

Schwerpunkt: Private Baufinanzierung

Finanzierung der energetischen Sanierung bei Wohneigentümergeinschaften

Den Wert einer Immobilie beeinflusst nicht zuletzt auch ihr energetischer Zustand. Für Sanierungsmaßnahmen zur Energieoptimierung werden dabei oft Darlehen in Anspruch genommen. Während bei einem einzelnen Darlehensnehmer in der Regel noch Transparenz hinsichtlich seiner Bonität herrscht, ist dies bei einer Wohneigentümergeinschaft schon schwieriger einzuschätzen. Nach Ansicht des Autors ist es deshalb vorteilhafter, solche Kredite an einzelne Gemeinschaftsmitglieder zu vergeben und die Überwachung der sachgerechten Verwendung von der Hausverwaltung verantworten zu lassen. Bei unvorhergesehenem Kreditverlauf entsteht der Bank allerdings ein Aufwand durch die Übernahme des Problem-Managements. (Red.)

Der Wert einer Immobilie wird immer stärker auch an ihrem energetischen Zustand bemessen. In Berlin gibt es im Gebäudebestand in dieser Hinsicht noch erheblichen Nachholbedarf. So wird der Gesamtbedarf an energetischer Sanierung bei Berliner Wohnimmobilien auf zehn Milliarden Euro geschätzt. Im Sinne des Klimaschutzes sind diese Investitionen zwingend, möchte das Land Berlin die Kohlendioxid-Emissionen um 40 Prozent unter den Ausstoß aus dem Jahr 1990 bringen. Dafür ist unter anderem vorgesehen, die Sanierungsquote von jährlich 0,8 Prozent auf 2 Prozent jährlich zu erhöhen.

Finanzierungsangebote zur Steigerung der Energieeffizienz

Einen wichtigen Schritt in Richtung Energieoptimierung haben die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbau-gesellschaften im Juli 2012 gemacht. So haben sie mit dem Senat von Berlin vereinbart, den Ausstoß von Kohlendioxid pro Wohnung bis 2020 von

1,8 Tonnen im Jahr um ein Viertel auf 1,32 Tonnen zu senken. Diese Ziele sind nur zu erreichen, wenn in den Gebäudebestand erhebliche Mittel zur energetischen Sanierung investiert werden.

Die Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden ist auch ein Ziel, das die Investitionsbank Berlin (IBB) aktiv unterstützt. Dazu stehen verschiedene Finanzierungsangebote wie etwa die Durchleitung entsprechender KfW-Programme oder IBB-eigene Programme mit zusätzlicher Zinsverbilligung zur Verfügung.

Eine wichtige Klientel, wenn es um die energetische Sanierung geht, sind neben den klassischen „Zinshäusern“ die Besitzer von Eigentumswohnungen, die ihr Wohneigentum in einem Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten haben und Mitglieder von Wohneigentümergeinschaften (WEG) sind. Die Zahl dieser Wohnungen liegt in der Hauptstadt nach Schätzungen bei knapp 60 000. Bei einer angepeilten Sanierungsquote von zwei Prozent pro Jahr müssen jährlich etwa 1 200 dieser Wohnungen saniert werden.

Bisher gab es für die Wohneigentümergeinschaften zwei Möglichkeiten der Finanzierung, wenn Sanierungen am Gemeinschaftseigentum anstanden. Entweder wurde die Maßnahme aus den eingesammelten Instandhaltungsrücklagen finanziert oder/und durch die Erhebung von Sonderumlagen bei den einzelnen Eigentümern.

Nach der Novelle des Wohneigentumsgesetzes im Jahr 2007 kann die Wohneigentümergeinschaft als solche

gegenüber Dritten selbst Rechtsgeschäfte eingehen. Aufgrund der laufenden Wohngeldzahlungen und der Möglichkeit, Umlagen bei den Eigentümern zu erheben, ist es für Fremdfinanzierer wie eine Bank durchaus möglich, ein Darlehen an eine Wohneigentümergeinschaft zu vergeben.

Bonität der Wohneigentümergeinschaft

Allerdings ist es für ein Geldinstitut mitunter äußerst kompliziert, die dafür notwendige Bonität einer Wohneigentümergeinschaft richtig einzuschätzen. Dies liegt daran, dass außer Wohngeldzahlungen, Instandhaltungsrücklagen und Beschlussprotokollen der vergangenen Jahre keine weiteren Informationen zur Verfügung stehen. Derartige genaue Einschätzungen kann in der Regel nur der Verwalter treffen, der aufgrund seiner Funktion über einen längeren Zeitraum die wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohneigentümergeinschaft genau kennt.

Aufgrund dieser Herausforderungen sind die Geschäftsbanken bei der Finanzierung von Wohneigentümergeinschaften zurückhaltend, da zusätzlich zum Risiko auch der Arbeitsaufwand für die Institute sehr hoch ist. Diese weitgehende Zurückhaltung der Banken ist jedoch mit ein Grund dafür, warum zahlreiche Wohneigentümergeinschaften auf notwendige energetische Sanierungen an ihrer Immobilie verzichten.

Eine Kreditaufnahme durch die Wohneigentümergeinschaft birgt aber auch Nachteile für die einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft. Durch die gemeinschaftliche Haftung für den Kredit kann es bei Unregelmäßigkeiten in der Bedienung zu Spannungen der Eigentümer untereinander kommen. Damit ist es aber nicht genug. Weitere Probleme können entstehen, wenn es während der Kreditlaufzeit zu einer Änderung in der Eigentümerstruktur kommt. Last but not least ist die laufende Verwaltung des

Der Autor



Ulrich Kissing

Vorsitzender des Vorstands,
Investitionsbank Berlin

Kredits und der Sicherheiten eine große Herausforderung zum einen für das betreffende Kreditinstitut, insbesondere, wenn es sich zum Beispiel um Pfandfrei-gaben einzelner Wohnungen bei Eigen-tümerwechsel handelt. Zum anderen kann die Hausgemeinschaft beispiels-weise durch Bonitätsprobleme oder Enthaltungswünsche einzelner Eigen-tümer während der Rückzahlungsphase immer wieder belastet werden.

Neue Finanzierungsangebote

Aus all diesen Gründen sehen einige andere Förderbanken inzwischen ver-stärkt ihre Aufgabe darin, die Wohnei-gentümergeinschaften hier zu unter-stützen. Entsprechend hat die IBB für Wohneigentümergeinschaften in Berlin das Produkt „IBB WEG-Finanzie-rung“ entwickelt. Grundgedanke dabei ist, dass die Förderbank nicht die Wohn-eigentümergeinschaft als Rechtsperson fördert, sondern jeden einzelnen Eigentümer innerhalb der Gemein-schaft mit dessen individuellen Finan-zierungsbelangen. Jeder Eigentümer übernimmt die Eigenhaftung für seinen Anteil. Wer anders finanzieren will, sei es aus eigenen Mitteln, sei es mit einem anderen Finanzierer, kann dies ohne Weiteres tun.

Will eine Wohneigentümergeinschaft ihre Sanierungsmaßnahme mit der För-derbank als Partner finanzieren, so kommt dem Hausverwalter eine wichtige Rolle zu. Er muss einen Finanz- und Investiti-onsplan für die Sanierungsmaßnahme aufstellen und die Geschlossenheit der Gesamtfinanzierung nachweisen.

Schlüsselrolle für den Hausverwalter

Zudem obliegt ihm die Sammlung der einzelnen Anträge der Eigentümer mit allen dazugehörigen Unterlagen. Auch muss er bestätigen, dass es in den letz-ten drei Jahren keine Wohngeldrück-stände gegeben hat und keine Umstände bekannt sind, die einer Rückzahlung eines Kredites im Wege stehen könnten, beispielsweise Sicherungshypotheken. Abgesehen davon muss natürlich ein rechtmäßiger Beschluss der Eigentümer-versammlung vorliegen.

Nachdem der Verwalter die Anträge der Eigentümer, die eine Förderung wünschen, gesammelt hat, reicht er diese komplett

bei der Förderbank ein. Die entsprechen- den Darlehensverträge schließt die Bank dann mit den einzelnen Eigentümern. Zur Finanzierung können folgende Pro-gramme genutzt werden:

- KfW-Energieeffizient Sanieren
- KfW-Altersgerecht Umbauen
- IBB Wohnraum Modernisieren
- IBB Förderergänzungsdarlehen

Um auch kleinere Darlehensbeträge geben zu können, hat die Bank effi-ziente Kreditbearbeitungsprozesse etab-liert, bei denen bei einer vereinfachten Bonitätsprüfung auch Zusagen unter 25 000 Euro pro Eigentümer möglich sind. Bis zu einem Betrag von 50 000 Euro pro Eigentümer und Selbstnutzung wird auf die Eintragung einer Grund-schuld verzichtet, sodass keine zusätzli-chen Kosten entstehen.

Liegen alle Voraussetzungen für die Darlehensvergabe vor, erfolgt die Aus-zahlung des Kreditbetrages gesammelt auf das Konto der Wohneigentümerge-meinschaft bei der Hausverwaltung. Diese ist dann für die sachgerechte Ver-wendung verantwortlich.

Die Vorteile dieser Finanzierung liegen auf der Hand: Durch die individuellen Verträge, die die Bank mit den einzel-nen Mitgliedern der Wohneigentümerge-meinschaft schließt, haftet jeder Ei-gentümer nur für seinen eigenen Kredit.

Ablösungen und Umschuldungen

Ablösungen und gegebenenfalls Um-schuldungen klärt die Bank individuell mit den jeweils betreffenden Eigentü-mern. Dadurch, dass die IBB das gesamte Problem-Management um die WEG-Finanzierung übernimmt, werden sowohl die Wohneigentümergeinschaft als auch die Verwaltung bei unvorhergese-henem Kreditverlauf nicht belastet.

Inzwischen ist die Bank mit ihrem Pro-dukt der WEG-Finanzierung in Berlin erfolgreich gestartet. Ihr ist es damit gelungen, ihr Angebotsspektrum bei der Finanzierung energetischer Sanie-rungsmaßnahmen abzurunden und einen Kundenkreis zu erreichen, der aufgrund seiner spezifischen Struk-tur als Gemeinschaft bisher nur wenig im Fokus stand.

Der Branchentreff für Kreditexperten

11. Informationsforum KreditServicing 2012

Datum: 08. November 2012

Ort: JumeirahF rankfurt
Thurn- und Taxis-Platz 2
60313 Frankfurt am Main

Vorträge:

Commerzbank AG: Andreas Schimmele
Zusammenführung Credit Operations
im Rahmen Integration Dresdner Bank

Debeka Bausparkasse AG: Jörg Phlippen
Baufinanzierung: Ankerprodukt mit
großem Potential für den angestellten
Versicherungsaußendienst

**DB Kredit Service/Deutsche Bank AG:
Roman Hartwich**
Aufbau Deckungsmasse Pfandbrief:
Herausforderungen, Struktur und Erfolgsfaktoren
bei der Konversion von Bestandsportfolien

Google Germany GmbH: Jens Quadbeck
Next Generation Finance: Wie das Internet den
Vertrieb von Baufinanzierungen verändern wird

Sparkasse Pforzheim Calw: Hans Neuweiler
Neueinführung der Kreditsysteme – am
Praxisbeispiel der Sparkasse Pforzheim Calw

**Schwäbisch Hall Kreditservice AG:
Thomas Willmann**
Exzellente Qualität, exzellente Prozesse –
begeisterte Kunden

Kontakt: Jennifer Reischenbach
Telefon: 0621 87557 212
Fax: 0621 87557 113
Email: jennifer.reischenbach@
hypotheken-management.com

www.hypotheken-management.com

Die Teilnahme ist für Mitarbeiter
von Banken, Versicherungen
und anderen Finanzinstituten
kostenfrei.

Die Anmeldungen
werden entsprechend
der Anmeldereihen-
folge berücksichtigt.