

Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW

Ob Sanierung oder Abriss und Ersatzbau die bessere Variante ist, muss der Eigentümer selbst entscheiden. Hierzu sollte aber auch der politische Förderrahmen offen gestaltet sein, also die Varianten Sanierung und Bestandsersatz in der Förderung gleichgestellt sein. Beispielrechnungen des Pestel Instituts zeigen ungleiche Förderung.

Die Wohnungspolitik ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Subventionen und Belastungen des Wohnungsbestandes, des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung. Als Instrumente werden Zuschüsse, Zinsverbilligungen, besondere Abschreibungsregelungen sowie Steuern und Abgaben eingesetzt. Hinzu kommen Vorschriften des Mietrechts und der Eigentumsübertragung sowie staatlich fixierte Standards, die beim Neubau oder bei einer umfänglichen Modernisierung einzuhalten sind. Allein die Fülle der eingesetzten Instrumente lassen erahnen, dass die Wohnungspolitik nicht widerspruchsfrei sein kann.

Wohnungsbesitzer stehen angesichts der Alterung des Wohnungsbestandes heute zunehmend vor der Frage Vollmodernisierung oder Abriss und Neubau (Ersatzneubau). In die Kalkulation fließen selbstverständlich auch alle gesetzlichen Regelungen ein. Versuchen unterschiedliche Anforderungen, unterschiedliche Förderungen sowie weitere Unterschiede in gesetzlichen Regelungen deutliche Wirtschaftlichkeitsdifferenzen zwischen der Modernisierung und dem Bestandsersatz, so ist die Entscheidung der Wohnungsbesitzer möglicherweise gesamtwirtschaftlich nicht sinnvoll, obwohl einzelwirtschaftlich ein Optimum erreicht wird.

Im Bereich der KfW-Förderprogramme wird im Folgenden die Ungleichbehandlung von Modernisierung und Ersatzneubau exemplarisch anhand der Programme

- Energieeffizient Sanieren - Kredit (151),
- Wohnraum Modernisieren - Standard (141),
- Energieeffizient Bauen (153) und Energieeffizient Bauen (154)

herausgearbeitet.

Die Programme im Überblick

In der nachfolgenden Tabelle sind die Konditionen für die verschiedenen Programme bei Sanierung und Neubau aufgeführt sowie nachrichtlich die aktuellen Konditionen eines normalen Hypothekendarlehens als Durchschnitt verschiedener Banken (Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Geschäftsbanken). Angegeben ist jeweils die Effektivverzinsung.

K f W - S t a n - dard nach Um- bau-/Neubau	Förderart	Sanierung Programm- Nr. 151	Neubau Programme Nr. 153/154	Bankdarlehen
KfW-Effizienz- haus 70	Zinz %	1,41	2,47	4,25
KfW-Effizienz- haus 85	Zinz %	1,41	3,85	4,25
KfW-Effizienz- haus 100	Zinz %	1,41		4,25
KfW-Effizienz- haus 115	Zinz %	1,41		4,25
KfW-Effizienz- haus 130	Zuschuss v.H.			4,25
KfW-Effizienz- haus 70	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienz- haus 85	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienz- haus 100	Zuschuss v.H.	12,5		
KfW-Effizienz- haus 115	Zuschuss v.H.	7,5		
KfW-Effizienz- haus 130	Zuschuss v.H.	5,0		
Maximalkre- ditvolumens	Zuschuss v.H.	75.000/WE	50.000/WE	80% des Bau- volumens

Bei den KfW-Programmen wurde jeweils die Variante zehn Jahre Laufzeit, zwei tilgungs-
freie Jahre und zehn Jahre Zinsbindung unterstellt, um die Zahl der Varianten zu begren-
zen. Nur in der Sanierung bzw. Modernisierung ist das KfW-Programm 141 einsetzbar.

K f W - S t a n - dard nach Umbau-/Neu- bau	Förderart	Sanierung Programm- Nr. 141	Neubau Programme	Bankdarlehen
	Zins Zuschuss	3,67		4,25
Maximalkredit		100.000/WE		80% des Bau- volumens

Beispielfälle

Exemplarisch werden die unter Ausnutzung der oben aufgeführten Förderprogramme entstehenden Kosten über zehn Jahre für die beiden folgenden Beispiele berechnet:

65 m²-Wohnung

Sanierung

Energetischen Modernisierung einschl. des ges. Heizsystems: $650 \text{ €/m}^2 = 42.250 \text{ €}$

Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: $550 \text{ €/m}^2 = 35.750 \text{ €}$

Gesamtkosten 78.000 €

Bestandsersatz

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: $200 \text{ €/m}^2 = 13.000 \text{ €}$

Neubau: $1.000 \text{ €/m}^2 = 65.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 78.000 €

120 m²-Wohnung

Sanierung

Energetischen Modernisierung einschl. des des ges. Heizsystems: $650 \text{ €/m}^2 = 78.000 \text{ €}$

Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: $550 \text{ €/m}^2 = 66.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 144.000 €

Bestandsersatz

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: $200 \text{ €/m}^2 = 24.000 \text{ €}$

Neubau: $1.000 \text{ €/m}^2 = 120.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 144.000 €

Finanzierung

Gemäß den Förderbedingungen werden auf der Basis der unter Punkt 2 vorgestellten KfW-Programme folgende Finanzierungen aufgebaut:

65 m²-Wohnung

Sanierung

Für die energetische Sanierung auf KfW-Effizienzhaus 85: Programm 151;

für die übrige Modernisierung: Programm 141

Bestandsersatz

für einen Neubauanteil von 50.000 € Programm 154; für die restlichen Mittel

normale Bankdarlehen.

120 m²-Wohnung

Sanierung

Für einen 75.000 € Anteil an der energetischen Sanierung auf

KfW-Effizienzhaus 85: Programm 151;

für die übrige Modernisierung: Programm 141

Bestandsersatz

für einen Neubauanteil von 50.000 € Programm 154; für die restlichen Mittel

normale Bankdarlehen.

Kosten über zehn Jahre

Da für alle Finanzierungen gleiche Bedingungen (Laufzeit, tilgungsfreie Jahre und Zins-festschreibungen) angesetzt wurden, reicht zunächst der Blick auf die Gesamtkosten der Finanzierung.

65 m²-Wohnung	
Sanierung	89.941 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 78.000 € Investition 11.941 € Finanzierungskosten
Bestandsersatz	109.469 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 78.000 € Investition 31.469 € Finanzierungskosten
Mehrkosten bei Bestandsersatz wegen unterschiedlicher Förderung:	19.528€ bzw. 300 €/m ²
120 m²-Wohnung	
Sanierung	167.224 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 144.000 € Investition 23.224 € Finanzierungskosten
Bestandsersatz	203.846 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 144.000 € Investition 59.846 € Finanzierungskosten
Mehrkosten Bestandsersatz wegen unterschiedlicher Förderung:	36.622 € bzw. 305 €/m ²

Die reinen Finanzierungskosten differieren aufgrund der unterschiedlichen Behandlung von Modernisierung und Neubau erheblich. Anders ausgedrückt: Je m² wird der Bestandsersatz gegenüber der Sanierung um 300 € (65 m²-Wohnung) bzw. 305 € (120 m²-Wohnung) benachteiligt.

Handlungsempfehlungen

Es gilt, den Bestandsersatz auch in der Förderung als Fall der Modernisierung zu betrachten und dementsprechend alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten auch in den Fällen zur Anwendung zu bringen, wo auf einer bisher bereits von einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, gleichgroßes Wohngebäude errichtet wird.

Weiterhin werden nach den bisherigen Regelungen mit maximalen Beträgen je Wohnung kleine Wohnungen tendenziell stärker gefördert als große Wohnungen. Der Sinn dieser Regelung ist nicht erkennbar. Eine maximale Förderung je m²/Wohnfläche könnte hier Abhilfe schaffen, wobei die förderfähige Maximalfläche einer Wohnung dann separat festgelegt werden kann.

Matthias Günther
Vorstand Pestel Institut