

Wie können die Modernisierungskosten mithilfe eines revolvingierenden Fonds nachhaltig niedrig gehalten werden?

Mieter und Vermieter schlagen Alarm! Investitionen in Energieeinsparungen ziehen deutliche Mieterhöhungen nach sich.

Wie kann man dieses Problem nachhaltig lösen?

Laut Berechnungen des Deutschen Mieterbundes (DMB) erhöht sich die Miete einer Durchschnittswohnung von 70 m² um 130 Euro, wenn Heizung und Dämmung in einem Haus auf den neusten Stand gebracht werden. Die Gesamtkosten der Modernisierung betragen in diesem Fall anteilig je Wohnung 14.181,82 Euro und errechnen sich wie folgt:

130 Euro mal 12 Monate = 1.560 Euro dies entspricht 11 % der Gesamtkosten. 100 % der Gesamtkosten betragen somit $(1.560 \text{ Euro} \times 100\%) / 11\% = 14.181,82 \text{ Euro}$

Wie kann man diese Investitionsmaßnahme am besten finanzieren?

Im Idealfall gewährt der Staat, aus einem revolvingierenden Fonds heraus, dem Mieter bzw. dem Vermieter über die Gesamtinvestitionssumme ein zinsloses Darlehen mit einer Laufzeit von dreißig Jahren und einer jährlichen Tilgung von 12/360tel (das entspricht ca. 3,33% jährlich). Die monatlichen Modernisierungskosten für den Mieter betragen somit 1/360tel, das entspricht 39,39 Euro. Nach 30 Jahren ist das Darlehen getilgt und der Modernisierungszuschlag auf die Miete kann wieder entfallen. Bei diesem Fördermodell gibt es nur Gewinner. Für die Mieter bleibt die Miete erschwinglich, der Vermieter hat keine separaten Finanzierungskosten für die Modernisierung und kann langfristig preiswerten Wohnraum anbieten und der Staat erreicht zum Einen die Klimaschutzziele und zum Anderen generiert der Staat durch die Modernisierungsmaßnahmen umfangreiche Steuereinnahmen.

Welche Vorteile bringt der revolvingierende Fonds?

Durch einen revolvingierenden Fonds erhöht sich, abhängig von der Zeit, der Nutzen des eingesetzten Kapitals. Nach dreißig Jahren beträgt der Nutzen des eingesetzten Kapitals das 2,71 fache, nach 35 Jahren das 3 fache, nach 50 Jahren das 3,98 fache und nach 100 Jahren das 7,31 fache.

Ein Beispiel mit Zahlen:

Das Geld in Höhe von 5 Milliarden Euro für die sogenannte Abwrackprämie hätte man auch nachhaltig für die energetische Modernisierung von Wohnungen einsetzen können:

revolvierender Fond:	5.000.000.000 Euro
Darlehen je Wohnung:	14.181,82 Euro
Anfänglich vergebene Darlehen je Wohnung :	352.564
vergebene Darlehen je Whg. nach 30 Jahren	955.448
vergebene Darlehen je Whg. nach 35 Jahren	1.057.692
vergebene Darlehen je Whg. nach 100 Jahren	2.577.243

Das Grundprinzip des revolvierenden Fonds ist, dass die zurückfließenden Tilgungsraten sofort wieder zur Gewährung weiterer Darlehen eingesetzt werden. Der revolvierende Fonds läuft somit endlos lange weiter und kann je nach Bedarf beliebig aufgestockt werden. Auf diese Art und Weise können die Wohnungen kostengünstig dem neusten Stand der Technik angepasst werden.

Ich würde mich freuen, wenn dieser Finanzierungsvorschlag von der Politik europaweit aufgegriffen und umgesetzt wird.

Günter Dawid

Mehr zum Thema revolvierender Fonds in meinem Buch Projekt Zukunft mit dem Untertitel Generationswohnanlagen oder auf meiner Homepage.

Homepage: www.guenter-dawid.de

E-Mail: generationswohnanlagen@guenter-dawid.de

Berlin, den 1.05.2014