

Bauturbo inklusive Klimaziele

Executive Summary

- **Bürgschaften für Zwischenfinanzierung einführen:** Staatliche Garantien für planungsreife Projekte ermöglichen Vorleistungen, senken Kapitalkosten und bringen Projekte schneller in die Umsetzung.
- **Lebenszyklusorientierte Finanzierung verankern:** Förder- und Finanzierungsmodelle müssen Rückbau, Wiederverwendung und Lebenszykluskosten berücksichtigen – z. B. durch steuerliche Anreize oder Eigenkapitalprivilegien.
- **Nachhaltigkeit gegenüber Spekulation bevorzugen:** Innovatives, zirkuläres Bauen sollte regulatorisch und finanziell bevorteilt werden – etwa durch schnellere Genehmigungen, Unterstützung nichttrenditeorientierter Akteure und gezielte Förderprogramme.
- **Planungssicherheit durch stabile Förderbedingungen schaffen:** Verlässliche, frühzeitig kommunizierte Förderstandards reduzieren Bürokratie und ermöglichen langfristige Projektplanung.
- **Praxistaugliche Förderkriterien einführen:** Statt starrer Vorgaben sollten soziale und ökologische Wirkungen im Fokus stehen – z. B. Mietobergrenzen oder überprüfbare Nachhaltigkeitskriterien über den Lebenszyklus.
- **Genossenschaften frühzeitig unterstützen:** Förderinstrumente wie KfW 134 müssen bereits in der Gründungs- und Planungsphase greifen, um nachhaltige Wohnprojekte zu ermöglichen.
- **Finanzierungslogik weiterentwickeln:** Bürgschaften und Eigenkapitalinstrumente mobilisieren mehr privates Kapital als klassische Darlehen – und entlasten gleichzeitig öffentliche Haushalte.

Jeder Mensch braucht einen Platz zum Leben. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum für alle, für gemeinschaftliches und individuelles Wohnen, nachhaltig gebaut, mit guter Infrastruktur und ÖPNV, Orten der Begegnung, Stadtgrün und einer guten Nachbarschaft.

Die Lage am Wohnungsmarkt bleibt angespannt. In einigen Regionen steht Wohnraum leer, in anderen steigt die Nachfrage stark. Hohe Zinsen, gestiegene Baukosten und Materialengpässe bremsen den Neubau, sodass das Angebot nicht mithält. Investoren setzen auf hohe Renditen, was Preise treibt und bezahlbaren Wohnraum verknüpft. Gentrifizierung nimmt zu, einkommensschwache Haushalte und Menschen mit Migrationshintergrund werden verdrängt. Auch Kulturschaffende finden kaum noch bezahlbare Räume.

Die Krise im Bausektor führt zu massiven Rückgängen im Wohnungsbau. Hohe Baupreise, Finanzierungskosten und Fachkräftemangel verzögern oder stoppen Projekte, besonders im sozialen Wohnungsbau. Kommunale Programme reichen nicht aus, strukturelle Maßnahmen sind nötig, um den Wohnungsmangel zu verhindern.

Gleichzeitig müssen wir nicht nur mehr Wohnraum schaffen, sondern auch den Gebäudebestand konsequent dekarbonisieren, um die Klimaziele zu erreichen. Der CO₂-Preis ist dabei ein zentraler Hebel. Er muss jedoch sozial flankiert werden, damit die Transformation nicht zu zusätzlichen Belastungen für einkommensschwache Haushalte führt.

Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat und andere gemeinschaftsbasierte Wohnformen gewinnen dabei stark an Bedeutung. Sie sichern bezahlbaren Wohnraum, entziehen ihn dem spekulativen Markt und fördern soziale Netzwerke sowie ökologische Bauweisen.

Im Folgenden teilen wir unsere Erfahrungen aus der Finanzierung nachhaltigen Wohnraums und geben Impulse, wie sozialer und ökologischer Wohnraum langfristig gesichert und tragfähig finanziert werden kann.

Impulse für eine schlanke und nachhaltige Förderlandschaft

Über die KfW setzt der Bund wichtige Anreize für nachhaltiges Bauen und Sanieren. Diese Förderprogramme sind ein zentraler Hebel, um ökologische Standards im Gebäudesektor voranzubringen und Investitionen in klimafreundliche Lösungen zu erleichtern. Das ist ein richtiger und notwendiger Schritt, um die Transformation im Wohnungsbau zu beschleunigen.

Gleichzeitig zeigen sich in der Praxis erhebliche Herausforderungen. Die Förderbedingungen sind oft komplex und nicht immer auf die Bedürfnisse nachhaltigkeitsorientierter Wohnprojekte zugeschnitten. Insbesondere gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen stoßen auf Hürden bei der Umsetzung, Finanzierung und langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Die Wahl des Finanzinstruments entscheidet über die Hebelung privaten Kapitals

Darlehen sind ein wichtiges Instrument, um Projekte im Wohnungsbau zu finanzieren. Allerdings hebeln sie deutlich weniger privates Kapital als andere Finanzierungsinstrumente wie Bürgschaften oder Eigenkapitalinstrumente. Diese Ansätze können nicht nur mehr privates Kapital mobilisieren, sondern belasten gleichzeitig den öffentlichen Haushalt weniger, wie erfolgreiche Beispiele der EIB-Bürgschaften zeigen.

Unsere strukturellen Herausforderungen mit KfW-Förderungen

Die aktuellen Konditionen der KfW-Programme führen zu einem strukturellen Problem für Banken: Die von der KfW vorgegebene Marge liegt bei rund 0,6 Prozent. Nach Abzug von Refinanzierungskosten und Risikoaufschlägen bleibt die effektive Marge negativ. Anders gesagt: Wenn wir eigene Mittel einsetzen, erzielen wir eine Marge von etwa 1,1 Prozent, bei der Durchleitung über die KfW hingegen eine negative Marge.

Für Kundinnen und Kunden wären die KfW-Konditionen attraktiv, für Banken ist das jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Dieses Problem betrifft nicht einzelne Institute, sondern den gesamten Markt. Solange die Förderlogik die Durchleitung für Banken unattraktiv macht, bleibt die Wirkung der Programme begrenzt. Es braucht daher eine Anpassung der Konditionen, um die Teilnahme für Banken wirtschaftlich tragfähig zu gestalten und die Förderziele tatsächlich zu erreichen.

Konkret: Unsere Erfahrungen mit einzelnen KfW-Förderprogrammen

- **Das KfW-Programm 298** ist für viele Projekte ein zentraler Baustein, doch die Praxis zeigt: Kurzfristige Änderungen des Programms während der Planungsphase führen zu Unsicherheit, Verzögerungen und teilweise zur Projektgefährdung. Die Anpassung von Förderbedingungen und v.a. kurzfristig wechselnde KfW-Standards erschweren verlässliche Kalkulationen. Grundsätzlich sind Anpassungen nachvollziehbar, aber sie sollten frühzeitig kommuniziert und dann stabil bleiben, um Planungssicherheit für Bauherren, Investoren und Kapitalgeber zu gewährleisten.
- **Das KfW-Programm 296** enthält aktuell Vorgaben, die in der Praxis erhebliche Herausforderungen verursachen. Die Mindestanzahl an Räumen geht zu weit und behindert insbesondere Projekte, die bewusst platzsparend planen und auf großzügige Gemeinschaftsflächen setzen. Solche Konzepte sind zentral für nachhaltiges Wohnen und sollten nicht durch starre Vorgaben ausgebremst werden. Statt Baukosten als Referenzwert zu nutzen, sollte die Förderung an der ortsüblichen Miete ausgerichtet werden, beispielsweise 10 % unter Mietspiegel. Das wäre ein verlässlicherer Benchmark und würde verhindern, dass Projekte ihre Förderung verlieren, wenn Baukosten in der

Planungsphase steigen. Darüber hinaus sind die Anforderungen an CO₂-Emissionen im Lebenszyklus bislang zu unkonkret. Hier braucht es klare, überprüfbare Vorgaben, wie etwa einen verpflichtenden Anteil von 30 % Holz im Bau, um echte ökologische Wirkung sicherzustellen.

- **Das KfW-Programm 134** zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen ist grundsätzlich ein sehr gutes Instrument, um gemeinschaftliches Wohnen zu fördern. Allerdings greift die Förderung aktuell erst sehr spät: Genossenschaften müssen bereits eine konkrete Wohnung und ein dokumentiertes Bankgespräch vorweisen. In der Praxis bedeutet das, dass Projekte in der Gründungs- oder frühen Planungsphase Schwierigkeiten haben, das benötigte Eigenkapital zusammenzubringen. Gerade hier wäre eine frühere Finanzierung entscheidend, um Planungskosten wie Architektenleistungen bei Neubauprojekten oder die Vorbereitung von Sanierungen zu decken. Idealerweise sollte die Beantragung von Mitteln wohnungsunabhängig möglich sein, bevor die Finanzierung bei einer Bank angefragt wird. Das würde Gründungen erleichtern und die Realisierung nachhaltiger Wohnprojekte beschleunigen.

Unsere Impulse für eine wirkungsvolle Förderlandschaft

1. **Planungssicherheit und Bürokratieabbau:** Förderbedingungen müssen stabil und transparent bleiben. Kurzfristige Änderungen wie bei KfW 298 gefährden Projekte und erhöhen den administrativen Aufwand. Frühzeitige Kommunikation und verlässliche Standards sind entscheidend, um Bürokratie zu reduzieren und Planungssicherheit zu schaffen.
2. **Praxistaugliche Förderkriterien:** Starre Vorgaben wie Mindestanzahl an Räumen oder die Orientierung an Baukosten erschweren flexible und nachhaltige Konzepte, etwa gemeinschaftliche Wohnformen mit geteilten Flächen. Stattdessen sollten Benchmarks genutzt werden, die die tatsächliche soziale und ökologische Wirkung abbilden, zum Beispiel Mietobergrenzen in Relation zum örtlichen Mietspiegel. Ebenso braucht es klare, überprüfbare Nachhaltigkeitskriterien über den gesamten Lebenszyklus, damit ökologische Standards nicht nur auf dem Papier stehen, sondern in der Baupraxis umgesetzt werden.
3. **Frühzeitige Unterstützung für Genossenschaften:** KfW 134 ist ein gutes Instrument, greift aber zu spät. Genossenschaften müssen bereits in der Gründungs- und Planungsphase Zugang zu Mitteln haben, um Architektenleistungen und Vorbereitungen zu finanzieren – unabhängig von einer konkreten Wohnung. Das würde nachhaltige Projekte beschleunigen.
4. **Finanzierungslogik neu denken:** Darlehen allein hebeln wenig privates Kapital und belasten den Haushalt stärker. Bürgschaften und Eigenkapitalinstrumente mobilisieren mehr Kapital und sind haushaltsschonender, wie EIB-Bürgschaften zeigen. Staatliche Bürgschaften könnten Projekte ermöglichen und Kosten senken.

Seriellen Holzbau stärken

Serieller Holzbau bietet enorme Chancen für die Energiewende im Gebäudesektor. Holz ist nicht nur ein klimafreundliches Material, das über seine Lebensdauer CO₂ speichert, sondern ermöglicht auch die Substitution von CO₂-intensiven Baustoffen wie Beton oder Stahl. Durch präzise Vorfertigung wird Ressourceneffizienz erreicht: weniger Verschnitt, einfache Zirkularität und eine deutliche Reduktion von Abfall.

Ein weiterer Vorteil sind die kurzen Bauzeiten. Passgenaue Elemente ermöglichen eine schnelle Errichtung, sofort nutzbare Wohnqualität und minimieren Lärm, Emissionen und Belastungen für die Umgebung. Das macht seriellen Holzbau besonders geeignet für temporären Wohnraum und beschleunigte Lösungen in angespannten Wohnungsmärkten.

Darüber hinaus eröffnet die Leichtbauweise neue Möglichkeiten für Aufstockungen und Anbauten im Bestand, ohne aufwendige statische Eingriffe. Module können an bestehende Gebäude angedockt werden, was insbesondere für die Sozialwirtschaft relevant ist: Pflegeheime, Kindergärten oder andere Einrichtungen können im laufenden Betrieb erweitert werden, mit minimalen Eingriffen und maximaler Flexibilität. Gleichzeitig werden die Potenziale des seriellen Holzbaus nicht ausgeschöpft.

Konkret: Unsere Erfahrungen mit der Finanzierung seriellen Holzbaus

- Im seriellen Holzbau erfolgt die Fertigung zentraler Bauteile lange vor der Errichtung des eigentlichen Gebäudes. Das bedeutet: Auftragnehmer müssen Materialien beschaffen und Produktionsprozesse anstoßen, bevor sie ihre Leistungen abrechnen können. Diese notwendige Vorleistung stellt insbesondere mittelständische Hersteller und ausführende Unternehmen vor erhebliche finanzielle Herausforderungen. Um diese Phase zu überbrücken, fordern Hersteller und Auftragnehmer von den Auftraggebern eine Bürgschaft. Gleichzeitig erhöhen Bürgschaften das Kreditvolumen und damit auch die Kapitalkosten des Auftraggebers. Ohne solche Bürgschaften bleiben Projekte oft in der Planungsphase stecken, weil Hersteller das Risiko nicht tragen können.
- Die aktuelle Investitionslogik behindert zirkuläres Bauen. Es wird fast ausschließlich auf Investitionskosten geschaut – nicht auf den Lebenszyklus. Der Lieferzyklus ist finanziell kaum abbildbar. Viele Investoren planen mit einem Horizont von 10–20 Jahren und setzen auf Veräußerung. Das führt zu kurzfristigen Entscheidungen – etwa dem Einsatz von Materialien wie Styropor, die langfristig problematisch sind.

Unsere Impulse für eine Skalierung des seriellen Holzbaus

1. **Spekulationen entgegenwirken:** Nachhaltige Bauweisen müssen durch regulatorische Rahmenbedingungen und Förderlogiken bevorzugt werden. Wer zirkulär baut, sollte leichter Zugang zu Finanzierung und Genehmigung erhalten. Besonderes Potenzial liegt in genossenschaftlichen Modellen.
2. **Einführung von Bürgschaften zur Zwischenfinanzierung:** Staatliche Garantien für planungsfertige Projekte reduzieren das Kreditvolumen und damit die Kapitalkosten der Auftraggeber. Projekte kommen schneller in die Umsetzung, Risiken werden fair verteilt und die Innovationskraft des seriellen Bauens wird gestärkt.
3. **Lebenszyklusorientierung in Finanzierungsmodellen verankern:** Nachhaltige Materialien und zirkuläre Bauweisen werden wirtschaftlich benachteiligt. Der Lebenszyklus ist derzeit finanziell kaum abbildbar. Finanzierungsmodelle müssen Lebenszykluskosten und Rückbaufähigkeit berücksichtigen, z. B. durch steuerliche Anreize, Förderprogramme oder Eigenkapitalprivilegierungen.

Kontakt

Andre Meyer

Kompetenz Center Nachhaltige Immobilien

andre.meyer@gls.de

+49 30 5268858 72