



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Diskussionsrunde am 24. September 2009

Der Verbraucherschutzverein *wohnen im eigentum* e. V. hat am 24. September 2009 – kurz vor den Bundestagswahlen – eingeladen zum politischen Gespräch zum Thema

Mehr Verbraucherschutz für Wohneigentümer

Für Verbraucherschutz, Energiepolitik und Wohnungspolitik zuständige Bundespolitiker gaben Auskunft, wie sie und ihre Parteien nach der Wahl die strukturellen Probleme und Zukunftsfragen der Wohneigentümer und Bauinteressenten angehen wollen.

Gesprächsteilnehmer/innen waren

- **Ursula Heinen, MdB CDU**, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus Köln
- **Ulrich Kelber, MdB SPD**, Stellv. Fraktionsvorsitzender mit den Arbeitsschwerpunkten: Nachhaltigkeit, Energiepolitik und Verbraucherschutz aus Bonn
- **Bettina Herlitzius, MdB BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**, Fraktionssprecherin für Wohnungspolitik aus Aachen
- **Matthias W. Birkwald, DIE LINKE** aus Köln
- Die FDP war ebenfalls angefragt worden.

Die Moderation übernahm Holger Jakobs (Vorstandsmitglied von *wohnen im eigentum*), die Einführung in die Themenbereiche Gabriele Heinrich, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied. An dem Gespräch nahmen teil Mitglieder und Interessenten aus Bonn, Köln, Essen, Mönchengladbach etc.

Das Gesprächsprotokoll

Wohneigentümer – von links und von rechts liegen gelassen?

Ca. 5,2 Mio Eigentumswohnungen gibt es in Deutschland, das sind etwa 11-12% aller Wohnungen.¹

Wohnungseigentümergeinschaften (im Folgenden als WEGs bezeichnet) haben ganz spezifische Organisations-, Entscheidungs- und Verwaltungsverfahren, die bei allen relevanten Gesetzgebungsverfahren mit berücksichtigt werden müssten. Das ist aber in der politischen Praxis und bei Gesetzgebungsverfahren häufig nicht der Fall. Auch sonst finden sie selten Berücksichtigung (siehe Anmerkung ²).

Frage an die Politiker/innen:

Sind Wohnungseigentümer eine unbedeutende Randgruppe für die Politik?

Die Antworten:

Alle teilnehmenden Politiker räumten ein, dass Wohnungseigentümer „nicht gerade im Mittelpunkt der Politik stehen“ (so Ursula Heinen, CDU). Frau Heinen stellte aber eine vermehrte Berücksichtigung dieser Gruppe in Aussicht. Alle Politiker stimmten zu, dass Wohnungseigentümer Verbraucher sind (auch als Verband) und dass sie mehr in den Fokus der Politik gehoben werden müssen. Die eigenen Parteiprogramme fanden sie in dieser Hinsicht unzureichend. „Wenn wir als Fachpolitiker gefragt worden wären, wären sie sicherlich in mehreren Punkten anders ausgefallen.“ erklärte Ulrich Kelber (SPD) unter Zustimmung der Beteiligten. Matthias W. Birkwald, (DIE LINKE, M. W. Birkwald ist selbst als Vorsitzender im Verwaltungsbeirat einer WEG tätig) ergänzte, dass auch in der Politik nur gehandelt wird, wenn entsprechender Druck ausgeübt wird.

Modernisierung – kritisches Thema für WEGs

Der Modernisierungstau bei Eigentumswohnungen in Deutschland nimmt zu. Zahlen liegen der Bundesregierung nicht vor, hier ein paar Schätzungen für NRW: In NRW gibt es schätzungsweise ca. 800.000 Eigentumswohnungen (aufgrund der urbanen Struktur des Bundeslandes wahrscheinlich mehr), mindestens 400.000 Wohnungen werden älter als 30 Jahre sein. (Die während der Veranstaltung gezeigten Fotos siehe Anlage). Bei durchschnittlichen Modernisierungskosten von ca. 15.000 Euro je Wohnung existiert ein bisher kaum erschlossenes Investitionspotential von ca. 12 Mrd Euro. Das Einsparpotential für den Klimaschutz würde bei 665.000 t CO₂ / a betragen, wenn der CO₂-Ausstoß um 40 % reduziert.

Seit mehreren Jahren diskutieren die Eigentümergemeinschaften über notwendige Modernisierungen, aber nur wenige haben sie umgesetzt. Die WEGs werden alleingelassen mit einer Vielzahl an Problemen, siehe Anmerkung ³

Fazit:

- Es fehlt die staatliche Unterstützung als Investitionsanreiz.
- Es fehlt eine spezifische Energieberatung für Wohnungseigentümer.
- Es fehlen darüber hinausgehende Beratungsangebote, die die WEG bei der Konzeptentwicklung, der Finanzierungsplanung begleiten, ggf. moderierend tätig sind.

Fragen an die Politiker/innen:

Das WEG wurde 2007 reformiert. Hält die Politik und die Bundesregierung diese Reform für ausreichend, um die Modernisierungen in WEGs in Gang zu bringen?

Halten Sie es für erforderlich, dass die WEGs auf dem Weg zur Modernisierung unterstützt werden?

Die Antworten:

Den Modernisierungsrückstand bei Eigentumswohneigentum beurteilte Ursula Heinen als „kritisch“. Sie gab die ausdrückliche Zusage, dass die NRW-Förderbank von ihr auf die Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe an Wohnungseigentümergemeinschaften angesprochen werde. Zu prüfen sein werde insbesondere, was gegen eine

Übernahme des in Schleswig-Holstein bereits seit längerem erfolgreich praktizierten Finanzierungsmodells spreche.

Ulrich Kelber (SPD) befürwortet die Vergabe von Gemeinschaftskrediten ohne Eintragung ins Grundbuch. Diese Position nehmen auch Bettina Herlitzius (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) und Matthias W. Birkwald (DIE LINKE) ein. Wenn die Privatbanken nicht aktiv werden, sieht er hier auch ein Potential bei den Sparkassen und Volksbanken. Er schlägt vor, die Auswirkungen der Neuerungen in den Förderprogrammen der KfW, die zum 01.04.2009 in Kraft getreten sind, erst einmal bis zum Anfang des kommenden Jahres abzuwarten und dann den politischen Handlungsbedarf zu ermitteln und Strategien zu entwickeln.

Alle stimmen zu, dass spezielle Best Practice Beispiele und Modellvorhaben wichtig sind, um WEGs Ziele, Möglichkeiten und Wege aufzuzeigen.

Für Ulrich Kelber war – trotz mehrerer Wortbeiträge von Eigentümern – die Problematik der Energieberatung nicht nachvollziehbar. BAFA-Berater stünden doch allen Immobilieneigentümern zur Verfügung. *wohnen im eigentum* wird hierzu noch die Problemsituationen und Argumente zusammentragen.

Bettina Herlitzius (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) denkt über eine spezielle Modernisierungsrücklage nach. Außerdem weist sie auf die Probleme mit dem Energiecontracting für WEGs hin. Hier gäbe es nur Initiativen für Mieter. Gabriele Heinrich weist auf den Ratgeber von *wohnen im eigentum* und die Marktübersicht hin. Ergänzend zu dem bestehenden Sanierungstau bei Wohneigentumsanlagen sieht Bettina Herlitzius auch Probleme bei der nachträglichen Umwandlung größerer Mietkomplexe in Eigentumswohnungen. Ab einer bestimmten Größenordnung hält sie das bestehende Wohneigentumsgesetz nicht für geeignet und bevorzugt Genossenschaftsmodelle. Hier sieht sie politischen Handlungsbedarf.

Matthias W. Birkwald (DIE LINKE) erklärte die Senkung der Betriebskosten (auch unter ökologischen Gesichtspunkten) insbesondere in großen Eigentumswohnanlagen für erstrebenswert. In diesem Sinne sieht auch seine Partei Handlungsbedarf, wenn es um die Modernisierung von Gebäuden im Wohnungseigentum geht.

Die Teilnehmer bestärkten in verschiedenen Wortbeiträgen ihre Erfahrungen bzw. ihr Wissen, wie schwierig es sei, Modernisierungen überhaupt und mit KfW-Fördermitteln insbesondere auf den Weg zu bringen. Ein Teilnehmer aus Essen erklärte, dass seine WEG keinerlei Probleme mit dem Erhalt eines Förderkredites bei der lokalen Sparkasse Essen hatte.

Berufsausbildung für Verwalter?

Die meisten Beratungsanfragen hat *wohnen im eigentum* zu Problemen mit dem Verwalter. Sie reichen von der Verweigerung zur Akteneinsicht, mangelhafte Jahresabrechnungen, automatische Entlastung des Verwalters auf den Eigentümerversammlungen, ohne dass den Eigentümern die Folgen klar sind. Ursachen sind viele.

Wichtig ist: Die Arbeit der Verwalter muss transparent und nachvollziehbar sein, ihre Qualität bewertbar, denn sie gehen mit großen Summen der WEGs um. Sie müssen Vertrauenspersonen für die WEGs sein. Dies ist häufig nicht gegeben, die Absetzung eines Verwalters schwierig. Die strukturelle Benachteiligung der Wohnungseigentümer als Verbraucher gegenüber diesem Dienstleistungsmarkt muss deshalb aufgehoben werden. Erste Schritte hat *wohnen im eigentum* dazu unternommen:

- Checklisten
- Verbraucherorientierter Muster-Verwaltervertrag
- Fordern die Nicht-Entlastung des Verwalters, die eingeschränkte Stimmrechtsvollmachten
- telefonische Rechtsberatung, Angebot der Vertragsüberprüfung etc.

Diese Publikationen und Maßnahmen zur Verbraucheraufklärung und -information reichen nicht.

Hier ist ein wichtiger Baustein für mehr Verbraucherschutz erforderlich, hier ist der Gesetzgeber gefordert, Anforderungen an die Berufsausbildung und die Berufstätigkeit des Verwalters gesetzlich zu verankern. Denn im Moment kann jeder Verwalter werden und sein, unabhängig seiner Qualifikation.

Fragen an die Politiker/innen:

Werden Sie uns unterstützen mit unserer Forderung, einen Sachkundenachweis für gewerbliche Verwalter einzuführen?

Die Antworten:

Der Forderung nach Einführung eines Sachkundenachweises und einer Erlaubnispflicht für WEG-Verwalter stand Ursula Heinen grundsätzlich positiv gegenüber. In den letzten Jahren wurden verschärfte gesetzliche Anforderungen an die Tätigkeit von Versicherungsberater und Finanzierungsberater eingeführt, so dass sie keinen Grund sieht, die Verwalter außen vor zu lassen. Als ersten Schritt hält sie eine Bestandsaufnahme und Machbarkeitsstudie zur Politikberatung für sinnvoll. Ulrich Kelber und Matthias W. Birkwald signalisieren ebenfalls Unterstützung, geben aber zu bedenken, dass dies die Haltung der Verbraucherpolitiker und nicht die Position der Rechts- und Wirtschaftspolitik sei. Hier gilt es noch dicke Bretter zu bohren. Bettina Herlitzius unterstützt die Forderung nach einem Sachkundenachweis für Verwalter und schlägt außerdem einen eigenen Ausbildungsgang vor. Allerdings soll es einen Bestandsschutz für bewährte und langjährige WEG-Verwalter geben.

Eine Überarbeitung besonders umstrittener Regelungen im reformierten Wohnungseigentumsrecht können sich die anwesenden Politiker ggf. vorstellen, eine umfassende neue Reform des WEG schlossen sie aber aus. Nach mehreren Wortbeiträgen zu den Schwierigkeiten mit dem Verwalterwechsel sinnierte Herr Kelber über eine vereinfachte gesetzliche Regelung zur Verwalterabberufung in Form eines Quorums. Beispielsweise: Wenn 1/8 oder mehr aller Miteigentümer für die Abberufung sind, sollte diese vereinfacht möglich sein. Grundsätzlich trat er für Sonderregelungen für langjährige Verwalter und Übergangsregelungen ein, Herr Birkwald gab zu bedenken, dass die unterschiedlichen Größen der zu verwaltenden Objekte bei den Anforderungen an die Befähigung der jeweiligen Verwalter berücksichtigt werden müssten, vielleicht in Form unterschiedlich hoher Anforderungen A, B, C.

(Frau Heinen und Frau Herlitzius verließen hier die Veranstaltung aufgrund weiterer Wahltermine).

In verschiedenen Wortbeiträgen beschrieben Teilnehmer Probleme mit Verwaltern und die Schwierigkeiten, einen Verwalter abzusetzen. Ein Teilnehmer wies darauf hin, dass mit dem WEG-Gesetz keine Strukturen geschaffen wurden, die es WEGs ermöglicht, eine Gemeinschaft zu werden. Denn mit einmal im Jahr stattfindenden Eigentümerversammlungen (weitere sind immer mit hohen Kosten und bei großen Anlagen mit viel Organisationsaufwand verbunden) liegt hier kein Entwicklungspotential.

Barrierefreies Wohnen – auch für WEGs

Barrierefreies Wohnen wollen alle Parteien fördern – außer bei den WEGs und in der Regel nur für Neubauprojekte. Dabei sind WEGs natürliche Mehrgenerationenwohnhäuser – sie wissen nur noch nichts von ihrem Potential und den Chancen. Hinzu kommt: In WEGs leben viele ältere Menschen. Wenn sie keinen direkten persönlichen Nutzen in der Modernisierung sehen, entscheiden sie dagegen die Durchführung von Modernisierungen. Die Vorteile des barrierefreien Wohnens erschließt sich ihnen nicht ohne Information und Beratung. Einmal mehr fehlt es hier an guten Vorbildern und an Unterstützungsimpulse von außen.

Der KfW-Kredit „Altersgerechte umbauen“ richtet sind nicht an WEGs: Hier gibt es nur die Kreditförderung für einzelne Eigentümer, keine Zuschussvariante.

Fragen an die Politiker:

Was kann für das generationenübergreifende gemeinschaftliche und barrierefreie Wohnen in WEGs getan werden?

Die Antworten:

Herr Kelber und Herr Birkwald konnten es sich gut vorstellen, Modellvorhaben in 3-4 unterschiedlichen Regionen durchzuführen, um Erfahrungen zu sammeln mit 10-12 Modellvorhaben speziell in WEGs. Sie signalisierten Unterstützung dafür.

Der lange Weg zum Verbraucherbaurecht

In den Koalitionsvereinbarungen der letzten beiden Bundesregierungen war aufgeführt worden, ein Baurecht einzuführen mit speziellen Verbraucherschutzregelungen. Die Verbraucherorganisationen fordern z.B. angemessene Sicherheitseinbehalte für die Baufertigstellung und die Gewährleistung, vorgegebene Zahlungspläne für Hausbauten (wenn die Makler- und Bauträgerverordnung nicht gilt). Umgesetzt wurden diese politischen Ziele bisher nicht.

Fragen an die Politiker:

Sehen Sie die Notwendigkeit, diese Forderung wiederaufzunehmen?

Die Antworten:

Herr Birkwald und Herr Kelber sehen die Notwendigkeit eines speziellen Baurechts mit Verbraucherschutzregelungen, geben aber auch zu bedenken, dass dies bei den Rechtspolitikern kaum durchzusetzen sein wird. Zumindest ist dies ein langfristiges Projekt.

Fazit der Veranstaltung

Zum Abschluss der Veranstaltung forderten Gabriele Heinrich und Holger Jakobs die Politiker auf, die Verbraucherforschung und -berichterstattung auf diesem Gebiet im Interesse einer effektiven Politikberatung auf den Weg zu bringen, die Verbraucheraufklärung und –information zu erweitern und sich für Modellvorhaben Leuchtturmprojekte und Best Practice-Beispiele einzusetzen – für die Politikberatung und um WEGs aus ihrem politischen Schattendasein zu holen. Dazu ist es auch notwendig, dass die Interessensvertreter von WEGs zu allen

WEG-relevanten Gesetzesvorhaben gehört werden – nicht nur Vertreter der Verwalter- und Wohnungsverbände. Darüber hinaus: Wird die CDU einen Unabhängigen Sachverständigenrat für Verbraucherfragen einrichten – dann sollten auch die Wohneigentümer in für sie relevanten Bereichen dort angemessen vertreten sein.

Es kann nicht sein, dass zwar die Eigentumsbildung gefördert wird, ohne dass die Politik auch nur ein Augenmerk auf die bestehenden Eigentumsstrukturen und –probleme richtet.

Die beiden Vorstandsmitglieder dankten den Politikern für Ihre Teilnahme, zeigten sich erfreut über ihre positive Resonanz und Unterstützungszusagen und erklärten zum Abschluss: „Wir nehmen Sie beim Wort und werden – nach den Wahlen – wieder auf Sie zukommen.“

Sandra Weeger-Elsner,
Gabriele Heinrich
wohnen im eigentum e. V.
Bonn, 8. Oktober 2009

1 Erläuterungen zu den Fragen:

Es liegen nur wenige Daten über Wohnungseigentümer vor. Für die Veranstaltung wurde bei der Stadt Bonn und der Stadt Köln nachgefragt. Danach gab es nach der letzten Zählung 1987 in Bonn 11.968 (bewohnte) Eigentumswohnungen (9,1% aller Wohnungen). Ihr Anteil wird heute auf etwa 11 % geschätzt, also bei **17.400 Wohnungen**. Die Stadt Köln konnte keine Angaben zum Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand machen.

2 Beispiele für die fehlende Berücksichtigung von Wohnungseigentümer(gemeinschaften) in der Politik:

- In allen Parteiprogrammen zur Bundestagswahl 2009 kommen sie nicht vor.
- In ihrer Parteiantwort auf die Wahlprüfsteine verweist die CDU auf die Verbraucherberatung der Verbraucherzentralen und der Stiftung Warentest, wohl wissend dass diese Organisationen keine WEG-Beratung durchführen.
- Kl. Anfrage der FDP an die Bundesregierung: zu vielen Fragen konnte die Bundesregierung keine Angaben machen.
- Broschüre der SPD „Die Zukunft unserer Städte“: Das Modernisierungspotential von WEGs oder ihr Beitrag zur Quartiersentwicklung oder ihre Probleme mit Wohnungsleerstand – WEGs kommen nicht vor
- Staatlichen Förderprogrammen sind kaum auf die Belange der WEGs ausgerichtet, bei der Kreditvergabe schon gar nicht.
- Für die Nutzung einer Energieberatung werden pauschal 360 Euro je Gebäude vergeben, unabhängig davon wie groß die Wohngebäude sind.
- Es gibt so gut wie keine Verbraucher- oder Bauforschung oder Gutachten des Bundesjustizministeriums zu den Problemen, zum Investitionspotential von WEGs, zum politischen Handlungsbedarf.
- Wohnungseigentümer, die sich über ihre Belange über einfache Ratgeber im Buchhandel hinaus informieren wollen, sind auf die Fachliteratur von Rechtsanwälten und Verwalter angewiesen. Informationsmaterialien zur Verbraucheraufklärung und -information gibt es so gut wie gar nicht (ausgenommen bei w i e).
- Es gibt keine Modellvorhaben und Leuchtturmprojekte für WEGs

3 Es fehlen Vorbilder und gute Beispiele, um den Diskussionsprozess in den WEGs in Gang zu bringen, in Gang halten und zu einem konkreten Beschluss zu bringen

Übertragbare Finanzierungskonzepte fehlen:

- die regulär angesparte Instandhaltungsrücklage reicht nicht für umfassende Modernisierungen, ist auch nicht dafür gedacht.
- Die Liquidität der Wohnungseigentümer ist höchst unterschiedlich, Sonderumlagen sind oft nicht drin.
- viele Eigentümer haben sich mit dem Kauf der Wohnung so hoch verschuldet, auch Anleger, dass sie sich nicht einfach weitere Investitionen leisten können.

Probleme bei der Einzelkreditaufnahme:

- Banken sind oft nicht interessiert, wenn die einzelne Kreditsumme niedrig und der Bearbeitungsaufwand groß ist
- Problem der Sicherheitsleistung: erst wenige Banken verzichten auf die Grundbucheintragung – ein großer Verwaltungsaufwand für kleine Summen
- Nicht alle WEGler erhalten Kredite – ältere Eigentümer häufig nicht
- Bei größeren WEGs ist die Einzelkreditaufnahme nicht zu managen, nur schwer umzusetzen

Gruppenkreditaufnahme mit Einzelkreditverträgen

- Nur in Schleswig-Holstein und jetzt in Hamburg vereinfacht möglich.
- Nur sehr wenige Banken (zwei sind uns bekannt) geben überhaupt Kredite an WEGs,

Der KfW liegen nach eigenen Angaben keine Zahlen über Kreditanträge aus WEGs vor (oder sie veröffentlichen diese nicht), sie werden über die durchleitenden Banken auch nicht abgefragt.