

Freiburger Modell etabliert sich

Mit dem WEG-Modell können auch Wohnungseigentümer Fördermittel erhalten – Interview mit Immobilienkauffrau Melanie Siegner

„So günstig wie jetzt konnten Wohnungseigentümer noch nie ihre Immobilie sanieren.“ Das sagt Melanie Siegner, Immobilienkauffrau und Fördermittelbeauftragte der Freiburger Hausverwaltung Gisinger+Spittler Immobiliendienstleistungen, im Interview mit dem *Stadtkurier*. Warum sich jetzt die Chancen gerade für diese Zielgruppe noch einmal verbessert haben und gerade in Freiburg ideale Bedingungen für die energetische Sanierung herrschen, erläutert sie im Interview.

SK: Was hat sich konkret verändert, sodass Sie die Situation als so gut wie noch nie beschreiben?

Siegner: Zunächst sind die Förderbedingungen sehr gut – gerade in unserer Stadt, denn hier finden wir einen idealen Dreiklang durch Bundes- und Landesförderprogramme sowie kommunaler Förderung. Die KfW vergibt extrem günstige Darlehen für energetische Modernisierungen, die von der landeseigenen L-Bank sogar auf Null Prozent Zins gesenkt werden. Ab August gibt es von der KfW auch für Einzelmaßnahmen wie Fassadendämmung oder Einbau einer effizienten Heizanlage einen Tilgungszuschuss von 7,5 Prozent. Für ganzheitliche Ansätze gibt es, gestaffelt nach dem ökologischen Ef-

fekt, sogar noch weit höhere Zuschüsse.

Auch das Land Baden-Württemberg bietet einen Drei-Prozent-Zuschuss bei der Darlehensvariante. Die Eigentümer erhalten also mindestens 10,5 Prozent der Investition von der öffentlichen Hand – und den Rest zinsfrei bereit gestellt. Die Stadt Freiburg unterstützt zusätzlich umweltfreundliches Sanieren im Bestand mit dem Angebot „Energiebewusst sanieren“ – übrigens auch sehr gut auf Wohnungseigentümergeinschaften ausgerichtet. So gibt es derzeit wohl kaum eine Stadt in Deutschland, in der vergleichbar gute Rahmenbedingungen vorzufinden sind, und zudem ist es jetzt für Wohnungseigentümergeinschaften deutlich einfacher, Fördergeld zu bekommen.

SK: Gibt es denn besondere WEG-Spezifika?

Siegner: Klar ist, dass bei einer WEG mehrere Bauherren beteiligt sind. Es gilt, eine Mehrheit zu überzeugen. Entscheidungsprozesse müssen fachlich fundiert begleitet werden. Da kommt es vor, dass eine Entscheidung etwas mehr Zeit braucht. Ein einzelner kann viel schneller entscheiden. Hinzu kommt, dass es mehrere Förderprogramme und deren Bestimmungen gibt, die man im Auge haben muss. Aber auch bei der verwaltungsseitigen Abwicklung von Förderprogrammen gibt es Fortschritte. So muss ab August nicht mehr jeder



Melanie Siegner

Bild: pr

Wohnungseigentümer für den Erhalt der KfW-Zuschüsse die sogenannte „De Minimis“-Erklärung abgeben. Hier genügt nun eine Erklärung der Verwaltung. Aus dem bisherigen Verwaltungsmonstrum ist also ein überschaubarer Akt geworden, der dafür sorgt, dass Fördergeld an die richtigen Stellen fließt. Gerade bei großen WEGen führt der Fortfall dieser Vorschrift zu erheblich geringerem Aufwand. So ist es deutlich leichter, auch die Zuschüsse zu erhalten.

SK: Woran liegt es, dass sich die Situation so positiv entwickelt?

Siegner: Energetisches Sanieren kennt keine Verlierer: Eigentümer, Bewohner und die Gesellschaft

profitieren davon. Für die Bewohner sind es sinkende Heizkosten und ein behaglicheres Wohnklima, die Eigentümer erhalten oder steigern den Wert ihrer Immobilie. Viele energetische Maßnahmen lassen sich mit sowieso anstehenden Instandsetzungen verknüpfen – dadurch werden diese Maßnahmen noch sinnvoller. Durch den geringeren Energiebedarf profitiert die Umwelt, da weniger Öl und Gas verbraucht wird und weniger CO₂ in die Atmosphäre gelangt. Um die Klimaziele Deutschlands zu erreichen, fördert der Staat diese Maßnahmen. Die Politik zeigt schon lange ein hohes Interesse am Sanieren, auch, weil viel Fördergeld an die Staatskasse zurückfließt und viel Arbeit entsteht – vor allem im regionalen Handwerk und im Mittelstand. Das politische Interesse geht dabei durch alle etablierten Parteien. Lange fehlten nur wirksame Programme für Wohnungseigentümergeinschaften. Die rechtlichen Besonderheiten und die meist heterogenen Zusammensetzung im Wohneigentum wurden nicht immer konsequent bedacht. KfW-Darlehen waren beispielsweise lange Zeit für WEGen kaum zu bekommen. Das hat sich 2012 verbessert, als die Landesregierung Baden-Württemberg durch Bürgschaften und Darlehensvergabe an diese Zielgruppe einen pragmatischen Weg eingeschlagen hat, auch Wohnungseigentümergeinschaften zu fördern. Mehrere Bundesländer

folgen dem Modell mittlerweile – mit beachtlichen Erfolgen und bundesweiter Strahlkraft.

Wir würden uns freuen, wenn Ministerpräsident Winfried Kretschmann nach Freiburg kommt, um sich die Wirkung des Förderprogramms persönlich anzuschauen und offene Ohren für die Belange der Wohnungseigentümergeinschaften mitbringt. Wir sind ja nicht nur das Land der Häuselbauer, sondern auch das Land der energetischen Sanierer. Kein Bundesland ruft mehr KfW-Mittel ab als Baden-Württemberg und bei WEG-Sanierungen sind wir sowieso seit 2012 und dank des Landes-Programms an der Spitze. „Das Freiburger Modell“ hat sich etabliert.

SK: Ist es nicht dennoch schwierig, alle Eigentümer-Interessen unter einen Hut zu bekommen?

Siegner: Leichter ist es bei einem Wohnhaus im Eigentum einer Gesellschaft – trotzdem gelingt es oft! Wir haben zum Beispiel schon vor drei Jahren eine WEG-Wohnanlage im Freiburger Norden saniert. Dieser Komplex umfasst mehr als 300 Wohneinheiten. Mit einer Verwaltung, die das Vertrauen der Eigentümer hat, lässt sich viel bewegen.

Wichtig ist außerdem, intensiv mit allen Beteiligten zu reden und Transparenz herzustellen, also umfangreich zu informieren. Und Beispiel Finanzierung: Hier arbeiten wir eng mit den Spezialisten von

>> Fortsetzung auf Seite 19 >>



Bild: i-vista / pixello.de

Freiburger Modell etabliert sich

Fortsetzung Interview mit Immobilienkauffrau Melanie Siegner

Banken, Sparkassen und der öffentlichen Hand zusammen und finden so die besten aus den vielfältigen Förderprogrammen, um den Eigentümern optimale Investitionspläne

bieten zu können. Dieses Engagement wird damit honoriert, dass eine Gemeinschaft mehrheitlich hinter einer Sanierung steht und die Freude nach der Sanierung groß ist.

SK: Sie reden ganz begeistert von ihren Aufgaben...

Siegner: ... weil ich einen tollen Beruf habe! Immobilienkaufleute bearbeiten ein breites Aufgabenspektrum, das viele Interessen bündelt – neben den kaufmännischen Inhalten haben wir mit Recht und Technik zu tun, im täglichen Umgang mit unseren Kunden entstehen spannende Kontakte. In meinem Fall hat gerade die Doppelrolle, also für Mieter und für Eigentümer zugleich aktiv zu sein, ihren besonderen Reiz.

SK: Wie wird man denn Immobilienkauffrau oder -mann?

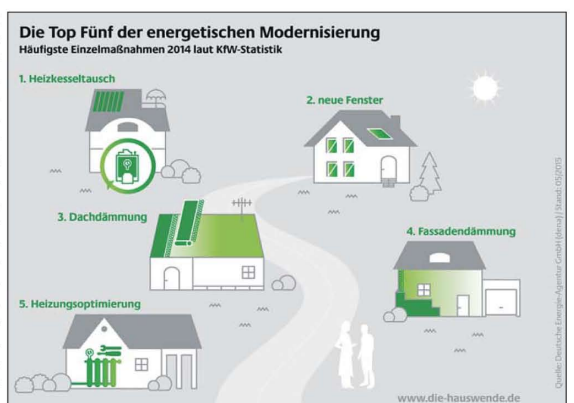
Siegner: In der Regel dauert die Ausbildung drei Jahre. Die Berufsschule ist in Baden-Württemberg zentral organisiert in Pforzheim – das ist zwar für einige mit Fahrerei verbunden, aber der gute Unterricht und das landesweite Kennenlernen der Kolleginnen und Kollegen machen das nett. Für uns Freiburger ist es besonders einfach, sich anschließend weiterzubilden, zum Beispiel zum Immobilienwirt oder zur Sachverständigen: Das findet an der Deutschen Immobilienakademie (DIA) statt, die Ihren Sitz hier bei uns im Breisgau hat. Auch durch die DIA entsteht in der Immobilienwirtschaft eine bundesweite Strahlkraft. Viel Gutes für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist und kommt halt aus Freiburg.



Bild: Stein

Höchste Zeit für Heizungstausch

Die Top Fünf der energetischen Modernisierung



Die häufigsten Einzelmaßnahmen bei der energetischen Modernisierung laut KfW-Statistik 2014

(sk). Schritt für Schritt statt alles auf einmal: Um die eigenen vier Wände energieeffizient zu modernisieren, nimmt die Mehrzahl der Hausbesitzer in Deutschland nicht gleich eine Komplett-sanierung in Angriff, sondern setzt auf sogenannte Einzelmaßnahmen. Der Austausch alter Heizkessel lag dabei im vergangenen Jahr an der Spitze der fünf häufigsten Modernisierungsmaßnahmen zur Senkung der Heizkosten, wie eine Auswertung der Förderstatistik der staatlichen KfW-Bank durch die Deutsche Energie-Agentur (dena) zeigt. Neue Brennwertkessel, Wärmepumpen, Solarthermieanlagen, Pelletheizungen oder andere effiziente Heiztechnik wurden 2014 rund 56.500 Mal von der KfW gefördert. Der Heizungstausch war damit die am häufigsten unterstützte Einzelmaßnahme.

Am zweithäufigsten erneuerten Immobilienbesitzer nach der KfW-Statistik alte Fenster. Der Einbau moderner Wärmeschutzverglasung wurde rund 54.500 Mal gefördert. Auf Platz drei und vier der populär-

sten Einzelmaßnahmen folgen die Wärmedämmung des Daches (etwa 26.800) sowie die Fassadendämmung (rund 13.300). Auf Platz fünf liegt die Überprüfung und Optimierung bestehender Heizungsanlagen, zum Beispiel durch einen hydraulischen Abgleich (circa 3.200).

Einstieg in die energetische Modernisierung

„Für Hausbesitzer mit begrenzten finanziellen Mitteln können Einzelmaßnahmen ein guter Einstieg in die schrittweise energetische Mo-

dernisierung des Eigenheims sein“, sagt Christian Stolte, Experte für energieeffiziente Gebäude bei dena. Der Austausch eines alten Heizkessels, die Erneuerung der Fenster, eine Wärmedämmung und weitere Maßnahmen können über die KfW mit einem Investitionszuschuss von bis zu 5.000 Euro pro Wohneinheit gefördert werden. Die Einbindung erneuerbarer Energien zur Warmwasserbereitung oder zum Heizen kann alternativ auch über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bezuschusst werden.