

# BUNDESWIRTSCHAFTSMINISTERIUM LEGT REFORM DER GEBÄUDEFÖRDERUNG VOR

Ein Kommentar von Michael Weniger,  
Vorstandsvorsitzender PROJECT Real Estate AG



Michael Weniger,  
Vorstandsvorsitzender  
PROJECT Real Estate

Einige Projektentwickler haben trotz der zuletzt eher unwirtschaftlichen und kaum planbaren Förderungen im Standard KfW 40 NH auch weiterhin ihre Projekte geplant, um diesen Standard, der als energieeffizient und modern gilt, umzusetzen. Das dürfte sich nun spätestens mit dem 28.07.2022 ändern. Denn wieder gibt es kurzfristige Änderungen in der Förderung von Neubau und Sanierungen.

**Warum ist das so?** Projektentwicklungen zwischen 20 und 100 Wohneinheiten benötigen für die Genehmigungsplanung, also den Zeitraum vom Grundstücksankauf bis zur Planungseinreichung beim Bauamt, meist vier bis sechs Monate. Schon sehr früh in der Projektphase muss jedoch entschieden werden, wer die Zielgruppe ist, welche Einnahmen durch Miete oder Verkauf realisierbar sind und ebenso, welche finanziellen Mittel aufgewendet werden müssen, um den geplanten Standard zu bauen.

Wenn die Entscheidung vor drei Monaten nun beispielsweise für den Standard KfW 40 NH gefallen ist und der Projektentwickler noch keine Förderung beantragen konnte, dann haben sich nun plötzlich die Rahmenbedingungen geändert. Und der Entwickler steht vor der Wahl: Erhöhe ich die Miete oder den Verkaufspreis, oder reduziere ich den Standard, um meine wirtschaftlichen Kennzahlen einzuhalten?

Miete und Verkaufspreis sind aber nicht variabel skalierbar, da man ein Produkt auf den Markt bringen möchte, das wettbewerbsfähig ist und funktioniert. Vor allem in einer Zeit, in der ein Wohnungsverkauf durch erhöhte Zinsen und verschärfte Finanzierungsbedingungen nicht mehr »leicht von der Hand geht«. Und die Warmmieten durch hohe Nebenkosten stark steigen.

Die Reduzierung des Standards, der Verzicht oder die Verschiebung der Entwicklung auf einen vielleicht besseren Zeitpunkt sind die übrigbleibenden Alternativen. Derartige Bedingungen können nicht Ziel der Politik sein. Durch diese erneut kurzfristige Änderung werden also weiter Projekte verschoben oder gar nicht mehr gebaut. Und dadurch die Knappheit im Wohnungsbau weiter verschärft.

Wir von **PROJECT** entwickeln daher unseren eigenen Energieeffizienz-Standard. Er ermöglicht den Einsatz erneuerbarer Energien zu wirtschaftlichen Bedingungen. So können Bewohner und Investoren energieeffiziente Immobilien auch weiterhin wirtschaftlich betreiben. □