

[Home](#) > [Magazin](#) > [Wohnen](#)

[zurück zu Nachrichten Wohnen](#)



Klimaschutz: Wohnungseigentümer schrecken vor hoher Eigenhaftung zurück

CO2-Programm droht zu verpuffen

Darlehen der staatlichen KfW-Bank sind für Gemeinschaftsanlagen oft mit unerfüllbaren Auflagen verknüpft. Experten fordern eine Reform und kostenlose Zuschüsse.

Von Richard Haimann

Mit zinsgünstigen Darlehen der staatlichen KfW-Bank für die energieeffiziente Gebäudesanierung will die Bundesregierung die Welt vor dem Klimawandel bewahren. Doch bei den rund 4,8 Millionen Eigentumswohnungen - rund 13 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland - verpufft bislang größtenteils die Hilfe. "Nur wenige Eigentümergemeinschaften können die KfW-Förderung in Anspruch nehmen", beklagt Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin der Eigentümer-Interessensvertretung Wohnen im Eigentum. Das liegt daran, dass die staatliche Förderbank Eigentümergemeinschaften als Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ansieht. Das hat Konsequenzen: "Jeder Eigentümer haftet mit seinem vollständigen Privatvermögen voll umfänglich für den gesamten Darlehensbetrag", erläutert Holger Schwabe, Finanzierungsexperte der KfW. Kommen einige Wohnungsbesitzer ihrer Zahlungspflicht nicht nach, kann die KfW so die übrigen Eigentümer problemlos zur Begleichung der Schulden heranziehen.

Da überrascht es nicht, dass bislang nur wenige Eigentümergemeinschaften Kredite im Rahmen des CO2-Gebäudesanierungsprogramms bei der Förderbank beantragt haben. "Die Anträge, die bislang gestellt wurden, stammten überwiegend aus Eigentümergemeinschaften im Familienverbund", sagt Schwabe. Eltern und Kinder, die sich ein Haus teilen, fürchten nicht, dass einer von ihnen die Zahlungen einstellt.

Mehr zum Artikel

So hilft die WK Hamburger Eigentümergemeinschaften

"Die Kreditvergabepraxis der KfW benachteiligt Eigentümergemeinschaften", sagt Ulrich Löhlein, Jurist und Berater beim Immobilienverband Deutschland (IVD). Die staatliche Förderbank ignoriere dabei ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH), wonach Wohneigentümergeinschaften teilrechtsfähig sind (Az. V ZB 32/05). Seither ist es Banken möglich, Kreditverträge so zu gestalten, dass

nicht mehr jeder Einzelne, sondern nur der rechtsfähige Zusammenschluss der Eigentümer für das Darlehen haftet. "Bei solchen Kreditverträgen muss keiner mehr um sein persönliches Vermögen fürchten", sagt Löhlein.

Die Interessensvertretung Wohnen im Eigentum fordert deshalb, dass die KfW ihre Kreditvergabe reformiert. Dabei sollten Eigentümergemeinschaften auch die Möglichkeit zur Darlehensaufnahme bei Teilmodernisierungen und Einzelmaßnahmen gewähren, sagt Wohnen-im-Eigentum-Geschäftsführerin Heinrich. "Bislang verknüpft die KfW ihre Kredite mit der Auflage umfassender Maßnahmenpakete." Dadurch entstünden jedoch gerade bei älteren Gemeinschaftswohnanlagen so hohe Kosten, dass die Gemeinschaft finanziell überfordert sei.

Der Modernisierungstau ist eine Folge des früheren Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Danach durften Sanierungsmaßnahmen nur erfolgen, wenn alle Eigentümer zustimmten. Das Vetorecht des einzelnen Besitzers wurde zwar 2007 mit der Reform des WEG abgeschafft. Jetzt müssen große, kostenträchtige Vorhaben nur mit einer Dreiviertel-Mehrheit beschlossen werden. "Doch inzwischen ist der Modernisierungsbedarf in vielen Gemeinschaftswohnanlagen so groß, dass die Probleme nur Schritt für Schritt bewältigt werden können", sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobilieninvestmentgesellschaft Degi.

Darlehen der staatlichen KfW-Bank sind für Gemeinschaftsanlagen oft mit unerfüllbaren Auflagen verknüpft. Experten fordern eine Reform und kostenlose Zuschüsse.

Dies zeigen auch Zahlen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK). Sie gewährt Eigentümergemeinschaften über ihr Programm "Wärmeschutz im Gebäudebestand" Zuschüsse für Modernisierungsvorhaben. Über das im April dieses Jahres aufgelegte Programm haben bislang nur 14 kleinere Eigentümergemeinschaften mit einem Bestand von insgesamt 165 Wohnungen Zuschussanträge gestellt. Für Beyerle ist die geringe Zahl keine Überraschung: "Bei größeren Wohnanlagen mit knappen Rücklagen und einem Modernisierungsbedarf in Millionenhöhe reicht ein Zuschuss nicht aus." Wohnen im Eigentum fordert deshalb, dass die KfW Eigentümergemeinschaften auch kostenlose Zuschüsse gewährt.

Das Hamburger Handwerk würde eine stärkere Förderung der Modernisierung von Gemeinschaftswohnanlagen begrüßen. "In den vergangenen zehn Jahren ist die Zahl der Beschäftigten allein bei den Betrieben unserer Innung von 5000 auf 2500 Arbeitnehmer geschrumpft", sagt Wilfried Sander, Obermeister der Innung Sanitär, Heizung, Klempner bei der Handwerkskammer Hamburg. Aufträge könnten die Betriebe schnell übernehmen.

Und der Bedarf ist da: So zeigte eine Studie der Arbeitsgruppe Abgastechnik im Bundesindustrieverband Haus-, Energie- und Umwelttechnik, dass derzeit lediglich zwölf Prozent der Heizungsanlagen dem Stand der Technik entsprechen. Alle übrigen Heizkessel seien veraltet. Nach Berechnungen der Deutschen Energie-Agentur (dena) müsste die Bundesregierung das Gebäudesanierungsprogramm von derzeit 1,4 Milliarden Euro auf 20 Milliarden Euro pro Jahr aufstocken, um im großen Stil energiesparende Gebäudetechniken zu fördern.

erschienen am 22. November 2008