



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zur Überarbeitung der Förderrichtlinie für effiziente Gebäude (Förderrichtlinie Einzelmaßnahmen, BEG EM)

**Forderung zu Ziffer 8.4.5 BEG EM (Einkommensbonus),
Stand 15.09.2023**

Bonn, den 27.09.2023

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) fordert bei der Neugestaltung der Förderkulisse zu den Einzelmaßnahmen BEG EM die besondere Berücksichtigung der Wohnungseigentümer*innen. Hier sollte ein besonderes Förderkontingent für diese Zielgruppe reserviert werden. WiE erschließt sich zudem derzeit nicht, wie der Einkommensbonus für Wohnungseigentümer*innen in WEGs beantragt werden soll. Das gibt Anlass zur Sorge, dass die Wohnungseigentümer*innen nicht in den Genuss dieses Zuschussanteils kommen.

Da es in Deutschland ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen gibt, betreffen die BEG EM ca. 25% der Wohnungen und damit die Zuschüsse für Millionen Eigentümer*innen.

Forderungen von WiE:

1. Die systemimmanente Benachteiligung von WEGs durch die langsamere Entscheidungsfindung muss berücksichtigt werden – entweder durch **ein nur für WEGs bzw. Wohnungseigentümer*innen reserviertes Förderkontingent** oder durch ein **gesondertes Förderprogramm nur für WEGs bzw. Wohnungseigentümer*innen**.

2. **Die Begrenzung nur auf selbstnutzende Eigentümer*innen sollte differenziert werden.** Das kann durch Begrenzung der Förderung auf bis zu 3 fremdgenutzte Wohnungen oder durch Begrenzung des Förderumfangs geschehen.
3. **Der Einkommensbonus muss allen Eigentümer*innen in WEGs zugänglich sein.** Konkret: Beim Austausch einer zentralen Heizungsanlage müssen die Wohnungseigentümer*innen die Möglichkeit haben, den Bonus für den auf sie entfallenden Anteil in Anspruch nehmen zu können, wenn sich das aufgrund ihrer persönlichen Einkommenssituation ergibt. Dafür muss ein Verfahren bei der Antragstellung entwickelt werden.

Unseren Forderungen liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1. Die Eigentümer- und Nutzerstruktur in WEGs ist heterogen. In fast allen WEGs wird es sowohl selbstnutzende Eigentümer*innen geben als auch solche, die die Wohnung vermieten. In geringerem Umfang wird auch ein Nießbrauchsrecht vereinbart sein. Die Einkommensverhältnisse der Eigentümer*innen können darüber hinaus sehr unterschiedlich sein.
2. Eine zentral betriebene Heizungsanlage ist zwingendes Gemeinschaftseigentum. Auftraggeberin gegenüber dem Heizungsunternehmen und Antragstellerin für die Förderung ist die rechtsfähige WEG (zumeist vertreten durch den Verwalter).
3. Die Finanzierung des Heizungstauschs erfolgt entweder durch Entnahme aus der angesparten Erhaltungsrücklage oder durch Beschluss einer Sonderumlage, die die Eigentümer*innen anteilig zu zahlen haben (üblicherweise im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum).
4. Eigentümer*innen, die neben der selbst genutzten Immobilie Eigentumswohnungen vermieten, um damit ihre Altersvorsorge zu sichern, könnten durch den in mehreren Wohnungen (ggf. gleichzeitig) erforderlichen Heizungsaustausch wirtschaftlich überfordert werden. Die Interessenlage und Schutzbedürftigkeit liegt hier deutlich höher als bei Großvermietern, so dass differenziert werden muss.
5. Um den Austausch der Heizung in die Wege zu leiten, gibt es zwar für WEGs ein Verfahren in § 71n GEG, dieses betrifft aber nur Etagenheizungen. Aufgrund der formalen Erfordernisse des WEGgesetzes (Einberufung der Versammlung meist nur 1x pro Jahr, Vorbereitung der Beschlussfassung durch Vergleichsangebote etc.) sind WEGs und Wohnungseigentümer*innen bei der Beantragung von Fördermitteln langsamer als andere Eigentümer.

Daraus leiten sich folgende Probleme ab, die gelöst werden müssen:

1. **Wie wird der Einkommensbonus berechnet?**
 - a. Um den Einkommensbonus zu bestimmen, müsste jede*r Eigentümer*in die geforderten Nachweise erbringen.

- b. Ergeben die Nachweise die Förderwürdigkeit, müsste der Bonus von 30% auf der Basis des von den jeweiligen Eigentümer*innen zu leistenden Anteils berechnet werden.
- c. Wird die Maßnahme durch eine Sonderumlage finanziert, entspräche die Förderung 30% des auf die Eigentümer*innen entfallenden Anteils der beschlossenen Sonderumlage.
- d. Wird der Heizungstausch durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage finanziert, ändert das aber nichts daran, dass eine förderfähige Maßnahme vorliegt. Es kann für den Zuschuss keinen Unterschied machen, ob die Geldmittel bereits angespart worden sind oder erst beschafft werden müssen. Hier müsste deshalb der Anteil der jeweiligen Eigentümer*innen fiktiv ermittelt werden und daraus die 30%ige Förderung berechnet werden.

2. Wer ist für die Erhebung und Übermittlung der Nachweise zuständig?

- a. Soweit der Antrag durch den WEG-Verwalter gestellt wird und durch ihn die Nachweise aller einzelnen Eigentümer*innen gesammelt werden müssten, dürfte das aus datenschutzrechtlichen Gründen problematisch sein. Denn viele Eigentümer*innen dürften der Bekanntgabe solch sensibler Informationen wie ihrem Einkommen gegenüber Dienstleistern eher zurückhaltend bis ablehnend gegenüberstehen.
- b. Hinzu kommt, dass Informationen, die dem Verwalter durch Eigentümer*innen oder Dritte im Rahmen der Verwaltung bekannt werden, grundsätzlich Teil der Verwaltungsunterlagen sind, in die jede*r Eigentümer*in gem. § 18 Abs. 4 WEGesetz Einsicht verlangen kann. Hier besteht also auch das Risiko, dass Eigentümer*innen in die Einkommenssituation anderer Eigentümer*innen Einblick bekommen können, was nicht gewünscht sein wird.
- c. Daraus folgt, dass ein Verfahren entwickelt werden muss, mit dem die Einkommensverhältnisse der Eigentümer*innen zur Berechnung des Einkommensbonus geprüft werden.

3. Generelle Beschränkung auf nur selbstnutzende Eigentümer*innen begegnet Bedenken.

- a. Grundsätzlich richtig ist, dass der Einkommensbonus nicht nach dem Gießkannenprinzip verteilt werden soll. Das Ziel, z.B. Großeigentümer*innen/Investoren mit zahlreichen Eigentumswohnungen nicht zu fördern, ist deshalb konsequent und nachvollziehbar.
- b. Es gibt aber auch Eigentümer*innen mit nur 3 oder 4 Wohnungen, die eine selbst bewohnen und mit den Mieteinnahmen aus den anderen Wohnungen ihre Altersversorgung sicherstellen. Diese Menschen müssen also einen erheblich höheren Betrag (den 3- bis 4-fachen) für den Heizungsaustausch aufbringen, was sie wirtschaftlich überfordern könnte. Die differenzierte Förderung kann entweder dadurch ge-

schehen, dass für diesen Personenkreis eine Förderung auch fremdgenutzter Wohnungen (z.B. bis zu 3) ermöglicht wird – möglicherweise verbunden mit einer Begrenzung der Förderung oder einem reduzierten Fördersatz für die weiteren Wohnungen.

4. Besondere Förderung von WEGs/Wohnungseigentümer*innen

- a. Aufgrund der langsamen Entscheidungsfindung benötigen WEGs und Wohnungseigentümer*innen eine besondere Berücksichtigung bei der Förderung, damit sie nicht „leer ausgehen“. Darauf hatten wir bereits in der Vergangenheit mehrfach hingewiesen.
- b. Dies kann dadurch erreicht werden, dass für WEGs entweder ein besonderes Förderprogramm entwickelt wird oder ein Kontingent der Fördermittel speziell für WEGs – und im Bereich des Einkommensbonus für Wohnungseigentümer*innen – reserviert wird. Denkbar wäre hier 25%, weil dies dem Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand entspricht und die Sanierungsquote bei WEGs ohnehin geringer ist als bei anderen Wohngebäuden.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
Lobbyregisternummer R 001042
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Stand: 27. September 2023

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer*innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, Online-Vorträgen und -Schulungen sowie weiteren Beratungs- und Informationsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de