

Wie grün ist Ihr Bestand?

Weniger Energie verbrauchen, besser dastehen –
Tipps für Ihre Wärmewende.



Energie einkaufen

Von Angebots-
einholung bis
Vertragsmanagement

Heizungen sanieren

Die Wärmewende
rechtssicher
einleiten

Daten auswerten

Vom Energie-
verbrauch zum
Sanierungsbedarf

Sanierungsfinanzierung

Wie Eigentümergeinschaften an erforderliche Mittel kommen.



In unserer Bundesrepublik müssen nicht nur Schulen, Brücken und das Schienennetz dringend saniert werden, sondern auch wesentliche Teile des Gebäudebestands. Laut einer aktuellen Auswertung des Immobilienbewerter-Sprengnetter entsprechen 42 Prozent aller Wohngebäude hierzulande der Energieeffizienzklasse E bis H. Dem Umweltbundesamt zufolge verursacht der Immobiliensektor ca. 30 bis 38 Prozent des gesamten CO₂-Ausstoßes in Deutschland. Gesamtgesellschaftlich betrachtet besteht also dringender Handlungsbedarf.

Immobilienverwaltungen kommt in der Bewältigung dieser Generationenaufgabe eine Schlüsselrolle zu. Sie sind gehalten, unter Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die bestmögliche Kombination aus frühzeitig angehobenen Hausgeldzahlungen zur Aufstockung der Rücklagen, kurzfristigen Sonderumlagen, günstigen

Fördermitteln und langfristigem WEG-Kredit zu finden – eine Aufgabe, die durch unterschiedliche Interessenlagen, heterogene Vermögensverhältnisse und damit verbundene emotionalisierte Eigentümerversammlungen besonders herausfordernd wird. Herzlichen Glückwunsch!

Wenn die Gemeinschaft Geld leiht

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes und dem richtungsweisenden Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 2015 sind Eigentümergeinschaften als Rechtspersonlichkeiten anerkannt und eigenständig kreditfähig. Seither erfreut sich der WEG-Kredit als Finanzierungsbestandteil wachsender Beliebtheit.

Dazu wird vorbereitend in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der Beschluss zur Aufnahme eines Darlehens gefasst. Kreditnehmer wird die Gemeinschaft der Eigentümer, vertreten durch ihre Verwaltung.

Das Darlehen ist in der Regel über eine Laufzeit von zehn Jahren vollständig zu tilgen. Die Annuität als Summe aus Zins und Tilgung ist von der Verwaltung im Wirtschaftsplan zu berücksichtigen. Diese Zusatzbelastung findet sich den Miteigentumsanteilen entsprechend in der monatlichen Hausgeldzahlung der Eigentümer wieder, die nach vollständiger Darlehensrückführung von der Verwaltung wieder abgesenkt werden kann.

DER AUTOR



Fritz R. Gabler

Leiter Finanzierungskontor, Prokurist
Gabler-Saliter Bankgeschäft AG
www.gabler-saliter-bank.de

Sinnvolle Überlegungen im Vorfeld

Im Vorfeld einer kostspieligen Maßnahme sollte die Verwaltung idealerweise in enger Abstimmung mit den Beiräten die Möglichkeiten der Finanzierung detailliert darlegen. Wesentlich ist es, herauszuarbeiten, was sich die Gemeinschaft leisten kann, und wie mit etwaigen Mehrkosten umgegangen werden soll. Über die Einbindung eines kompetenten Architekten und Energieberaters sollten zusätzlich Fördermöglichkeiten eruiert werden.

Es empfiehlt sich, frühzeitig den persönlichen Kontakt zu einer Bank zu suchen, die auf WEG-Kredite spezialisiert ist. Bei entsprechender Kompetenz wird schnell deutlich, welche Finanzierungsmöglichkeiten die Gemeinschaft hat. Manche Banken bieten Aufklärungsgespräche mit Beiräten und die Teilnahme an Eigentümerversammlungen an. Mit guter Vorbereitung und professioneller Begleitung kann die Verwaltung viel Zeit sparen.

Die Ausgestaltung der Darlehensaufnahme

Bei gut geführten Gemeinschaften mit solventen Eigentümern sind bis 25.000 Euro Darlehenssumme pro Miteigentümer marktüblich. Banken mit kompetenten Ansprechpartnern können Verwaltungen bei Anfragen mit darüber hinausgehendem Finanzierungswunsch im persönlichen Gespräch schnell ein Gefühl dafür vermitteln, ob auch höhere Summen darstellbar sind.

Im Regelfall ist ein WEG-Kredit darauf angelegt, binnen zehn Jahren vollständig getilgt zu werden. Kürzere Laufzeiten erhöhen die Belastung der Eigentümer erheblich, werden aber von den meisten Banken angeboten. Laufzeiten bis 15 Jahre sind individuell zu vereinbaren, darüber hinausgehende Laufzeiten werden in der Regel nicht angeboten.

Für manche Gemeinschaften kann die Option attraktiv sein, einzelne Miteigentümer vom WEG-Kredit zu entlasten. Das heißt, dass zahlungskräftige Eigentümer den auf sie entfallenden Anteil der Kosten per Sonderumlage begleichen. Das Hausgeld verändert sich für diese Selbstzahler nicht. Für die übrigen Eigentümer kann die Gemeinschaft einen WEG-Kredit aufnehmen, der analog den obenstehenden Ausführungen von diesen Miteigentümern ratierlich über das nur für sie erhöhte Hausgeld zurückzuführen ist.

Diese Ausgestaltung zerschlägt nicht selten den gordischen Knoten, der in mancher Eigentümerversammlung bei der Diskussion um umzusetzende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung entsteht. Einziger Haken: Nur wenige Banken bieten diese spezielle Form des WEG-Kredits an. Die Möglichkeit zur Enthftung einzelner Eigentümer ist juristisch nicht trivial, sodass zu empfehlen ist, sich die Details der Solidarhaftung vom Bankpartner genau erläutern zu lassen.

Risiken und Haftung

Für Verwaltungen ist es unerlässlich, gut über die für einen WEG-Kredit geltenden Regelungen und mögliche Risiken für die Miteigentümer informiert zu sein. Nur so sind sie in der Lage, die Eigentümer hinreichend und umfassend aufzuklären, was übrigens unbedingt zu dokumentieren ist. Auch wenn Banken keine juristische Beratung durchführen, sollten Verwalter deren Praxiserfahrung nutzen, um Haftungsrisiken zu umgehen.



Neben den Kreditkonditionen ist auch das persönliche Verhältnis zum Bankberater für die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen entscheidend.



Das gilt auch und gerade für manchmal fehlerhafte Beschlussfassungen. Hier ist penibel darauf zu achten, dass der Beschlusstext ausreichend konkret und spezifisch formuliert ist, das Protokoll zudem formal korrekt unterzeichnet wird. Ausgewählte Banken stellen praxiserprobte Beschlussvorlagen zur Verfügung und geben eine bankfachliche Einschätzung zur formalen Korrektheit der Beschlussfassung zur Aufnahme eines WEG-Kredits ab.

Vor einer solchen Beschlussfassung sollten Verwalter mehrere Finanzierungsangebote einholen, wobei zu bedenken ist, dass ein partnerschaftliches Miteinander in der Dreiecksbeziehung von WEG, Verwaltung und Bank wichtiger sein kann als die Zinskonditionen. Letztlich gilt es, einen Finanzierungspartner zu finden, der die Bedürfnisse der Gemeinschaft versteht und bei der Umsetzung der Maßnahme mit der Verwaltung persönlich harmonisiert.

Verknüpft die Verwaltung die verschiedenen Finanzierungsinstrumente intelligent, kann sie damit nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit einzelner Eigentümergemeinschaften leisten, sondern wird auch zum Architekten der proklamierten „grünen Wende“ im Immobiliensektor. Verstanden und gut eingebettet, ist der WEG-Kredit dabei ein wirkmächtiger Schlüssel am Schlüsselbund der Verwaltung.