

## Schwerpunkt Private Baufinanzierung

# Sanierung im Bestand und Erwerb von Eigentum: Förderbanken machen vieles möglich

**Nicht alle Bankdienstleistungen werden auf dem Markt von Geschäftsbanken angeboten. Vor allem die Finanzierung energetischer Sanierungen des Wohnungsbestandes von Wohnungseigentümergeinschaften gestaltet sich ob der Heterogenität der Gruppe aus einzelnen Eigentümern als schwierig. Aus Angst vor Haftungsverpflichtungen für andere lehnen einerseits die Eigentümer ein Darlehen für die WEG insgesamt ab, auf der anderen Seite lehnen Banken die Finanzierung eines Sanierungsvorhabens ab, wenn nicht jeder Eigentümer gesamtschuldnerisch haftet. In diese Lücke treten Förderbanken, die hier die bankwirtschaftliche Dienstleistung erbringen, während sie gleichzeitig unter Einbindung von Förderdarlehen ihren förderpolitischen Anspruch erfüllen. Doch auch den Erwerb von Wohneigentum an sich machen die Förderbanken durch Nutzen der Fördervorteile für eine breite Schicht von Haushalten möglich. Red.**

Förderbanken unterstützen Bund und Länder in der Umsetzung wirtschafts-, struktur- und gesellschaftspolitischer Aufgaben. Sie geben Impulse für Innovationen und Fortschritt, unterliegen dabei aber dem Einfluss ihrer öffentlichen Träger und sind somit Instrumente staatlichen Handelns.

Förderbanken sind aber auch Kreditinstitute. Sie erbringen bankwirtschaftliche Dienstleistungen und ergänzen den Markt dort, wo marktwirtschaftliche Ergebnisse den politischen Zielen nicht oder nur teilweise entsprechen.

Im folgenden Beitrag sollen anhand zweier Beispiele die Aufgaben von Förderbanken konkretisiert werden. Im ersten Fall wird eine Bankdienstleistung beschrieben, die von Geschäftsbanken aus unterschiedlichen Gründen nicht flächendeckend auf dem Markt angeboten wird, im zweiten ist ein Finanzierungsbeispiel. Es zeigt, wie

Förderbanken dazu beitragen können, dass der Erwerb von Wohneigentum für eine breitere Schicht von Haushalten finanzierbar wird.

### Finanzierung von WEG-Sanierungsmaßnahmen

Fast die Hälfte des deutschen Wohnungsbestandes wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 (vor der ersten Wärmeschutzverordnung im November 1977) gebaut und ist nach Expertenmeinung sanierungsbedürftig. Rund 40 Prozent des gesamten deutschen Energiebedarfs entfallen auf Heizung, Warmwasser- und Stromversorgung von Gebäuden. In Deutschland werden mehr als 9 Millionen Wohnungen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gehalten. Das sind etwa 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. 70 Prozent der WEG gelten als unsaniert.

Die Zahlen machen deutlich, warum die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ein zentrales Element der deutschen Klimapolitik darstellt: Bis 2050 soll Deutschland einen klimaneutralen Gebäudebestand vorweisen. Um das zu erreichen, ist eine Steigerung der jährlichen energetischen Sanierung von derzeit unter 1 Prozent auf mindestens 2 Prozent des Gebäudebestandes<sup>1)</sup> notwendig.

Nicht nur für die genannten Klimaziele, sondern auch für die Werterhaltung beziehungsweise -steigerung des Wohnungsbestandes sowie die Lebensqualität der Bewohner ist es bedeutsam, dass die

in den Wohnungsbeständen bestehenden Potenziale zur Energieeinsparung und zur altersgerechten Modernisierung genutzt werden.

Der Bund fördert die Modernisierung und Sanierung von Immobilien, indem er Programmmittel aus dem Energie- und Klimafonds für eine zinsgünstige und langfristige Finanzierung über die KfW zur Verfügung stellt. Allerdings nehmen bisher wenige WEG diese Förderung in Anspruch. Der Sanierungsfortschritt ihres Wohnungsbestandes ist vergleichsweise gering. Die Gründe hierfür sind vielfältig: „Energetische und altersgerechte Sanierungen von Wohngebäuden sind wichtige, gleichzeitig aber auch komplexe und oft kostspielige Bauvorhaben. [...] Solche Sanierungen zu planen und zu realisieren ist schon für die meisten Einzeleigentümer eine Herausforderung. WEG sehen sich aber vor zahlreichen zusätzlichen Hürden: Die beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer haben häufig unterschiedliche Interessen und finanzielle Möglichkeiten.

Die Rechtsverhältnisse sind kompliziert und stellen – je nach Art der Sanierungsmaßnahme – hohe Anforderungen an die Vorbereitung von Beschlüssen.“<sup>2)</sup> Die Mitglieder einer WEG müssen gemeinsam und möglichst einvernehmlich entscheiden, welche Maßnahmen sie realisieren wollen und wer sie planen und ausführen soll.

### Woran scheitern Sanierungsvorhaben bei WEG?

Die Finanzierung umfassender Maßnahmen ist mitunter schwierig umzusetzen, da eine energetische Sanierung zunächst einmal eine nüchterne Investitionsentscheidung ist. Wenn die angesparten Instandhaltungsrücklagen für umfassende Sanierungsvorhaben nicht ausreichen, müssen die Eigentümer den Restbetrag über eine Sonderumlage begleichen.

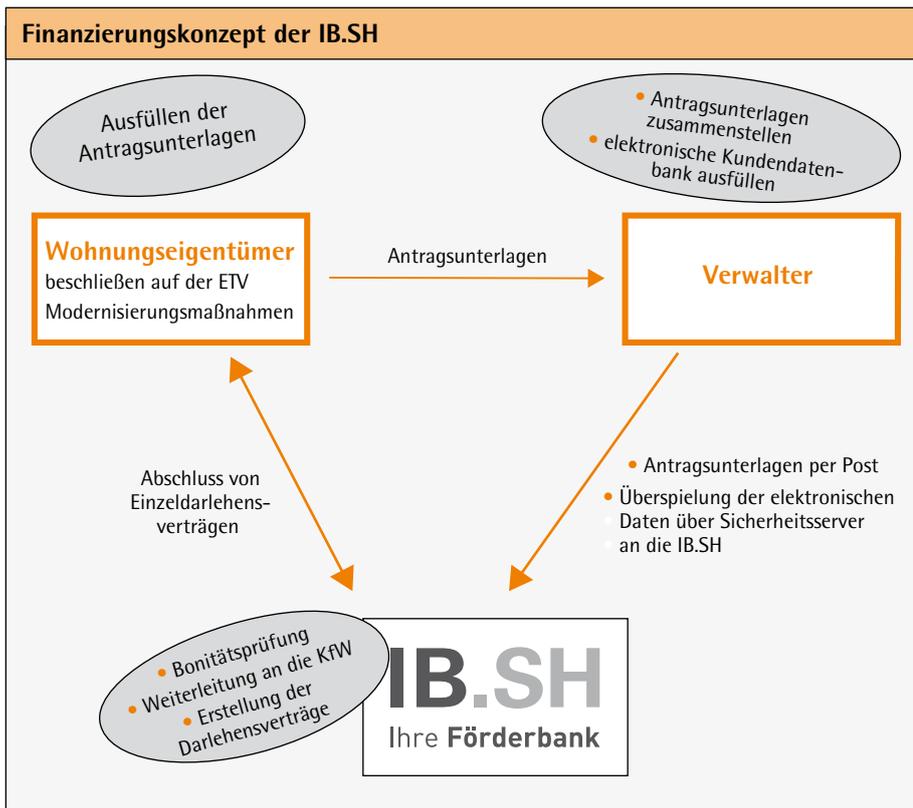
Regelmäßig gibt es aber in WEG einzelne Eigentümer, die keine finanziellen Spielräume haben, um größere Sonderumlagen

#### Der Autor



**Axel Vogt**

Leiter des Bereichs Immobilien,  
Investitionsbank Schleswig-Holstein,  
Kiel



für die Sanierung aus Eigenkapital zu bezahlen. Für ältere Immobilieneigentümer kann die Finanzierung einer Sanierungsmaßnahme vor allem emotional schwierig sein, wenn hierfür eine Kreditfinanzierung nötig ist. Wird der erwartete Nutzen als rein wirtschaftlicher Vorteil verstanden, ist eine energetische Sanierung häufig erst über lange Zeiträume von zwanzig bis dreißig Jahren rentabel. Solche Zeiträume übersteigen oft die Lebenserwartung älterer Immobilieneigentümer.

### Eigentümer als heterogene Gruppe

Mit der Novelle des Wohnungseigentumsrechtsgesetzes im Jahr 2007 ist eine WEG teilrechtsfähig und kann Kredite aufnehmen. Die Möglichkeiten, als WEG insgesamt ein Darlehen aufzunehmen, sollten daher von vornherein einbezogen und kommuniziert werden. Diese Option lehnen jedoch die einzelnen Eigentümer meist ab, weil sie befürchten, für die Verpflichtungen anderer Eigentümer haften zu müssen.

Auf der anderen Seite sträuben sich die Banken, ein Sanierungsvorhaben einer WEG zu finanzieren, wenn nicht jeder Eigentümer gesamtschuldnerisch haftet. Auch weigern sich etliche Hausbanken, die günstigen Fördermittel der KfW an einzelne Wohnungseigentümer durch-

zuleiten. Der Finanzierungsbetrag für Eigentümergeinschaften liegt meist zwischen 5000 und 15000 Euro pro Wohnungseigentümer, was gemessen an dem Aufwand für die durchleitende Hausbank zu gering ist. Diese Anträge können nicht kostendeckend bearbeitet werden.

Die schwierige Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften spiegelt sich auch in der Nutzung der bestehenden Förderprogramme wider: Nach Schätzung der KfW-Bankengruppe beziehen sich lediglich 5 bis 7 Prozent der Zusagen im Programm „Energieeffizient sanieren“ auf Wohnungseigentümergeinschaften.

### Welche Lösung bieten Förderbanken?

Die genannten Probleme sind seit längerem bekannt und können nur gelöst werden, indem der Staat in das Marktgeschehen eingreift und die entsprechenden Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt schafft (günstige Fördermittel der KfW, Gesetzgebung, wie zum Beispiel Novelle des Wohnungseigentumsrechtsgesetzes von 2007, et cetera).

Insbesondere die Förderbanken können und müssen hier ihre förderpolitischen Aufgaben wahrnehmen und bankwirt-

schaftliche Dienstleistungen erbringen. Einige Landesförderbanken haben bereits reagiert und bieten spezielle Darlehen für WEG an. Die übrigen Förderinstitute sollten ebenfalls entsprechende Produkte in ihrem Fördergebiet zur Verfügung stellen. Darüber hinaus müssten Bund und Länder über ihre Landesförderbanken noch stärker zum Thema Förderung und Finanzierung der Energetischen Sanierungen von WEG informieren.

Die IB.SH bietet mit WEGfinanz eine unkomplizierte Lösung für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen von WEG an. Es ist eine kombinierte Beratungs- und Antragsabwicklungsdienstleistung, die die Förderbank des Landes den schleswig-holsteinischen WEG über ihre Verwalter zur Verfügung stellt. Dabei entwickelt die IB.SH unter Einbindung der günstigen Förderdarlehen der KfW ein speziell auf die Bedürfnisse der WEG zugeschnittenes Finanzierungskonzept. Dieses wird im Rahmen der Eigentümersammlung präsentiert und ermöglicht der WEG damit eine fundierte und zügige Entscheidungsfindung. Der genauere Ablauf wird schematisch dargestellt (siehe Abbildung).

Die IB.SH ist durch die automatisierte und kundenorientierte Vorgehensweise in der Lage,

- langwierige Investitionsentscheidungen einer WEG zu vereinfachen und zielorientiert voranzutreiben.
- Kleinstdarlehen bis 25000 Euro schnell und mit minimalem Aufwand kostendeckend abzubilden.
- Im Ergebnis notwendige energetische Sanierungen von bestehendem Wohnraum umzusetzen.

Vorteile für einzelne Wohnungseigentümer:

- Günstige Fördermittel können eingesetzt werden.
- Keine Offenlegung der finanziellen Verhältnisse.
- Keine Haftung für Finanzierungsverbindlichkeiten von Miteigentümern.
- Völlige Wahlfreiheit hinsichtlich der durch die KfW angebotenen Programme und Laufzeiten.
- Förderdarlehen ohne Grundschuld-eintragung.

## 14. Informationsforum KreditServicing 2015

Datum: 10. November 2015

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

### Vorträge:

#### Fintech – Die digitale (R)evolution im Finanzsektor. Die Bank als digitales Ökosystem.

Thomas F. Dapp, Senior Economist,  
Deutsche Bank Research

#### Kreditprozess 3.0

Oliver Eckes, Geschäftsführer,  
Kai Schuhknecht, Geschäftsführer,  
S-Servicepartner Rhein-Main GmbH

#### Praktische Umsetzung von Islamic Banking im deutschen Kreditgeschäft

Torsten Lütlich, Mitglied des Vorstands, KT Bank AG

#### Aktuelle regulatorische Entwicklungen bei Verbriefungen

Benedikt Mankel und  
Tilmann Roth, Bankenaufsichtsrecht und  
internationale Bankenaufsicht,  
Deutsche Bundesbank

#### Backoffice Operations: effiziente Abwicklungsmaschine oder Zentrum individueller Kundenbetreuung

Dr. Eva M. Oellig-van den Bosch, Managing  
Director, Geoban S.A. Niederlassung Deutschland  
(Part of Santander Group)

#### Folgen der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie [in deutsches Recht] und Herausforderungen bei der Baufinanzierung aus Verbrauchersicht

Rechtsanwalt Dr. Achim Tiffe, Fachanwalt für  
Immobilienfinanzierung, Verbraucherkredite  
und Verbraucherschutz

Kontakt: Jennifer Reischenbach  
Telefon: +49 621 87557-212  
Fax: +49 621 87557-113  
E-Mail: jennifer.reischenbach@  
hypothesen-management.com

www.hypothesen-  
management.com

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

Die Anmeldungen  
werden entsprechend  
der Anmeldereihen-  
folge berücksichtigt.

- Der Wert der Immobilie wird gesteigert.

Vorteile für den Verwalter:

- Sicherung der Gesamtfinanzierung der Maßnahme.
- Dokumentation seiner Kompetenz als Problemlöser für die WEG.
- Kein Inkasso, da die Darlehensverträge mit den einzelnen Wohnungseigentümern geschlossen werden.

Die Eigentumsförderung der sozialen Wohnraumförderung stellt trotz des zurzeit geringfügig unter Marktniveau liegenden Zinssatzes eine wertvolle Förderung für die Empfänger dar.

Der Fördervorteil entsteht vor allem dadurch, dass das Darlehen der Förderbank nachrangig ins Grundbuch eingetragen wird und sich damit die Konditionen der mitfinanzierenden Bank verbessern.

Dies soll anhand des folgenden Beispiels verdeutlicht werden: Eine Familie plant den Bau eines Einfamilienhauses (KfW Effizienzhaus 70)<sup>3)</sup> in Kiel. Die Gesamtkosten betragen 294 000 Euro. Die Familie kann Eigenkapital in Höhe von 22 000 Euro (7,5 Prozent der Gesamtkosten) einbringen.

#### a) Finanzierung ohne soziale Wohnraumförderung

	Betrag	mtl. Belastung
<b>Gesamtkosten</b>	294 000 Euro	
<b>Eigenkapital</b>	22 000 Euro	
<b>Fremdmittel</b>	272 000 Euro	<b>612 Euro</b>

Sollzins: 2,7 Prozent, effektiv 2,73 Prozent  
Zinsbindung: 15 Jahre.

Der Finanzierungsauslauf liegt bei 93 Prozent der Gesamtkosten.

(Konditionen einer Internetbank vom 6. Juli 2015)

#### b) Finanzierung mit sozialer Wohnraumförderung

	Betrag	mtl. Belastung
<b>Gesamtkosten</b>	294 000 Euro	
<b>Eigenkapital</b>	22 000 Euro	
<b>Fremdmittel</b>	202 000 Euro	<b>362 Euro</b>

Sollzins: 2,15 Prozent, effektiv 2,17 Prozent  
Zinsbindung: 15 Jahre.

Der Finanzierungsauslauf hat sich auf 69 Prozent der Gesamtkosten reduziert.

(Konditionen einer Internetbank vom 6. Juli 2015)

#### Soziale Wohnraumförderung

	Betrag	mtl. Belastung
	70 000 Euro	146 Euro
<b>Gesamtsumme</b>		<b>508 Euro</b>

Sollzins: 2,5 Prozent, effektiv 2,6 Prozent  
(inkl. Verwaltungskostenbeitrag)

Zinsbindung: 20 Jahre.

Durch den Einsatz der Fördermittel verbessert sich die Kondition des vorrangigen Fremdmittels aufgrund der Auslaufverbesserung. Die monatliche Zinsbelastung sinkt um 17 Prozent. Dadurch wird die Finanzierung von Wohneigentum für einkommensschwache Haushalte erleichtert oder macht sie erst möglich.

### Fördermehrwert durch einfache Mittel

Die Förderhöhen sind in Schleswig-Holstein zusätzlich regional differenziert, sodass eher einkommensschwache Familien auch in Ober- oder in Ballungszentren (zum Beispiel Hamburger Randgebiet) Eigentum erwerben können. Die soziale Wohnraumförderung leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Vermögensaufbau und zur Altersvorsorge. Wie die Beispiele zeigen, kann mit relativ „einfachen“ Mitteln ein guter Fördermehrwert erzeugt und so die Investition in die Immobilie ermöglicht werden. Dies wird umso mehr bei steigendem Marktzinsniveau gelten.

Die Sanierung des Wohnungsbestandes und der Eigentumserwerb werden in den kommenden Jahren Schwerpunkt der Aktivitäten der Förderbanken bleiben. Kreative Produktneuentwicklungen sind dabei zwingend, um Schwellenhaushalten und besonderen Eigentümergruppen weiter die Realisierung ihrer Projekte zu ermöglichen.

#### Fußnoten

- 1) Quelle: Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, BMWi und BMUB, 28.9.2010.
- 2) Quelle: „Investitionsprozesse bei WEG mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierung“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014
- 3) Die Energieeffizienzklasse entspricht dem EnEV-Standard und wird ab April 2016 nicht mehr von der KfW durch das Programm „Energieeffizient Bauen“ gefördert. Aus dem Grund wird eine zusätzliche Förderung durch KfW-Mittel in diesem Beispiel nicht berücksichtigt.

