

IVD Stellungnahme

WEG Forschungsvorhaben des BMVBS

„Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierung“

Am 15. August 2012 wurden im Rahmen des Forschungsvorhabens "Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierung" die wohnungswirtschaftlichen Verbände zum 1. Expertenworkshop geladen.

Ziel des Forschungsvorhabens ist, Entscheidungs- und Finanzierungsprozesse von Wohnungseigentümergeinschaften in unterschiedlichen Konstellationen zu energetischen und altersgerechten Sanierungsmaßnahmen zu analysieren und die daraus resultierende Investitionsbereitschaft zu bewerten. Schlussendlich sollen hier rund 5,4 Millionen Wohnungen in Deutschland innerhalb der Energiewende mitgenommen werden.

Der Immobilienverband Deutschland, der rund 1500 Verwalterunternehmen betreut, begrüßt dieses Forschungsvorhaben und möchte hierzu Stellung nehmen und seine Erfahrungen einbringen.

Eingangs möchten wir darauf hinweisen, dass für eine Umsetzung einer energetischen Modernisierung bei einer Wohnungseigentümergeinschaft mindestens zwei Jahre anzusetzen sind, angefangen vom Vorschlag und Angebot des Verwalters, bis zur Finanzierung und zur Beschlussfassung. Die Hürden auf dem Weg zur Beschlussfassung sieht der IVD in drei Kernbereichen.

1. Instandhaltungsmaßnahmen vs. energetischer oder altersgerechter Modernisierung.
Fachliche und technische Kenntnisse zu energetischen Effizienzpotenzialen fehlen oft. Die Verwaltersondervergütung spielt bei vielen kleineren WEG-Verwaltern eine ablehnende Rolle, da oftmals eine Schwellenangst beim Verwalter zum Aufwand vorhanden ist.
2. Die Finanzierung von WEG's lehnen vielen Hausbanken ab. Die Fördermittel werden nicht genutzt, die Beständigkeit der Förderprogramme reicht oft nicht über zwei Jahre hinaus. Die Antragstellung ist viel zu komplex und aufwendig. Hinzu kommt die oft fehlende Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen.
3. Der Mehrheitsbeschluss kommt in großen Teilen nicht zum Tragen, da die gesamte Wirtschaftlichkeit (bei vermietetem Wohneigentum) der energetischen Maßnahme unsicher ist und die Rücklagen bei den Eigentümern schlichtweg nicht ausreichen. Hinzu kommt, die meisten Eigentümer sind älter als 60 Jahre und finanzieren wenn überhaupt selber, ohne Fremdkapital.

Was braucht die WEG nach Sicht des IVD:

- Die Kreditwürdigkeit sollte an die WEG als Verband abgegeben werden. Die KfW sollte sich verstärkt dafür einsetzen, dass die Fördermittelprogramme sogenannte Landesbürgschaften einbinden. In fünf Bundesländern wird bereits über die Länderförderinstitute mit Bürgschaften gearbeitet und sogenannte „WEG-Finanz Programme angeboten. Denkbar wäre auch eine Bundesbürgschaft für WEG's. Ein Bundesprogramm über die KfW hätte nach Sicht des IVD eine höhere Durchschlagkraft und mittels Öffentlichkeitsarbeit mehr Aufmerksamkeit.
- Den Modernisierungsförderprogrammen fehlen die Beständigkeit, die aufgrund der Dauer einer Beschlussfassung bislang immer Jahresrhythmus verändert wurden. Die WEG benötigt dringend verlässliche und konstante Fördermittelprogramme.
- In die Fördermittel sollte die Verwaltervergütung eingerechnet werden, um dieses Diskussion in der WEG-Versammlung gar nicht erst führen zu müssen.
- Die Wiedereinführung der Förderung von kleinteiligen Maßnahmen oder Sonderprogramme wie den Heizungscheck.
- Zu guter Letzt auch die gesetzliche Verankerung eines Sach- und Fachkundenachweises für einen Verwalter vor der Gewerbeurlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände sehen hier eine Qualitätsoffensive als dringend geboten.

Im Rahmen des WEG-Forschungsvorhabens sind im nächsten Schritt 15-20 Fallstudien geplant, die vornehmlich nur gelungene Modernisierungen beschreiben. Erfahrungsgemäß führen nur rund 20 % der Beschlüsse zu einer energetischen Modernisierung.

Der IVD erstellt gerade eine Mitgliederumfrage zu den Hemmnissen bei der WEG Modernisierung, die wir dem BMVBS zur Verfügung stellen. Die Umfrage wird Ergebnisse zu sämtlichen Modalitäten in Bezug auf die Umsetzung der energetischen Modernisierung enthalten.

Fragestellungen aus dem 1. Expertenworkshop des BMVBS und die IVD Anforderungen daraus:

Wie können Investitionen im Bereich energetischer und altersgerechter Sanierung für Wohnungseigentümergeinschaften erleichtert und beschleunigt werden?

- Finanzierungshemmnisse beseitigen durch die so genannte Verbandsfinanzierung.
- Überlegungen zu einer Erhöhung der Margen für die Hausbanken, damit der hohe Aufwand im Verhältnis steht.
- Flächendeckende energetische Modernisierungen nur durch Einzelmaßnahmen machbar. Anerkennung der Modernisierung auch bei kleinteiligen Maßnahmen. Also wann wird von einer energetischen Modernisierung gesprochen, um die 2 % Sanierungsrate zu schaffen. Umfangreiche Modernisierungen gehen künftig mehr zurück, da viele Bestände durchmodernisiert sind aber auch schwer beschlussfähig sind.
- Mehr Aufklärung zur energetischen Modernisierung und mit welchen Maßnahmen die Einsparpotenziale liegen.



Welche Bedeutung haben Verwalter bei diesen Investitionsprozessen, wie füllen sie ihre Rolle aus, welcher Qualifizierungsbedarf ist erkennbar?

Der Verwalter nimmt eine zentrale Rolle bei der Modernisierung ein. Ohne ihn kommt es gar nicht erst zu einer koordinierten und rechtssicheren Modernisierung. Dies beginnt bei den übergreifenden Kompetenzen der Finanzierungsberechnung, der technischen Empfehlungen bis hin zur baulichen Umsetzung und deren verlässlichen Bauablaufplänen.

Voraussetzung ist ein qualifizierter Verwalter:

Der Verwalter ist heute ein Treuhänder von Immobilienvermögen. Er beachtet wirtschaftliche, technische, städtebauliche wie auch soziale Aspekte, um lebenswerte Wohnqualität zu schaffen, zu bewahren und ökologisch nachhaltig zu entwickeln. Dies gilt sowohl auch die Gewerbeimmobilien, dort schafft der Verwalter funktional ausgewogene Arbeitswelten. Der Verwalter berät, modernisiert und ermöglicht die bestmöglichen Entscheidungen für seine Kunden und ist dabei immer rechtlich auf dem aktuellen Stand. Es geht um sorgsamem und verlässlichen Umgang mit dem anvertrauten Vermögenswerten der Kunden.

Deswegen fordert der IVD eine Qualifikationsvoraussetzung für die Gewerbebegenehmigung, eine gesetzliche Versicherungspflicht und die regelmäßige Fortbildungspflicht.

Die reine Fortbildung für den Bereich der Modernisierung sollte über die Landesförderbanken kostenfrei angeboten werden.

Wie können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für Wohnungseigentümergeinschaften verbessert werden?

Die Länderbürgschaften oder auch die Bürgschaft über den Bund verstetigen.

Die Finanzierung der WEG den Hausbanken attraktiver gestalten, siehe o.g. Punkt.

Aufgrund der gesetzlichen Haftungskonzeption ist die WEG kein schlechter Schuldner. Neben der unbegrenzten Haftung des Verbandes auch mit künftigem Vermögen, besteht eine anteilige Außenhaftung der WEG und die Verpflichtung der Eigentümer, den Verband mit ausreichend finanziellen Mitteln auszustatten. Demnach ist eine Gewährung von Ausfallbürgschaften auf Landesebene denkbar (siehe auch Kurzgutachten von FPS).

Zudem wird empfohlen, die Verwaltersondervergütung als Teil der förderfähigen Nebenkosten bei den KfW Förderprogrammen mit aufzunehmen.

Die Beständigkeit der Förderprogramme muss dringend erfolgen und sie sollten eigens für die WEG sichtbar gemacht werden. Der IVD sieht hier gerade die KfW auf Bundesebene gefordert. Die Durchschlagkraft der KfW ist bundesweit im Rahmen einer verstetigten Kommunikation erfolgsbringend.

Impressum:

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: (0 30) 27 57 26-0
Fax: (0 30) 27 57 26-49
E-Mail: sun.jensch@ivd.net

Erfahrungsberichte der WEG Finanz Programme in Hamburg und Schleswig-Holstein

Feedback der Förderbanken

Hamburg WK- Bank – Herr Onken

Tel. 040 248 46 245 – g.oncken@wk-hamburg.de

- Programm gibt es seit 2010
- Abruf bisher: 21 WEG mit rund 600 WE
- 6,1 Millionen EUR im Ø 15.600 EUR/WE
- Verwaltergebühren liegen bei 100 EUR/WE
- Gebühren der WK-Bank: bis 30 WE = 2.500 EUR, bis 50 WE = 3.500 EUR, bis 75 WE = 5.000 EUR (ohne MwSt.)
- Das WEG Finanz ist kombinierbar mit den anderen KfW- oder WK-Programmen.
- Nur rund 50 % der WEG Eigentümer nehmen das Programm in Anspruch. Der Grund: Die meisten WEG Eigentümer sind älter als 60 Jahre und finanzieren lieber selbst.
- Hemmnisse: Verwalter haben Schwellenangst was den Aufwand betrifft, die Bearbeitungszeit bei der KfW Bank dauert viel zu lang (7,5 Wochen, oft von Aushilfskräften bearbeitet).

Investitionsbank Schleswig-Holstein (Manfred Morwinski, Leiter Immobilienkunden/Mengengeschäft,

Tel. 0431/9905-3400, manfred.morwinski@ib-sh.de

- Programm IB.WEGfinanz gibt es seit 2009
- Abruf bisher: 100 WEG's mit 1.311 WE, Größenordnung von 4 bis 150 WE
- 15,5 Millionen EUR im Ø 11.823 EUR/WE
- Verwaltergebühren liegen bei 100 EUR/WE
- auch in SH sind rund 50 % der WEG Eigentümer, die das Programm in Anspruch nehmen.
- IB Gebühren – 2 % der Sanierungskosten, Umlage nach der MEA (Gebühr ist Bestandteil der von der KfW anerkannten Modernisierungskosten)
- Firmen: Schütt Immobilien aus Kiel, Frank Gruppe ECOzwei
- Hemmnisse: „Aus Bankensicht: Die geringen Margen für die Durchleitung der KfW-Kredite sind bei den niedrigen Darlehensbeträgen nicht kostendeckend. Eine kreditbezogene Gebühr oder eine deutlich höhere Marge wären alternativ denkbar, sind aber trotzdem immer vom Kreditnehmer zu zahlen (da merkt der Kunde die Belastung allerdings nicht so deutlich). Aus Kundensicht: Bei den WEG-Finanzierungen hatten wir einen Schwerpunkt bei Einzel (Standard-)maßnahmen, die seit Jahresanfang nicht mehr von der KfW gefördert werden. Umfangreiche Gesamtanierungen sind Eigentümergemeinschaften schwerer zu verkaufen, so dass ich in der nächsten Zeit mit einem Rückgang der Nachfrage rechne“, sagt Manfred Morwinski.