

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, Martin Burkert, Petra Ernstberger, Iris Gleicke, Ulrike Gottschalck, Hans-Joachim Hacker, Gustav Herzog, Johannes Kahrs, Ute Kumpf, Kirsten Lühmann, Thomas Oppermann, Florian Pronold, Dr. Frank-Walter Steinmeier und der Fraktion der SPD**

### **Wohnungseigentümer zur energetischen Sanierung bewegen – Immobilienverwaltung in die Verantwortung nehmen**

Das Energiekonzept 2050 der Bundesregierung sieht bis zum Jahr 2050 vor, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Auf dem Weg dahin ist es erklärtes Ziel, den Wärmeenergiebedarf bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent und den Primärenergiebedarf um ca. 80 Prozent bis zum Jahr 2050 abzusenken.

Bereits heute zeichnet sich deutlich ab, dass die derzeitigen Bemühungen der Bundesregierung und die zur Verfügung stehenden Fördermittel nicht ausreichen werden.

Völlig unberücksichtigt bei dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Wohnungsbestandes bleibt bisher die Motivation der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften zur energetischen Sanierung. Wenn man berücksichtigt, dass es derzeit etwa 46 Prozent Wohn- und Hauseigentum in der Bundesrepublik Deutschland mit steigender Tendenz gibt, wovon annähernd 20 Prozent Wohnungseigentümergeinschaften sind, sollte diese Gruppe zukünftig nicht unberücksichtigt bleiben. Im Gegensatz zu anderen Wohnungsunternehmern oder Einfamilienhauseigentümern bilden die Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnungseigentümer ein heterogenes Gebilde mit unterschiedlichen finanziellen und sozialen Hintergründen ab. Hohe Sanierungsstandards stellen unter den heutigen Bedingungen und der geltenden Rechtslage gerade Wohnungseigentümergeinschaften vor eine fast unüberwindbare Hürde. Viele Eigentümergeinschaften sind nicht in der Lage, umfassende Sanierungen am Stück durchzuführen. Die Rücklagen reichen dafür nicht aus, hohe Sonderumlagen können viele Eigentümer nicht aufbringen, einen langfristigen Kredit des Verbandes der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund der internen Haftung bei Zahlungsausfällen von Miteigentümern wollen viele Beteiligte nicht mittragen. In der Praxis wird deshalb erst für Einzelmaßnahmen gespart und dann saniert, oder es werden energetische Gesamtkonzepte mit Stufenplänen erarbeitet, auf deren Grundlage dann die energetischen Einzelmaßnahmen nach und nach durchgeführt werden. KfW-Effizienzhäuser können mit dieser Vorgehensweise nicht erzielt werden. Außerdem leben gerade in lange bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften inzwischen viele ältere bis hochbetagte Miteigentümer. Hier fehlt es an Anreiz, für die Sanierung zu stimmen.

Eine entscheidende Rolle zur erfolgreichen Umsetzung von energetischer Sanierung kann bei Wohnungseigentümergeinschaften dem Immobilienverwalter zufallen. Er kann die entsprechenden Beschlüsse in der Eigentümerversammlung herbeiführen, informieren, beraten und begleiten, wohl wissend, dass das

ihm anvertraute Eigentum, was nicht nur Kapitalanlage und Wohnort, sondern oft auch wesentlicher Bestandteil der Altersvorsorge von vielen Bürgerinnen und Bürgern ist.

Die Bundesregierung hat in diesem Zusammenhang vor wenigen Wochen eine Studie zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen ausgelobt, um tiefergehende Kenntnisse zu Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltern zu erhalten.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Sind der Bundesregierung annähernd konkrete Zahlen über Wohnungseigentum und Wohnungseigentümergeinschaften und deren Anteil am deutschen Wohnungsmarkt sowie deren Struktur und Bestand bekannt?

Wenn ja, welche?

Wenn nein, warum nicht?

2. Liegen der Bundesregierung konkrete Zahlen zu bereits erfolgten energetischen Sanierungen der Gebäude von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften vor?

Wenn ja, welche?

Wenn nein, warum nicht?

3. Sieht die Bundesregierung Handlungsbedarf bei den Förderantragsbedingungen der KfW Bankengruppe für Wohnungseigentümergeinschaften, vor dem Hintergrund, dass nach einer Umfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. mehr als 60 Prozent der befragten Immobilienverwalter das Antragsverfahren für zu aufwendig halten (<http://ddiv-service.de/ein-steiniger-weg-das-energiekonzept-2050-und-seine-umsetzung.html>)?

Wenn ja, was ist geplant?

Wenn nein, warum nicht?

4. Sieht die Bundesregierung Handlungsbedarf beim Thema Bankendurchleitungsprinzip und KfW-Kreditvergabe?

Wenn ja, was ist geplant?

Wenn nein, warum nicht?

5. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung, dass Wohnungseigentümergeinschaften als relativ ausfallsicher gelten und beispielsweise Landesbürgschaften aus Sicht von Wohnungseigentümern und Wohneigentumsverwaltung ein gutes Instrument sein könnten, um die energetische Sanierung und Modernisierung anzukurbeln?

6. Wenn ja, welche Schritte hat die Bundesregierung bisher unternommen, um hier die Bundesländer zum Handeln zu bewegen und dadurch die energetische Sanierung voranzubringen, um die klimapolitischen Zielsetzungen zu erreichen?

Wenn nein, was gedenkt sie zukünftig zu tun?

7. Gibt es, auf Grund der Tatsache, dass bisher nur 5 Prozent der Förderzusagen der KfW-Fördermittel zum energetischen Sanieren für Wohneigentümergeinschaften oder Wohneigentümer erteilt wurden, Überlegungen der Bundesregierung, bei der KfW Bankengruppe ein eigenes, auf die spezifischen Wohneigentümergeinschaftserfordernisse abgestimmtes Förderprogramm einzurichten, um die energetische Sanierung und Modernisierung in diesem Segment anzukurbeln?

Wenn ja, was ist geplant?

Wenn nein, warum nicht?

8. Inwieweit berücksichtigt die Bundesregierung den Umstand bei energetischer Sanierung und Modernisierung, dass es in Eigentümergemeinschaften unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer gibt, und wie beurteilt die Bundesregierung den Umstand, dass es dabei zu sozialen Spannungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft kommen kann oder gar zu Beschlüssen, die einzelne Eigentümer in finanzielle Notlagen bringen könnten, beispielsweise weil die Hausbank aufgrund fehlender Einkommen und eines zu hohen Alters keinen Kredit mehr bewilligen will?
9. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, hier Konzepte und abgestimmte Programme zur Förderung des energetischen Sanierens zu gestalten?
10. Wie bewertet die Bundesregierung die Rolle des Immobilienverwalters unter Verbraucherschutzpolitischen Gesichtspunkten – auch im Hinblick darauf, dass die Sanierung von Wohneigentum auch als eine Finanzanlage zu sehen ist?
11. Wie schätzt die Bundesregierung den Rechtszustand ein, dass Immobilienverwalter laut § 5 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) Rechtsdienstleistungen als Nebenleistung für Dritte erbringen können, wenn diese zum Berufs- und Tätigkeitsfeld gehören, und sogar nach § 79 der Zivilprozessordnung (ZPO) bei Rechtsstreitigkeiten beauftragt werden können ohne eine Regelung der Zugangsvoraussetzungen – ausgenommen der Pflicht zur Gewerbeanzeige – für diesen Berufsstand oder eine geschulte Berufsausbildung?
12. Wie begründet die Bundesregierung dies, unabhängig von Artikel 12 des Grundgesetzes (GG – Berufswahlfreiheit), aber im Vergleich beispielsweise zu Österreich, Frankreich oder Großbritannien, wo es umfangreiche Zugangsvoraussetzungen und Prüfkriterien zur Zulassung von Immobilienverwaltern gibt und vor dem Hintergrund von § 5 RDG und § 79 ZPO?
13. Sieht die Bundesregierung hier Handlungsbedarf?
14. Sieht die Bundesregierung angesichts der hohen Anforderungen des Rechtsdienstleistungsgesetzes an die Durchführung von Rechtsberatungen hinsichtlich der Tatsache, dass keinerlei Sachkundenachweis für oder zwingende Haftpflichtversicherung im Falle fehlerhafter und unsachgemäßer Beratung notwendig ist, hier Handlungsbedarf zur Angleichung derzeit weit divergierender Qualifikationsanforderungen zwischen den Rechtsberatern in Form von Berufszugangsbeschränkungen für Wohneigentumsverwalter?
15. Wie beurteilt die Bundesregierung die gestiegenen Anforderungen an die komplexen Aufgaben eines Immobilienverwalters, die heutzutage Bereiche umfassen, wie Finanzen, Architektur/Sanierung, Verkehrssicherung, Instandhaltung und Recht/Verordnungen?
16. Sieht die Bundesregierung hier ähnlichen Handlungsbedarf wie bei der Zertifizierung von Energieberatern, um den steigenden zukünftigen Anforderungen eines Immobilienverwalters und dem Verbraucherschutz von Wohnungseigentümern gerecht zu werden?
17. Sieht die Bundesregierung Missstände am Markt, die auch auf die fehlenden Qualifikationen für Immobilienverwalter zurückzuführen sind, und wie sollen sie beseitigt werden?
18. Sieht die Bundesregierung hier Handlungs- bzw. Evaluationsbedarf, um einen Sachstandsüberblick zu erhalten?  
Wenn ja, bis zu welchem Zeitpunkt?  
Wenn nein, warum nicht?

19. Sieht die Bundesregierung die Notwendigkeit der Stärkung des Kontrollorgans „Beirat“, um mit der gesetzlichen Stärkung dieses Gremiums die Wirtschaftlichkeit und Amortisierung energetischer Sanierungen sicherzustellen bzw. zu verbessern?
20. Sieht die Bundesregierung weiteren Handlungsbedarf, um die Möglichkeiten von Wohnungseigentümergeinschaften zu verbessern, Verwaltungertätigkeiten angemessen zu kontrollieren, und um so die Akzeptanz für größere Investitionen wie energetische Sanierungen in den Wohnungseigentümergeinschaften zu erhöhen?
21. Hält die Bundesregierung es für notwendig, zur Verbesserung des Verbraucherschutzes, aber angesichts der Risiken bei der Verwaltung von Wohnungseigentum – des sorgsamem Umgangs mit dem Geld Dritter wegen – Berufszugangsklassifikationen für Verwalter einzuführen?
22. Welche konkreten Umsetzungsmöglichkeiten plant die Bundesregierung, an denen sich die in sich sehr heterogenen Wohnungseigentümergeinschaften orientieren können, beispielsweise zur steuerlichen Absetzbarkeit von Einzelmaßnahmen, wenn ein beschlossener Stufenplan vorliegt, zur Vererbbarkeit und rechtsgeschäftlichen Übertragbarkeit des Steuerabzugsanspruchs, um Anreize – speziell auch für ältere Miteigentümer – zu schaffen?
23. Hält die Bundesregierung – auch angesichts einer angekündigten Mietrechtsnovelle – eine Angleichung des Wohnungseigentümergegesetzes an die Klimaschutz- und Energieeffizienzziele für erforderlich?
24. Welche Maßnahmen hält die Bundesregierung für erforderlich, um die Ziele der Barrierefreiheit laut UN-Behindertenrechtskonvention auch für Wohnungseigentümergeinschaften praktikabel umzusetzen?

Berlin, den 13. Juni 2012

**Dr. Frank-Walter Steinmeier und Fraktion**