



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Thomas-Mann-Str. 5

53111 Bonn

0228 / 721 58 61

info@wohnen-im-eigentum.de

www.wohnen-im-eigentum.de

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 27.10.2010 zu den Themen CO₂-Gebäudesanierung, Städtebauförderung und Heizkosten beim Wohngeld

Schriftliche Stellungnahme von wohnen im eigentum e.V.

Der Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum e.V., der die Interessen der selbst nutzenden Haus- und Wohnungseigentümer vertritt, weist auf die schwierigen Rahmenbedingungen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) bei der CO₂-Gebäudesanierung hin. Es fehlen für Eigentümergeinschaften

1. Maßnahmen zur Verbesserung der Zugangschancen zu KfW-Krediten
2. langfristige Planungssicherheit und Verlässlichkeit im Hinblick auf die Förderprogramme
3. Beratungs- und Unterstützungsangebote

Die Kreditantragsverfahren sind auf die besonderen Strukturen und Rahmenbedingungen von Wohnungseigentümergeinschaften nicht zugeschnitten. Da die meisten Banken einen Kreditantrag der Eigentümergeinschaft oder gebündelt gestellte Anträge von Wohnungseigentümern wegen u.a. hohem Bearbeitungsaufwand und fehlender Sicherheiten ablehnen, müssen die (Mit)Eigentümer bei ihren Banken selbst einen Antrag stellen – in Wohnanlagen mit mehreren hundert Wohneinheiten ein für die Verwaltungen nicht zu koordinierendes Unterfangen.

Die angekündigten Mittelkürzungen beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm werden dazu führen, dass die **Zugangschancen für Eigentümergeinschaften** sich weiter verschlechtern werden. Trotz eines beträchtlichen Investitions- und Sanierungsstaus in den älteren Wohnanlagen wird es bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) weiterhin bei einer großen Förderlücke bleiben, wenn die Vergabeverfahren nicht den WEGs angepasst und ausreichende Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Erst 2007 ist die rechtliche Durchführung von energetischen Modernisierungen vereinfacht worden. Trotzdem haben WEGs viele Hürden zu überwinden: Bis zum Modernisierungsbeschluss vergehen oft Monate oder gar Jahre. In der Entscheidungsfindungsphase ist in Bezug auf die Kostenverteilung viel

Überzeugungsarbeit nötig, insbesondere die (hoch)betragten Miteigentümer verschließen sich der Notwendigkeit energetischer Modernisierungen häufig. Um Anspörungen zur Aufstockung der Rücklage zu ermöglichen, wird oft in mehrjährigen Etappen saniert. Für diese strukturbedingte, systemimmanente Vorgehensweise brauchen Wohnungseigentümergeinschaften langfristige **Planungssicherheit und Verlässlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Förderprogramme.**

Es fehlen **Beratungs- und Unterstützungsangebote**, nicht einmal Best-Practise-Beispiele oder Leuchtturmprojekte stehen als Vorbilder zur Nachahmung zur Verfügung. Bisher sind in keinem Programm – selbst nicht in den Anträgen von SPD und Bündnis90/Die Grünen (BT-Drs. 17/2346, 17/2395, 17/2396) - spezielle Investitions- und Motivationsanreize für Wohnungseigentümergeinschaften vorgesehen.

Ein vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Auftrag gegebenes (bisher unveröffentlichtes) Gutachten „Die Finanzierung von energetischen Sanierungen und altersgerechten Umbauten durch Wohnungseigentümergeinschaften“ vom April 2010 bestätigt diese Problemlage. Die Empfehlungen dieses Gutachtens haben weder im Energiekonzept noch in den Anträgen der Parteien Berücksichtigung gefunden.

Ohne Orientierungshilfen werden die Wohnungseigentümergeinschaften ihren Beitrag zu den Energie- und Klimazielen der Bundesregierung nicht leisten können.

Forderungen:

Stärkere Berücksichtigung der Wohnungseigentümer(gemeinschaften) beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und damit Gleichstellung mit den Hauseigentümern und Wohnungsgesellschaften durch

- Erleichterung des Zugangs von Wohnungseigentümern(gemeinschaften) zu KfW-Fördermitteln, insbesondere zu KfW-Krediten, ggf. mit einem separaten Förderprogramm und durch Bereitstellung von Ausfallbürgschaften.
- Aufbau und Vorhaltung spezieller, passgenauer Beratungs- und Unterstützungsangebote für Wohnungseigentümergeinschaften, die sich an den Entscheidungsfindungsprozessen, den rechtlichen Vorgaben, den Verwaltungs- und Organisationsstrukturen sowie den Finanzierungssituationen von WEGs orientieren.
- Durchführung von Studien zur Ermittlung des Unterstützungsbedarfs von Wohnungseigentümergeinschaften und Veröffentlichung von Best-Practise-Beispielen.
- Die Bundesregierung soll darauf hinwirken, dass alle Landesbanken das bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein erprobte WEG-Finanzprogramm zur Beantragung von KfW-Krediten übernehmen.
- Die Mittel für die Städtebauförderung sollten als bewährtes Mittel zur sozialen Stadtentwicklung beibehalten werden: Allerdings sind Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) in Stadtentwicklungsprozesse mit einzubeziehen. Als Vertreter sind Verwaltungsbeiräte oder von der WEG beauftragte Miteigentümer anzusprechen.

Bonn, Oktober 2010