

Esslinger Zeitung – 28.02.2022

Wohnungsbau im Kreis Esslingen

Aufregung um Neubauförderung

Elke Hauptmann 28.02.2022 - 14:37 Uhr



Zuschüsse für Neubauten gibt es künftig nur, wenn diese strengeren Anforderungen an Energieeffizienz entsprechen. Foto: Elke Hauptmann

Der plötzliche KfW-Förderstopp für energieeffiziente Gebäude hat auch Wohnbaugenossenschaften im Landkreis Esslingen getroffen. Nach heftiger Kritik wird das Programm zum Teil wieder aufgenommen. Doch die Branche ist nachhaltig verunsichert.

Kreis [Esslingen](#) - Ende Januar hatte die Bundesregierung überraschend die Energieeffizienz-Förderung der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestoppt – eine Woche vor dem eigentlich geplanten Ende. Grund war laut Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne), dass die Mittel für die Fortsetzung des Programms ausgeschöpft waren. Betroffen von dem Stopp waren neben der Förderung von [Neubau](#)ten nach KfW-Effizienzstandard EH55 und dem schärferen EH-40-Standard auch energetische Sanierungen von Gebäuden.

Investoren kalt erwischt

Nach [Protesten der Wohnungswirtschaft](#) wird das Programm nun zum Teil zwar wieder aufgenommen. Doch die Branche ist nachhaltig verunsichert. Der plötzliche Wegfall der Zuschüsse „hat uns auf dem falschen Fuß erwischt“, kritisiert [Bernd Weiler, der Vorstandssprecher der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen](#). „Eine solide Planung von Projekten ist da nicht möglich.“ Einige Vorhaben werde man „kritisch prüfen müssen, insbesondere in Hinblick auf die Finanzierung und die dann anschließende Vermietung“, räumt er ein.

Lesen Sie aus unserem Plus-Angebot: [Hin und Her bildet kein Vertrauen](#)

Die Kreisbau setzt bei ihren Neubauprojekten auf die Effizienzhausklasse 55 und die verbesserte Klasse 40 Plus. Aktuell sind das laut Weiler 119 Wohnungen in verschiedenen Vorhaben. Außerdem gehe es um 50 Wohnungen im Prestigeprojekt „Badwiesen 2030“ in Kirchheim sowie um zehn Doppelhaushälften im Stumpenhof in Plochingen. Für diese Vorhaben seien die Förderanträge am 23. Januar bei der KfW eingereicht worden – also gerade noch rechtzeitig. Ob diese positiv beschieden werden, könne man momentan aber nicht sagen, so Weiler. „Bisher haben wir zu keinem Projekt eine Rückmeldung.“ Bei einem Vorhaben mit 22 Wohneinheiten hängt die Kreisbau mit dem Förderantrag hingegen in der Luft: Laut Weiler wollte man diesen am 24. Januar einreichen, doch da sei der Onlinezugang der KfW bereits gesperrt gewesen.

Lesen Sie aus unserem Angebot: [Südwest-Bauwirtschaft entsetzt](#)

Die Kreisbau hofft zudem auf Zuschüsse für die energetische Sanierung des Bestandes. So sollen im Kirchheimer Quartier Badwiesen, das Bestandteil der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) ist, insgesamt 192 Wohnungen modernisiert und durch Aufstockung der acht Gebäude weitere 64 Wohnungen geschaffen werden, erläutert Weiler. Hinzu komme ein Projekt in der Jusistraße in Nürtingen mit acht Bestandswohnungen, bei dem durch Aufstockung vier neue Wohnungen geschaffen werden sollen. „Der KfW-Antrag wurde erstellt und die Baumaßnahme soll in Kürze beginnen“, berichtet Weiler.

Auswirkungen auf Mieter noch unklar

Um die Mieten für die Mitglieder nach Abschluss der Sanierung „weiterhin angemessen gestalten zu können, ist eine KfW-Förderung von großer Bedeutung“, betont der Vorstandssprecher der Kreisbau. Auch die Genossenschaft müsse kostendeckend wirtschaften, sie sei jedoch „in der glücklichen Lage, nicht gewinnmaximierend arbeiten zu müssen“. Gleichwohl beobachte man die Entwicklung derzeit genau: „Die veränderten Finanzierungsbedingungen werden sich sicherlich auswirken“, meint Weiler.

Lesen Sie aus unserem Plus-Angebot: [Bauherren hängen in der Luft](#)

Die Siedlungsbau Neckar-Fils hat bei ihrem Neubauprojekt in Reichenbach Glück: Die Förderung von 34 bis 36 Wohnungen nach KfW-Standard EH 55 sei bereits genehmigt, berichtet der Vorstandsvorsitzende der Bau- und Wohnungsgenossenschaft, Fritz Krämer. Immerhin investiert sie dort mehr als 13 Millionen Euro. Ein Neubauprojekt in Wendlingen hingegen muss laut Krämer nun umgeplant werden – die Siedlungsbau sei gerade dabei gewesen, die notwendigen Eckdaten für den KfW-55-Förderantrag zusammenzustellen, [als der Stopp kam](#). Nun erwäge man, das Vorhaben – 46 Wohnungen mit über 3600 Quadratmetern Wohnfläche – mit KfW-Standard 40 zu realisieren.

Verlässliche Rahmenbedingungen

Die Planungsunsicherheit bei Bauherren werde steigen, sagt der Vorstandsvorsitzende der Siedlungsbau Neckar-Fils mit Blick auf die sich ständig ändernden Vorschriften und Grenzwerte. „Hier schießt sich die Politik vermutlich ins eigene Knie, da durch die fehlenden und neuerdings auch unverlässlichen Rahmenbedingungen das politische Ziel zum Bau von 300000 bis 400000 Wohnungen pro Jahr völlig verfehlt wird.“

Für die Neubauvorhaben der Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) kann Geschäftsführer Hagen Schröter Entwarnung geben: „Für unsere in Planung befindlichen Projekte haben wir derzeit keine Anträge für freie oder öffentliche Finanzierungsmittel gestellt und wurden daher auch glücklicherweise nicht vom kurzfristig ausgesprochenen [Förderstopp der öffentlichen Hand](#) überrascht.“ Aber auch er mahnt an: „Die EWB, wie auch die gesamte freie und öffentliche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, benötigt für ihre langfristigen Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau mit teilweise mehrjährigem Planungsvorlauf fairerweise langfristig verlässliche Rahmenbedingungen seitens der öffentlichen Hand.“

Förderung durch die Kreditanstalt

KfW-Standard

Die Zahlenwerte 55 und 40 geben an, wie viel Energie ein Haus im Vergleich zu einem Referenzgebäude verbraucht, das den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Im Vergleich zu diesem Referenzgebäude benötigt das Effizienzhaus 55 nur 55 Prozent der Primärenergie. Grundsätzlich gilt: Je kleiner die Kennzahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie.

Zuschüsse

Es gibt wieder Geld vom Staat für die energieeffiziente Sanierung von Bestandsbauten, wenn es sich um einen Umbau zum Effizienzgebäude handelt. Beim Neubauförderprogramm nach KfW-Standard EH55 werden zumindest die bis 24. Januar eingereichten Anträge berücksichtigt. Für deren Abarbeitung und die Wiederaufnahme der Sanierungsförderung hat die Bundesregierung Mittel in Höhe von rund 9,5 Milliarden Euro bereitgestellt. Die Förderung von Neubauten nach der Effizienzhaus-Stufe 40 soll ebenfalls wieder eingeführt werden. Der Bund arbeitet an einem neuen Förderprogramm. Es soll aber nur bis Jahresende gelten und einen Deckel von einer Milliarde Euro haben.