

# ANPASSUNG DER AKTUELLEN KFW-PROGRAMME BEI NEUBAU UND SANIERUNG

BESCHLUSS DES MIT-BUNDESVORSTANDES, 4. JULI 2023

## **Die Mittelstands- und Wirtschaftsunion (MIT) stellt fest:**

Das abrupte Aussetzen der Wohnungsbauförderung durch die Bundesregierung im Frühjahr 2022 hat mit dazu geführt, dass der Wohnungsbau gerade auch beim Wohnungseigentum in Deutschland seitdem weit hinter dem Bedarf zurückbleibt und viele geplante Bauvorhaben nicht verwirklicht werden. Inzwischen sorgen Zinsanstieg und Inflation auch bei den Baukosten für zusätzliche erhebliche Investitionshindernisse. Deshalb muss der Bund mit einer neu gestalteten Wohnungsbauförderung wirksame Impulse für einen Neustart im Wohnungsbau geben.

## **Die MIT fordert:**

- Zeitnahe Auszahlung von Zuschüssen unabhängig von der Aufnahme von KfW-Krediten
- Mindesthöhe der Zuschüsse von 25% der Baukosten im Neubau auf 250.000 € je Wohneinheit
- Mindesthöhe der Zuschüsse von 50% der Baukosten bei Sanierung und Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen auf 250.000 € je Wohneinheit

## **Begründung:**

Durch den Wegfall von Zuschüssen werden etliche Bauvorhaben erst gar nicht umgesetzt, da bei den meisten Finanzierungen die Zuschüsse von den Banken als Eigenkapital angesehen wurden. Hinzu kommen die steigenden Zinsen. Viele Finanzierungen sind nun nicht mehr abbildbar. Bonitätsschwächere Familien fallen somit als Kunden weg.

Die neuen Programme für Neubau sehen keine Zuschüsse als Tilgungszuschuss vor. Allein bei der höchsten Energiehaus-Stufe 40 und 40 QNG sind nur noch zinsvergünstigte Darlehen von 100.000 € bis maximal 150.000 € je Wohneinheit vorgesehen. Bei der Altbausanierung wurden Tilgungszuschüsse, die ausschließlich mit Kreditvergabe erfolgen, auf 10% bis 25% auf 120.000 € bis maximal 150.000 € je Wohneinheit gesenkt. Solche Kredite werden selten an Menschen über 55 Jahren vergeben, da sie aufgrund ihres Alters bei der Kreditvergabeprüfung vermehrt durchfallen. Diese sogenannten Babyboomer machen aber einen Großteil der Bauherren aus.

Außerdem geben die meisten Hausbanken die günstigen Zinsen der KfW-Darlehen nicht ohne eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr weiter, da die Marge zu gering sei. Die finanzielle Grenze zur Möglichkeit des Erwerbs wird aktuell massiv überschritten. Daher gibt es aktuell eine Stornorate von über 60% bei bereits unterzeichneten Werkverträgen im Einfamilienhausbereich sowie einen Rückgang im Mehrfamilienhausbereich, da sich viele Projekte nicht mehr rechnen.

Die QNG-Zertifizierung wird für viele Unternehmen fast unmöglich sein, da sie einen sehr hohen zusätzlichen Verwaltungsaufwand erzeugen. So sind die gewünschten 400.000 neuen Wohnungen

definitiv nicht zu erreichen. Weniger Aufträge ziehen zuerst Kurzarbeit und später Insolvenzen im Bausektor nach sich. Ein weiterer Nachteil der Zuschüsse sind die Kontrolle und Überwachung der Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahmen. Bei den alten KfW-Programmen erfolgten Überwachung und Kontrolle der Maßnahmenumsetzung durch die EnEV-Berater der KfW. Nun reicht für die Mindestanforderung eine Anzeige mit dem Bauantrag beim Bauamt. Mindestanforderungen werden nur angenommen, jedoch nicht von den Behörden abschließend geprüft. Dies bedeutet ein Runterfallen der Mindestanforderungen bei vielen Baumaßnahmen. Dies hat eine Verfehlung der gesteckten Klimaziele zur Folge.

Der Zuschuss-Topf kann nicht leer sein. Eine Streichung der Zuschüsse stellt keine Ersparnis für den Staat dar, da die Auszahlung der Zuschüsse immer erst am Ende der überprüften Maßnahme steht. Bis dahin erfolgen aber bereits Ausgaben wie Grunderwerbsteuer von Baugrundstücken oder Sanierungsobjekten, Umsatzsteuer von Baumaterial, Bauarbeiten und Dienstleistungen, Lohnsteuer von Beschäftigten sowie Gewerbe- und Körperschaftssteuer von Unternehmen aus Bau- und Immobilienwirtschaft an. Hinzu kommen nochmalige Grunderwerbsteuern aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen aus fertiggestellten Bauvorhaben.

Vorteile der Programmanpassung sind:

- Sichern und Schaffen von Arbeitsplätzen
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Anstieg der Steuereinnahmen
- Leichteres Erreichen der Klimaschutzziele