

Antwort der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Anja Hajduk, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 19/1268 –

Änderungen der KfW-Förderprogramme für Sanierung, Bau und Wohneigentum

Vorbemerkung der Fragesteller

Die deutsche Förderbank KfW, die dem Bund und den Ländern gehört, spielt in Deutschland eine entscheidende Rolle bei der Errichtung und Sanierung von Wohnungen und Häusern mit einem energetischen Anspruch. „Der Förderschwerpunkt Wohnen leistete mit einem Zusagevolumen von 18,9 Mrd. Euro auch 2017 wieder einen bedeutenden Beitrag zum Gesamtgeschäft. [...] Dabei erfuhren insbesondere die Zuschussprogramme zu Energieeffizient Bauen und Sanieren bzw. Altersgerecht Umbauen einen deutlichen Nachfrageschub. Hierauf entfielen rund 59 Prozent der wohnwirtschaftlichen Zusagen.“ (KfW Jahresbericht 2017).

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Fragesteller unverständlich, dass die KfW ihre Förderkonditionen in diesem Bereich verschlechtert.

Gleichzeitig wurden im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD neue Programme beschlossen, die auf dem teilweise drastisch überbewerteten deutschen Immobilienmarkt (Bundesbank S. 54, Monatsbericht Februar 2018) kontraproduktiv sein können. Eine niedrige Eigenkapitalquote hat nicht zuletzt in den USA, Spanien und Irland zur Immobilien- und Finanzkrise geführt, mit der Folge massenhafter Zwangsversteigerungen und immenser Kosten für den Steuerzahler.

1. Warum können im Programm „151/152 Energieeffizient Sanieren“ ab dem 17. April 2018 keine Sondertilgungen mehr geleistet werden?
2. Warum wurden die Kreditlaufzeiten des Programms Energieeffizient Bauen (153) zum 17. April 2018 von 20 auf zehn Jahre reduziert?
3. Warum verkürzt die KfW zum 17. April 2018 die bereitstellungszinsfreie Zeit in den Programmen 151/152/153 auf sechs Monate und erfordert daher die Zahlung von Bereitstellungszinsen von derzeit 3 Prozent p. a. somit bereits während der Bauphase bzw. Sanierungsphase von Gebäuden?

4. Führen diese Änderungen aus Sicht der Bundesregierung zu höheren Finanzierungskosten?
 - a) Wenn ja, warum?
 - b) Wenn nein, warum nicht?

Die Fragen 1 bis 4 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Förderbilanz des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms ist aufgrund der guten Nachfrage bei „Energieeffizient Bauen (153)“ und „Energieeffizient Sanieren (151/152)“ auch im Jahr 2017 sehr positiv, so dass die einzelnen Förderprogramme damit auch weiterhin einen wichtigen Beitrag für die Erreichung der Klima- und Energieziele der Bundesregierung leisten. Die wesentlichen Gründe für die gute Inanspruchnahme der Förderprogramme liegen insbesondere in den attraktiven Förderbedingungen, also den Tilgungszuschüssen in Verbindung mit der Zinsverbilligung. In der vergangenen Legislaturperiode sind gerade diese Förderbedingungen schrittweise attraktiver ausgestaltet worden.

Die zum April 2018 vorgesehenen Änderungen betreffen überwiegend die Nebenbedingungen bei einer Inanspruchnahme der Kreditvariante der Förderung. Mit dem Fokus auf eine 10-jährige Zinsbindung, einer Neuordnung der außerplanmäßigen Tilgung und der Anpassung der bereitstellungsprovisionsfreien Zeit wird die Planbarkeit des Mittelverbrauchs aus dem Bundeshaushalt erhöht, zugleich wird mehr Einheitlichkeit im Förderportfolio geschaffen. Ferner erfolgt eine stärkere Orientierung an marktüblichen Kreditkonditionen in einem langanhaltenden Niedrigzinsumfeld. Dies dient auch der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der Förderangebote.

Die angesprochenen Konditionsänderungen in den wohnwirtschaftlichen Programmen „Energieeffizient Bauen (153)“ und „Energieeffizient Sanieren (151/152)“ dienen im Wesentlichen dazu, die attraktiven Hauptkonditionen der Förderung (attraktive zinsgünstige Kredite in Kombination mit Tilgungszuschüssen) weiterhin auf hohem Niveau anbieten zu können. Die Finanzierungskosten können damit in der Regel weitgehend konstant gehalten werden.

5. Sieht die Bundesregierung einen Zusammenhang zwischen Mieten und Finanzierungskosten?
 - a) Wenn ja, warum?
 - b) Wenn nein, warum nicht?

Finanzierungskosten können neben anderen Faktoren einen Einfluss auf die Miethöhen von neu gebauten Mietwohnungen haben. Immobilieninvestitionen sind i. d. R. durch Fremdkapitaleinsatz gekennzeichnet. Die Finanzierungskosten als Preis für den Fremdkapitaleinsatz beeinflussen die Gesamtkosten einer Investition und damit zunehmend auch die Nachfrage nach Immobilien als Investition. Damit haben die Finanzierungskosten auch Auswirkungen auf die Höhe der Preise für Wohnimmobilien, die sich auch in der Höhe der Erstvermietungsrenten bei neu gebauten Mietwohnungen widerspiegeln.

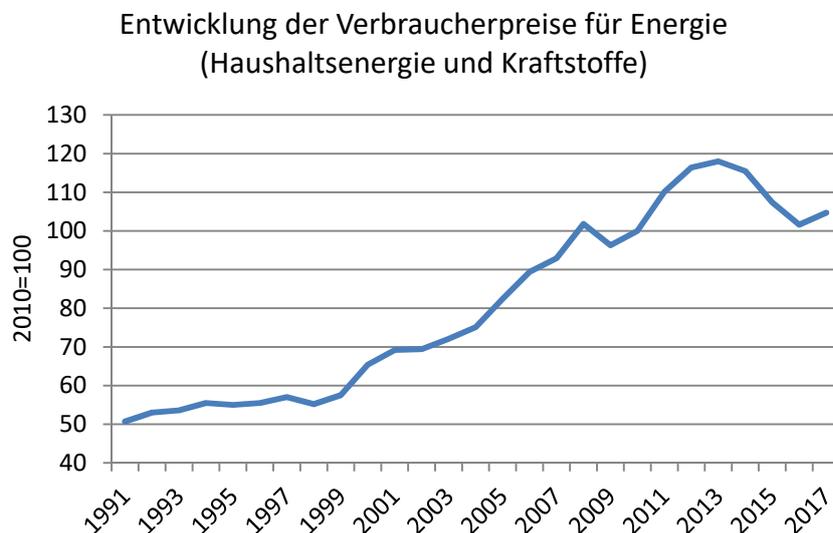
Zwischen den Finanzierungsbedingungen und der am Markt erzielbaren Miete eines Objekts besteht jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang. Die Höhe der Erstvermietungsrenten bei neu gebauten Mietwohnungen ist in erster Linie von den jeweiligen örtlichen Marktbedingungen abhängig.

6. Ist die Bundesregierung der Meinung, dass gute energetische Standards die Bewohner vor steigenden Energiepreisen schützen?
- a) Wenn ja, warum soll der energetische Standard im Energieeinsparrecht nicht weiterentwickelt werden?
- b) Wenn nein, warum nicht?

Wirtschaftlich machbare energetische Anforderungen an Gebäude kommen Immobiliennutzerinnen und Immobiliennutzern durch geringere Heizkosten und Komfortgewinne zugute. Insoweit ist es richtig, dass gute energetische Standards, wie sie im Energieeinsparrecht für Gebäude gelten, die Bewohner vor steigenden Energiepreisen schützen.

7. Erwartet die Bundesregierung weiter steigende Energiepreise?

Wie die folgende Grafik zeigt, sind die Verbraucherpreise für Energie in der vergangenen Legislaturperiode nicht weiter gestiegen.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Zur Entwicklung der Energiepreise erstellt die Bundesregierung keine eigenen Prognosen und macht sich auch keine Prognosen Dritter zu Eigen. Generell ist die Prognose von Energiepreisen aufgrund der vielen Einflussfaktoren schwierig und damit entsprechend unsicher.

8. Wann kann das im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD angekündigte KfW-Programm für „den Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung“ in Anspruch genommen werden?

Die Koalitionspartner von CDU, CSU und SPD haben sich im Koalitionsvertrag darauf verständigt, dass sie langfristige Finanzierungen und Bürgschaften durch die KfW für Genossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierte Initiativen und Stiftungen für Wohnungsneubauten und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung zur Verfügung stellen wollen. Für eine konkrete Umsetzung werden Gespräche mit der KfW geführt.

9. Was ist der Zweck dieses Programms?

Ziel ist eine bessere Unterstützung von Unternehmen, die einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung vor allem im bezahlbaren Segment leisten können. Dazu gehören insbesondere Wohnungsgenossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierte Initiativen und Stiftungen.

10. Sieht die Bundesregierung beim Bürgschaftsprogramm zum Erwerb des selbstgenutzten Wohneigentums die Gefahr, dass sich die Bürgerinnen und Bürger überschulden, weil sie neben den monatlichen Raten für den Kredit auch die monatlichen Raten für die Bürgschaft zahlen müssen, und wenn nein, warum nicht?

Durch Verbürgung nachrangiger Darlehen durch eine Bürgschaft der KfW als Sicherungsgeber sollen die Zinsen der Endkreditnehmer dieser Darlehen gesenkt und diese in die Lage versetzt werden, auch im nachstelligen Beleihungsraum günstige Darlehen zu erhalten. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden, was zu einer geringeren monatlichen Belastung der Eigentumserwerber führt.

11. Hält die Bundesregierung einen Eigenkapitalanteil von i. d. R. mindestens 20 Prozent für sinnvoll, um eine Immobilienblase wie in den USA oder Spanien zu vermeiden?
- a) Wenn ja, warum
- b) Wenn nicht, warum nicht?

Soweit sich eine Kreditentscheidung innerhalb des aufsichtsrechtlich und zivilrechtlich vorgegebenen Rahmens bewegt, ist die Frage der angemessenen Höhe des Eigenkapitalanteils grundsätzlich vom Kreditgeber einzuschätzen. Dabei sollte der Eigenkapitalanteil insbesondere in einem angemessenen Verhältnis zum Risikoprofil der individuellen Finanzierung stehen.

Eine angemessene Höhe des Eigenkapitalanteils von Wohnimmobilienfinanzierungen trägt zur Stabilität des Finanzsystems bei. Um eine akute Gefährdung der Finanzstabilität bspw. durch eine kreditfinanzierte Immobilienblase zu vermeiden, ist jedoch ein hoher Eigenkapitalanteil allein nicht ausreichend. Kreditfinanzierte Übertreibungen können auch dann entstehen, wenn die Kreditvergabe der Banken stark ansteigt und die Kreditvergabestandards gelockert werden, also Kreditgeber bspw. weniger strenge Maßstäbe bei Gewährung und Konditionierung (bspw. Tilgungsraten) der Kredite zugrunde legen. Eine pauschale Aussage über ein „sinnvolles“ Niveau des Eigenkapitalanteils ist daher nicht möglich und muss stets im Zusammenhang mit den übrigen Rahmenbedingungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen betrachtet werden.

Im Moment gibt es in Deutschland keine kreditfinanzierte Immobilienblase und daher auch keine akute Gefährdung der Finanzstabilität. Allerdings ist es aufgrund der Erfahrungen aus der Krise bspw. in den genannten Ländern sinnvoll, Vorsorge zu treffen, um im Bedarfsfall handlungsfähig zu sein, auch wenn sich der deutsche Immobilienmarkt bislang stabil gezeigt hat.

Neben bereits bestehenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen steht mit dem im Juni 2017 in Kraft getretenen Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz ein zusätzliches, auf Wohnimmobilienfinanzierungen zugeschnittenes aufsichtliches In-

strument zur Verfügung. Auf dieser Grundlage kann im Fall einer akuten Gefährdung der Finanzstabilität für das Neugeschäft eine Mindestanforderung an Eigenkapital sichergestellt werden.

Zusätzlich bestehen durch die im Jahr 2016 umgesetzte EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie auch im Bereich des Zivilrechts Anforderungen, die einem zu hohen Fremdkapitalanteil beim Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien entgegenwirken.

12. Wie bewertet die Bundesregierung die Einschätzung der Bundesbank, dass die Immobilien in Metropolen um rund 35 Prozent überbewertet sind, auch vor dem Hintergrund diverser geplanter staatlicher Förderinstrumente zum Eigentumserwerb (www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-bundesbank-warnt-vor-ueberteuerten-wohnungen-in-deutschen-staedten/20978228.html)?

Die Immobilienpreisentwicklung ist grundsätzlich das Ergebnis von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die starken Preissteigerungen in den letzten Jahren spiegeln insbesondere in den großen Städten den weiterhin hohen Wohnungsbedarf wider. Nach Einschätzung der Bundesbank ist die Preisentwicklung in Deutschland insgesamt auch weiterhin hauptsächlich durch fundamentale Faktoren wie die zunehmende Urbanisierung und die positive Entwicklung der Wirtschaft und Einkommen geprägt. Um der steigenden Nachfrage mit einer Zunahme des Wohnungsangebotes zu begegnen, hat die Bundesregierung mit dem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen und der Wohnungsbauoffensive entscheidende Impulse für eine Ausweitung des Wohnungsbaus und damit auch für eine Dämpfung der Immobilienpreisentwicklung gegeben.

Die Preisentwicklung und mögliche Risiken für die Finanzstabilität werden regelmäßig und sorgfältig im Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) auf Grundlage der Analysen der Bundesbank beobachtet. Die Bundesbank verweist in ihrem aktuellen Monatsbericht auf Überbewertungen. Solche Überbewertungen sind jedoch von einer Situation zu unterscheiden, in der eine akute Gefahr für die Stabilität des Finanzsystems entstehen könnte. Demzufolge handelt es sich nicht um eine Warnung der Bundesbank vor einer kreditfinanzierten Preisblase, da die Bundesbank derzeit weder eine übermäßige Ausweitung des Kreditangebots noch eine Lockerung der Kreditvergabestandards feststellt. Die Risikoeinschätzung vom AFS und von der Bundesbank sieht daher unverändert derzeit keine akuten Risiken für die Finanzstabilität.

Mit der im Koalitionsvertrag vereinbarten Wohnraumoffensive verfolgt die Bundesregierung das Ziel, dass in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen im Mietwohnungs- und Eigenheimbereich gebaut werden, um die angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten und weitere preisdämpfende Impulse zu setzen. Von der Umsetzung des Gesetzpakets „Wohnraumoffensive“ (u. a. Baukindergeld, Baulandmobilisierung, steuerliche Förderung) ist neben der Erhöhung der Wohneigentumsquote auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erwarten.

