

Finanzierung: Die Krise als Chance nutzen?!

Zur aktuellen Finanzierungslage gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Wohnprojekte-Tag NRW 2024, 06.09.24, Gelsenkirchen

Rolf Lückmann – LKM, Bochum & Horst Hücking, WohnBund-Beratung NRW, Bochum

1. **Krise im Wohnungsbau:** in 2022 überdurchschnittliche **Baukostensteigerungen von 20%** und mehr, **Zins-Verdreifachung** von 1,2% **auf über 4%** für 10-Jahres-Darlehen und **Förderdarlehen** der KfW teilweise **schlagartig ausgesetzt** oder stark verschlechtert

> **starker Rückgang der Wohnungsbautätigkeit**, Großvermieter haben das Bauen eingestellt.
2. **Auswirkung auf Wohnprojektinitiativen (WP):** viele Initiativen wurde **beendet**, da die MitgliederInnen die extrem erhöhten Baukosten und Zinsbelastungen nicht tragen konnten. Geplante Grundstückskauftermine wurden **abgesagt**. Einige Projekte setzten aus, um „**auf bessere Zeiten zu warten**“ oder neue MitgliederInnen zu gewinnen, die das erhöhte Kostenniveau tragen können.
3. **Aktuell: Inflationsrate** wieder normalisiert, **Baukostensteigerung** auf hohem Niveau **eingependelt**, **Zinsen** bei ca. 3,5% bis 4% **stabilisiert** > historisch gesehen ein immer noch günstiger Zinssatz.

Es gab **überdurchschnittliche Lohnanpassungen** als Inflationsausgleich und eine **neue Generation** von Projektsuchenden hat sich entwickelt, die in ihrer persönlichen Vorplanung die neue Kostensituation vorgeprüft haben und die aktuellen Kosten tragen können.

> **aber** die Anzahl von Menschen, die sich Bauen leisten kann, ist immer noch deutlich geringer als vor 2022.

4. **Folgen für die Wohnprojekte:**
5. **Grundstückskauf / Erbpacht:** die Städte sind sensibilisiert und setzen verstärkt auf **Erbpachtmodelle**, teilweise mit sehr günstigen Erbbauzinsen von 2%. Immer mehr Städte entwickeln Verfahren für **Konzeptvergaben**

Die **Kaufpreise** von Immobilien sind im Zuge der Wohnwirtschaftskrise teilweise **gesunken**, da die Nachfrage gering ist. Dies trifft auch auf Grundstücke zu. Die Preise sind jetzt günstiger als vor der Krise.

6. **Baukosten/Wohnkosten senken:** Verringerung der Wohnflächen /Tinyhouse > „**Tiny-Wohnung ist Trend**“
> **Baufirmen**, die am Markt bleiben wollen, bieten wieder günstiger an. **Jetzt Ausschreibungen starten!**

Zwang zum Kostensenken führt zur Kreativität > Architekten und zwingt zu **seriellem Bau**
Standardisierung > allgemeiner Trend

7. Förderlandschaft:

FRL öff Wohnen NRW 2024 (früher **WFB-NRW**) >> Anpassung an Baukostenentwicklung >
höhere Grunddarlehen > i.d.R. erhöhte Anforderungen am ökologischen Standard

>> **Förderung von Mietwohnungen:** leichte Mietanpassungen, hohe Tilgungszuschüsse, oft
Zusatzdarlehen für ökologische Ausrichtung z.B. BEG Effizienzhaus 40, Holz und/oder
standortbedingte Mehrkosten

>> **Genossenschaft** > „neue“ Genossenschaften erhalten **60.000€ zusätzlich** pro SWB-
Wohnung, davon 50% als Tilgungsnachlass

>> **Förderung von selbstgenutzten Wohnungen:** als ETW bis Haus weiterhin möglich bei
Einhaltung von Einkommensgrenzen > teilweise Beratungsbedarf bei Bewilligungsbehörden,
wenn diese Wohnungen in Wohnprojekten realisiert werden sollen

8. NRW.Bank

> begleitet die Förderungen nach FRL öff Wohnen NRW 2024

> bietet **zusätzlich** für Selbstnutzer/Familien langfristige, leicht zinsbegünstigte Darlehen an im
NRW.Bank-Wohneigentumsprogramm

9. BEG – Bundesförderung für effiziente Gebäude

> **primär Förderung von energetischer Sanierung von Wohngebäuden – BEG WG**

> **Nichtwohngebäuden – BEG NWG und > Einzelmaßnahmen BEG EM**

>> teilweise (z.B. Zuschussprogramme) über das Bundesamt für Wirtschaft und
Aufuhrkontrolle – BAFA zu beantragen

>> i.d.R. über die KfW zu beantragen > insbesondere BEG WG und BEG EM

10. KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau

Förderung für Neubauten, Altbauten und Personen/Genossenschaften, teilweise gemischt

>> i.d.R. über Hausbank zu beantragen

> **Neubau:** > Klimafreundlicher Neubau (KFN) **KfW 297** (Selbstnutzer) oder **KfW 298**

(Genossenschaften, Vermieter) > bis 100.000€ bzw. bei **QNG** (**Q**ualitätssiegel **N**achhaltiges
Gebäude) bis 150.000€ > zinsbegünstigt

> **Altbau:** > energieeffizient sanieren **KfW 261** bis 150.000€ 5% bis 45% Tilgungszuschuss > je
nach Effizienzklasse, Nachhaltigkeit, Denkmal usw. > zinsbegünstigt > ggfls. Baubegleitung

> Einzelmaßnahmen **KfW 358/359** bis 120.000€ > weiterer Zinsvorteil bei geringem Einkommen

> **Personen - Wohneigentum: KfW 124** Darlehen > leicht zinsbegünstigt

>> **Neubau:** Wohneigentum für Familien mit Kindern **KfW 300** (Einkommengrenzen) und Energieeffizienz > 170.000€ bis 270.000€ > **stark zinsbegünstigt**

>> **Altbau (NEU):** Wohneigentum für Familien mit Kindern **KfW 308** (Einkommengrenzen) und Energieeffizienz > Sanierungsziel mind. „Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse“ > 100.000€ bis 150.000€ > **stark zinsbegünstigt**

> **GenossenInnen:** > **KfW 134** Pflichtanteile Genossenschaft > teilweise 0,01% Zins > 7,5% Tilgungsnachlass > bis 100.000€

11. > **Stadtprogramme:** Viele Städte haben das Potenzial von bürgerinitiierten Wohnprojekten erkannt und fördern diese mit **Beratung (Agenturen für WP bei den Wohnungsämtern)** durch **Wohnprojektetage** (Düsseldorf, Köln, Dortmund, u.a.), **Konzeptvergabe, Unterstützung von Bundesinitiativen** (z.B. aktuell Düsseldorf > Fachtagung BvB zu Genossenschaften) und **Förderprogramme**, wie z.B. das Düsseldorfer Impulsprogramm mit zinslosen Darlehen
12. **Zinsentwicklung:** sinkt die Inflation weiter werden die Leitzinsen und damit der Bauzins vermutlich weiter reduziert, ebenso wie der Anlagezins > Förderer
13. **eGbR:** mit dem neuen Gesetz MoPeG wurden ab 01.01.2024 Regeln für die GbR – Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingeführt und das neue Register zur Eintragung der GbRs eingerichtet. GbRs, die im Immobilienbereich unterwegs sind > z.B. WP, die eine Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG bilden wollen <, **müssen vor einem Grundstückskauf im Register eingetragen werden** und sind dann eine eGbR – eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts
14. **Fazit:**
 - > Wer jetzt plant und vorbereitet ist, kann von der aktuellen, aber vermutlich nur kurzfristigen Delle der Baukosten profitieren.
 - > Die Städte unterstützen zurzeit die Wohnprojekte sehr, also jetzt starten.
 - > Die Grundstückspreise sind zurzeit eher günstig, also jetzt kaufen.
 - > Die Förderlandschaft ist zurzeit gut, insbesondere die FRL öff Wohnen NRW 2024, also noch dieses Jahr einen Antrag stellen.

15. **Hinweise:** Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung wird jedoch ausdrücklich ausgeschlossen. Insbesondere wurden nicht alle Fördermöglichkeiten benannt, da zu umfangreich. Wir empfehlen in jedem Falle Wohnprojekte mit erfahrenen BeraterInnen zu starten, alle Hilfsangebote der Städte und Fachverbände (WohnBundBeratung, Netzwerk Immobilien, Forum Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesverband Baugemeinschaften, Stiftung trias u.a.) sowie wohnprojektaffiner Banken zu nutzen und sich bei bestehenden, erfolgreich umgesetzten Wohnprojekten zu informieren.