

Vorbildliches Förderprogramm

Freiburger Modell der Landesregierung mit großer Nachfrage und bundesweiten Nachahmern

Baden-Württemberg hat seit 2012 ein vorbildliches Förderprogramm speziell für Wohnungseigentümergeinschaften etabliert. Dies findet bundesweit große Beachtung und in anderen Bundesländern erste Nachahmer. Bislang hat das Land ca. 30 Millionen Euro an Darlehen ausgereicht, mit denen über 4.000 Wohnungen energetisch saniert werden konnten. Schätzungen zufolge soll alleine in Baden-Württemberg bis Ende der Legislaturperiode 60 bis 80 Mio. Euro an Wohnungseigentümergeinschaften ausgereicht werden, mit denen dann 8.000 bis 10.000 Wohneinheiten energetisch saniert oder altersgerecht umgebaut werden können. Sollten tatsächlich alle Bundesländer dieses WEG-Bürgerschaftsmodell übernehmen, hätte es ein Volumen von mehreren hundert Millionen Euro. Neben dem Umweltaspekt auch im erheblichen Umfang konjunkturstimulierend, insbesondere für den Mittelstand und das regionale Handwerk.

Die Initiative hierfür kam von einem Freiburger Immobilienunternehmen, weshalb dieses Programm oft auch als „Freiburger Modell“ bezeichnet wird.

Wir haben mit dem Geschäftsführer von der Firma Gisinger & Spittler Immobilien GmbH, Frank Spittler, gesprochen die ein Tochterunternehmen der als besonders innovativ geltenden Freiburger Unternehmensgruppe Gisinger ist und den Bereich der Hausverwaltungen abdeckt. Alleine Gisinger hat Darlehensmittel von mehr als 9 Millionen Euro für mehr als 1000 Wohneinheiten aus und für die Region beantragt bzw. abgerufen.

SK: Was ist so interessant an der Förderung für Wohnungseigentümergeinschaften durch das Land?



Frank Spittler

ergemeinschaften einen flächendeckenden und offenen Zugang zu den günstigen KfW-Krediten. Es ist kaum zu glauben, aber dies war in der Vergangenheit nur sehr schwer möglich. Nur wenige Banken bundesweit reichen Darlehen an Wohnungseigentümergeinschaften überhaupt aus. Eine rühmliche Ausnahme war und ist die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, die schon lange Kredite für Wohnungseigentümergeinschaften vergibt, wenn auch in der Höhe begrenzt. Meiner Auffassung nach liegt in Bezug auf die Wohnungseigentümergeinschaften ein schwerer politischer Systemfehler vor, da diese wichtige Zielgruppe nur sehr begrenzt oder gar nicht die günstigen KfW-Kredite in Anspruch nehmen kann. Das sogenannten Bankenprinzip greift für diese Zielgruppe, von Ausnahmen abgesehen nur schwer oder gar nicht.

SK: Wie soll so die Sanierungsquote im Gebäudebestand erreicht werden?

FS: Zuschüsse sind gut, aber der große Restbetrag muss auch irgendwie fi-

nanziert werden. Es ist eben nicht jedem möglich, ad hoc, also auf einmal einige Tausend Euro zu bezahlen. Daher muss es günstige Darlehen zum Zwecke energetischer Sanierungen geben und diese müssen für alle Zielgruppen gut zugänglich sein.

SK: Wie sieht die landesweite Förderung konkret aus?

FS: Das baden-württembergische Modell oder wenn Sie möchten, das „Freiburger Modell“, sieht eine schlanke Durchleitung der KfW-Kredit mit Hilfe einer Landesbürgerschaft über die L-Bank vor, die als LAKRA bekannt ist. Dieses Modell beinhaltet zusätzlich eine vom Land getragene Zinsenkung auf null Prozent und ohne,

dass damit sonstige Kosten verbunden sind. In Verbindung mit einem Sanierungsfahrplan oder bei Erreichen eines KfW-Effizienzhauses Standards gibt es seit 2015 sogar noch einen weiteren Landeszuschuss in Höhe von drei Prozent. Die Darlehen werden auch in Kombination mit den KfW-Tilgungszuschüssen vergeben, diese wurde zu Jahresbeginn nochmals um fünf Prozent erhöht. Bei Erreichen eines KfW-Effizienzhauses sind neben dem zinslosen Darlehen Tilgungszuschüsse von insgesamt 10,5 % bis 25,5 % möglich. Das Ganze erfolgt in Form eines sog. Verbandskredites, d.h. Antragstellung und Abwicklung durch den Verwalter sowie die Tilgungsleistungen über die zu zahlenden Hausgelder. Zweifelsfrei ist dies ein attraktives Angebot, das Wohnungseigentümer und Verwalter unbedingt kennen sollten.

SK: Die Aktivitäten des Landes bei der Förderungen von Wohnungseigentümergeinschaften scheinen gut vorangekommen zu sein. Wie sieht es auf kommunaler Ebene aus?

FS: Leider erkennen viele Kommunen immer noch nicht das große Potential der energetischen Sanierungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere bei der Zielgruppe der WEGen. Die Stadt Freiburg bildet eine große Ausnahme, denn seit einigen Jahren widmet sie sich verstärkt dieser Zielgruppe und richtet ihre Förderprogramme stärker auf diese aus. Regional ist dies eine erfreuliche Entwicklung. Überregional ist dies leider noch nicht so ausgeprägt, obwohl 20 % des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg, in den Städten teilweise sogar 30 Prozent und mehr auf die Wohnungseigentümergeinschaften entfallen.

SK: Zurück zu den WEGen und der energetischen Sanierung. Welche Rolle spielt der Architekt dabei?

FS: Es sollte sich grundsätzlich um einen Sanierungs-Profi handeln, der auch auf Überraschungen, die sich im Gebäudebestand manchmal ergeben können, vorbereitet ist. Besonders wichtig ist, dass der Betreuungsaufwand während der Sanierung deutlich höher ist. Es liegt auf der Hand, dass bei vielen Eigentümern auch viele Fragen entstehen. Die Kommunikation zwischen Architekt oder Bauingenieur, Hausverwaltung und Bewohnern ist sehr wichtig und muss gut funktionieren. Es ist manchmal schwieriger ein Haus mit 100 Bewohnern zu sanieren, als ein Haus für 100 zu bauen. Neben Koordination und Organisation muss natürlich auch die Qualität stimmen. Trotz dieser vielen, sehr anspruchsvollen Aufgaben während einer Sanierung ist es eine spannende und auch menschlich bereichernde Aufgabe. Gerade die große Zufriedenheit der Bewohner nach der Sanierung vermittelt dem Architekten oder dem Bauingenieur und insbeson-

dere dem Hausverwalter, nach meiner Erfahrung ein sehr gutes Gefühl.

SK: Wohnraumbförderung ist Sache der Länder, deshalb nochmals zurück zum Land und was von Seiten des Landes noch für die Wohnungseigentümergeinschaften getan werden könnte?

FS: Meiner Einschätzung nach bedarf es einer breit angelegten Informations- und Beratungskampagne. Die WEGen müssen wissen, welche Fördermöglichkeiten existieren und wie diese zu bewerten sind. Außerdem muss der bisherige, sehr erfreuliche und konsequente Weg der Landesregierung in Sachen WEG-Finanzierung konsequent weiter gegangen werden. Wir hatten glücklicherweise in jeder Neuaufgabe des Programms für den Bereich der WEGen eine positive Weiterentwicklung. Das Land ist bei dem Thema WEG-Förderung deutlich weiter als der Bund.

SK: Was wäre Ihrer Meinung nach die nächste Weiterentwicklung?

FS: Die bisherigen Erfahrungen zeigen: Wenn die Geldinstitute die Bürgerschaften von Bund oder Land erhalten und die vorhandenen günstigen KfW-Kredite an WEGen durchreichen können, wird das Ganze auch volkswirtschaftlich eine Erfolgsgeschichte so wie es bei der Existenzgründer- und Mittelstandsfinanzierung schon lange erfolgreich praktiziert wird. Übrigens weltweit viel beachtet. Hierbei haben sich vor allem die regionalen Banken bewährt, die mit ihrer ausgeprägten Kenntnis der regionalen Märkte und insbesondere der flächendeckenden Präsenz und dadurch Verbreitung von Förderprogrammen besonders viel erreicht haben. Durch die starke Präsenz von Banken und der breiten Streuung,

könnte diese Zielgruppe deutlich besser erreicht werden. Es ist daher nur folgerichtig, dass die Bürgerschaften der öffentlichen Hand für energetisches Sanieren bei WEGen auch an die klassischen Hausbanken ausgereicht werden. Ich finde es erstaunlich, dass sich die Politik ausgerechnet hiermit so schwer tut, wenn man an anderer Stelle sehen kann, welche Bürgerschaften der Staat sonst ausreicht.

SK: Wenn die Rahmenbedingungen auf Seiten des Bundes, der Länder und auch bei dem Kommunen letztlich passen, ist der Entscheidungsprozess bei den WEGen dennoch nicht trotzdem sehr schwierig?

FS: Richtig ist, dass der Informations- und Beratungsbedarf bei den WEGen deutlich größer ist, als bei Einfamilienhausbesitzern. Aber auch Wohnungseigentümer haben ein Interesse daran, dass sich ihr Eigentum in einem ordentlichen Zustand befindet. Die derzeit günstigen Energiepreise dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass mittel- und langfristig die Energiepreise nur einen Weg kennen: nach oben. Aber unabhängig von der wichtigen Frage der Energiepreise darf man nicht unerwähnt lassen, dass mit einer energetischen Sanierung auch eine deutlich Verbesserung der Wohnqualität bis hin zu einer Aufwertung der Quartiere einhergeht. Ob sich eine Investition „rechnet“ oder nicht, ist individuell und hängt von vielen Faktoren ab, die es abzuwägen gilt. Letztendlich muss es die Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden, der Verwalter ist nur Entscheidungshelfer, aber nicht der Entscheidungsträger. Und der Entscheidungsprozess gleicht mehr einem Marathon als einem Sprint. Aber Hausverwalter sind ja meistens gute Langstrecken-Läufer (lacht).



Bild: Wolfgang Dirscherl / pixello.de