

# „Todesstoß“ für sozialen Wohnungsbau?

Der Chef einer Lüneburger Genossenschaft spricht im Interview mit der LZ über die Folgen des KfW-Förderstopps

VON DENNIS THOMAS

**Lüneburg.** Ulf Reinhardt schlägt Alarm und spricht von einer Katastrophe für den sozialen Wohnungsbau: Der Vorstandsvorsitzende der unabhängigen Wohnungsgenossenschaft Lüneburg sieht in dem plötzlichen Stopp der KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen einen „Todesstoß“ für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums. Auch auf kommunaler Ebene seien die Rahmenbedingungen in der Stadt Lüneburg derzeit so gesetzt, dass sich nur noch Wohhabende und Bauträger Wohnungsbau leisten könnten.

**Wie nehmen Sie den aktuellen Stopp der KfW-Förderung für den sozialen Wohnungsbau wahr?**

**Ulf Reinhardt:** Das ist ein Vertrauensbruch. Für sozial orientierte Wohnungsbauunternehmen wie uns ist die unangekündigte Vollbremsung bei der KfW-Förderung ein Schlag ins Gesicht. Nur aufgrund der KfW-Förderungen war es schon in den vergangenen Jahren überhaupt noch möglich, trotz der permanent steigenden energetischen Anforderungen und Baukosten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei hatte sich schon im vergangenen Jahr mit einer Steigerung der Baukosten um fast 20 Prozent und Zinserhöhungen das Ende der Möglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes abgezeichnet. Mit dem Stopp der KfW-Förderungen hat die Bundesregierung dem Wohnungsbau jetzt einen Todesstoß versetzt.

**Was bedeutet das konkret für Ihre Wohnungsgenossenschaft?** Für die Jahre 2022 bis 2024 planen wir für die Errichtung von knapp 100 Wohneinheiten sowie eines Ärztehauses ein Investitionsvolumen von insgesamt 37 Millionen Euro. Sämtliche Projekte sind weit fortgeschritten. Da die KfW-Anträge jedoch erst bei fortgeschrittenem Planungsstand eingereicht werden können, wurden sämtliche Anträge erst in den letzten Wochen gestellt und noch nicht bewilligt. Nach dem Förderstopp müssen wir somit mit einem Ausfall von 3,5 Millionen Euro eingeplanter Fördermittel rechnen. Wenn ich die Entwicklung allein mit Blick auf das geplante Ärztehaus schon vor drei Monaten gewusst hätte, wäre das Projekt tot gewesen. Doch jetzt haben wir schon Planungsleistungen für 2,8 Millionen Euro vergeben und können nicht mehr ohne große Verluste zurück. Die wegfallenden Fördermittel müssen wir an anderer Stelle einsparen.

**Welche Konsequenzen hat das?** Unter den heutigen Rahmenbedingungen sind wir künftig nicht mehr in der Lage, neuen Wohnraum zu schaffen, und werden unsere Neubauaktivitäten einstellen oder auf ein Minimum begrenzen, da nur noch überwiegend oder vollständig eigenkapital-



Als Bauherr des geplanten Ärztehauses im Lüneburger Hanseviertel hätte es sich die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg wohl noch einmal überlegt, wenn der KfW-Förderstopp früher bekannt geworden wäre.

Grafik: gropp + möller architekten



**„Stand heute ist es wirtschaftlich nicht mehr möglich, ohne erheblichen Einsatz von Eigenkapital Mietwohnungen mit bezahlbaren Mieten zu erstellen.“**

**Ulf Reinhardt**  
Vorstandsvorsitzender

talfinanzierte Projekte in Betracht kommen. Unser Ausbauprogramm für Dachgeschosswohnungen in Lüneburg, mit welchem in den kommenden fünf Jahren mehr als 100 zusätzliche Wohneinheiten im Bestand möglich gewesen wären, werden wir unter den derzeitigen Bedingungen einstellen. Deshalb ist es dringend erforderlich, dass die aktuellen KfW-Förderprogramme erhalten bleiben beziehungsweise in einem planbaren Transformationsprozess in neue Programme überführt werden. Und auf kommunaler Ebene müssen wir die Diskussion um die Schaffung von Wohnraum vorwiegend unter dem Aspekt sozialer Kriterien führen.

**Aber die Stadt Lüneburg beispielsweise weist doch schon neue Baugebiete aus mit dem**

**Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wie im neuen Baugebiet Wienebüttel.**

Das ist eine politische Entscheidung. Aber Stand heute ist es wirtschaftlich nicht mehr möglich, ohne erheblichen Eigenkapitaleinsatz Mietwohnungen mit bezahlbaren Mieten zu erstellen. Folglich könnten in Neubaugebieten ausschließlich Eigennutzer von Einfamilienhäusern mit Budgets von mindestens 800.000 Euro sowie Bauträger zum Zuge kommen, welche die erstellten Wohnungen anschließend zu Quadratmeterpreisen von 5500 bis 6500 Euro an wohlhabende Bürger, meist nicht einmal aus Lüneburg, veräußern. Mit Einfamilienhäusern und Bauträgerprojekten für teure Eigentumswohnungen könnte die attraktive Stadt Lüneburg sicherlich eine unendliche Anzahl an Neubaugebieten erschließen, wenn entsprechende Flächen zur Verfügung ständen. Aber für den sozialorientierten Wohnungsbau sind die aktuellen Rahmenbedingungen nicht nur in Lüneburg katastrophal.

**Warum klingt das bei Ihnen eigentlich so dramatisch, während beispielsweise Bauträger wie die Sparkasse Hanse-Immobilien die aktuelle Entwicklung, wie berichtet, besser wegzustechen scheinen?**

Wir haben eine andere Zielsetzung: Wir sind gemeinwohlorientiert und nicht auf Gewinnmaximierung aus. Als ich vor zwei Jahren angetreten bin, hatte ich grob abgeschätzt, dass wir mit sozialverträglichen Mieten in der Lage wären, in zehn Jahren rund 500 zusätzliche Wohneinheiten zu erstellen. Das ist aus heutiger Sicht nicht mehr möglich.

## 1400

**Wohnungen und 25 Gewerbeobjekte** hauptsächlich in Lüneburg befinden sich nach eigenen Angaben im Bestand der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg. Eigentümerinnen der Genossenschaft sind rund 480 natürliche Personen, aktuelle und ehemalige Mieter

### ZUR SACHE

**Förderstopp trifft auch städtische „Lüwobau“**

Das Bundeswirtschaftsministerium hatte dieser Tage die Auszahlung von Mitteln der Bundesförderbank „KfW“ im Rahmen der „Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude“ (BEG) bis auf Weiteres gestoppt. Die Förderung für KfW-55-Gebäude, also Häuser mit nur noch 55 Prozent des Energiebedarfs eines Standardhauses, sollte jetzt ohnehin auslaufen. Aber der Stopp für KfW-40 und 40-Plus wegen starker Überzeichnung des Förderprogramms, kam für die Bauwirtschaft überraschend. Auch die Lüneburger Wohnungsbau GmbH (Lüwobau) ist davon betroffen.

**Heiderose Schäfke, Geschäftsführerin der Lüwobau,** einer mehrheitlich in städ-

tischer Hand befindlichen GmbH, sagte auf LZ-Nachfrage: „Durch die steigenden Baukosten und die stagnierenden Eingangsmieten bei der NBank-Förderung für günstige Wohnungen war die BEG-Förderung ein wichtiges und sogar notwendiges, zusätzliches Finanzierungsstandbein in der Eigenkapitalunterlegung beim geförderten Wohnungsbau. Wenn dies nun wegfällt, wird es schwierig mit der Wirtschaftlichkeit.“ Und weiter: „Die Lüwobau hat für die aktuellen Bauvorhaben die Finanzierung geregelt. Für die Zukunft muss man die neue Förderkulisse, die sicher kommen wird, abwarten. Das bedeutet Planungsanpassungen, höhere Baukosten und spätere Fertigstellungen.“