

Arbeitspapier

Aktivierung des Bauüberhangs und des KfW-55-Standards

Ausgangslage

Seit dem KfW-55-Förderstopp im Jahr 2022 stehen zahlreiche genehmigte, aber nicht begonnene Wohnungsbauprojekte still. Diese Projekte, vielfach mit bereits erteilter Förderzusage, drohen endgültig zu scheitern, da insbesondere die Umsetzungsfristen der KfW nicht mehr eingehalten werden können. Die Ursachen: massiv gestiegene Baukosten, Zinswende, Planungsunsicherheit und fehlende Wirtschaftlichkeit. Gleichzeitig besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Die Standards der noch nicht umgesetzten Bauprojekte im KfW-55-Standard mit Förderzusage sind auch noch heute höher als die aktuellen ordnungsrechtlichen Anforderungen. Grund sind die höheren Bauteilanforderungen für Dach, Fassade, Fenster und Abschluss.

Daneben wurden Bauprojekte im höheren KfW-55-Standard geplant, für die jedoch wegen des KfW-Förderstopps im Jahr 2022 kein erfolgreicher Förderantrag mehr gestellt wurde. Auch für diese Projekte sind die geplanten Standards höher als die aktuellen gesetzlichen Anforderungen.

Der Koalitionsvertrag sieht ausdrücklich vor, die Förderfähigkeit des EH-55-Standards zur Aktivierung des Bauüberhangs befristet wiederherzustellen. Diese Zusage muss nun dringend eingelöst werden.

Fallgruppen

1) Geförderte, aber nicht begonnene Projekte (Förderanträge bis Ende 2021)

Projekte mit Förderantrag bis Ende 2021 und mit KfW-Förderzusage (KfW 55 oder KfW 40) konnten aus wirtschaftlichen Gründen nicht gestartet werden. Die gesetzlich zulässige Umsetzungsfrist (max. 48 Monate) reicht nicht aus. Ohne Fristverlängerung droht der Verlust der Förderung und damit das Aus für viele Projekte. Eine Fristverlängerung gewährleistet die planungssichere Umsetzung fertig geplanter Projekte.

2) Geförderte, aber nicht begonnene Projekte (Anträge ab 2022)

Auch Projekte mit Förderantrag ab 2022 und mit KfW-Förderzusage (KfW 55 oder KfW 40) konnten aus wirtschaftlichen Gründen nicht gestartet werden. Auch diese Projekte mit Förderanträgen ab 2022 sind von der Baukrise betroffen. Die aktuell geltenden

Umsetzungsfristen von maximal 60 Monaten reichen nicht aus, um unter den gegebenen Marktbedingungen eine wirtschaftliche Umsetzung sicherzustellen. Eine Fristverlängerung gewährleistet die planungssichere Umsetzung fertig geplanter Projekte.

3) Genehmigte KfW-55-Projekte ohne Förderantrag

Projekte wurden nach dem KfW-55-Standard geplant und genehmigt, sind aber wirtschaftlich nicht tragfähig ohne Förderung. Wegen des Förderstopps konnte kein erfolgreicher Förderantrag gestellt werden. Eine befristete Wiederaufnahme der Förderung wird auch hier kurzfristig Investitionsimpulse setzen. Fertig geplante Projekte können wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden.

4) Genehmigte EH-55-Projekte ohne Förderung

Projekte wurden nach dem EH-55-Standard geplant und genehmigt, sind aber wirtschaftlich nicht tragfähig ohne Förderung. Eine befristete Wiederaufnahme der Förderung wird auch hier kurzfristig Investitionsimpulse setzen.

Lösungsvorschläge

1) Einheitliche Verlängerung der Umsetzungsfrist auf maximal 72 Monate für alle Förderprojekte.

Die einheitliche Verlängerung der Umsetzungsfristen auf maximal 72 Monate gilt für alle geförderten Vorhaben, unabhängig vom Antragsdatum und Förderstandard (KfW 55, KfW 40 etc.). Die Verlängerung der Umsetzungsfristen erfolgt auf Antrag mit Begründung.

2) Wiedereinführung der KfW-55-Förderung zur Aktivierung des Bauüberhangs.

Es wird eine möglichst einfache Förderung für genehmigte, aber nicht begonnene EH 55-Projekte benötigt, um den Bauüberhang zeitnah abzubauen. Umplanungen durch neue zusätzliche Förderstandards müssen möglichst vermieden werden. Nur dann können kurzfristig tausende noch nicht gebaute Wohneinheiten reaktiviert werden.

Die Übererfüllung ordnungsrechtlicher Anforderungen wird in vielen Fällen durch die höheren Bauteilanforderungen für Dach, Fassade, Fenster und Abschluss im KfW-55-Standard gewährleistet.

3) KfW-Förderung als Objektförderung klarstellen.

Die KfW-Förderung ist als Objektförderung konzipiert – das heißt, sie bezieht sich auf das konkrete Bauvorhaben und nicht auf die Person des ursprünglichen Antragstellers und Bauherren. Veränderungen, wie Umstrukturierungen oder Projektübernahmen in der Krise, dürfen daher keinen Einfluss auf die Förderfähigkeit haben, wenn das

geförderte Objekt selbst mit allen energetischen und technischen Anforderungen unverändert bleibt.

Es bedarf daher einer förderrechtlichen Klarstellung, dass die KfW-Förderung objektbezogen ist und ein Wechsel des Bauherrn oder Projektträgers nicht förderschädlich ist, sofern die technischen und energetischen Anforderungen des Förderprogramms weiterhin erfüllt werden. Die ursprüngliche Förderzusage bleibt damit an das Bauvorhaben gebunden unabhängig von der Eigentümerstruktur.

Begründung und Nutzen

Wohnungsbau voranbringen: Reaktivierung von Projekten mit mehreren zehntausend Wohneinheiten.

Klimaschutz stärken: KfW-55-Projekte mit Förderzusage übertreffen die gesetzlichen Anforderungen des GEG 2024

Wirtschaft stabilisieren: Planungssicherheit für Unternehmen, Investitionssicherheit für Käufer.

Fazit

Die Reaktivierung der KfW-55-Förderung, die einheitliche Verlängerung der Umsetzungsfristen auf 72 Monate und die Klarstellung als Objektförderung (s.o.) sind pragmatische, schnell umsetzbare Hebel zur Stabilisierung und Reaktivierung des Wohnungsbaus. Sie sind politisch im Koalitionsvertrag vereinbart, einfach machbar und wirtschaftlich notwendig. Wir fordern die Bundesregierung auf, jetzt zu handeln.

Ansprechpartner

[Andreas Beulich](#), Bundesgeschäftsführer

[Franco Höfling](#), Justiziar/Leiter Recht