

## Private Wohnungsbaufinanzierung

# Schwierige Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Bei Hauseigentümergeinschaften ist der energetische Sanierungsgrad relativ niedrig. Häufig fehle der Anreiz, eine Sanierung zu initiieren, da die Eigentümer nicht bereit seien, den massiven zusätzlichen Aufwand der Hausverwaltung zu vergüten. Dabei weist der Autor auf die Novelle des Wohnungseigentumsrechtsgesetzes (WoEiG) des Jahres 2007 hin, wonach eine WEG teilrechtsfähig ist und Kredite aufnehmen kann. Darüber hinaus sei es sehr wichtig, Experten, wie Architekten oder Energieberater, frühzeitig einzubinden, damit diese für Eigentümer nachvollziehbare und überzeugende Sanierungskonzepte erstellen könnten. Schließlich beschreibt der Autor noch die Lösungen seines Hauses wie beispielsweise eine kombinierte Beratungs- und Antragsabwicklungsdienstleistung. Dabei werde ein Dienstleistungsvertrag mit der WEG als Gesamtheit abgeschlossen. Kleinstdarlehen bis 25 000 Euro könnten auf diese Weise schnell und mit minimalem Aufwand kostendeckend abgebildet werden. **Red.**

Bei der Klimaschutzkonferenz Ende vergangenen Jahres in Paris hat sich die Weltgemeinschaft zu dem Ziel bekannt, die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius gegenüber vorindustriellen Werten zu begrenzen. Dazu wurde ein Klimaschutzabkommen beschlossen. Es legt fest, dass die Welt in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts treibhausgasneutral werden soll.

Für Deutschland bedeutet dies, dass der Primärenergiebedarf bis 2050 gegenüber 2008 um 80 Prozent reduziert werden muss. Neben dem Einsatz von erneuerbaren Energien setzt Deutschland dabei auf Maßnahmen für mehr Energieeffizienz.

Rund 40 Prozent des gesamten deutschen Energiebedarfs entfallen auf Heizung, Warmwasser- und Stromversorgung von Gebäuden. Experten schätzen, dass die Hälfte des deutschen Wohnungsbestandes sanierungsbedürftig ist:

Dächer und Wände sind oft schlecht gedämmt, Fenster undicht, Heizungen veraltet. Deshalb können die Klimaschutzziele aus Sicht der Bundesregierung ohne eine energetische Gebäudesanierung nicht erreicht werden. Damit der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral wird, müssten jährlich zwei Prozent saniert werden. Tatsächlich wird derzeit jährlich trotz staatlicher Förderung nur etwa ein Prozent saniert.

### 22 Prozent sind Eigentümergeinschaften

Eine große Bedeutung kommt den mehr als neun Millionen Wohnungen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu. Sie machen etwa 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Hier gelten 70 Prozent der Wohnungen als sanierungsbedürftig. Gleichzeitig ist die Sanierungsquote hier besonders niedrig. Nach Expertenschätzungen liegt sie nur bei 0,6 Prozent, was auf erhebliche Umsetzungsprobleme bei energetischen Sanierungen in WEG hindeutet.

Die Ursachen für die niedrige Sanierungsquote sind vielschichtig: In einer WEG treffen Menschen mit sehr unterschiedlichen Interessen aufeinander, beispielsweise Selbstnutzer und vermietende Eigentümer, Jüngere und Ältere, Leute mit weniger Geld und Wohlhabendere. Während Mieter von einer energetischen Sanierung profitieren, befürchten Vermieter, dass sich die Investition nicht rentiert, da sie die Miete

nicht entsprechend anheben können. Ältere Eigentümer beurteilen den Aufwand im Verhältnis zum möglichen Nutzen als zu hoch, denn aufgrund der derzeit niedrigen Energiepreise wirkt sich der Energieeinspareffekt finanziell zu gering aus, als dass sich die entstandenen Kosten für sie amortisieren könnten. Andere sind – wenn keine ausreichende Rücklage vorhanden ist und eine Sonderumlage erhoben werden muss – finanziell überfordert.

Viel hängt auch davon ab, ob die Hausverwaltungen ein derartiges Projekt mit großem Koordinationsaufwand umsetzen können und wollen. Oft fehlt der Anreiz, eine Sanierung zu initiieren, da die Eigentümer nicht bereit sind, den massiven zusätzlichen Aufwand der Hausverwaltung zu vergüten.

Die Beschlussfindung in Eigentümerversammlungen ist komplex, weil unterschiedliche Mehrheiten erforderlich sind – je nachdem, ob es sich um eine Instandhaltung, eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierung handelt. Die Abgrenzung ist unklar. Das birgt die Gefahr von Anfechtungen. Auch an einer mangelnden Beteiligung an Eigentümerversammlungen können Beschlüsse scheitern, denn um eine Modernisierung zu beschließen, müssen drei Viertel der Eigentümer zugestimmt haben.

Am häufigsten scheitern WEG-Sanierungen jedoch an finanziellen Hemmnissen. Sind für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht ausreichend Mittel in der Instandhaltungsrücklage angespart oder möchten die Wohnungseigentümer nicht darauf zugreifen, wird oft eine von jedem Eigentümer zu bezahlende Sonderumlage beschlossen. Wie die Eigentümer die Sonderumlage finanzieren, entscheiden sie selber.

### WEG ist teilrechtsfähig und kann Kredite aufnehmen

Mit der Novelle des Wohnungseigentumsrechtsgesetzes (WoEiG) im Jahr

#### Der Autor



**Axel Vogt**

Leiter Bereich Immobilienkunden,  
Investitionsbank Schleswig-Holstein  
(IB.SH), Köln

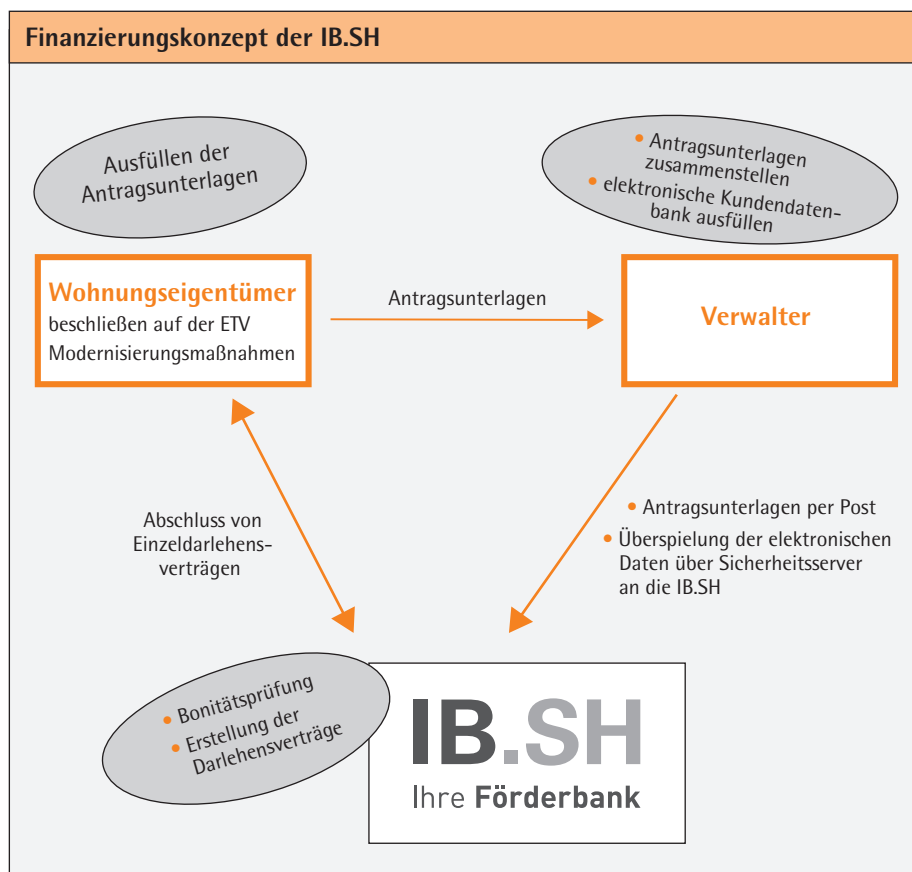
2007 ist eine WEG teilrechtsfähig und kann Kredite aufnehmen. Bei dem sogenannten Verbandskredit verlangen Banken aber in der Regel, dass jeder Eigentümer gesamtschuldnerisch haftet. Das lehnen jedoch die einzelnen Eigentümer meist ab, weil sie befürchten, für die Verpflichtungen anderer Eigentümer haften zu müssen.

Hinzu kommt, dass einige WEG-Verwalter ebenfalls zurückhaltend hinsichtlich der Kreditaufnahme durch die WEG sind. Mit dem BGH-Urteil vom 25. September 2015 wurde zwar klargestellt, dass die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die WEG ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann. Allerdings müssen die Eigentümer auf die solidarische Ausfallhaftung im Innenverhältnis ausreichend während der Eigentümerversammlung hingewiesen werden. Dies muss auch im Protokoll der Versammlung entsprechend dokumentiert sein, um das Anfechtungsrisiko eines Sanierungsbeschlusses zu reduzieren.

Eine andere Möglichkeit ist, dass jeder Wohnungseigentümer ein eigenes Darlehen aufnimmt. Der Finanzierungsbetrag für Wohnungen in Eigentümergeinschaften liegt meist zwischen 5000 und 15000 Euro. Diese Darlehenssummen sind gemessen an dem Aufwand für die Hausbanken aber zu gering. Aus diesem Grunde kommen die Eigentümer auch nicht an günstige Förderdarlehen der KfW, denn etliche Hausbanken, über die die KfW-Mittel an einzelne Wohnungseigentümer durchgeleitet werden, sträuben sich auch hier wegen des hohen Aufwands – die Anträge können nicht kostendeckend bearbeitet werden.

### Architekten und Energieberater frühzeitig einbinden

Für den Beschluss einer Sanierungsmaßnahme und ihre erfolgreiche Umsetzung in einer WEG sind mehrere Faktoren relevant: Auch wenn WEG oft sehr heterogen zusammengesetzt sind, können sie in einem Sanierungsprojekt produktiv zusammenwirken und zu einem Konsens finden. Sobald ein Bedarf für eine Sanierung festgestellt wird oder die Idee eines Projektes entsteht, kommt es auf eine funktionierende Kommunikation zwischen Verwaltung und Eigentümern an. Eigentümer müssen sich über die Bedeutung der Eigentümerversammlung im Klaren sein, insbesondere wenn Sanierungsmaßnahmen auf der Tagesordnung stehen.



Für die Diskussion einer geplanten Sanierung, den Entscheidungsprozess und schließlich die Beschlussfassung ist die Anwesenheit und Teilnahme der Eigentümer bei den Versammlungen unentbehrlich. Die verschiedenen Interessenlagen der Eigentümer müssen offen kommuniziert werden, genau so wie die vielfältigen Möglichkeiten einer energetischen Sanierung mit deren jeweiligen Kosten und Nutzen. Sanierungsmaßnahmen müssen mit den konkreten Lebensumständen und den finanziellen Möglichkeiten und Prioritäten der Eigentümer in Einklang gebracht werden. Daher ist es sinnvoll, Experten, wie Architekten oder Energieberater, frühzeitig einzubinden, damit sie für Eigentümer nachvollziehbare und überzeugende Sanierungskonzepte erstellen können.

Ein qualifizierter und informierter WEG-Verwalter muss bereit sein, die langwierigen und komplexen Sanierungsmaßnahmen anzustoßen und zu begleiten. Soll die Sanierungsquote von WEG gesteigert werden, muss auch die Beratungs- und Koordinierungsleistung sowie die zusätzliche Arbeit des Verwalters während der Bauphase finanziell honoriert und förderfähig gestaltet werden.

Von zentraler Bedeutung im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess sind Finanzierungsfragen und -lösungen. Für

die Entscheidungsfindung innerhalb einer WEG ist es hilfreich, wenn die verschiedenen Möglichkeiten einer Finanzierung von vornherein mit besprochen werden und ein Finanzierungsexperte zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einen konkreten Finanzierungsvorschlag macht. Dieser muss für alle Eigentümer annehmbar sein. Entscheidungen für Sanierungsmaßnahmen fallen Eigentümern zudem leichter, wenn eine entsprechende Rücklage vorhanden ist.

### Möglichst frühzeitiger Finanzierungsvorschlag

Bisher gibt es jedoch keine verbindlichen Vorgaben für die Rücklagenbildung. Zur Finanzierung notwendiger Instandsetzungen am gemeinschaftlichen Eigentum ist nach dem WoEigG lediglich vage die „Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung“ gesetzlich (vergleiche § 21 Abs. 5 Nr. 4 WoEigG) vorgesehen. Hier wäre eine verbindliche rechtliche Regelung zur Rücklagenbildung wünschenswert.

In dem Fall, in dem WEG finanziell eher schwächer ausgestattet sind, helfen auf WEG zugeschnittene Finanzierungsinstrumente, wie Verbandskredite und Einzeldarlehensverträge, die Maßnahmen



Ziel der europäischen Bankenunion ist eine dauerhafte Stabilisierung des Bankenmarktes durch die Übertragung nationaler Kompetenzen auf zentrale Institutionen und die Erarbeitung gemeinsamer Richtlinien. Dazu gehört neben einer gemeinsamen Bankenaufsicht sowie dem Instrumentarium der Bankenabwicklung als dritte Säule die harmonisierte europäische Einlagensicherung.

Das Buch bietet einen breiten Überblick über die wesentlichen Elemente und die Mechanik der Europäischen Bankenunion. Eine kritische Analyse der vorgesehenen Funktionsweise und der eigentlichen Intentionen des Konzepts zeigt die positiven Elemente ebenso auf wie bestehende Schwachstellen. Auch wird der Frage nachgegangen, wie sich dieser Ansatz in die sich abzeichnende Struktur der globalen Finanzarchitektur einfügt.



**Die Europäische Bankenunion**  
– ein Element der internationalen Bankordnungspolitik  
Von Hannes Rehm  
2015. 96 Seiten, broschiert,  
17,90 Euro.  
ISBN 978-3-8314-1237-2.

**Mehr Informationen zur  
Taschenbuchreihe finden Sie  
unter [www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de).**



**Fritz Knapp Verlag**  
**60553 Frankfurt/Main**

Postfach 70 03 62  
Telefon (069) 97 08 33-21  
Telefax (069) 707 84 00  
[vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de)

umzusetzen. Diese Kreditangebote speziell für WEG gibt es bereits in einigen Bundesländern, sie sollten jedoch in allen Bundesländern angeboten werden.

### Spezielle Angebote für die Verwalter

Im nördlichsten Bundesland hat die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) 2007 mit „IB.SH WEGfinanz“ ein Produkt eingeführt, das die Vorteile der Einzelantragstellung mit denen der gemeinsamen Antragstellung verbindet. Es ist eine kombinierte Beratungs- und Antragsabwicklungsdienstleistung, die die Förderbank des Landes den schleswig-holsteinischen WEG über ihre Verwalter zur Verfügung stellt. Dabei schließt die IB.SH, anders als später bei den Kreditverträgen mit den einzelnen Eigentümern, einen Dienstleistungsvertrag mit der WEG als Gesamtheit. Durch den Vertrag wird sie als „Sonderfachmann“ gegen eine Gebühr beauftragt, innerhalb der Eigentümerversammlung Beratungen je nach Bedarf durchzuführen. Die vereinbarte Gebühr ist als Bestandteil der Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme durch die KfW förderfähig.

Die Beratungsdienstleistung der IB.SH umfasst die Entwicklung – unter Einbindung der günstigen Förderdarlehen der KfW und IB.SH-eigener Darlehen – eines speziell auf die Bedürfnisse der jeweiligen WEG zugeschnittenen Finanzierungskonzeptes. Dieses wird im Rahmen der Eigentümerversammlung präsentiert und ermöglicht der WEG damit eine fundierte und zügige Entscheidungsfindung.

Durch die automatisierte Vorgehensweise ist die IB.SH in der Lage, langwierige Investitionsentscheidungen einer WEG zu vereinfachen und voranzutreiben. Kleinstdarlehen bis 25 000 Euro können so schnell und mit minimalem Aufwand kostendeckend abgebildet werden. Die einzelnen Wohnungseigentümer können die von der KfW angebotenen Programme und Laufzeiten frei wählen und haften aufgrund von Einzeldarlehensverträgen jeweils nur für ihre eigenen Finanzierungsverbindlichkeiten.

Es zeigt sich, dass mit Hilfe von „IB.SH WEGfinanz“ notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen auch in WEG umgesetzt werden können. Ein wichtiges Instrument zum Abbau des Sanierungsstaus in unserem Land und zur Erreichung der angestrebten Klimaschutzziele.