

GEWD zeigt Praxisbeispiele zum KfW-Förderstopp

Düsseldorf, 2. Februar 2022 – Die „Rücknahme“ des Förderstopp betrifft nur einen kleinen Teil der gefährdeten Investitionen. Der gesamte eingetretene Flurschaden ist jedoch enorm. Die Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsmarktdaten e.V. (GEWD e.V.) hat Praxisbeispiele gesammelt zur unvermittelten Stornierung jeglicher energetischen Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Auswirkungen sind dramatisch in vielerlei Hinsicht. Ausgerechnet jene Bauherren, die sich dem Klimaschutz verpflichtet fühlen, werden weitreichenden Belastungen ausgesetzt und die Maßnahme führt unweigerlich zu einem weiteren Preisanstieg, sowohl bei den Mieten als auch bei den Eigentumswohnungspreisen.

Der GEWD hat in einer Blitz-Umfrage einige Beispiel mit konkreten Zahlen zusammengetragen:

Heiko Leonhard, Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG

„Wir planen derzeit 220 Wohnungen sowie eine Kita und Tagespflege im KfW 40 bzw. KfW 40EE Standard. Die Finanzierung bei der KfW wollten wir die nächste Woche beantragen. Der Bau soll Ende 2022 beginnen. Durch den unvermittelten Förderstorno verlieren wir **ca. 7 Mio. Euro Tilgungszuschuss**. Da wir zu ca. 70 % gefördert und preisgedämpft bauen, besteht keine Möglichkeit, den Verlust durch eine Preisanpassung zu subventionieren. Für uns bedeutet dies, dass wir diese 7 Mio. über unverzinstes Eigenkapital in das Projekt investieren müssen - welches uns für weitere Projekte fehlt. Letztendlich werden wir aufgrund der Stornierung **künftig weniger neue Wohnungen bauen können.**“

Christian Deußen, Deussen Immobilien GmbH

„Ein aktuelles Beispiel aus meinem Kundenkreis: Es geht um ein Mehrfamilienhaus in Düsseldorf. Geplant war eine energetische Sanierung. Die Kosten belaufen sich auf 55.000 Euro, die Wohnfläche beträgt 420 m². In der bisherigen Kalkulation war ein Zuschuss von 25% = 13.750 Euro enthalten, die Umlage auf die Mieter hätte somit 3.300,00 Euro p.a. = 0,65 €/m² betragen. Nach Wegfall der Förderung beträgt die Umlage nunmehr 4.400,00 Euro p.a. = 0,87 €/m². Die Mehrbelastung der Mieter liegt beträgt **1.100,00 Euro pro Jahr** – diese Entscheidung der Bundesregierung **forciert den Mietpreisanstieg.**“

Klaus Franken, Catella Project Management GmbH

„Wir realisieren die beiden größten, vom Land zertifizierten **Klimaschutzsiedlungen** in NRW mit ca. 3.000 neuen Wohnungen, die sind natürlich auf die energetische Förderung ausgelegt. Nach der Stornierung jeglicher Förderung ist die gesamte Projektkalkulation über den Haufen geworfen. Wir haben zusätzliche Ausgaben initiiert, um den komplizierten Förderbedingungen gerecht zu werden und jetzt stehen wir vor einem **Schaden in zweistelliger Millionenhöhe**, allen bezogen auf die laufenden Bauabschnitte. Das hat zwei Auswirkungen: Die höheren **Kosten müssen wir auf die Mieten umlegen** und neue Bauabschnitte liegen einstweilen auf Eis – ausgebremst wird ausgerechnet, was man seitens der Regierung fordert – **bezahlbarer und energetisch optimierter Wohnungsbau!**“

Privater Bauherr

„In drei Projekten planen wir für das eigene Portfolio rund **470 Wohneinheiten nach KfW 40 Standard**. Die eingeplanten KfW-Zuschüsse sind notwendig, um die zusätzlichen Baukosten der energetischen Optimierung tragen zu können. Wir realisieren ausschließlich Mietwohnungen für den eigenen Bestand, also ohne Projektentwicklungsmarge. Angesichts des Wegfalls der Förderung müssten wir unsere **Mieten mind. um 2 Euro / m² anheben**. Wir bezweifeln, dass sich derart hohe Mieten am Markt durchsetzen lassen, weshalb wir die **Baumaßnahmen nicht durchführen** werden.“

Dr. Wulff Aengevelt, Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Düsseldorf, 2. Februar 2022

„Die Streichung der KfW-Förderprogramme ist ein weiterer Rückschlag für den Wohnungsbau. Die Bauherren von rund 50.000 Wohneinheiten haben die Förderung bereits in ihren Planungen und Wirtschaftlichkeitsrechnungen einkalkuliert und gehen jetzt leer aus. Aber der Schaden ist weit größer als das. Wer in den Wohnungsbau investiert, braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Wer aber Mietpreisbremsen für den Wohnungsbestand einführt, wer zugesagte Förderprogramme unvermittelt streicht, erschüttert das Vertrauen der Investoren in die Verlässlichkeit der politischen Rahmenbedingungen – eine frühere Stärke der Bundesrepublik, die durch solche überstürzten Entscheidungen zunichte gemacht wird. Wie wollen wir den Wohnungsmangel abbauen, wenn die kärglichen Fördermittel, die es überhaupt noch gegeben hat, auch noch gestrichen werden? Wir kennen viele Fallbeispiele, in denen Energiesparmaßnahmen nicht durchgeführt worden wären, wenn es nicht die KfW-Förderung gegeben hätte. Solche Projekte fallen nun weg. Und auch im Gewerbebau brauchen wir die Förderung, denn soll der Mensch, der sieben Wochentage in einer energieeffizienten Wohnung verbringt, fünf Tage in einem klimaschädlichen Büro sitzen?

Thomas Hummelsbeck, Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und Region (AdW)

„Der Großteil der Mitgliedsunternehmen der ADW ist im Bereich bezahlbarem Wohnungsneubau sowie der energetischen Sanierung als Beitrag zur Klimawende aktiv. 81 % der Mitgliedsunternehmen sind durch die Maßnahme von der Entscheidung der Bundesregierung direkt betroffen. Zu 59 % betrifft dies den Neubau und zu 41 % Sanierungsmaßnahmen im Bestand“. Der ausführliche Pressekommentar der AdW ist als Anlage beigefügt.

GEWD und AdW werden aktuell von Meldungen aus der Praxis überrollt, die von völligem Unverständnis bis Verzweiflung geprägt sind. Eine derartige ad-hoc-Entscheidung torpediert ausgerechnet jene Maßnahmen und Investoren, die sich im Sinne des Klimaschutzes höhere Investitionen und entsprechend aufwendige bauliche Standards realisieren. Das auf diese Weise gerissene Loch in der Projektkalkulation führt unweigerlich zu einem weiteren Preisanstieg für Mieter und Käufer sowie zu einem Vertrauensverlust bei den Investoren mit entsprechender Bremswirkung in Neubau und Sanierung – eine fatale Spirale wurde in Gang gesetzt, deren Auswirkungen mit jedem Tag des Zuwartens seitens der Regierung dramatischer werden.

PRESSEMELDUNG

Düsseldorf, 2. Februar 2022



Über den GEWD e.V.

Der GEWD hat sich 2013 als Zusammenschluss mehrerer Immobilien-Marktteilnehmer gegründet, um mehr Transparenz für den Wohnungsmarkt herzustellen. Während für Gewerbeimmobilien inzwischen gute Datengrundlagen bestehen, sind beim Wohnungsmarkt kaum aktuelle Daten verfügbar, so dass eine dynamische Marktentwicklung nicht erfasst wird. Dennoch ist das Bedürfnis nach Transparenz gerade hier hoch, da alle Marktakteure davon profitieren. Dazu zählen vor allem Wohnungsmieter, und -vermieter, Städte und Projektentwickler, Makler und Hausverwaltungen. In enger Zusammenarbeit mit Hochschule und wissenschaftlichen Instituten analysiert der GEWD e.V. Immobilienpreise, Mieten und Trends im Wohnungsmarkt. Im Dialog mit Politik und Verwaltung setzt sich der GEWD e.V. für eine nachhaltige und zukunftsfähige Wohnungspolitik ein. Weitere Informationen: <https://www.gewd.de/>

Kontakt:

GEWD e.V.
Kaistraße 18
40221 Düsseldorf
Klaus Franken, Vorsitzender des Vorstandes
Telefon: +49 211 9099 35 10
Internet: www.gewd.de
E-Mail: info@gewd.de

Logo:

