


 Finanzierung & Förderung

 Bauen

 Technologie

 Gesetzgebung & Verordnungen

 Kommunikation

 Prozessbegleitung

## // BfW - Bank für Wohnungswirtschaft AG – WEG-Kredit Deutschland

### Kurzbeschreibung

Die BfW - Bank für Wohnungswirtschaft AG hat die Finanzierung von (komplexen) Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften deutschlandweit im Fokus. Für diese Maßnahmen bietet die Bank das Produkt „WEG-Kredit“ an. Der WEG-Kredit ist sowohl für kleine Wohneigentümergeinschaften (WEG) mit ca. 10 Einheiten als auch große WEG mit über 200 Einheiten verfügbar. Der maximale Kreditbetrag je Einheit beträgt ca. 35.000 EUR.

### Zeitraum // Dauer

Der WEG-Kredit als solches existiert schon seit dem Jahr 2007. Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) im September 2015, in dem die Kreditfähigkeit von WEG nochmals konkretisiert und bekräftigt wurde, hat der WEG-Kredit einen neuen Aufschwung erfahren (BGH-Urteil vom 25.9.2015, V ZR 244/14).

### Zielsetzung

Finanzierung der Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes.

### Ausgangssituation

Die Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung ihres Gebäudes ist für die meisten WEGs ein viel diskutiertes und kritisches Thema. Nicht selten wird es zu einem Streitpunkt, der Maß-

nahmen gänzlich behindert. Ein gesondertes Kreditangebot, das die spezifischen Bedingungen und Bedarfe von WEGs berücksichtigt, stellt deshalb eine entscheidende Weiche. Der Impuls zur Aufnahme eines WEG-Kredits kommt i. d. R von den Verwaltungsgesellschaften, wobei es auch eine eigentümergeitige Nachfrage gibt. Die Grundlagen für die Kreditierung bilden die Beschlussfassung von Maßnahme und Kredit innerhalb einer Eigentümergeversammlung. Die Beschlüsse sollten Bestandskraft erlangt haben.

### Umsetzung & Maßnahmen

In der Regel holen Verwaltungsgesellschaften oder Beiräte von WEGs im Vorfeld der Eigentümergeversammlung ein Kreditangebot ein, wenn der Kostenrahmen für die Maßnahme absehbar ist und ein WEG-Kredit als Finanzierungsinstrument in Frage kommt. Für die Angebotserstellung werden zunächst wenige Unterlagen bzw. Daten benötigt. Nach Prüfung erhält die WEG über die Verwaltungsgesellschaft ein konkretes Kreditangebot mit Laufzeit, Nominal- und Effektivzins und Tilgungsplan passend zur geplanten Maßnahme.

Der WEG-Kredit hat folgende Merkmale:

- ✓ Kreditnehmer ist die WEG
- ✓ Keine Eintragung von Sicherheiten im Grundbuch einzelner Eigentümer
- ✓ Keine SCHUFA-Auskunft im Vorfeld und kein SCHUFA-Eintrag bei Kreditvergabe
- ✓ Maßnahmenabhängiger Tilgungsplan

## // GOOD PRACTICE Factsheet

- ✓ Zinssatz fest über bis zu zehn Jahre (in begründeten Ausnahmen auch länger)
- ✓ Auszahlung (auf das WEG-Konto) nach Vorlage der Rechnungen

Typische Maßnahmen für eine Finanzierung:

Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden; bauliche Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung (z. B. Sanitärinstallation, Wasserversorgung); bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse; Instandsetzungen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z. B. Fenster, Fassade); Ersatz veralteter Heizungen.

Nach Beschlussfassung der Eigentümer für einen WEG-Kredit werden für die finale Prüfung und Erstellung des Darlehensvertrags seitens der Verwaltung neben einem Selbstauskunftsbogen folgende Unterlagen benötigt:

- ✓ Unterlagen zur Verwaltungslegitimation
- ✓ Rechtliche Verhältnisse der WEG (Teilungserklärung, Eigentümerliste)
- ✓ Wirtschaftliche Unterlagen der WEG
- ✓ Unterlagen zur Maßnahme
- ✓ Protokolle der Eigentümerversammlungen (die letzten 2 Jahre)
- ✓ Gebäudeversicherungsnachweis

Selbstzahlende Einheiten: Eine Verpflichtung zur Krediteinnahme am WEG-Kredit besteht nicht. Jede Einheit kann die Sonderumlage durch eigene Mittel (Ersparnisse, individuelle Kreditaufnahme) erbringen, vgl. Beispiel unten: Der Finanzierungsanteil über einen WEG-Kredit reduziert sich für die WG hier sowohl durch die Verwendung von 25.000 EUR aus der Rücklage als auch um den Anteil der Selbstzahler in Höhe von 120.000 EUR auf insgesamt 180.000 EUR. Die monatlichen Kreditraten werden durch die kreditteilnehmenden Einheiten getragen.

*Finanzierungsbeispiel:*

	Rücklagen 12.000 €	
	Rücklagen 25.000 €	
Maßnahme 325.000 €	Zu finanzieren 300.000 €	Eigenzahler 120.00€
		WEG-Kredit 180.000 €

Haftungsfrage: Jeder Wohnungseigentümer haftet gemäß dem Verhältnis seines Eigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder in dieser Zeit fällig geworden sind.

### Ergebnisse

WEG-Kredite werden jedes Jahr zunehmend nachgefragt – 2022 noch einmal deutlich stärker als in den Vorjahren. Hintergründe sind hier noch Auswirkungen des Corona-bedingten „Versammlungstaus“, Verhinderung, wenn möglich noch weiterer Preisexplosionen (Baustoffe, Handwerker etc.), Sicherung der Baustoffe sowie Sicherung von Zinsen bei Finanzierungen. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs verstärken das Streben von WEGs nach mehr Energieunabhängigkeit.

Bislang gab es keinen Fall, in dem eine WEG zahlungsunfähig wurde und Kreditraten nicht mehr getilgt werden konnten.

### Beteiligte Gruppen

BfW, Verwaltungsgesellschaften, WEG-Beiräte, Eigentümer

### Finanzierung // Förderung

Zur optimalen Kombination eines WEG-Kredits mit anderen Förderquellen ist es hilfreich, einen Energieberater zu konsultieren.

### Lessons Learned

#### Problemstellungen & Handlungsbedarf

Die BfW wird bisher i. d. R. nur kurzfristig für die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen eingebunden. Für die Zukunft wäre es wichtig, langfristige Abstimmungen zwischen BfW und WEG (vertreten durch die Verwaltungsgesellschaft) vorzunehmen.

Durch den Baustoff- und Handwerker-mangel sowie Lieferketten-Probleme herrscht für alle Seiten eine große Unsicherheit bei der Planung.

Seitens KfW und BAFA sollten Fördermittel und Zeithorizont der Auszahlung genauer definiert werden, um mehr Planungssicherheit für die WEG und die Bank zu schaffen und eine besser angepasste Kreditgestaltung zu ermöglichen.