

Energie / Brand-Schallschutz

Wohnungseigentümergeinschaften sind Schlusslicht bei der energetischen Sanierung

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind nach Privatpersonen die zweitgrößte Wohneigentümergruppe in Deutschland. Rund 23 Prozent aller Wohnungen befinden sich in ihrem Besitz. Der energetische Zustand ihrer Immobilien ist deutlich schlechter als bei anderen Eigentumsformen. „70 Prozent aller Wohnungen sind unsaniert, 15 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt. So wenig saniert keine andere Eigentümergruppe“, sagt Petra Hegen von Zukunft Altbau, dem vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderten Informationsprogramm.



Oft sieht man schon von außen, wo Einigkeit unter den Wohnungseigentümer herrscht.
Foto Warda

Die Gründe für den Sanierungsstau liegen in den unterschiedlichen Interessen und der heterogenen Altersstruktur der Eigentümer. Die Finanzierung stellte bislang eine weitere Barriere dar. „Neue Fördermaßnahmen und ein Urteil des Bundesgerichtshofs haben diese Hürde inzwischen gesenkt“, so Hegen.

Rund 1,8 Millionen Wohngebäude mit 9 Millionen Wohnungen in Deutschland gehören Wohneigentümergeinschaften. Insgesamt gibt es 18,4 Millionen Wohngebäude mit 40,5 Millionen Wohnungen hierzulande. Im Süden ist der WEG-Anteil besonders hoch: In Baden-Württemberg liegt er bei 33 Prozent, gefolgt von Bayern mit 25 Prozent. Besonders gering ist er in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg mit nur zwölf beziehungsweise neun Prozent.

Im Vergleich zu den andern Eigentümergruppen wie Privatpersonen, Wohnungsunternehmern und Wohnungsgenossenschaften sanieren die WEG deutlich weniger: Sie erreichen nur 60 Prozent der durchschnittlichen Sanierungsrate, die mit 1,0 Prozent pro Jahr ohnehin zu niedrig ist und laut Experten auf zwei bis drei Prozent steigen sollte.

Um die Wärmewende im Gebäudebereich zu schaffen, braucht es auch das Engagement dieser Wohneigentümergegruppe. Doch verhindern viele Faktoren bislang die energetische Sanierung. „Ein Hemmnis ist die Komplexität der WEG“, sagt auch Rüdiger Fleck von der Energieagentur Region Freiburg. „Die unterschied-

Zukunft Altbau informiert Wohnungs- und Hauseigentümer neutral über den Nutzen energieeffizienter Altbaumodernisierung und über Fördermöglichkeiten. Das vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm hat seinen Sitz in Stuttgart und wird von der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) umgesetzt.
www.zukunftaltbau.de

lichen Interessen der Eigentümer verhindern oft, zu einem Ziel zu gelangen.“ Eigentümer, die vermieten, können nur einen Teil der Sanierungsinvestition auf ihre Mieter umlegen, auch wenn sie langfristig von einer Sanierung profitieren. Kapitalanleger möchten meist eine hohe Rendite zu geringen Kosten erzielen. Die Selbstnutzer dagegen profitieren direkt von den Energieeinsparungen.

Hinzu kommen noch die unterschiedlichen Interessen von Senioren, die häufig kurzfristiger wirtschaftliche Vorhaben bevorzugen. Familien mit Kindern dagegen planen meist langfristig. Und wer im Erdgeschoss wohnt, bevorzugt eher die Dämmung der Kellerdecke und nicht die des Daches – obwohl auch er nach einer Dachdämmung von gesunkenen Heizkosten und dem Werterhalt des Hauses profitieren würde.

Bürgschaften für WEG und BGH-Urteil erhöhen Nutzen eines Kredites

Besonders schwierig ist bislang, eine Finanzierung auf die Beine zu stellen. Die Instandhaltungsrücklagen fehlen oft oder sind zu gering. Zinsgünstige KfW-Kredite für WEG eröffnen hier seit 2007 einen Ausweg. Sie werden jedoch nur selten genutzt, da bei Zahlungsausfall einzelner Eigentümer zuerst die verbleibenden Mitglieder gemeinschaftlich haften. Inzwischen übernehmen einige Bundesländer dieses Risiko. Baden-Württemberg und Hessen etwa sichern KfW-Kredite seit wenigen Jahren mit einer Bürgschaft ab. Vielfach ist das noch unbekannt. „Im Südwesten übernimmt die landeseigene L-Bank sogar die Zinsen. Für den Kredit fallen keine Kosten an“, so Petra Hegen von Zukunft Altbau. Das soll die Sanierungsquote bei WEG erhöhen. Positiv zu werten ist auch, dass der BGH die Aufnahme von Sanierungsdarlehen kürzlich höchstrichterlich abgesegnet hat. Ob die Aufnahme eines längerfristigen Darlehens durch eine Wohnungseigentümergeinschaft noch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht oder nicht, war lange umstritten. Der BGH entschied im Herbst 2015 zugunsten der Kreditaufnahme: Eigentümergeinschaft dürfen für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen längerfristige Darlehen, auch die der KfW, in Anspruch nehmen.

Im Südwesten übernimmt die landeseigene L-Bank sogar die Zinsen

Wenn es jetzt noch hakt, helfen qualifizierte Gebäudeenergieberater. Sie analysieren den energetischen Zustand des Gebäudes für die Eigentümergeinschaft, schlagen sinnvolle Maßnahmen und einen Sanierungsplan vor und beraten bei einer möglichen Kreditaufnahme. Die Experten können auch unterschiedliche Interessen in Einklang bringen und zeigen, dass sich eine Sanierung für alle Miteigentümer lohnen kann: Eine Sanierung trägt nicht nur zur Kosteneinsparung für alle gleichermaßen bei. Eigentümer, die vermieten oder verkaufen, profitieren vom Werterhalt und besseren Marktchancen. Oft lassen sich durch Gespräche auch grundsätzliche Vorurteile gegenüber einer Sanierung ausräumen.

Axel Vartmann



Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98