Neue Wege zur Förderung energetischer Sanierungen bei Wohnungseigentümergemeinschaften

Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) bilden mit knapp 9 Millionen Wohnungen oder ca. 23 Prozent am deutschen Wohnungsbestand die zweitwichtigste Eigentümergruppe und vereinen damit gleichzeitig mehr Wohneinheiten (WE) auf sich als kommunale, genossenschaftliche und privatwirtschaftliche Unternehmen zusammen. WEG sind in den großen Städten stärker vertreten und verzeichnen seit Jahren Zuwächse, die insbesondere im Geschosswohnungsbau auf lange Sicht anhalten werden.

In Deutschland gelten 56 Prozent aller Bestandsbauten als unsaniert, wobei dieser Anteil bei WEG mit 70 Prozent wesentlich höher ist. Damit verfügen Wohnungseigentümergemeinschaften über den höchsten Sanierungsbedarf, gleichzeitig aber über die geringste Sanierungsrate. Sanierungshemmnisse stellen auf Eigentümerseite die finanzielle Überforderung, geringe Instandhaltungsrücklagen und schlechte Kreditwürdigkeit, auf Verwalterseite die Komplexität der Prozesse, fehlende Anreize und fehlendes Know-how dar. Vor dem Hintergrund des politischen Zieles eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes in Deutschland ab 2050 spielt eine Steigerung der Sanierungsraten bei WEG eine entscheidende Rolle. Hierbei haben sich auf Landesebene in den letzten Jahren zwei Modelle etabliert.

DIE AUTOREN

CHRISTIAN HUTTENLOHER, *Dipl.-Geograph, ist seit 2010 Generalsekretär des Deutschen Verbandes. Huttenloher war von 2004 bis 2010 Leiter der Brüsseler Repräsentanz des DV. Während seiner langjährigen Tätigkeit befasste er sich mit der EU-Kohäsionspolitik, der mitgliedstaatlichen Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Raumordnung sowie aktuellen Fragen der europäischen und nationalen Stadt- und Raumentwicklung sowie den damit in Verbindung stehenden sektoralen Politikbereichen.*

PAUL VIEWEG, *B. Sc. Stadt- und Regionalplanung, ist seit 2013 als Mitarbeiter des Deutschen Verbandes für die Betreuung und Projektkoordination verschiedener EU-Projekte (Interreg IV B Alpenraum und Mitteleuropa, Interreg V Mitteleuropa) tätig. Zu seinen Arbeitsschwerpunkten im Verband gehören aktuelle Themen der Wohnungs- und Baupolitik sowie Fragen der energetischen Sanierung.*

Baden-Württemberg – Kredite mit Landesbürgschaften

Baden-Württemberg setzt mit seiner Landeskreditbank (L-Bank) in einem seit 2012 aufgelegten Programm bei der finanziellen Absicherung energetischer Sanierungen an. Bisher musste nach Beschlussfassung jeder einzelne Eigentümer einer WEG den auf seine Wohnung umgelegten Finanzierungsanteil beitragen und über Einzelkredite stemmen. Die L-Bank bietet der WEG hingegen einen Verbandskredit an. Der Verband der Wohnungseigentümer wird als teilrechtsfähiger Zusammenschluss anerkannt. Die Hausverwaltung kann nach Beschlussfassung der WEG einen Kredit bei der L-Bank beantragen, welcher durch Ausfallbürgschaften des Landes abgesichert ist.

Im ersten Jahr wurde die Finanzierung für annähernd 1.100 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen von rund 6,4 Millionen Euro nachgefragt. Diese Zahlen lagen im Januar bis September 2015 bereits bei 19,6 Millionen Euro für 2.740 Wohneinheiten. Zum 1. August 2015 wurden die Bedingungen verbessert und beinhalten nun höhere Tilgungszuschüsse für Effizienzhäuser, gestiegene Darlehenshöchstbeträge von 75.000 auf 100.000 Euro je WE sowie Tilgungszuschüsse für energetische Sanierungen bei Einzelmaßnahmen.

Aufgrund des Erfolges dieses Fördermodells wurde in Nordrhein-Westfalen 2016 ein ähnliches Programm der NRW.Bank aufgelegt, das wie in Baden-Württemberg auch auf eine Reduzierung der Kreditrisiken abzielt. So werden Sanierungen durch eine Übernahme von 50 Prozent des Risikos der Hausbank, welche die Darlehen ausgibt, gefördert. Das Angebot ermöglicht ein einfaches Verfahren und niedrigere Zinsen für Kredite bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 Euro pro Wohneinheit und 10 Millionen Euro pro WEG.

Schleswig-Holstein – bessere Einzeldarlehensfinanzierung

Einen anderen Weg geht Schleswig-Holstein mit dem seit 2007 laufenden Programm WEGfinanz der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH). Private Eigentümer haften einzeln für ein Darlehen, werden aber durch die IB.SH, welche die Angebote der KfW mit eigenen Mitteln aufstockt und ausweitet, unterstützt. Die IB.SH zielt dabei auf die Mitglieder sanierungswilliger WEG ab und schafft den Eigentümern die Möglichkeit individueller Finanzierungsmöglichkeiten auf Basis der KfW-Förderungen in Verbindung mit günstigen Konditionen der

IB.SH. Zusätzlich ist das Programm auf den typischen Finanzierungsbedarf von WEG-Mitgliedern bei energetischer Sanierung zugeschnitten und schafft mit Kleinstdarlehen von 5.000 bis 25.000 Euro vielfach erst den Zugang zu Fördermitteln. Das Verfahren ist unkompliziert und auf eine schnelle Auszahlung angelegt, um die Zugangsschwellen gering zu halten. Die IB.SH geht ebenso auf die Hemmnisse auf Verwalterseite ein, indem WEG-Verwaltungen angesprochen und über Vorteile und Verfahrenshilfen bei energetischen Sanierungen informiert werden.

Auch dieses Modell trifft auf eine große Nachfrage. In den letzten Jahren wurden ca. 200 WEG mit über 2.200 Einzeleigentümern bei der Realisierung ihrer Planungen begleitet und konnten über das Programm WEGfinanz auch vielfach auf Kredite der KfW zurückgreifen. Das Finanzierungsvolumen liegt derzeit bei rund 26 Millionen Euro.

Neben den Länderprogrammen bieten einige Privatbanken Finanzierungen von Baugemeinschaften, vor allem solche mit ökologisch-nachhaltigen Konzepten an. Dazu gehören etwa die Umweltbank in Nürnberg oder die GLS Gemeinschaftsbank in Berlin, welche bei besonders energieeffizienter Bauweise bei Neubau oder Sanierung mit bis zu 0,5 Prozent niedrigeren Zinssätzen wirbt. Auch dieses Angebot stößt auf ein hohes Interesse, konkrete Auswertungen liegen aber bisher nicht vor.

Dennoch wird mit diesen Förderprogrammen und Kreditangeboten – mit Ausnahmen der IB.SH – nur von Eigentümerseite auf die Sanierungshemmnisse eingegangen. Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) hat in der ersten bundesweiten Befragung von Wohnungseigentümern herausgefunden, dass Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ebenso erheblich durch Informationsdefizite auf Eigentümer- und Ver- walterseite ausgebremst werden. Für den Verband liegt der Schlüssel zu höheren Sanierungsraten daher in der Qualifizierung und besseren Information der Verwalter und Eigentümer. Das BMJV, welches die Umfrage finanzierte, gibt hierzu Ratgeber, Leitfäden und Informationsmaterial heraus. Für den Abbau der Informationsdefizite auf Verwalterseite könnte ebenso die Regelung zur Berufszulassung für WEG-Verwalter sorgen, welche sich derzeit im parlamentarischen Verfahren befindet.

MONTANA
Voller Energie

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“

Heizöl · **Erdgas** · **Strom** · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG
SEHR GUT
Gasanbieter
überregional
TEST Mai 2016
33 Anbieter
3x sehr gut, 19x gut, 6x befr., 5x ausr.
www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut
n-tv

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG
SEHR GUT
Stromanbieter
überregional
TEST März 2017
28 Anbieter
1x sehr gut, 9x gut, 11x befr., 7x ausr.
www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut
n-tv

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über **55 Jahren** Markterfahrung. **www.montana-energie.de**

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de