

Förderprogramm für WEGen

Wohnungswirtschaft lobt innovatives Modell in BaWü

Behörden Spiegel: Wie hat Bes Baden-Württemberg aus Ihrer Sicht geschafft, ein Vorreiter bei der energetischen Sanierung von Gebäuden mit Wohneigentumsgemeinschaften (WEG) zu werden?

Spittler: Baden-Württemberg hat für die WEGen einen flächendeckenden und äußerst offenen Zugang zu den günstigen KfW-Krediten geschaffen, der bislang in dieser Form einzigartig ist. Nur wenige Banken bundesweit reichen derzeit überhaupt Darlehen an WEGen aus, die dann in der Höhe auch beschränkt sind.

Das baden-württembergische Modell sieht eine schlanke Durchleitung der KfW-Kredite über die L-Bank vor, die zusätzlich mit einer vom Land getragenen Zinssenkung auf null Prozent und ohne sonstige Kosten verbunden ist. Ferner ist die einfache Antragstellung ideal für WEGen. Die Rahmenbedingungen sind somit sehr gut. Die Wohnungseigentümergeinschaften erkennen diese Chance in wachsendem Maße an.

Behörden Spiegel: Sehen Sie in den bürokratischen Hürden den Grund, warum die Eigentümergemeinschaften vorher das Schlusslicht bei energetischen Sanierungen bildeten?

Spittler: Es gibt durchaus sehr engagierte WEGen und das Interesse an energetischen Sanierungen ist sehr groß. Man muss aber wissen, dass der Informations- und Beratungsbedarf bei den Eigentümergemeinschaften deutlich höher ist als bei Einzelbesitzern. Auch der Entscheidungsprozess für eine Sanierung kann aufwändiger und langwieriger als bei anderen Eigentumsverhältnissen sein. Darauf sind viele Förderprogramme nicht eingestellt. Hinzu kommt, dass es den WE-

(BS) In Deutschland gibt es etwa 40 Millionen Wohnungen, von denen sich rund 53 Prozent in Mehrfamilienhäusern befinden. Ein Großteil von diesen ist unsaniert und daher energetisch verbesserungsbedürftig. Insbesondere die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) weisen bei der im Rahmen der Klimaschutzziele anvisierten Sanierungsquote großen Nachholbedarf auf. Das umfassende Kredit- und Zuschussprogramm, das die KfW Förderbank für WEGen anbietet, wird aber kaum in Anspruch genommen. Baden-Württemberg bildet hier eine Ausnahme: Das Land ist derzeit Vorreiter bei der energetischen Sanierung von Gebäuden, die sich im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften befinden. Frank Spittler, Geschäftsführer der Gisinger Hausverwaltung GmbH aus Freiburg hat das Zustandekommen eines neu aufgelegten Förderprogrammes mit vielen Vorschlägen aus der Praxis unterstützt. Der Behörden Spiegel sprach mit ihm über die Hintergründe.

deshalb mit der verbürgten Durchleitung über die landeseigene L-Bank und Verbilligung auf fantastische null Prozent einen neuen und aus unserer Sicht sehr guten Weg eingeschlagen. Wir haben für unseren Verwaltungsbestand zum Beispiel bislang 6,25 Mio. Euro für rund 1.000 Wohneinheiten beantragt.

Behörden Spiegel: Das zuständige Ministerium hat somit einiges erreicht.

Spittler: Diesen Eindruck kann ich voll bestätigen. Insbesondere das zuständige Referat im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat hier wirklich vorbildlich gearbeitet. Sehr beeindruckt haben mich die WEG-spezifische Sachkunde und insbesondere das Bewusstsein für die gelebte Wirklichkeit. Daran ist ein neues, bedarfs- und zielorientiertes Förderprogramm mit Vorbildcharakter entstanden.

Behörden Spiegel: Sie scheinen rundum zufrieden zu sein?

Spittler: Bei dem Programm für WEGen durchaus, beim Dialog mit der Politik aber nicht nur: Schauen Sie sich die Zuständigkeiten der Wohnraumförderung einmal genau an. Fast alle Bundesländer haben ein "Wohn-Referat" in einem Ministerium, aber um das Woh-



Frank Spittler, Geschäftsführer Gisinger Hausverwaltung, rät den anderen Ländern, dem Fördermodell für WEGen in Baden-Württemberg zu folgen.

Foto: BS/Gisinger

sche Aspekte, ein Infrastrukturministerium um die Landesbauordnungen, das Wirtschaftsministerium um die positiven Auswirkungen für Handwerk und Mittelstand. Die Bereitschaft zur notwendigen Neugestaltung der Wohnungswirtschaft ist natürlich auch bei uns, den direkt Betroffenen, ausgeprägt vorhanden. Es muss der Politik jedoch bewusst sein, dass es nicht nachvollziehbar ist, wenn wir in diesem Prozess mit vielen Ministerien bzw. Ansprechpartnern reden müssen. Es ist meines Erachtens im Ansatz auch wenig ökonomisch und politisch nicht überzeugend, mit Einzelaspekten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befaste Ressorts nebeneinander her laufen zu lassen.

Behörden Spiegel: Fordern Sie also eigene Bauministerien auf Länderebene?

Spittler: So weit will ich gar nicht gehen. Auf Bundesebene wäre das sicher ein interessanter und überlegenswerter Gedanke. Für die Länder gilt meines Erachtens: Sie brauchen jeweils eine personell und für neue und innovative Förderprogramme finanziell gut ausgestattete Abteilung. Dieses muss gegenüber anderen Fachbereichen – auch in andere Ministerien – notwendige Korrekturen

ren 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 Rechtsformen 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 ausdrücklich erklärt hat. 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.

Behörden Spiegel: Und zweitens?

Spittler: 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. Sie bündeln heute schon, alle erforderlichen Kompetenzen. Damit die Energieagenturen hochqualitativ und neutral beraten, müssen sie vernünftig finanziell ausgestattet werden. Dies sollte im Dreiklang erfolgen, also durch Bund, Land und Kommune.

Behörden Spiegel: Blicke der dritte und letzte Punkt?

Spittler: 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 – erfolgt über die Länder. Die Verwaltungskosten der Länder werden in einem angemessenen Verhältnis erstattet. Das heißt, dass die Länder das Antrags- und Auszahlungswesen für Programme des Bundes durchführen und zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Bund abrechnen. Dann hätten wir tatsächlich die dringend notwendigen, einheitlichen Bewilligungsstellen und Förderprogramme von Bund und Land könnten auch verwaltungsseitig für alle Beteiligten wunderbar kombiniert werden.

Wenn die neue Bundesregierung erkennt, dass sich viele Punkte schnell abarbeiten lassen, wenn die jeweilige Hauspitze 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!



Bis zum Jahre 2016 könnten im "Ländle" bis zu 100 Millionen Euro an Fördermitteln abgerufen werden.

Foto: BS/Sto AG, Jens Hagen

Gen nur schwerlich möglich ist, an die zinsgünstigen KfW Darlehen zu kommen, weil das sog. Hausbankenprinzip bei dieser Zielgruppe gerade bei größeren WEGen kaum greift. Man hatte erkannt, dass diesen speziellen Bedingungen einfach besser Rechnung getragen werden muss. Baden-Württemberg hat

nungswesen kümmern sich in irgendeiner Form fast überall weitere Referate anderer Ministerien: Das Sozialministerium um altersgerechtes Wohnen und die Aufgaben im Zusammenhang mit einem möglichst langfristig selbstbestimmten Leben, das Umweltministerium unter anderem um energeti-

einleiten können. Das wären also Abteilungen mit Ressort koordinierenden Kompetenzen und einer "starken Truppe". Die Verantwortlichen müssen direkt der obersten Leitung berichten, spricht dem Ministerpräsidenten – über den aktuellen Stand der Wohnversorgung und über die energetische wie über die soziale Entwicklung von Wohnraum. Wichtig ist dabei die Frage: Wie leben die Menschen wirklich, wie entwickeln sich gerade die größeren Wohnquartiere und Stadtteile.

Behörden Spiegel: Anschließend die derzeit obligatorische Frage: Was erwarten Sie von der neuen Bundesregierung?

Spittler: Die Bundespolitik, muss sich deutlich ambitionierter um Wohnungseigentümergeinschaften kümmern. Um den Rahmen nicht zu sprengen, beschränke ich mich auf drei Punkte:

Erstens: Das Wohnungseigentumsrecht und die dazugehörigen steuerrechtlichen, grundbuchrechtlichen und verwandten Vorschriften müssen aufihren 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 de-

Landeswohnraumförderprogramm BaWü

Ein speziell zugeschnittenes Landeswohnraumförderprogramm, das die grün-rote-Landesregierung in Baden-Württemberg auf den Weg brachte, hat dort die Sanierungsbereitschaft deutlich angekurbelt. In einer Debatte im Landtag am 18. Dezember 2013 zum Thema Wohnungspolitik betonte der zuständige Finanz- und Wirtschaftsminister Nils Schmid, dass er besonders stolz auf dieses Förderprogramm für WEG sei und BaWü eine Vorreitrolle eingenommen hat. Auch die CDU als Opposition hatte dem Minister bei der Einführung dieses speziellen Förderprogrammes für WEGen ihre Unterstützung zugesagt.

Landesweit wurden in den letzten zwei Jahren rund 30 Millionen Euro für ca. 3.000 Wohneinheiten abgerufen. Schätzungen gehen davon aus, dass das Volumen in Baden-Württemberg bis zum Ende der Legislaturperiode 2016 auf 80 bis 100 Millionen Euro für circa 10.000 Wohneinheiten steigen wird.