

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

#### **auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 20/11022 –**

#### **Nicht realisierte Wohnungsbauprojekte**

##### Vorbemerkung der Fragesteller

Deutschland befindet sich in einer Wohnungsbaukrise ([www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bau-wohnungsbau-krise-wird-sich-2024-wahrscheinlich-verschaerfen-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-240104-99-485305](http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bau-wohnungsbau-krise-wird-sich-2024-wahrscheinlich-verschaerfen-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-240104-99-485305)). Die Baugenehmigungszahlen sind im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um mehr als ein Viertel eingebrochen ([www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24\\_074\\_3111.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html)), im Vergleich zum Januar 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Januar 2024 sogar um 43,4 Prozent ([www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24\\_105\\_3111.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_105_3111.html)).

Für 2024 rechnet die Bundesministern für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, mit der Fertigstellung von 265 000 neuen Wohnungen ([www.handelsblatt.com/politik/deutschland/immobilien-bauministerin-geywitz-rechnet-2024-mit-265000-neuen-wohnungen/100004198.html](http://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/immobilien-bauministerin-geywitz-rechnet-2024-mit-265000-neuen-wohnungen/100004198.html)). Nach Einschätzung der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss)-Immobilienweisen werden in diesem Jahr allerdings 600 000 Wohnungen, im Jahr 2027 dann sogar 830 000 Wohnungen fehlen ([zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/240220\\_PM-ZIA-Fruhjahrungutachten-d-Immobilienweisen.pdf](http://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/240220_PM-ZIA-Fruhjahrungutachten-d-Immobilienweisen.pdf)).

Bauen ohne Förderungen ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen (insbesondere hohe Material- und Zinskosten etc.) schwierig, jedenfalls nicht attraktiv ([www.wiwo.de/finanzen/immobilien/baukrise-es-ist-aktuell-wirtschaftlich-nicht-attraktiv-wohnraum-zu-schaffen/29712614.html](http://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/baukrise-es-ist-aktuell-wirtschaftlich-nicht-attraktiv-wohnraum-zu-schaffen/29712614.html)). Über das KfW-55-Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) konnten bis Januar 2022 Anträge auf Förderungen für Wohnbauprojekte mit dem Energieeffizienzstandard EH 55 gestellt werden. Aufgrund der Corona-Pandemie und der beschriebenen veränderten Rahmenbedingungen sind einige der geplanten und bewilligten Projekte bis heute nicht realisiert und drohen aufgrund von Fristen nicht mehr fertiggestellt zu werden.

1. Bei wie vielen genehmigten Neubauprojekten ist der Baubeginn wegen der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückgestellt worden?
2. Für wie viele dieser zurückgestellten Bauprojekte wurde in den Jahren 2021, 2022 und 2023 eine Förderung beantragt und bei wie vielen bewilligt?
3. Für wie viele der zurückgestellten Bauprojekte mit Förderbewilligung wurde noch in den Jahren 2021 und 2022 eine KfW-Förderung im KfW-55-Standard beantragt?

Die Fragen 1 bis 3 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

4. Wie viele geförderte Bauprojekte laufen Gefahr, wegen Überschreitung der maximalen Förderfristen aus der Förderung zu fallen?

Es gibt es aktuell 170 Projekte, bei denen aufgrund von Fristablauf keine Förderung mehr gewährt werden kann.

5. Wie viele der genehmigten und geförderten Bauprojekte mit Förderantrag ab 2021 wurden oder werden wegen Unwirtschaftlichkeit nicht realisiert?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

6. Für wie viele der geförderten Bauprojekte mit Förderantrag im Jahr 2021 wurde die Förderfristen auf die maximale Förderzeit von 48 Monate verlängert?
7. Für wie viele der geförderten Bauprojekte mit Förderantrag im Jahr 2022 wurden die Förderfristen auf die maximale Förderzeit von 60 Monate verlängert?
9. Was ist, angesichts der für alle Bauprojekte, unabhängig vom Zeitpunkt der Förderantragstellung, gleichermaßen geltenden Marktlage, der sachliche Grund für die Unterscheidung der maximalen Förderfristen von 48 und 60 Monaten und die hieraus resultierende Ungleichbehandlung der Bauprojekte?

Die Fragen 6, 7 und 9 werden gemeinsam beantwortet.

Grundsätzlich gilt, dass die Befristung der Möglichkeit zum Abruf von Fördermitteln der Haushaltsklarheit dient. Die in den Förderrichtlinien definierten Fristen werden bei der Finanzplanung berücksichtigt.

Die Dauer der Regel-Befristung der Zuschussförderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Wohngebäude beträgt 24 Monate ab Zugang der Zusage bzw. des Zuwendungsbescheids (Bewilligungszeitraum). Die Befristung kann auf begründeten Antrag um maximal 24 Monate verlängert werden. Im Rahmen der Kreditförderung muss innerhalb von zwölf Monaten nach Kreditzusage ein Abruf erfolgen (Abruffrist). Die Abruffrist wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um bis zu 24 Monate verlängert. Die Abruffrist kann um weitere zwölf Monate verlängert werden, wenn der Abruf innerhalb der ursprünglichen Frist vom Antragsteller

aus Gründen nicht erfolgen konnte, die der Antragsteller nicht zu vertreten hat. Die maximale Abruffrist bzw. Bewilligungszeitraum im Rahmen der BEG Wohngebäude beträgt damit 48 Monate.

Insgesamt wurden bei 4 332 Zusagen aus dem Jahr 2021 Fristverlängerungen vorgenommen.

Erst nach dem Start der BEG hat sich die Marktlage, insbesondere in Bezug auf die Beschaffung von Baumaterialien, deutlich verschlechtert, weswegen bündig zum Haushaltsjahr 2022 entschieden wurde, dass abweichend von der Regelbefristung für Anträge, die zwischen dem 1. Januar 2022 und 31. Dezember 2024 im Rahmen der BEG Wohngebäude gestellt wurden oder werden, der Bewilligungszeitraum der Zuschussförderung aufgrund der schwierigen Marktsituation auf begründeten Antrag statt um 24 Monate um 36 Monate verlängert werden kann. Der maximale Bewilligungszeitraum beträgt damit für Anträge auf Zuschussförderung aus dem genannten Zeitraum 60 Monate. Für Anträge auf Kreditförderung nach den BEG Wohngebäude, die zwischen dem 1. Januar 2022 und 31. Dezember 2024 gestellt wurden oder werden, kann die Frist zur Vorlage des Verwendungsnachweises aufgrund der schwierigen Marktsituation auf 66 Monate nach Zusage verlängert werden.

Insgesamt wurden bei 4 123 Zusagen aus dem Jahr 2022 Fristverlängerungen vorgenommen.

8. Für wie viele der fristverlängerten Bauprojekte mit Förderantrag ab 2021 reicht die verlängerte Förderfrist nicht aus, um die Realisierung sicherzustellen?
10. Wie viele Verlängerungsanträge wurden durch die KfW aus welchen Gründen abgelehnt (bitte die mengenmäßige Verteilung der Ablehnungsgründe tabellarisch auflisten)?

Die Fragen 8 und 10 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Eine sachgerechte Auswertung ist erst nach Ablauf der maximalen Bewilligungszeiträume möglich.

In der Regel werden Anträge auf Fristverlängerungen mit plausiblen Begründungen und positiver Fortführungsprognose genehmigt und nur Anträge ohne Begründung abgelehnt.

11. Wie hoch ist das gesamte Investitionsvolumen aller noch nicht realisierten Projekte?
12. Wie viele Wohneinheiten wären betroffen, wenn diese Projekte nicht mehr innerhalb der Fristen realisiert würden?

Die Fragen 11 und 12 werden gemeinsam beantwortet.

Das endgültige Investitionsvolumen ist erst nach Umsetzung des Vorhabens, d. h. nach Einreichung der Bestätigung nach Durchführung (Verwendungsnachweis) ermittelbar. Die Anzahl der noch nicht umgesetzten Projekte bezieht sich auf etwa 80 000 Wohneinheiten.

13. Was unternimmt die Bundesregierung, um zu verhindern, dass die Realisierung dieser Wohnungsbauprojekte scheitert?

Ziel der Bundesregierung ist es, so weit wie möglich dazu beizutragen, dass die Bau- und Wohnungswirtschaft wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren kann.

Mit Blick auf die schwierige Marktsituation wurde bereits mit der vorletzten Novelle der BEG-Richtlinien Ende 2022 für Anträge aus dem Zeitraum von 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2024 eine großzügige zusätzliche Verlängerungsmöglichkeiten der Bewilligungszeiträume umgesetzt. Damit wird der Wohnungswirtschaft bereits jetzt im Rahmen des haushälterisch Machbaren deutlich mehr Flexibilität ermöglicht. Insoweit wird auch auf die Antwort zu den Fragen 6, 7 und 9 verwiesen.

Neben der schwierigen Marktsituation für den Wohnungsbau sind unter anderem bürokratische Verfahren und Vorschriften eine Hürde. Insoweit wird auf die angekündigten Maßnahmen des Wohnungsbautages 2024 unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/wohnungsbautag-2024-2270152> verwiesen.