

Mit Weitsicht, der Initiierung neuer Förderprogramme, Umsetzungsstärke und engagierten Partnern aus Beratung, Industrie und Handwerk hat Frank Spittler, Geschäftsführer der Gisinger Hausverwaltung GmbH, vorbildliche Sanierungen von Gebäuden in Eigentümergemeinschaft gemanagt. Im BundesBauBlatt-Interview bezieht er Stellung, wie sich die speziellen Probleme bei WEGen lösen lassen, warum das in Baden-Württemberg besonders gut gelingt und wie die Politik diesen Prozess besser fördern kann.

„Wecken wir endlich den schlafenden Riesen!“

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bergen ein immenses Einsparpotenzial, das aufgrund der besonderen Struktur schwierig zu erschließen ist. Das Land Baden-Württemberg hat begonnen, diesen „schlafenden Riesen“ zu wecken. Dazu hat die landeseigene L-Bank ein WEG-Förderprogramm eingeführt: Sie leitet KfW-Fördermittel direkt an die Wohnungseigentümergeinschaften und verbilligt die Darlehen auf den geringsten denkbaren

Zinssatz von „0,0%“. Damit die Eigentümergemeinschaften diese Darlehen (unkompliziert!) erhalten, stellt das Land zudem Bürgschaften für diese Kredite. Gefördert werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung und für die barrierefreie/ -arme Modernisierung. Frank Spittler, Geschäftsführer der Gisinger Hausverwaltung, Freiburg, hat wesentlich dazu beigetragen, dass WEGen in Baden-Württemberg diese guten Konditionen vorfinden.

Herr Spittler, angeblich fällt es gerade WEGen sehr schwer, sich für eine energetische Sanierung zu entscheiden. Teilen Sie diese Erfahrungen?

Ich erlebe gerade in den letzten Jahren das Gegenteil. WEGen haben in der Regel ein großes Interesse an energetischen Sanierungen, denn es gelten dieselben Gründe wie für Einzelbesitzer: Die Betriebskosten sinken, der Wert der Immobilie bleibt erhalten oder steigt. Außerdem trägt eine Sanierung zum Erhalt bzw. zur Schaffung von adäquaten und zukunftssicherem Wohnraum sowie vernünftiger Quartiers- und Stadtentwicklung bei – auch davon profitieren die Eigentümer und sie erkennen ihren Wert. Der wichtige Beitrag zum Klimaschutz mag nicht für jeden einzelnen ausschlaggebend sein, ein positiver Verstärker ist er allemal. Richtig ist auch, dass der Informations- und Beratungsbedarf bei WEGen um ein Vielfaches höher ist als bei Einzelbesitzern.

Die Sanierungsquote von WEGen hängt aber hinter der von Einzelbesitzern zurück.

Der niedrige Sanierungsstand von Immobilien in Eigentümergemeinschaft hat seine Ursache darin, dass WEGen als Verband kaum an günstige Finanzierungen wie KfW-Kredite kamen. Tolle Programme der KfW, an die WEGen wegen des Hausbankenprinzips nicht heran kommen, helfen dieser Investorengruppe eben nicht. Daran sind indes nicht die Banken schuld – es fehlt an klaren Vorgaben der Bankenaufsicht. Wie es besser geht, zeigt das Beispiel aus Baden-Württemberg. Das Förderprogramm für WEGen belegt, dass diese sehr wohl ein Interesse an energetischer Sanierung haben, wenn die Förderpolitik stimmt.



Die Sanierung eines Freiburger Komplexes mit 339 Wohneinheiten wurde mit dem WEG-Programm der L-Bank finanziert. Vor Ort informierte sich der baden-württembergische Finanz- und Wirtschaftsminister Nils Schmid (rechts), hier im Gespräch mit Kristina Reinel von StoDesign und Gisinger-Geschäftsführer Frank Spittler. Spittler, der das Förderprogramm maßgeblich initiiert hat, zeigt sich von der Umsetzung des „Freiburger Modells“ im Ministerium beeindruckt: „Das Programm ist ein großes Verdienst der Ministerialbürokratie, die mit großem Engagement, Sachverstand und Verständnis für die reale Situation diesen innovativen Weg erfolgreich beschritten hat. Der Minister ist zu Recht stolz auf das Ergebnis. Wenn es jetzt noch gelingt, die Zuständigkeit für das wichtige Thema ‚Wohnen‘ in einer Abteilung mit ressortübergreifenden Kompetenzen zu bündeln, bekommt der Wohnungsbau einen zusätzlichen Schub – was dann auch zum Erreichen der Klimaschutzziele hilft.“

Frank Spittler, Geschäftsführer der Gisinger Hausverwaltung, Freiburg: „In den letzten zwei Jahren haben wir rund 6,25 Mio. Euro für fast 1000 Wohneinheiten abgerufen bzw. beantragt.“

Was macht die Baden-Württembergische Regelung so attraktiv?

Mit dieser Förderung haben die Gemeinschaften als Verband erstmals einen flächendeckenden und fast uneingeschränkten Zugang zu den günstigen KfW-Krediten. Das Baden-Württembergische Modell, mit schlanker Durchleitung der KfW-Kredite über die L-Bank, vom Land getragener Zinssenkung auf Null Prozent ohne sonstige Kosten und mit einfacher Antragstellung, passt ideal zur Struktur von WEGen. Außerdem liegt es bei diesen Bedingungen auf der Hand, dass sich die energetische Sanierung nicht nur ökologisch, sondern auch finanziell lohnt – das ist insbesondere bei WEGen eine essentielle Voraussetzung, damit die Gemeinschaft handelt.

Sie haben bereits in vielen Projekten gute Erfahrungen mit diesem Förderprogramm gemacht. Über welches Volumen reden wir?

Das Programm gibt es seit Januar 2012, eine gefestigte Rechtsprechung des BGH seit September 2012, die Null-Prozent-Finanzierung seit 2013. In den vergangenen zwei Jahren haben wir für unsere Kunden 6,25 Mio. Euro für insgesamt 963 Wohneinheiten abgerufen bzw. beantragt. Landesweit sind es nach meinem Kenntnisstand rund 25 Mio. Euro für circa 3000 Wohneinheiten – für den Anfang ein beachtliches Ergebnis.

Wir gehen für 2014 davon aus, dass wir für unsere Kunden weitere rund 5 Mio. Euro abrufen werden, mit denen etwa 500 Wohneinheiten saniert werden. Ich bin mir sicher, dass das Volumen für das ganze Land bis zum Ende der Legislaturperiode 2016 auf 80-100 Mio. Euro für ca. 10.000 Wohneinheiten steigt.

Das Land hat ja schon einiges für die Wohnungseigentümer getan. Was wünschen Sie sich noch für die Zukunft?

Die spezifische WEG-Förderung hat Vorbildcharakter und wird derzeit schon von anderen Bundesländern adaptiert. Ich wünsche mir – und bin auch davon überzeugt –, dass sich diese Förderpolitik in wenigen Jahren bundesweit als Standardförderung etabliert. Zinsgünstige oder noch besser zinslose Darlehen müssen generell einen wesentlichen Baustein der Förderpolitik bilden. Dass alle Ziel-

gruppen einen schnellen und unkomplizierten Zugriff hierauf haben, ist essentiell. Gerade die WEGen, die z.B. in Baden-Württemberg 30% des Wohnungsbestandes besitzen, haben noch oft eine schlechte Ausgangsposition. Aktuelle Förderprogramme sind noch stärker auf diese Zielgruppe auszurichten. Ich persönlich halte es zudem für wichtig, dass die Politik schnellstmöglich Kompetenzzentren speziell für WEGen einrichtet. Gerade in den Gemeinschaften besteht aufgrund der heterogenen Zusammensetzung einerseits und der komplexen technischen, aber auch rechtlichen Anforderungen andererseits ein außerordentlich hoher Beratungs- und Informationsbedarf. Diese Zentren sollten nach meinen Erfahrungen mit Koordinierungsaufgaben betraut und bei den Energieagenturen eingerichtet werden.

Wie könnte die Arbeit der Energieagentur konkret aussehen?

Nehmen Sie die Energieagentur Freiburg. Ich kenne keine andere Einrichtung, die sich so intensiv, sozusagen interdisziplinär, um die Belange von WEGen kümmert. Von der qualifizierten Beratung über die verständliche Präsentation in einer Eigentümerversammlung, Unterstützung bei der Antragstellung

und der Auswahl der Förderprogramme bis zur Baubegleitung erhalten die WEGen und ihre Verwalter nahezu alle Dienstleistungen aus einer Hand. Selbst fehlende Informationen werden sehr schnell beschafft, da ein sehr gutes Netzwerk vorhanden ist.

Zurück zu den Förderprogrammen. Ist es nicht einfach, Geld von der öffentlichen Hand zu fordern? Mit Fördergeld lässt sich letztlich jede Investition rechnen.

Jeder Euro, den der Bund, das Land oder die Kommune in die Sanierung einzahlt, zahlt sich wieder aus. Nicht nur in Form eines Beitrags zum Klimaschutz, sondern auch als Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung von adäquaten und zukunftssicherem Wohnraum sowie vernünftiger Quartiers- und Stadtentwicklung – auch für diese Aufgabe sehe ich die Politik in der Verantwortung. Es sprechen selbstverständlich auch wirtschaftliche Aspekte für die Förderung: Die Konjunktur wird stimuliert, insbesondere das arbeitsintensive Handwerk bekommt Impulse. In der energetischen Sanierung liegt ein riesiges Arbeitsplatz-Erhaltungs- und -Beschaffungs-Programm. Die Gegenfinanzierung läuft für den Staat also unter anderem durch ein bessere Situation für die Sozialversicherungen. Ein

Gisinger HV



Rückfluss von acht Euro pro investiertem Euro in die Haushaltskasse des Staates ist sicher nicht zu niedrig geschätzt – welches andere staatliche Förderprojekt erreicht das?

Welches Potenzial schlummert denn im „schlafenden Riesen WEGen“?

Stellen Sie sich vor, alle Bundesländer folgten dem Modell von Baden-Württemberg und erreichten ähnliche Zahlen. Dann würde die angepeilte Sanierungsquote von 2% pro Jahr schneller realisiert.

Und wo liegen die Hürden?

Klar ist der 20%-Zuschuss, den einige KfW-Programme beinhalten, ein sehr starkes Investitions-Argument. Allerdings müssen dann immer noch die restlichen 80% der Investition irgendwoher kommen – und das sind auch mehrere tausend Euro für jede Wohneinheit. Das kann nun mal nicht jeder Wohnungseigentümer einfach so stemmen. Auch bei der

leidigen Diskussion über Abschreibungen darf nicht vergessen werden, dass nicht jeder von Steuereinsparungen durch zusätzliche Abschreibungen bei energetischen Sanierungen profitiert. Hürden werden also bleiben.

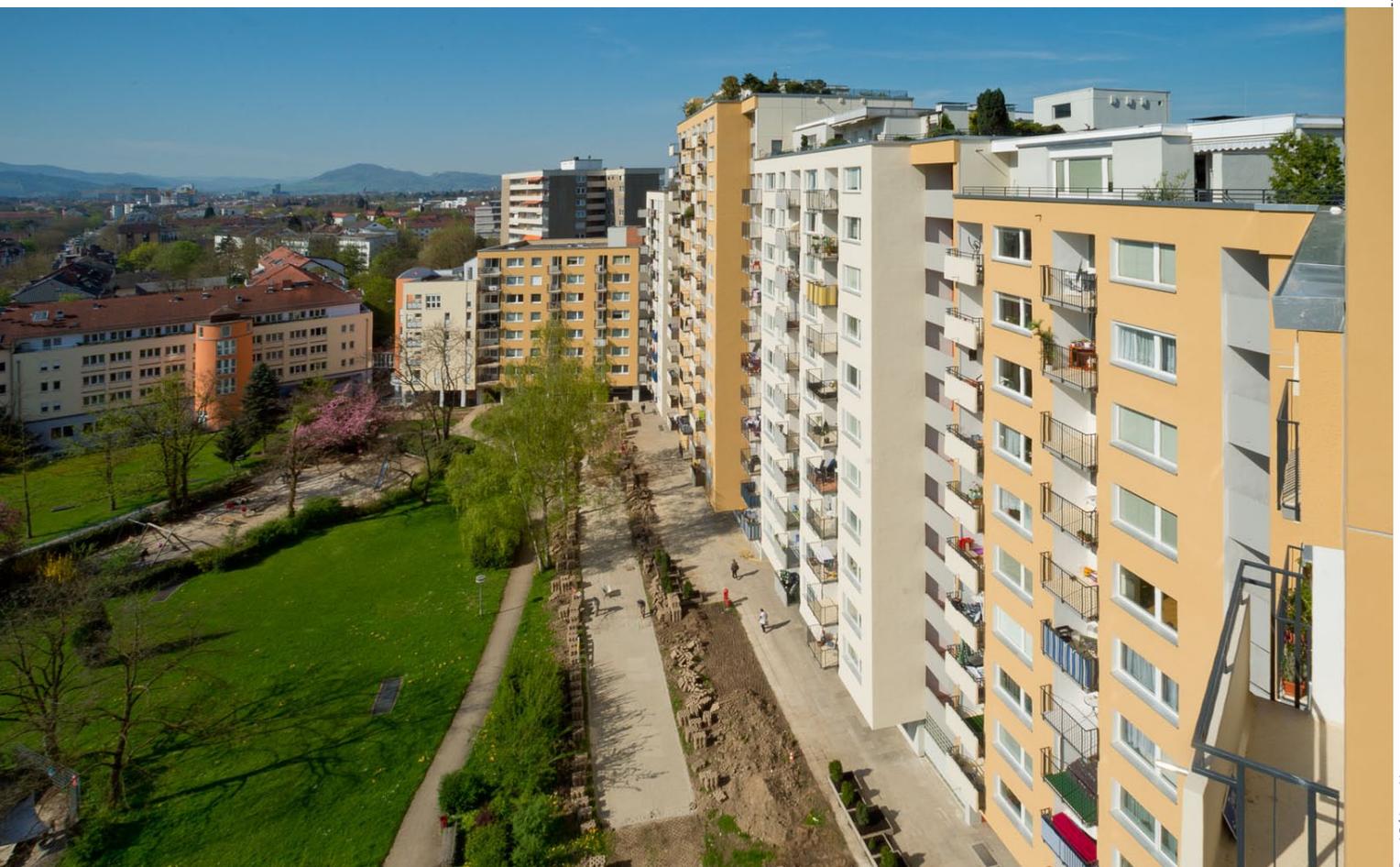
Welche Rolle spielt der Architekt und der Energieberater bei der energetischen Sanierungen in Bauherrenschaft einer WEG?

Beide nehmen eine wichtige Rolle ein. Der Energieberater berät die WEG und erstellt im Vorfeld eine Energiebilanz und einen Sanierungsplan für das gesamte Gebäude. Er ermittelt die Einsparpotentiale und prüft, welche KfW-Effizienzhausklasse sich erreichen lässt – schließlich sind auch die Tilgungszuschüsse der KfW interessant. Es lohnt sich also, sorgfältig zu prüfen, ob zum Beispiel zur Fassadensanierung noch die Kellerdecken-Sanierung kommt, damit die Voraussetzungen für den Zuschuss erfüllt werden. Das ermittelt der Energieberater.

Wenn er für eine WEG tätig ist, sollte er auch im Rahmen einer Eigentümerversammlung seine Ergebnisse präsentieren und kritische Nachfragen fundiert und souverän beantworten können. Wir haben lokal mit der Energieagentur Freiburg zusammen gearbeitet und sehr gute Erfahrungen gemacht.

Der Architekt bzw. Bauingenieur, der mit der Bauabwicklung bzw. Bauleitung betraut ist, sollte ein erfahrener Sanierungs-Profi sein, der auch die Überraschungen beherrscht, die sich manches Mal bei einer Sanierung erge-

Blick auf das Freiburger Vorzeigeprojekt in der Alban-Stolz-Straße: Insgesamt 3,4 Mio. Euro flossen in die umfangreiche Sanierung. Hier organisierte die Gisinger Hausverwaltung auch die Finanzierung mit KfW-Mitteln über die L-Bank-Kredite. Nils Schmid, baden-württembergischer Finanz- und Wirtschaftsminister, lobte das Projekt als Musterbeispiel für die Sanierung von Gebäuden in Eigentümergemeinschaft



Sto AG/Jens Hagen

ben. Gerade bei der Kostenermittlung spielt er eine wichtige Rolle. Der Kostenrahmen muss schon sehr exakt ermittelt werden. Nachfinanzierungen bzw. weiterer Mittelabruf sind zwar möglich – allerdings nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand.

Ganz wichtig ist, dass der Architekt/Bauingenieur den größeren Betreuungsanforderungen während der Sanierung gerecht wird. Es liegt in der Natur der Sache, dass bei einer Vielzahl von Bauherren auch eine Vielzahl von Fragen entsteht. In der Regel geht es nicht gerade um kleine, sondern um mittlere bis große Gebäude, in denen durchaus mehrere hundert Menschen leben. Die Kommunikation zwischen dem Planer und den Bewohnern, die über die Verwaltung erfolgt, muss gut funktionieren. Bauleiter und Verwaltung werden zu Baumanagern. Es ist meiner Auffassung nach menschlich und organisatorisch anspruchsvoller, ein Haus mit 200 Bewohnern energetisch zu sanieren, als für sie neu zu bauen. Und neben der Koordination und Organisation muss auch auf die Qualität geachtet werden – eine anstrengende aber auch spannende und menschlich bereichernde Aufgabe.

Sollte sich die Politik mehr um WEGen kümmern? Was wünschen Sie sich als Immobilienverwalter von der neuen Regierung?

Die Politik, insbesondere die Bundespolitik, muss sich deutlich ambitionierter um Wohnungseigentümergeinschaften kümmern. Um den Interviewrahmen nicht zu sprengen, beschränke ich mich auf vier Punkte.

1. Das Wohnungseigentumsrecht und die dazugehörigen steuerrechtlichen, grundbuchrechtlichen und verwandten Vorschriften müssen auf ihren Anpassungsbedarf geprüft werden – insbesondere unter dem Aspekt „Modernisierung“ im Allgemeinen und „energetische Modernisierung“ im Besonderen. Die Ergebnisse sind dann zügig umzusetzen mit dem Ziel, dass WEGen und deren Verwalter in ihrem Tun Rechtssicherheit haben.

Gerade bei Krediten zum Zwecke von Modernisierungen sollte die Bankenaufsicht schnell klare Regeln definieren, wann, wie und unter welchen Bedingungen eine Bank Darlehen an WEGen ausreichen darf. Es ist nicht nachvollziehbar, dass es von der BaFin Regeln für die Kreditvergabe für alle möglichen Rechtsfor-

men gibt, nicht aber für WEGen – die im Übrigen sehr gute, zuverlässige Darlehensnehmer sind.

Speziell für größere Gemeinschaften müssen auch höhere Kreditsummen ohne extrem hohen Verwaltungsaufwand möglich sein – und auch für die Banken muss das Procedere einfach sein. Keine Bank wird Förderdarlehen mit geringen Margen an WEGen ausreichen, wenn der Verwaltungsaufwand die Marge gleich wieder frisst.

Ich plädiere außerdem dafür, dass der Bund die Länder bei den Bürgschaften unterstützt, anstatt sich hinter der „Föderalismusreform I“ zu verstecken. Das ist derzeit leider der Fall – wie die alte Bundesregierung in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der Grünen aus-

Die Politik, insbesondere die Bundespolitik, muss sich deutlich ambitionierter um Wohnungseigentümergeinschaften kümmern.

drücklich erklärt hat (Anm.: Bundestagsdrucksachen 17/7127 und 17/140 34, November 2011, Zitat: „Der Bund fördert den Wohnungsbau seit der Föderalismusreform I nicht mehr mit Bürgschaften.“). Es geht hier primär nicht um den Wohnungs(neu-)bau, sondern vielmehr um das Erreichen der Klimaschutzziele – und die schon genannten positiven Konjunktur-Impulse sind auch durch den Bund zu erreichen und zu fördern.

2. Die Förderprogramme müssen stärker auf diese Zielgruppe ausgerichtet werden. Ich halte es für den besten Weg, dies über speziell für WEGen aufgestellte Kompetenzzentren anzugehen – wegen des genannten hohen Beratungs- und Informationsbedarf. Die richtigen Ansprechpartner haben wir schon in den Energieagenturen. Damit die Energieagenturen hochqualitativ und neutral beraten, müssen sie vernünftig finanziell ausgestattet werden. Dies sollte im Dreiklang erfolgen, also durch Bund, Land und Kommune.

3. Ältere Menschen sind von einer Sanierung mehrfach stärker betroffen: In dieser Gruppe ist der Anteil derer, die auch tagsüber zuhause sind, besonders hoch – hier stellen Lärm und Schmutz der Sanierung ein größeres Problem dar, als bei anderen Menschen. Ähnliches gilt für die Berücksichtigung des

Sicherheitsbedürfnisses und auch für die Geschwindigkeit, alle Sanierungsschritte zu verstehen. Diesen erheblichen Beratungsbedarf kann die Wohnungswirtschaft kaum erfüllen, weder qualitativ (gerontologische und rechtliche Kenntnisse) noch quantitativ (häufige Kontakte, ggf. wiederholende Beratungen). Angesichts des Bedarfs an energetischen Sanierungen und der wachsenden Anzahl älterer Menschen ist es aus meiner Sicht nur folgerichtig, die soziale Begleitung von energetischen Sanierungen als förderfähige Leistungen anzuerkennen.

4. Zuletzt hoffe ich, auch im Namen vieler Kollegen, dass es endlich einen großen Wurf bei den Förderprogrammen gibt. Es ist mit Sicherheit nicht zielführend, dass es eine

Vielzahl von Förderprogrammen gibt, die selbst für Fachleute kaum mehr überschaubar sind. Hier muss es ein einheitliches Antragswesen geben. Optimal: Die Antragstellung von Förderprogrammen des Bundes (z.B. BAFA Beratung und Zuschüsse) erfolgt über die Länder. Die Verwaltungskosten der Länder werden in einem angemessenen Verhältnis erstattet. Das heißt, dass die Länder das Antrags- und Auszahlungswesen durchführen und zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Bund abrechnen. Sie erhalten eine pauschale Entschädigung von zwei Prozent der abgerufenen Fördermittel. Dann hätten wir tatsächlich die dringend notwendigen, einheitlichen Bewilligungsstellen (mit Ausnahme KfW).

Wenn die neue Bundesregierung erkennt, dass sich viele Punkte schnell abarbeiten lassen, wenn die jeweilige Hausspitze der betreffenden Ressorts dieses Thema zur Chefsache erklärt, ist ein Schritt zum besseren Klimaschutz, zu attraktiveren Stadtquartieren, zu größerer Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und zu Wirtschaftswachstum und Beschäftigung schnell getan. Besser kann man Ökonomie und Ökologie nicht in Einklang bringen. Wecken wir endlich den schlafenden Riesen!