröffentlicht. Für einen besseren Mittelabfluss hat es die Laufzeit der Förderung von vier auf sechs Jahren gestreckt. Das Programmvolumen beläuft sich insgesamt auf 656 Mio. Euro.

Der Bundesrechnungshof hat das Förderprogramm geprüft. Nach seiner Auffassung ist eine Finanzierungskompetenz des Bundes nicht ersichtlich. Die Ausführung der Stadtentwicklung und ihrer Förderung ist Sache der Länder (vgl. Tz. 3.2.2). Allein das Vorliegen eines erheblichen Bundesinteresses begründet nicht die Aufgaben- und die daraus folgende Finanzierungskompetenz des Bundes.[50] Das BMWSB muss seine Förderpolitik innerhalb der verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen entwickeln und den Haushaltsausschuss entsprechend beraten.

Weiter hat der Bundesrechnungshof festgestellt, dass der Bund mit Förderprogrammen wie diesem einen hohen Verwaltungsaufwand erzeugt und unnötig Kapazitäten bei den Kommunen bindet und Projektabläufe verzögert. Neben diesen administrativen Reibungsverlusten wird die Eigenständigkeit der Kommunen in ihrer Aufgabenwahrnehmung geschwächt. Bund, Länder und Kommunen sollten die

[48] Vgl. Empfehlung des Beauftragten für Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung zu den Bund-Länder-Finanzbeziehungen, impulse25 vom 25. Juni 2025, S. 7. Er empfiehlt hier u. a. die Eigenverantwortung von Bund und Ländern zu stärken und ineffiziente Mischfinanzierungen zu vermeiden.

[49] Kapitel 6002 (6093) Titel 883 01 Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel. Die für das Jahr 2027 geplanten Ausgaben von 207,9 Mio. Euro dienen der Durchführung der laufenden Förderrunden.

[50] Siehe § 23 BHO.

Staatseinnahmen konsequent entlang der verfassungsmäßigen Aufgabenfestlegung strukturieren. Der Bund kann Klimaanpassung im Rahmen seiner Zuständigkeit u. a. durch gesetzliche Regelungen sowie Beratung und Vernetzung der Akteure unterstützen.

Solange das BMWSB fördert, muss es eine transparente und nachvollziehbare Auswahl der Förderprojekte sicherstellen. Es sollte dem Haushaltsausschuss nur die besten Projekte im Sinne der Bundesziele zur Auswahl vorlegen.

Sanierung kommunaler Sportstätten

Mit der Förderung der Sportstättensanierung führt der Haushaltsgesetzgeber seit dem Jahr 2025 Teile des auslaufenden Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport, Jugend und Kultur“ fort.[51] Laut Koalitionsvertrag sollen Haushaltsmittel von bis zu 1 Mrd. Euro, insbesondere für Schwimmstätten, zur Verfügung gestellt werden.[52] Ein Förderkriterium soll die Energieeffizienz der Maßnahmen sein. Der Haushaltsausschuss wählt die zu fördernden Projekte aus. Für das Jahr 2027 sieht das BWMSB Ausgaben von 50 Mio. Euro vor.

Das BMWSB hat im Vergleich zu den Vorgängerprogrammen im Einzelplan 25 und im KTF die Förderbedingungen angepasst. Unter anderem hat es die Laufzeit der Förderrunden von vier auf sechs Jahre verlängert sowie Fristen für die Antragstellung nach Auswahl der Förderprojekte und Fristen für den ersten Mittelabruf festgelegt. Projekte mit einer fortgeschrittenen Entwurfsreife werden bei der Auswahl begünstigt. Über die Ausgabe zur Selbstbewirtschaftung sollen die Haushaltsmittel zielgerichteter und effizienter bewirtschaftet werden können. Es wird so vermieden, nicht verausgabte Haushaltsmittel im folgenden Jahr neu veranschlagen zu müssen.[53]

Der Bundesrechnungshof sieht die Veranschlagung der Mittel zur Selbstbewirtschaftung kritisch. Im Bundeshaushalt wird bereits die Zuweisung der Mittel an die bewirtschaftende Stelle als Ausgabe dargestellt. Unabhängig davon werden die Mittel teilweise erst Jahre später an die Zuwendungsempfänger ausgezahlt. Dadurch wird insbesondere der Haushaltsgrundsatz der Jährlichkeit beeinträchtigt und das Kontrollrecht des Parlaments geschwächt.

[51] Seit dem Jahr 2016 Förderung der „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport, Jugend und Kultur“ im Einzelplan 25 und seit dem Jahr 2022 im KTF. Die jeweils veranschlagten Mittel dienen der Ausfinanzierung bewilligter Projekte.

[52] Kapitel 6002 (6093) Titel 893 81 Sanierung kommunaler Sportstätten. Im Jahr 2025 hat der Bund 333 Mio. Euro aufgeteilt auf vier Jahre über Verpflichtungsermächtigungen (50 Mio. davon fällig im Jahr 2027) und im Jahr 2026 zusätzliche 583 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

[53] Gemäß Haushaltsvermerk sollen die Zuwendungen zur Projektförderung aus diesem Titel zur Selbstbewirtschaftung veranschlagt werden. Nach § 15 Absatz 2 BHO können Ausgaben ausnahmsweise zur Selbstbewirtschaftung veranschlagt werden, wenn hierdurch eine sparsame Bewirtschaftung gefördert wird. Selbstbewirtschaftungsmittel stehen über das laufende Haushaltsjahr hinaus zur Verfügung.

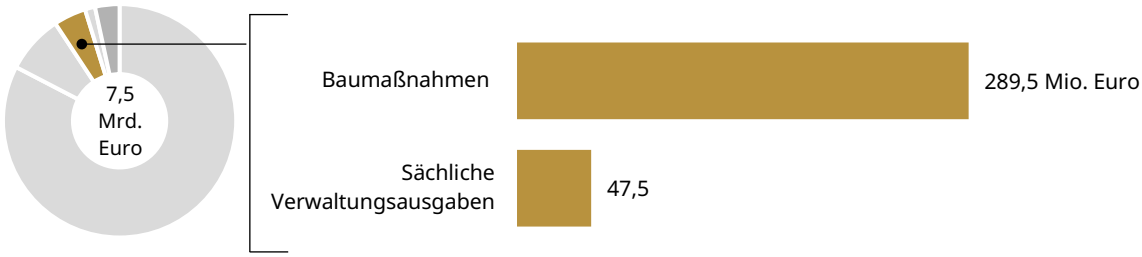
3.3 Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn (Kapitel 2503)

Für das Kapitel Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn sind 337 Mio. Euro vorgesehen. Es handelt sich überwiegend um Mittel für investive Baumaßnahmen. Weitere Mittel sind für sächliche Verwaltungsausgaben wie beispielsweise Baunebenkosten oder Bauunterhalt eingeplant.

Abbildung 7

Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn ist drittgrößtes Kapitel

Im Einzelplan 25 sind 4,5 % der Ausgaben für das Kapitel „Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn“ eingeplant. Hierin sind Baumaßnahmen und sächliche Verwaltungsausgaben veranschlagt.



Hochbau- und Förderungsmaßnahmen in Berlin und Bonn
337 Mio. Euro
4,5 %

Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

Die im Kapitel veranschlagten Ausgabeermächtigungen sollen um 83,4 % höher sein als im Vorjahr. Grund hierfür ist zum einen der Ausgabenanstieg für die Baumaßnahme Luisenblock Ost von 16 Mio. Euro im Vorjahr auf 122,5 Mio. Euro im Jahr 2027 und der Ausgabenanstieg für den Erweiterungsbau Marie-Elisabeth-Lüders-Haus von 4,4 Mio. Euro des Vorjahres auf 19,8 Mio. Euro im Jahr 2027. Beide Baumaßnahmen sind im Titel für die Baumaßnahmen für den Deutschen Bundestag und die Bundesregierung im Parlamentsviertel in Berlin veranschlagt. Die Ausgaben des Titels haben sich dadurch auf 167,5 Mio. Euro verdoppelt.[54] Ein weiterer Grund für den Ausgabenanstieg liegt im Titel für die Baumaßnahmen des Bundespräsidialamts. In diesem Titel ist

[54] Kapitel 2503 Titel 725 05 Baumaßnahmen für den Deutschen Bundestag und die Bundesregierung im Parlamentsviertel in Berlin.

die Hauptbaumaßnahme für das Bundespräsidialamt mit Gesamtausgaben von 736,8 Mio. Euro und Ausgaben für das Jahr 2027 von 86,7 Mio. Euro neu veranschlagt.[55]

Alle Baumaßnahmen dieses Kapitels werden vom BBR als zuständige Bauverwaltung geplant und gebaut.

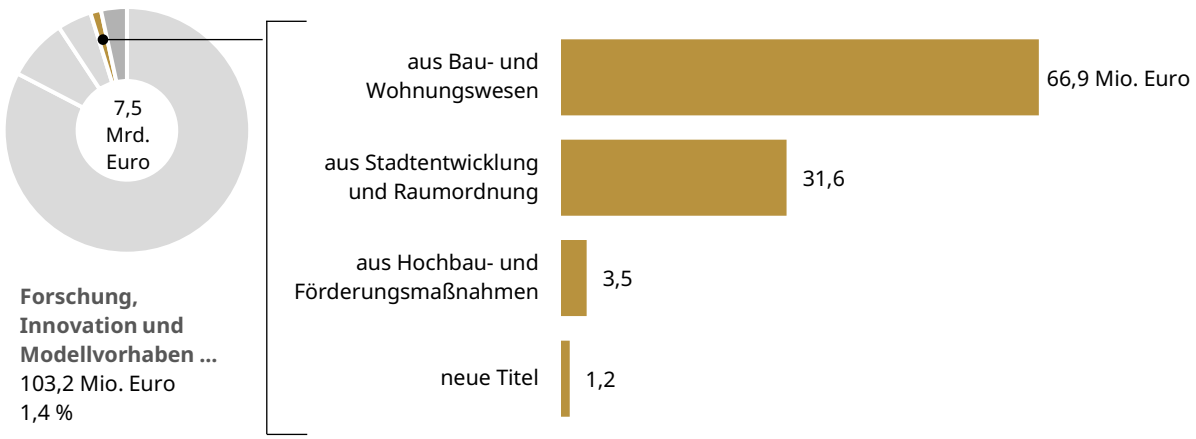
3.4 Forschung, Innovation und Modellvorhaben in den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Kapitel 2504)

In diesem Kapitel sind 103,2 Mio. Euro veranschlagt. Das BMWSB hat es für den Bundeshaushalt 2027 neu eingerichtet. Es kommt damit einer Bitte des Haushaltsausschusses aus November 2025 nach, die Bereiche Forschung und Wissenstransfer zusammenzufassen. Damit soll eine zukunftsfähige organisatorische Weiterentwicklung der Ressortforschung des BMWSB befördert werden.

Abbildung 8

Forschung, Innovation und Modellvorhaben ist das kleinste Fachkapitel

Im Einzelplan 25 sind 1,4 % der Ausgaben für das Kapitel „Forschung, Innovation und Modellvorhaben in den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“ eingeplant. Die Ausgabetitel sind überwiegend aus den anderen Fachkapiteln hierher verlagert.



Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

[55] Kapitel 2503 Titel 733 01 Baumaßnahmen für das Bundespräsidialamt in Berlin.

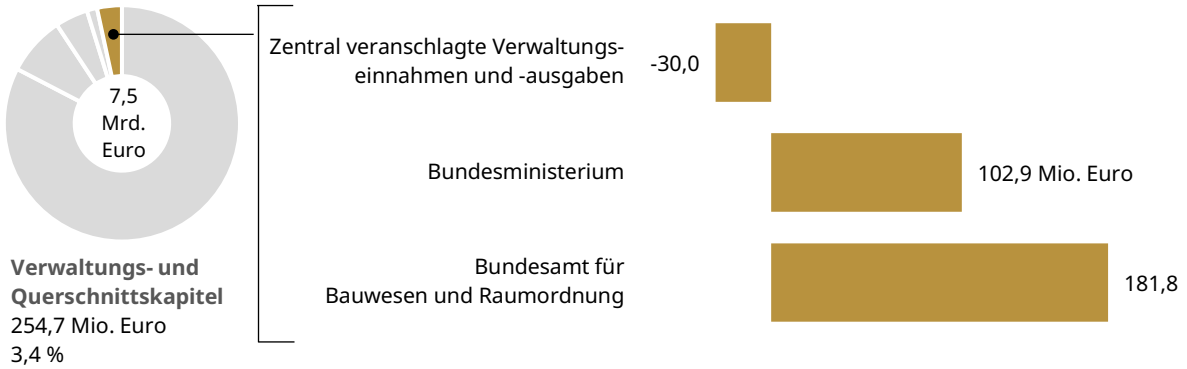
3.5 Verwaltungs- und Querschnittskapitel

In den drei Verwaltungs- und Querschnittskapiteln sind 254,7 Mio. Euro für zentral veranschlagte Verwaltungseinnahmen und -ausgaben (Kapitel 2511), für das Bundesministerium (Kapitel 2512) und für das BBR (Kapitel 2514) veranschlagt.

Abbildung 9

Verwaltungs- und Querschnittsausgaben in drei Kapiteln veranschlagt

Im Einzelplan 25 sind 3,4 % der Ausgaben für die drei Verwaltungs- und Querschnittskapitel veranschlagt. Die Ausgaben für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung dominieren.



Grafik: Bundesrechnungshof. Quelle: Haushaltsentwurf 2027, Einzelplan 25.

3.5.1 Zentral veranschlagte Verwaltungseinnahmen und -ausgaben (Kapitel 2511)

Bei den zentral veranschlagten Verwaltungseinnahmen und -ausgaben sind für das Haushaltsjahr 2027 Gesamtausgaben von 31,7 Mio. Euro abzüglich globaler Minderausgaben von 61,7 Mio. Euro vorgesehen. Das Kapitel weist dadurch einen Minusbetrag von 30 Mio. Euro aus.

Die Globale Minderausgabe ist in zwei Titeln veranschlagt. Der erste Titel beläuft sich auf -13,7 Mio. Euro.[56] Die in einem neu hinzugekommenen Titel vorgesehene globale Minderausgabe Effizienzmaßnahmen von -48 Mio. Euro[57] soll insbesondere durch Bürokratieabbau und Digitalisierung im Einzelplan 25 eingespart werden. Bei den globalen Minderausgaben handelt es sich um pauschale Einsparverpflichtungen. Es steht dem BMWSB frei, aus welchen konkreten Titeln es die geforderten Minderausgaben im Haushaltsjahr 2027 erbringt.

[56] Kapitel 2511 Titel 972 02 Globale Minderausgaben.
[57] Kapitel 2511 Titel 972 01 Globale Minderausgabe Effizienzmaßnahmen.

3.5.2 Bundesministerium (Kapitel 2512)

Für das Haushaltsjahr 2027 sind für das Bundesministerium 102,9 Mio. Euro veranschlagt. 90 % dieser Mittel sind für Personalausgaben und sächliche Verwaltungsausgaben vorgesehen.

Ein wesentlicher Teil der sächlichen Verwaltungsausgaben sind die mit 17,5 Mio. Euro angesetzten Mieten im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM)[58]. Sie sind nahezu vollständig für die längerfristige Zwischenunterbringung des BMWSB in der Liegenschaft „X 8“ in Berlin[59] vorgesehen. Diese Liegenschaft hat das BMWSB im Jahr 2024 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) angemietet. Sie hat eine Fläche von gut 25 000 m².

Der Bundesrechnungshof hatte festgestellt, dass die für das BMWSB angemietete Liegenschaft deutlich größer ist, als vom BMWSB benötigt.[60] Er hat das BMWSB aufgefordert, der BImA nicht benötigte Flächen zur Vermietung an andere Bundesbehörden anzubieten. Hierdurch könnte der Ansatz für ELM-Mieten im Einzelplan des BMWSB erheblich verringert werden. Das BMWSB hatte zugesichert, die über den anerkannten Bedarf hinausgehende Fläche an andere Ressorts abzugeben, sofern diese über die BImA einen entsprechenden Bedarf anmelden.[61]

Die ELM-Mieten sind im Regierungsentwurf für das Jahr 2027 nicht gesunken. Es ist daher davon auszugehen, dass es dem BMWSB und der BImA bisher nicht gelungen ist, Flächen an Bundesbehörden oder andere Mieter abzugeben.

Der Bundesrechnungshof fordert das BMWSB auf, die BImA zu bitten, andere Nutzer für die nicht benötigten Flächen zu finden. Die ELM-Miete kann dadurch deutlich verringert werden und somit den Einzelplan 25 entlasten.

Das BMWSB hat hierzu mitgeteilt, es habe die Forderung des Bundesrechnungshofes im Juli 2026 aufgegriffen und die BImA entsprechend angeschrieben.

3.5.3 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Kapitel 2514)

Für das BBR und das BBSR sind die Ausgaben von 153,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 181,8 Mio. Euro im Jahr 2027 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf um 18,4 % gestiegene Personalausgaben zurückzuführen.

[58] Kapitel 2512 Titel 518 02 Mieten und Pachten im Zusammenhang mit dem ELM.
[59] Rudi-Dutschke-Straße 4, 10117 Berlin.
[60] Mit der angemieteten Liegenschaft überschreitet das BMWSB den vom BMF anerkannten Büroraumbedarf von 6 250 m² um 3 777 m² (60,4 %).
[61] Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO „Information über die Entwicklung des Einzelplans 25 (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) für die Beratungen zum Bundeshaushalt 2026“ vom 29. September 2025; Gz.: II 5 - 0002916.

Der Bundesrechnungshof hat festgestellt, dass das BBR regelwidrig umfangreiche Planungen für nicht anerkannte Bedarfe eines Nutzers erbracht hat.[62] Dies hat unnötig Personal im BBR gebunden. Das BMWSB hat den Empfehlungen des Bundesrechnungshofes folgend das BBR aufgefordert, Planungen regelkonform erst auf Grundlage eines anerkannten Bedarfs durchzuführen.

Der Bundesrechnungshof erwartet, dass das BBR sein Personal nur für Aufgaben einsetzt, die für die Erfüllung der Bundesaufgaben notwendig sind (§ 6 BHO). Dies würde Personalkapazitäten im BBR für notwendige Bauaufgaben freisetzen.

Das BMWSB hat hierzu mitgeteilt, es habe das Bundesverwaltungsamt um Unterstützung für die Personalbedarfsermittlung des BBR im Baubereich gebeten. Hierzu liege ihm der Abschlussbericht mit Handlungsempfehlungen vor, die es bis Ende des Jahres 2026 aufarbeiten und umsetzen wolle.

4 Wesentliche Einnahmen

Der Einzelplan 25 enthält nur wenige Einnahmetitel. Die geplanten Einnahmen des Einzelplans sind im Jahr 2027 um 40,2 (22 %) auf 142,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesunken. Wesentliche Ursache ist die Reduzierung der vermischten Verwaltungseinnahmen von 39,3 des Vorjahres auf 1,8 Mio. Euro im Jahr 2027.[63] Grund hierfür ist, dass im Jahr 2026 Einnahmen aus der Verwaltungskostenerstattung der BImA für die Erledigung von Bauaufgaben durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung von 37,5 Mio. Euro veranschlagt waren, die im Jahr 2027 entfallen.

Von den geplanten Gesamteinnahmen im Jahr 2027 entfallen allein 133,7 Mio. Euro auf die Rückflüsse aus Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaus[64]. Weitere Einnahmen entfallen insbesondere auf die Erstattung von Verwaltungskosten aus dem Inland mit 3,9 Mio. Euro[65] und auf die Erstattungen von Fördermitteln der Städtebauförderung und der Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit 3,5 Mio. Euro[66].

[62] Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO an das BMF und das BMWSB „Umbau eines Dienstgebäudes unwirtschaftlich vorbereitet: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung kennen ihre Aufgaben bei Bedarfs- und Nachtragsplanung nicht“ vom 4. August 2026; Gz.: II 5 - 0002290/Bericht.
[63] Kapitel 2501 Titel 119 99 Vermischte Einnahmen und Kapitel 2514 Titel 119 99 Vermischte Einnahmen.
[64] Kapitel 2501 Titelgruppe 01 Rückflüsse aus Darlehen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaues und aus Reichsbaudarlehen.
[65] Kapitel 2514 Titel 261 01 Erstattung von Verwaltungskosten aus dem Inland.
[66] Kapitel 2502 Titel 232 01 Einnahmen aus Zinszahlungen und Erstattungen von Fördermitteln der Städtebauförderung und der Förderung des sozialen Wohnungsbaus von den Ländern.

5 Ausblick

Bereits jetzt steht fest, dass bisher prägende Ausgaben des Einzelplans 25 reduziert oder entfallen werden. Dies sind z. B. das Wohngeld, das sich ab dem Jahr 2028 jährlich um 1 Mrd. Euro gegenüber dem Jahr 2026 reduzieren soll. Dazu zählt weiter das Baukindergeld, das ab dem Jahr 2033 vollständig entfallen wird. Für das Jahr 2027 sind hierfür noch 730 Mio. Euro vorgesehen.

Dies kann einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten. Der Bundesrechnungshof sieht dazu noch weitere Spielräume:

- → Erhebliche Einsparungen lassen sich für den Bundeshaushalt erreichen, wenn das BMWSB die Wohnungsbau- und Städtebauförderung verfassungskonform ausgestaltet.
- → Die Bereiche Wohnen und Stadtentwicklung sollte das BMWSB langfristig vollständig und übersichtlich im Kernhaushalt abbilden. Dies erleichtert eine Priorisierung der Aufgaben.
- → Weiter muss das BMWSB das Fälligkeitsprinzip konsequent einhalten, also realistisch veranschlagen. Auch dies trägt zur Haushaltskonsolidierung bei und verhindert das Auflaufen weiterer Ausgabereste.

Schneider Volckart

Beglaubigt: Pomian, Amtsinspektorin
Wegen elektronischer Bearbeitung ohne Unterschrift und Dienstsiegelabdruck.