

Stellungnahme von Herrn Sören Bartol, MdB, zu den Fragen von *Wohnen im Eigentum* zur Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu „60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz“ (Bundestags-Drucksache 17/6288)

Aufgrund des engen Sachzusammenhangs und der inhaltlichen Überschneidung werde ich die an mich gerichteten Fragen in einem Stück beantworten. Dies macht auch Sinn, da die Bundesregierung im Hinblick auf ihre gesamte Fehlausrichtung in der Wohnungsbaupolitik zu kritisieren ist. Im Folgenden geht es daher auch weniger um die einzelnen unbefriedigenden Antworten in der Kleinen Anfrage der Grünen zu „60 Jahre Wohneigentumsgesetz“, sondern vielmehr um die Vernachlässigung des Themas „Wohnungsbau“ in all seinen Facetten.

Verlässlichkeit und Planbarkeit sind die zentralen Bedingungen für eine erfolgreiche Wohnungsbaupolitik. Dies betrifft sowohl die Förderung von Wohneigentum, die Förderung von ganzen Stadtquartieren als auch die Förderung der energetischen Gebäudesanierung. Die fehlende Verlässlichkeit und Planbarkeit von bau- und Sanierungsmaßnahmen auf Seiten der Bundesregierung führte jedoch – trotz guter konjunktureller Bedingungen – zu einem Rückgang der Investitionen. Dies ist der halbherzigen Debatte inklusive des unausgewogenen Vorschlages zur steuerlichen Förderung von Wohneigentum durch die Bundesregierung geschuldet. Das Auf- und Ab in der Bereitstellung von Haushaltsmitteln und die Unsicherheiten bei einer Finanzierung durch den Energie- und Klimafonds haben die Akteure am Markt stark verunsichert. Gerade der letzte Punkt ist für die momentane Entwicklung stark mitverantwortlich: Mit einer rasanten 180-Grad-Drehung hat die Bundesregierung die Energiewende zwar eingeleitet – dies aber viel zu spät und ohne konkrete Konzepte der Durchführung, insbesondere bei der CO₂-Gebäudesanierung.

Schwarz-Gelb hat mittlerweile jedoch nicht nur die Haushaltsmittel für die energetische Gebäudesanierung und die Städtebauförderung immer weiter gekürzt, die Regierung plant jetzt sogar, das erfolgreiche Programm "Altersgerecht Umbauen" ganz zu streichen. Diese Politik behindert den Fortschritt im Bereich Klimaschutz, ist sozial ungerecht und schadet der Wirtschaft. Die SPD hat daher im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages entsprechende Haushaltsanträge eingebracht. Darin wird gefordert, die Mittel für die KfW-Förderprogramme des energetischen Bauens und Sanierens auf mindestens 2 Milliarden Euro aufzustocken, das Programm „Altersgerecht Umbauen“ wieder einzuführen als auch die Mittel für die Soziale Stadt perspektivisch auf den tatsächlichen Bedarf von 700 Millionen Euro jährlich aufzustocken.

Innerhalb der Thematik „Wohneigentum“ sieht die SPD jedoch derzeit keine zwingende Notwendigkeit, die Anforderungen an den Personenkreis, dem die Verwaltung von Wohneigentum übertragen werden darf, zu ändern. Gewerbsmäßig tätige Wohnungsverwalter unterliegen der Pflicht zur Gewerbeanzeige nach § 14 der Gewerbeordnung. Wird festgestellt, dass ein Wohnungsverwalter nicht die für die Ausübung des Gewerbes erforderliche Zuverlässigkeit besitzt, kann die zuständige Gewerbeaufsichtsbehörde ihm die Ausübung des Gewerbes untersagen. Auf diesem Weg kann effizient gegen unseriöse Gewerbetreibende vorgegangen werden. Für die Einführung einer Erlaubnispflicht mit Sachkundenachweis besteht deshalb kein Bedürfnis. Im Übrigen halte ich auch die Regelungen zur Auswahl und Kontrolle des Verwalters für sachgerecht und ausreichend.

Die Wohnungseigentümer sollen bei der Auswahl ihres Verwalters möglichst flexibel vorgehen können. Daher soll der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich überlassen bleiben, ob sie einen Verwalter einsetzt und wen sie vor dem Hintergrund ihrer speziellen Bedürfnisse hierfür als geeignet erachtet. Häufig lässt sich auch ein engagierter und geeigneter Verwalter in den eigenen Reihen der Wohnungseigentümer finden, was gerade bei kleineren Anlagen sinnvoll sein und den Wohnungseigentümern unnötige Kosten ersparen kann.

Auch verfügen die Wohnungseigentümer bereits über vielfältige Möglichkeiten, sich von der Qualifikation ihres Verwalters zu überzeugen. Sie können sich z. B. eine Selbstauskunft der Bewerber vorlegen lassen und Referenzen einholen. Von wesentlicher Bedeutung ist die freiwillige Zugehörigkeit zu Berufsverbänden. Wegen ihrer strengen Aufnahmebedingungen, der Berufsordnungen, die einzuhalten sich die Mitglieder verpflichten, und wegen der ständigen Fortbildung, gilt die Mitgliedschaft als aussagekräftiges „Gütesiegel“. Auch kann von Seiten des Eigentümers Einblick genommen werden, welche Art von Fortbildungen (wie z. B. im Bereich der energetischen Gebäudesanierung) womöglich unternommen wurden.

Schließlich kann der Verwalter grundsätzlich jederzeit durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ordentlich abberufen werden, ohne dass Gründe hierfür vorliegen oder angegeben werden müssen. Das Abberufungsrecht kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden; das Recht auf Abberufung aus wichtigem Grund kann – ebenso wie das Recht, den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund zu kündigen – weder ausgeschlossen noch beschränkt werden.

Die objektive Höhe der Instandhaltungsrücklage ist in der Tat schwer zu ermitteln. Jedes Gebäude ist verschieden und hat seine spezifischen Eigenschaften. Allerdings gibt es Übereinstimmungen in bestimmten Quartieren; z. B. in Altbauquartieren aus der Gründerzeit oder in Reihenhäusern aus den 60er Jahren. Für solche groben Raster lassen sich sehr wohl Kriterien entwickeln und Berechnungen als grobe Anhaltspunkte durchführen. In einem nächsten Schritt müsste von der Bundesregierung daher solch eine Berechnung unter bestmöglicher Berücksichtigung der genannten Faktoren angegangen werden.

Ihre Frage nach einer breiteren Ausrichtung der KfW-Wohneigentumsprogramme ist ein interessanter Aspekt. Es stellt sich für mich jedoch die Frage, wo derzeit die Hemmnisse liegen. Bekannt ist, dass eine Reihe von Geschäftsbanken, nur ungern auf die KfW-Förderprogramme verweisen und aufgrund einer für Sie höheren Kreditmarge auf ihre eigenen Finanzierungsmodelle verweisen. Auch hier muss die Bundesregierung handeln. Der Fakt, dass einige Kreditinstitute Einzelbeantragungen durch die einzelnen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaften verlangen, ist in der Antwort zur Kleinen Anfrage zwar durch die Bundesregierung richtig beschrieben, aber stellt natürlich keine Lösung dar. Hier ist eine umfassende und unabhängige Energieberatung und ein auf die Immobilie abgestimmtes Gesamtkonzept natürlich sinnvoll. Die KfW bietet hier diverse Möglichkeiten der sinnvollen Verknüpfung der Programme, die selbstverständlich auch Eigentümergemeinschaften zur Verfügung stehen. Hier halte ich in der Tat eine bessere Beratung und Aufklärung über die vorhandenen Möglichkeiten der Beantragenden, aber auch der Kreditgeber für äußerst sinnvoll und notwendig.