

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

### **1 Ausgangslage**

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 umfangreichen 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. Verursachen 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.

## 2 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.

KfW-Standard nach Umbau-/Neubau	Förderart	Sanierung Programm-Nr. 151	Neubau Programme-Nr. 153/154	Bankdarlehen
KfW-Effizienzhaus 70	Zins %	1,41	2,47	4,25
KfW-Effizienzhaus 85	Zins %	1,41	3,85	4,25
KfW-Effizienzhaus 100	Zins %	1,41		4,25
KfW-Effizienzhaus 115	Zins %	1,41		4,25
KfW-Effizienzhaus 130	Zins %	1,41		4,25
KfW-Effizienzhaus 70	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienzhaus 85	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienzhaus 100	Zuschuss v.H.	12,5		
KfW-Effizienzhaus 115	Zuschuss v.H.	7,5		
KfW-Effizienzhaus 130	Zuschuss v.H.	5,0		
Maximalkredit		75.000/WE	50.000/WE	80% des Bauvolumens

Bei den KfW-Programmen wurde jeweils die Variante 10 Jahre Laufzeit, zwei tilgungsfreie Jahre und 10 Jahre Zinsbindung unterstellt, um die Zahl der Varianten zu begrenzen.

Nur in der Sanierung bzw. Modernisierung ist das KfW-Programm 141 einsetzbar.

KfW-Standard nach Umbau-/Neubau	Förderart	Sanierung Programm-Nr. 141	Neubau Programme	Bankdarlehen
-	Zins	3,67	-	4,25
-	Zuschuss	-	-	
Maximalkredit		100.000/WE		80% des Bauvolumens

### 3 Ergebnisse

#### 3.1 Beispielfälle

Exemplarisch werden die unter Ausnutzung der oben aufgeführten Förderprogramme entstehenden Kosten über 10 Jahre für die beiden folgenden Beispiele berechnet:

a) 65 m<sup>2</sup>-Wohnung

**Sanierung**

Kosten der energetischen Modernisierung einschl. des gesamten Systems der Heizung: 650 €/m<sup>2</sup> = 42.250 €

Kosten von Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: 550 €/m<sup>2</sup> = 35.750 €

Gesamtkosten 78.000 €

**Bestandsersatz**

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: 200 €/m<sup>2</sup> = 13.000 €

Neubau: 1.000 €/m<sup>2</sup> = 65.000 €

Gesamtkosten 78.000 €

b) 120 m<sup>2</sup>-Wohnung

**Sanierung**

Kosten der energetischen Modernisierung einschl. des gesamten Systems der Heizung: 650 €/m<sup>2</sup> = 78.000 €

Kosten von Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: 550 €/m<sup>2</sup> = 66.000 €

Gesamtkosten 144.000 €

**Bestandsersatz**

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: 200 €/m<sup>2</sup> = 24.000 €

Neubau: 1.000 €/m<sup>2</sup> = 120.000 €

Gesamtkosten 144.000 €

#### 3.2 Finanzierung

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

a) 65 m<sup>2</sup>-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.



#### 4 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 m<sup>2</sup>-Wohnfläche könnte hier Abhilfe schaffen, wobei die förderfähige Maximalfläche einer Wohnung dann separat festgelegt werden kann.