



---

## **Interview mit Verband „Wohnen im Eigentum“ zur Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage „60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz“ (BT-Drs. 17/6288)**

---

**1. Sind Sie mit den Antworten der Bundesregierung zufrieden?**

Ja, aus meiner Sicht hat die Bundesregierung, sofern ihr dazu relevante Erkenntnisse vorlagen, alle Fragen präzise beantwortet. Und was nicht gefragt wird, kann nicht beantwortet werden - aber das ist bekanntlich Sache der Opposition.

**2. Wo sehen Sie besondere Defizite und wenn ja, welche?**

Ich vermag keine zu erkennen. Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und die Eigenheimrente, die neue Anreize für den Wohneigentumserwerb zur persönlichen Altersvorsorge setzt, zu vereinfachen - dem Tragen auch die Ausführungen der Bundesregierung Rechnung.

**Zu den einzelnen Themen:**

**3. Die Bundesregierung sieht keinen Anlass für eine grundlegende Regulierung der gewerblichen Tätigkeit der Immobilienverwalter. Wie stehen Sie dazu?**

Ich stehe einer grundlegenden Regulierung ebenfalls eher skeptisch gegenüber, denn es gilt zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer bei der Auswahl ihres Verwalters flexibel bleiben wollen und müssen. Es sollte grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft überlassen bleiben, ob sie einen Verwalter einsetzen und wen sie für einen geeigneten und auf ihre Bedürfnisse spezialisierten Fachmann als Verwalter halten. Häufig lässt sich ja auch ein engagierter und geeigneter Verwalter in den eigenen Reihen der Wohnungseigentümer ausmachen, der bei einer zu starren Regelung nicht bestellt werden könnte. Genau dies kann aber bei kleineren Anlagen sinnvoll sein und den Eigentümern unnötige Kosten ersparen. Letztlich muss es das ureigene Interesse einer Wohnungseigentümergeinschaft sein, einen fachkundigen Verwalter zu beauftragen.

**4. Wie stehen Sie zu den Forderungen des Vereins wohnen im eigentum nach**

- bundesweit einheitliche (Mindest-)Standards für die Ausbildung gewerblich tätiger Verwalter,
- eine verbindliche Sachkundeprüfung bei einer staatlichen oder staatlich anerkannten Stelle
- die Einführung einer Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung sowie die Festlegung verbindlicher Kriterien für das gewerberechtliche Erfordernis der Zuverlässigkeit.

(Forderungen sind vergleichbar mit den neuen Gesetzen/Verordnungen zur Stärkung des Verbraucherschutzes für Versicherungsvermittlungen und zur Verbesserung des Anlegerschutzes für Geldanlagen, kein Novum für freie Berufe.)

Die Forderungen nach Sachkundenachweis und Erlaubnispflicht für Verwalter von Wohnungseigentum sind mir natürlich bekannt. Aus der geltenden Rechtslage ergibt sich aber kein Handlungsbedarf. Bereits jetzt gibt es Vorschriften zur Sicherung einer bestimmten Qualität bei der Verwaltung des Wohnungsvermögens. Kenntnisse, die für die Ausbildung zum berufsmäßigen Hausverwalter nachgewiesen werden müssen, sind in der Verordnung über die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. -kauffrau geregelt. Gewerbsmäßig tätige Wohnungsverwalter unterliegen der Pflicht zur Gewerbeanzeige gemäß Gewerbeordnung.

---

**Stand: 07.09.2011/hhä**

Platz der Republik 1, 11011 Berlin, Telefon: +49 30 227-72695, Fax: +49 30 227-76695, sebastian.koerber@bundestag.de

---

Wird festgestellt, dass ein Wohnungsverwalter nicht die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt, kann die zuständige Gewerbeaufsichtsbehörde ihm die Ausübung des Gewerbes untersagen. Auf diesem Weg kann effizient gegen unseriöse Gewerbetreibende vorgegangen werden. Bei der Einführung einer Erlaubnispflicht mit Sachkundenachweis würde es sich um eine subjektive Berufswahlschranke handeln. Das Verfassungsgericht hat in ständiger Rechtsprechung hohe Hürden für Eingriffe in das Grundrecht der Berufsfreiheit aufgestellt. Da gerade dieses Grundrecht einen besonderen Rang einnimmt, muss laut Karlsruhe das Prinzip der Verhältnismäßigkeit besonders beachtet werden. Erforderlich ist eine Einschränkung der Berufsfreiheit nur dann, wenn das verfolgte Ziel nicht durch ein anderes Mittel erreicht werden kann, das gleich wirksam ist, aber die Berufsfreiheit weniger einschränkt. Die ist hier gewährleistet, weil eine Einschränkung durch Regelungen der Berufsausübung erreicht werden kann.

5. Die Bundesregierung erklärt, dass für die Bemessung der Instandhaltungsrücklage eine Vielzahl von Faktoren erforderlich sind, so dass der Gesetzgeber hier keine pauschalisierte Berechnungsmethode vorgeben kann. Hilft diese Aussage den Wohnungseigentümern weiter?

Ich sehe es durchaus ähnlich: Die Höhe einer angemessenen Instandhaltungsrücklage hängt nun mal von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab wie z. B. der Größe des Gebäudes und des Grundstücks sowie dem Alter des Gebäudes. Eine gesetzlich pauschalisierte Berechnungsmethode würde den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer nach einer im konkreten Einzelfall angemessenen Instandhaltungsrücklage aus meiner Sicht nicht gerecht werden und wäre daher auch nicht hilfreich. Es besteht nach meiner Erfahrung ein erhebliches Eigeninteresse der Wohnungseigentümer, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsanlage die Bildung bzw. Höhe einer angemessenen Instandhaltungsrücklage selbst zu bestimmen.

6. Fünf Prozent der Zusagen für KfW-Fördermittel erhielten Wohnungseigentümer und -gemeinschaften 2009, ca. 16% aller Wohnungen in Deutschland sind Eigentumswohnungen. Halten Sie angesichts dieser Zahlen den Zugang von WEGs zu KfW-Fördermitteln für angemessen oder müsste die KfW für diese Gruppe aktiver werden. Wenn ja, in welcher Form?

In der Tat sind Entscheidungsprozesse und Verwaltungsabläufe bei Wohnungseigentümergeinschaften vor Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme aufwändiger und komplexer als bei Hauseigentümern. Der Bund bietet ja sowohl für die Energiesparberatung, als auch für investive Maßnahmen (energetische Sanierung und altersgerechter Umbau) eine Reihe von Fördermöglichkeiten, insbesondere über die KfW-Bank und das Bundesamt für Wirtschaft. Diese Programme können selbstverständlich auch von den WEG in Anspruch genommen werden. Probleme bei Darlehensaufnahmen entstehen manchmal dann, wenn das Gemeinschaftseigentum der WEG betroffen ist, z. B. Außenwände, Dach, Aufzugseinbau, Maßnahmen im Treppenhaus oder Eingangsbereich. Ein Gutachten hat gezeigt, dass die Probleme von WEG, wie Entscheidungsfindung und Finanzierung, weniger rechtlicher, sondern tatsächlicher und wirtschaftlicher Natur sind. Gesetzgeberischen Handlungsbedarf sehe ich daher nicht. Die Probleme liegen im Bankbereich, wie Probleme der Besicherung, Bonität, Bearbeitungsaufwand oder den WEG selbst, wie keine ausreichenden Rücklagen. Die KfW teilt mir dazu mit, dass ihre Kredite z. B. von Sparkassen, Genossenschafts- und Geschäftsbanken in aller Regel weitergeleitet werden. Auch WEG können nach diesem Verfahren Kredite beantragen. Oft bestehen bei Eigentümern und Verwaltern Informationsdefizite über die Wirtschaftlichkeit von energetischen und altersgerechten Maßnahmen sowie finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten. Hier kann man durch Schulungen und Modellvorhaben unterstützend tätig werden. Kurzum: Die Problematik ist der KfW bekannt, sie bietet daher alternativ zu Krediten Investitionszuschüsse an, die direkt dort von jedem, auch einzeln je Wohneinheit, beantragt werden können.

- 
- 7. Viele Fragen wurden mit der Standardantwort „Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse vor“ beantwortet. Welchen Informationswert haben diese Antworten und welche Schlussfolgerungen ziehen Sie daraus?**

Ich kann der Bundesregierung keinen Vorwurf daraus machen, dass sie wahrheitsgemäß kurz antwortet, wenn ihr keine Erkenntnisse zu einer Frage vorliegen oder sie nicht zuständig ist.

- 8. Sehen Sie politischen Handlungsbedarf für das Wohnungseigentum, also für mehr Verbraucher- und Anlegerschutz für Wohnungseigentümer?**

Die Bildung von Wohneigentum ist und bleibt für die FDP ein Kernanliegen und wurde im Koalitionsvertrag explizit formuliert. Etwa zwei Drittel der Neubautätigkeit entfallen auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Das Bausparen ist dabei für die Finanzierung von Wohneigentum oder Modernisierungsinvestitionen von hoher Bedeutung bei mehr als 30 Millionen Bausparverträgen. Das Instrument der Eigenheimrente, das auch dem Bausparen zugute kommt, werden wir daher weiterentwickeln und stärken, denn der Erwerb der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses ist für viele Menschen ein wichtiger Pfeiler ihrer persönlichen Altersvorsorge und Vermögensbildung. Mit Blick auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft ist eine angemessene finanzielle Vorsorge immer wichtiger. Vor diesem Hintergrund wurde das selbstgenutzte Wohneigentum in die staatlich geförderte private Altersvorsorge integriert und wie andere Anlageformen staatlich gefördert. Ich begrüße, dass sich, neben dem Verband Wohnen im Eigentum, auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter sich des Themas aus Gründen des Verbraucherschutzes annimmt und die Präsentation eines Gutachtens ankündigt. Ich werde den weiteren Verlauf der Diskussion genau beobachten und das Gespräch mit allen Beteiligten suchen. Wie Sie wissen, trete ich aktuell für eine Fortführung und Weiterentwicklung des heuer auslaufenden KfW-Programms „Altersgerechter Umbau“ ein, mit dem der Bund erfolgreich Wohnungseigentümer bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen angesichts der demografischen Entwicklung und der Klimaschutzziele unterstützt. Ich freue mich, dass wir dabei an einem Strang ziehen!