

01.02.2022

Cord Soehlke

Technisches Rathaus  
Brunnenstraße 3  
72074 Tübingen

T 07071 204-2260  
F 07071 204-42061  
cord.soehlke@  
tuebingen.de

Seite 1/4

Universitätsstadt Tübingen, Postfach 2540, 72015 Tübingen

An den  
Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz  
sowie an die  
Bundestagsabgeordneten für den Wahlkreis Tübingen

z.K. an die Tübinger Abgeordneten im Landtag  
und an den Tübinger Gemeinderat

### **KfW-Förderstop**

Sehr geehrter Herr Minister Habeck,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

mir ist bewusst, dass Sie derzeit in Sachen KfW-Förderung viel Post bekommen. Dennoch möchte ich Ihnen mit diesem Schreiben noch einmal die außerordentlichen Konsequenzen für die Tübinger Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Klimapolitik aufzeigen, falls sich keine sinnvolle kurzfristige Lösung ergeben sollte. Nach einer ersten Analyse ist in Tübingen derzeit projektierte Wohnraum für ca. 2000 Menschen betroffen, der zudem zu mindestens zwei Dritteln gefördert oder preisgedämpft ist. Für fast alle dieser Projekte wird KfW 40 oder KfW 40+ angestrebt und für fast alle Projekte ist die Förderung elementar.

Zur aktuellen Tübinger Ausgangslage, die sich sicher in einigen Punkten von der allgemeinen Situation unterscheidet, aber dennoch einen guten Blick auf die kommunale Realität ermöglicht:

- In Tübingen handelt es sich – seit zwei Jahrzehnten – im Wohnungsbau nahezu ausschließlich um Projekte der Innenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung. Diese sind sowohl mit langen Vorläufen als auch mit hohen Kosten (Altlasten, Schallschutz, Umgang mit Bestand usw.) verbunden.
- Tübingen hat mit dem „Fairer Wohnen“ eines der weitreichendsten Baulandprogramme Deutschlands. Die Quoten für geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau liegen in den innerstädtischen Projekten in der Regel zwischen 50% und 90%, weil nur so der große Bedarf an bezahlbarem Wohnraum erfüllt werden kann.
- Tübingen vergibt Grundstücke für Wohnungsbau nur mit der Maßgabe KfW 40 oder besser. Damit verbunden sind auch erhebliche öffentliche Investitionen für Fernwärme o.ä., um bis 2030 Klimaneutralität herzustellen.
- Der Großteil der Tübinger Projekte wird nicht von großen Bauträgergesellschaften, sondern von Baugemeinschaften, kleinen Genossenschaften, Projekten des Mietshäusersyndikats, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder lokalen Akteuren realisiert. Die Stadt hat

zur Stärkung dieses Segments nicht nur in den letzten Jahrzehnten eine weitreichende bodenpolitische Strategie etabliert, sondern z.B. im letzten Jahr auch – mit großem Aufwand – eine innovative Dachgenossenschaft gegründet.

- Aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum hat Tübingen eine große Dynamik im Wohnungsbau und eine erhebliche Anzahl an laufenden, kurz vor Baubeginn stehenden Projekten, die unmittelbar von der KfW-Problematik betroffen sind.

Diese Melange aus hochambitionierten Zielen erfüllt fast lückenlos die Ziele, die sich nicht nur die Stadt, sondern auch die Bundesregierung selbst gesetzt hat: eine große Anzahl an schnell herstellbarem Wohnraum ohne relevanten Flächenverbrauch mit sehr hohen sozialen, energetischen und städtebaulichen Standards.

Bis zur letzten Woche ist es uns gelungen, diese ambitionierten Ziele trotz der explodierenden Baupreise – die viele Kommunen treffen – aufrechtzuerhalten und alle Projekte wie geplant voranzutreiben. Insbesondere die Unklarheit bei der KfW-Förderung führt jetzt aber zu der realen Gefahr, dass der überwiegende Teil der Projekte nicht bzw. nur erheblich später realisiert werden könnte und sowohl der energetische Standard als auch die soziale Mischung deutlich reduziert werden müssten. Als Anlage an dieses Schreiben habe ich noch einen konkreten Überblick über die fünf wesentlich betroffenen Segmente angefügt.

In der Gesamtschau reden wir alleine in diesen fünf Tübinger Segmenten über Wohnraum für ca. 2000 Menschen mit einer hohen Sozialbindungsquote und aufwändigen, teuren Planungsvorläufen. Ich neige nicht zum Alarmismus, aber für Tübingen wären die Konsequenzen einer deutlichen Verzögerung, Streichung oder Modifikation im KfW 40-Bereich mehr als erheblich. Oder, anders formuliert: nachdem Tübingen über viele Jahre der Wohnraumstrategien oft vergeblich auf Impulse und Strategien von der Bundesebene gewartet hat, wäre dies sicher der kräftigste Impuls für die Tübinger Wohnungs- und Klimapolitik – nur leider in die falsche Richtung. Problematisch ist hier vor allem, dass für komplexe und langfristig angelegte Projekte Verlässlichkeit elementar ist. Bei KfW 55 war das Förderende bekannt, KfW 40 ist aber bislang bei allen Akteuren als mittelfristig verlässliche Grundlage angesehen worden.

Wir freuen uns daher über erste Signale, dass KfW und Ministerien eine Lösung vorbereiten. Aus unserer Sicht sind dabei drei Aspekte maßgeblich:

- Eine Lösung sollte sich soweit wie möglich am bisherigen KfW 40 –Förderprogramm orientieren. Jede Abweichung vom KfW 40-Standard führt zu Aufwand für die Umplanung. Dies kostet nicht nur unmittelbar Geld, sondern hat auch starke zeitliche Konsequenzen bei gleichzeitig steigenden Zinsen und Baukosten. Nach meinen Gesprächen gehe ich davon aus, dass eine Umplanung auf einen anderen Standard nur für wenige Projekte eine echte Alternative sein könnte.
- Eine Lösung kann nicht nur bereits beantragte KfW-Vorhaben beinhalten, sondern muss auch die bereits auf KfW 40 projektierten Vorhaben berücksichtigen. Hier gilt etwas Ähnliches wie bei Punkt 1: wer seit mehr als einem Jahr eine Planung und eine Finanzierung auf KfW 40 aufsetzt, kann nicht mehr sinnvoll wechseln. Alleine von den hier aufgeführten Projekten stehen zwei Drittel kurz vor der Einreichung ihrer Förderanträge. Auch eine Kompensation der bisherigen Zuschüsse über Kredite wird nach unserer Einschätzung nur für einen kleineren Teil der Projekte hilfreich sein, da die Projekte auf Eigenkapital angewiesen sind.

- Eine Lösung muss zügig erfolgen, möglicherweise auch nur als Übergangslösung für 2022. Ansonsten droht gerade bei den zahlreichen privaten Projekten ein Domino-Effekt, da auch der Ausstieg einzelner Projekte aus komplexen Quartiersentwicklungen andere benachbarte Projekte betrifft. Aus meinen Gesprächen weiß ich, dass die aktuelle Unsicherheit gerade bei den kleinen Baugemeinschaften und Genossenschaften sehr hoch ist.

Bitte entschuldigen Sie die ausführliche Darstellung und den wenig entspannten Tonfall. Tatsächlich ist die Bedeutung Ihrer Entscheidung für unsere Wohnungs- und Klimapolitik außerordentlich hoch. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cord Soehlke

#### **Anlage: Zusammenstellung der wesentlichen Segmente**

Im **Quartier Hechinger Eck** sind elf größere Projekte mit rund 190 Wohneinheiten und Wohnraum für ca. 450 Menschen betroffen, davon sechs Baugruppen und fünf gemeinwohlorientierte Akteure wie Genossenschaften oder das Mietshäusersyndikat. Der Anteil der geförderten Mietwohnungen beträgt ca. 35%, weitere 55% sind preisgedämpft. Die Projekte sind inzwischen fertig geplant, die Grundstücksverkäufe und Baugenehmigungsverfahren stehen unmittelbar bevor, alle Projekte haben KfW40 / 40+ beantragt oder wollen es in den nächsten Wochen tun. Aufgrund der engen Kooperation bei Parkierung, Innenhöfen usw. wird auch der Ausfall oder die Verzögerung einzelner Projekte Auswirkungen auf alle Projekte haben. Zahlreiche private Akteure haben bereits erhebliche Mittel in Planung gesteckt.

Im **Queck-Areal** entsteht auf einer brachliegenden Industriefläche ein Quartier mit ca. 200 Wohnungen für rund 450 Menschen. Die Hälfte des Wohnraums ist gefördert oder preisgedämpft, zusätzlich sind weitere 25% der Flächen an vier private Baugemeinschaften vergeben. Alle Wohnungen sind als KfW 40 oder KfW 40+ geplant, die Anträge sollten in drei Paketen in den nächsten zwei – acht Wochen gestellt werden, die Anträge der Baugemeinschaften in drei Monaten. Das Gesamtareal wird durch die Volksbau Tübingen in Zusammenarbeit mit der UmweltBank Nürnberg entwickelt. Der Sanierungsbeginn für die komplexe Altlast ist diese Woche erfolgt.

Beim **Universitätsklinikum** ist die Realisierung von 6 Personal- und 3 Schülerwohnheimen mit insgesamt 518 Wohneinheiten in KfW 40 betroffen. Der Neubau ist ein entscheidender Baustein für die kliniknahe Unterbringung von Pflegekräften und Auszubildenden und die Entwicklung des Klinikums. Das Projekt muss vom Klinikum aus eigenen Mitteln finanziert werden, der überraschende Stopp der KfW-Förderung reißt nun ein Loch in Höhe von rund 10 Mio. € in die Finanzierung. Ohne eine neue Förderperspektive muss das Projekt beendet werden mit einem finanziellen Schaden in Höhe von rund 3,5 Mio. € und erheblichen Konsequenzen für Entwicklung und Personalaufbau des Klinikums.

Bei der GWG, unserer **kommunalen Wohnungsbaugesellschaft**, sind 9 Projekte mit insgesamt 120 Wohnungen und Wohnraum für 250 Menschen betroffen. Die meisten Neubauwohnungen werden hier in KfW 40-Standard geplant, die Anträge wurden eingereicht oder stehen unmittelbar davor. Circa 2/3 der Wohnungen sind als sozial geförderter Wohnraum geplant. Eine entfallene KfW-Förderung würde voraussichtlich dazu führen, dass die Wohnungen nicht mehr als sozialer Wohnungsbau, sondern nur noch frei finanziert erstellt werden könnten – mit erheblich höheren Mieten. Eine Umplanung auf einen geringeren energetischen Standard macht nach erster Einschätzung keinen Sinn, da hohe Umplanungskosten anfallen würden.

Darüber hinaus sind – nach einer ersten Sichtung der **laufenden Baugenehmigungsverfahren** – weitere 40 private Bauvorhaben betroffen, in denen Wohnraum für ca. 300 Menschen entstehen soll. Hier sind sowohl KfW 55 als auch KfW 40 – Projekte dabei, die Mischung reicht von kleineren Wohnhäusern über Baugemeinschaftsprojekte bis hin zu Bauträgervorhaben. Hier liegt uns naturgemäß noch keine präzisere Analyse vor, da es sich um heterogene Akteure und Projektstände handelt.