

# GREEN Home

Runder Tisch 07.12.22

Nachhaltiger und zukunftssicherer Klimaschutz in  
deutschen Wohnungseigentümergeinschaften



Wie gelingt die Finanzierung von  
umfassenden energetischen  
Sanierungen in WEG risikoarm?

# Technische Hinweise



Bitte schalten Sie Ihr Mikrofon aus, so lange Sie nicht sprechen. Auch wenn Sie per Telefon eingewählt sind.



Falls Sie Übertragungsprobleme (Bild und/oder Ton) haben, schalten Sie bitte Ihre Kamera aus.



Wenn Sie eine Frage stellen möchten heben Sie die Hand oder verwenden Sie bitte die Chat-Funktion. Bitte nennen Sie auch Ihren Namen.



# Was Sie heute erwartet



TOP 1 Begrüßung durch GREEN Home

TOP 2 GREEN Home: Energiewende in WEG einfach und sicher finanzieren

TOP 3 Der frühe Vogel oder: Wie Klimawandel und Klimapolitik den Wert einer Immobilie beeinflussen können

TOP 4 Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen mit dem WEG Darlehen

TOP 5 Das WEG Darlehn: Wie können mögliche Unsicherheiten ausgeräumt werden?

TOP 6 Energetische Sanierung: Vorgehen bei der Beantragung von Fördermitteln

TOP 7 ELENA Förderung – Das ungenutzte Potenzial zur Steigerung der Sanierungstätigkeit in Wohnungseigentümergeinschaften

TOP 8 ELENA Förderfinanzierung - Wie ein lettisches Verwaltungsunternehmen Wohneigentümer begleitet



# Top 1

## Begrüßung



# GREEN Home

## Wer sind wir?



# Unser Projektkonsortium



unterstützt durch:



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

# Unser Projektbeirat



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

# Projektvorstellung

10/21

**Fördergeber:** Europäische Kommission [EU Horizon 2020](#)

**Lösungsansatz:** Finanzierungsinstrument, welches den Bedarf der WEG berücksichtigt

## Ziele:

- Etablierung eines nationalen [Stakeholderdialogs](#) unter Einbindung aller relevanten Akteure
- Pilotprojekte vorstellen initiieren
- [Weiterentwicklung](#) des individuellen Sanierungsfahrplans für WEG

09/24



Finanzen, Zugang zu Förderprogrammen und Finanzierung



Bauen, Wohnen, Technik & Energieeffizienz



Gesetzgebung und Regulierung



Kommunikation und Prozessunterstützung





# Unsere Challenge

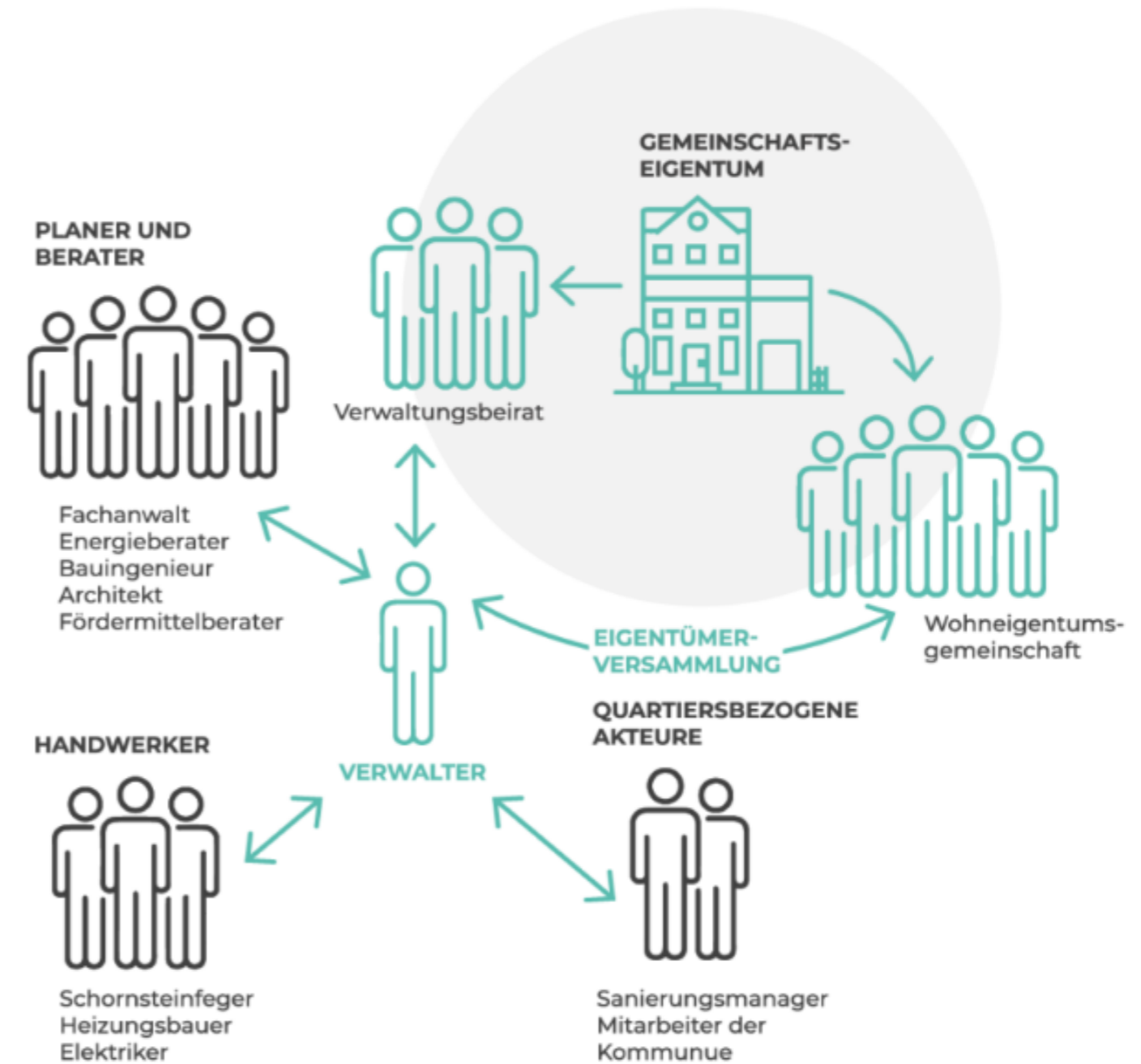
Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften  
**Finanzierungsinstrumente und andere praktische Tools** an die  
Hand geben, die sie dabei unterstützen den **Wert ihres Eigentums**  
zu **schützen**, dabei **klimaneutral** zu **werden** und umfassende  
**Energieeffizienzmaßnahmen** zu **beschließen und umzusetzen**?



# Unsere Zielgruppe

## Zielgruppe GREEN Home

- Wohneigentümergeinschaften (Begünstigte)
- Wohnimmobilienverwalter\*innen (Schlüsselakteure, Multiplikatoren)



# TOP 2

**GREEN Home: Energiewende in WEG einfach und sicher finanzieren**



# Unsere quantitativen Erkenntnisse

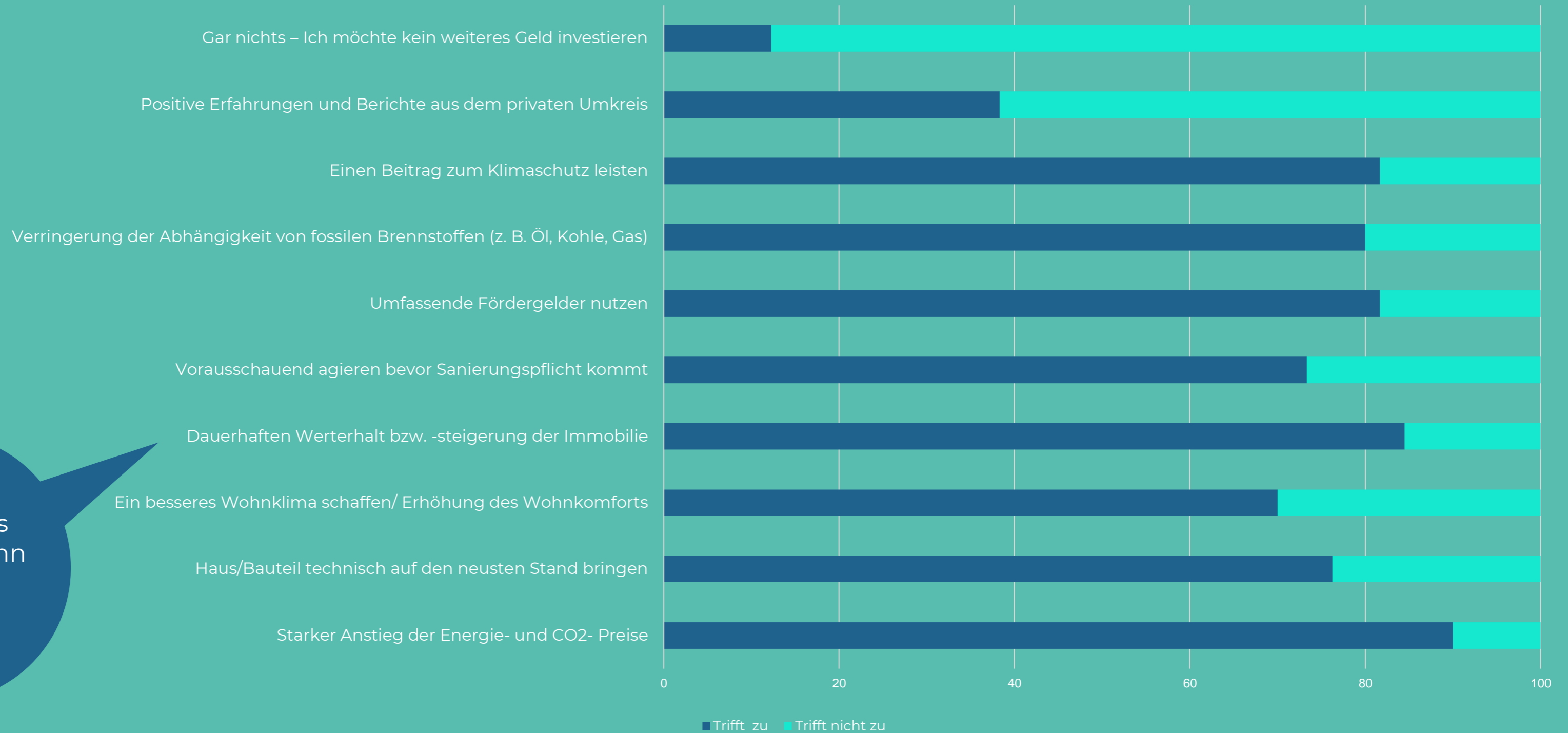


> Online-Befragung deutscher Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen

- **Zeitraum:** 01.04.2022 bis 31.05.2022
- **Rücklauf:**
  - Bereinigt: 78; insgesamt 150 Immobilienverwalter\*innen
  - Bereinigt: 63; insgesamt 130 Eigentümer\*innen
- Den vollständigen Bericht finden Sie auf unserer Webseite [green-home.org](https://green-home.org) unter der Rubrik „[Materialien](#)“



# Gründe, die für Energieeffizienzinvestitionen und umfangliche Sanierungsmaßnahmen sprechen



Und das Sinken des Wertes, wenn nichts gemacht wird!

Eigentüermotivation für energetische Sanierungen (N = 58 - 60)



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

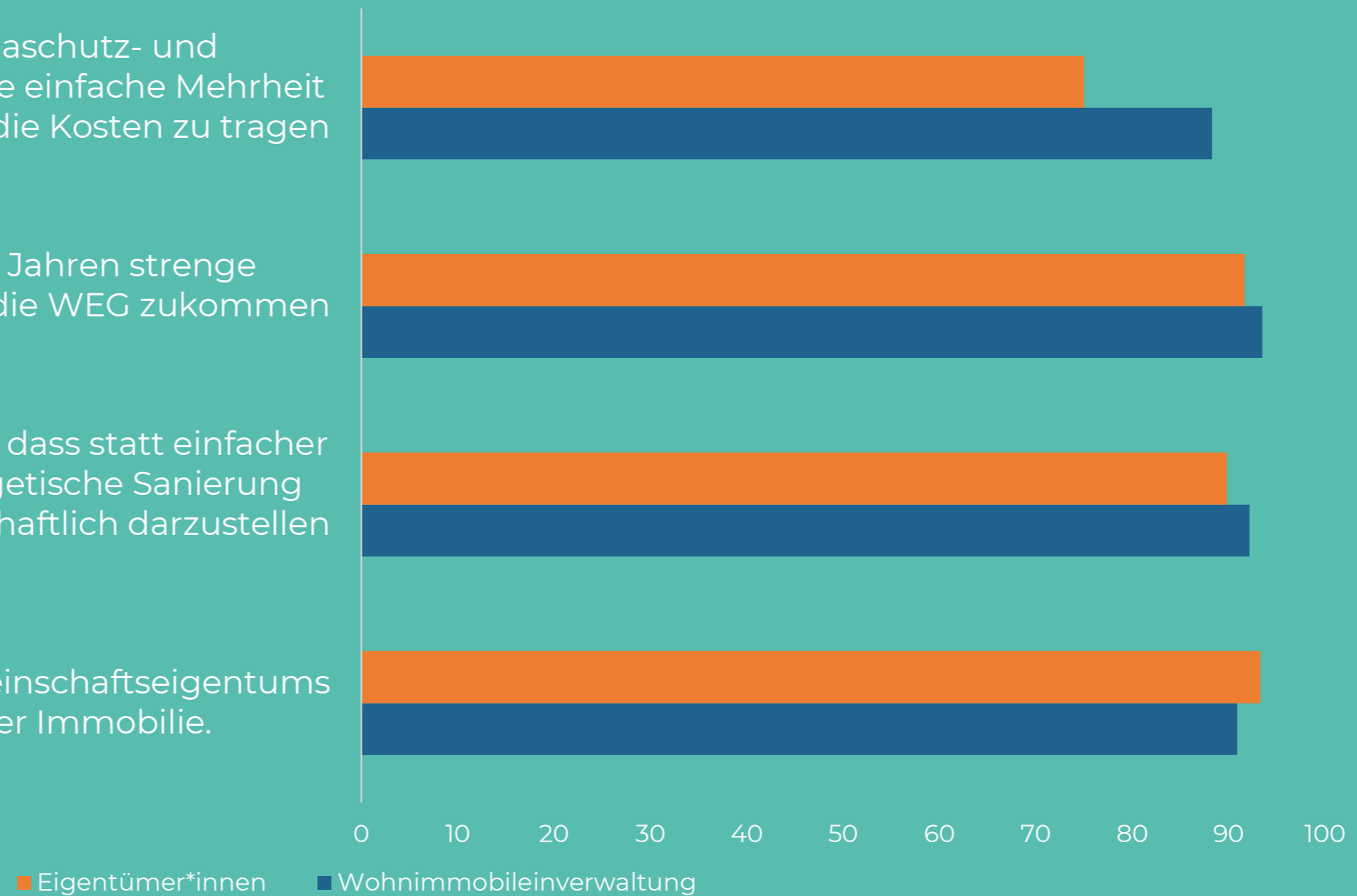
# Was sind Motivationen Energieeffizienzmaßnahmen anzustoßen und umzusetzen?

Für Beschlussfassungen zu Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen sollte generell die einfache Mehrheit genügen, auch wenn alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben.

Mir ist klar, dass in den nächsten Jahren strenge gesetzliche Sanierungsauflagen auf die WEG zukommen werden.

Ich würde mich aktiv dafür einsetzen, dass statt einfacher Instandsetzungsarbeiten eine energetische Sanierung durchgeführt wird, wenn diese wirtschaftlich darzustellen ist.

Die Energieeffizienz des Gemeinschaftseigentums beeinflusst den Wert der Immobilie.

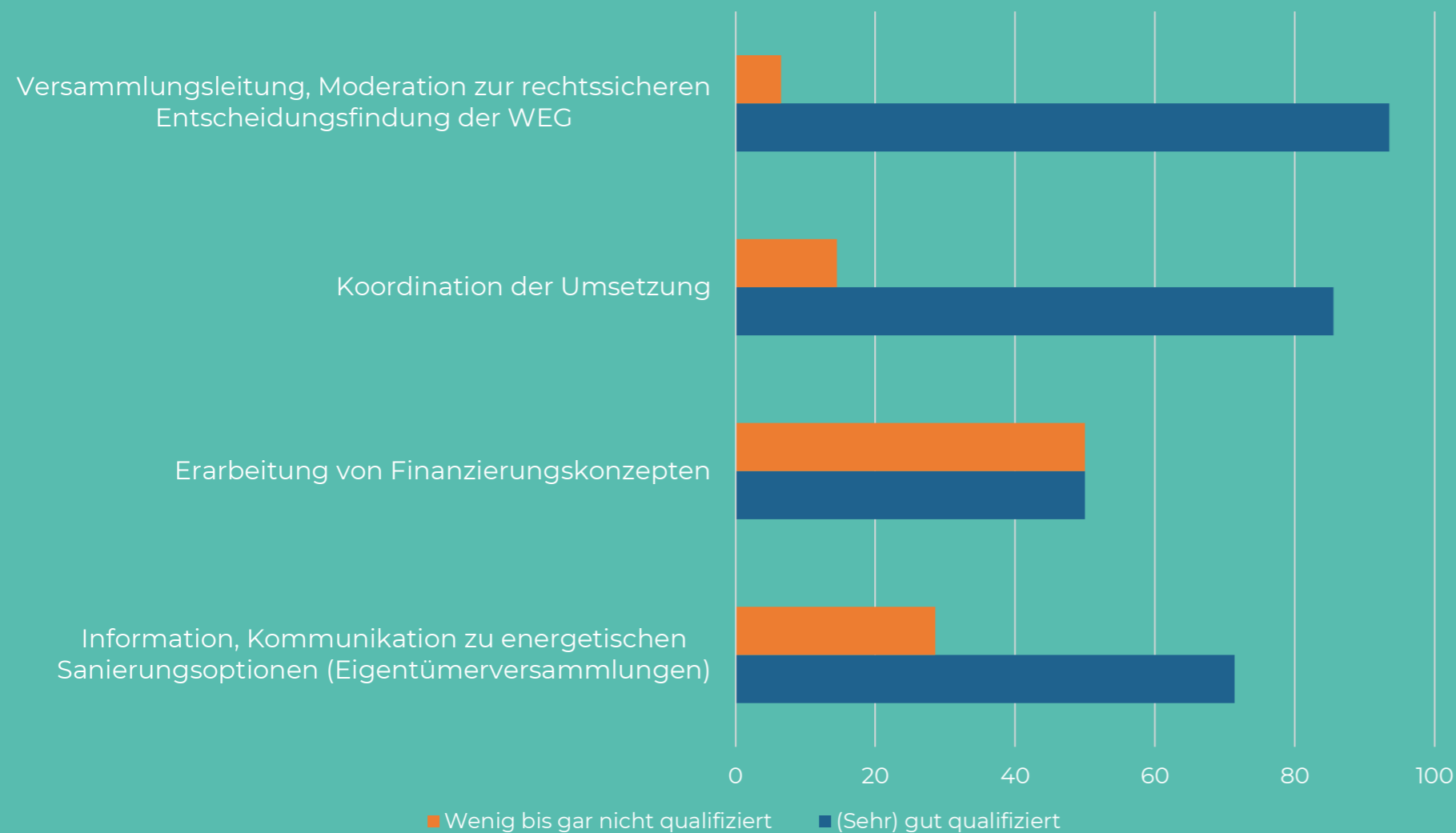


*Einstellung zu Energieeffizienzmaßnahmen (Wohnimmobilienverwaltung N = 77, Eigentümer\*innen N = 60)*



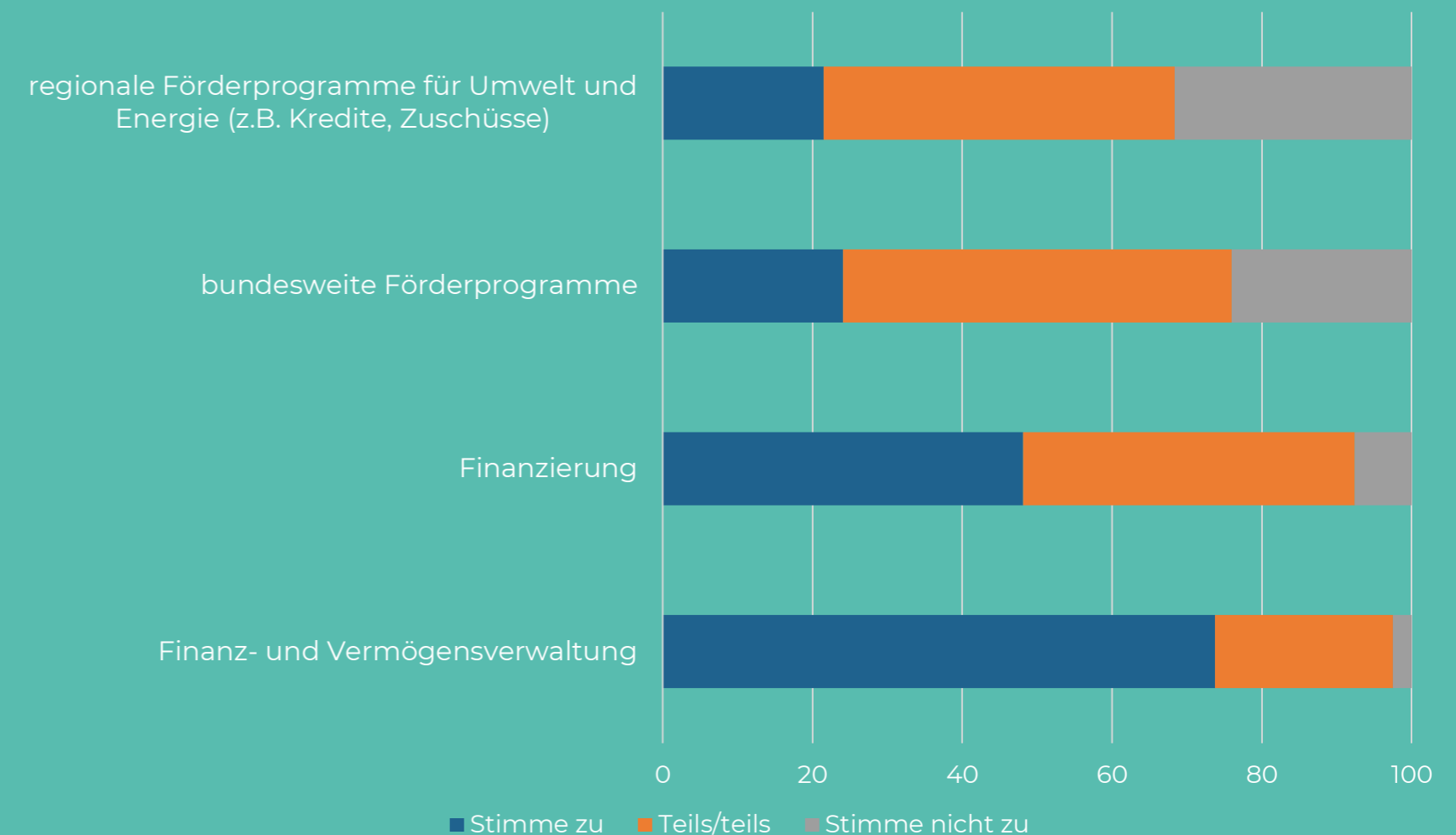
# Wo gibt es Nachholbedarf?

## Wie gut qualifiziert fühlen Sie sich für die Begleitung und Umsetzung umfassender Sanierungsmaßnahmen in WEG?



Selbsteinschätzung Qualifikation energetische Sanierung (N = 77)

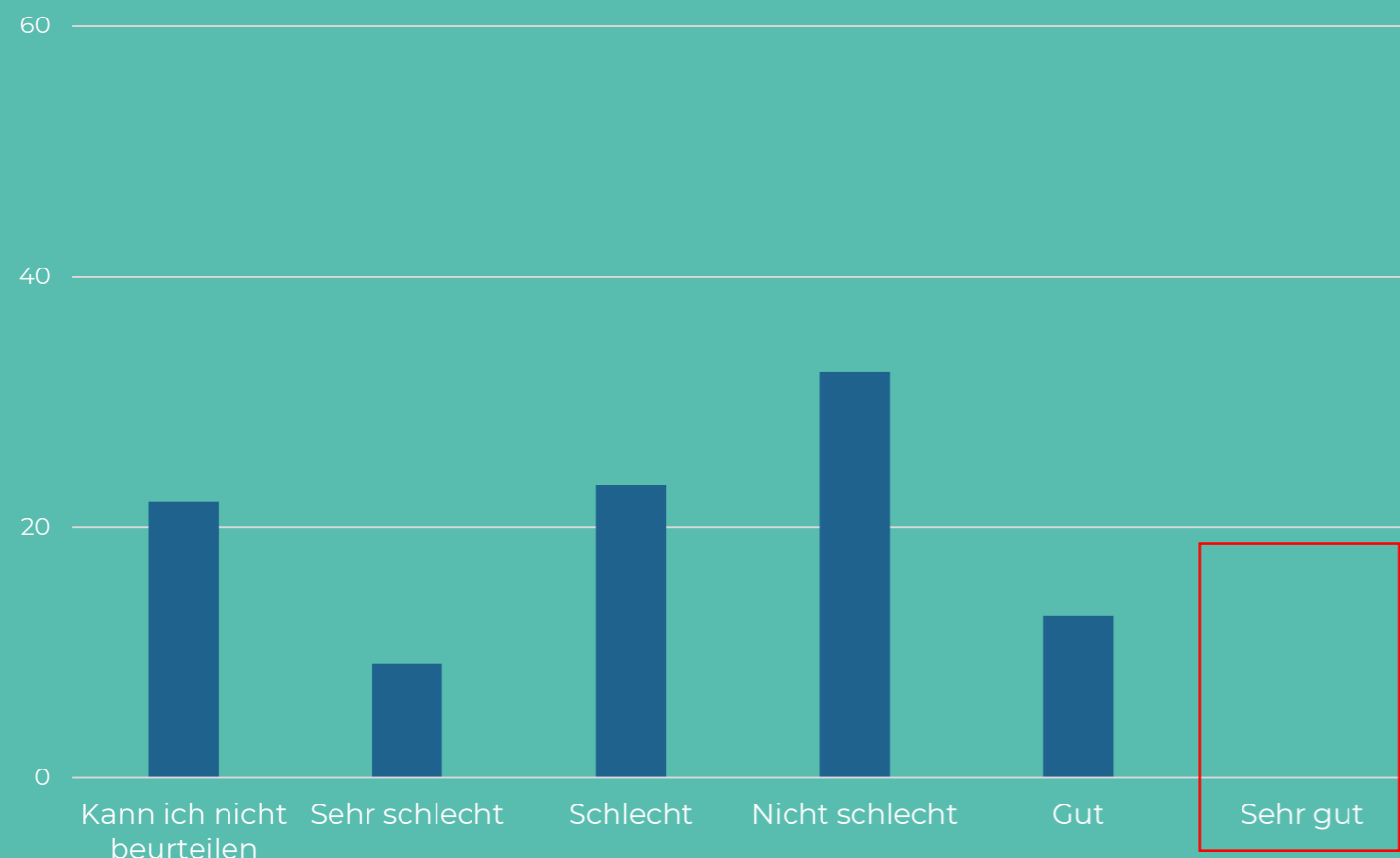
## Ich verfüge über sehr gute Fachkenntnisse in folgenden Bereichen der WEG-Verwaltung ...



Bewertung eigener Fachkenntnisse (N = 78)

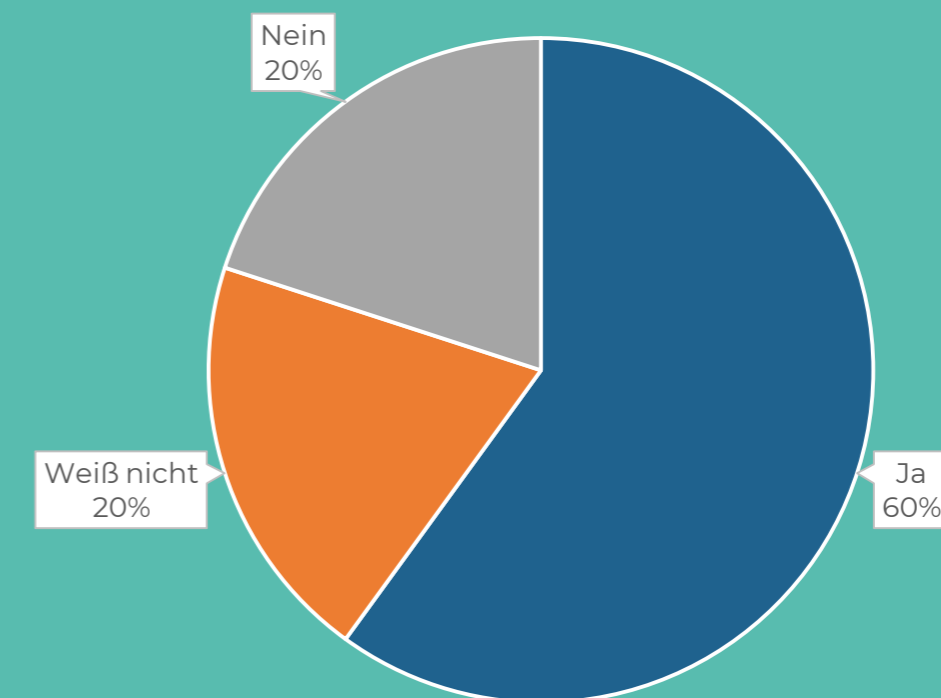


## Wie beurteilen Sie die Antragsstellung für bundesweite Förderprogramme?



Verwalter\*innenbewertung der Antragstellung für bundesweise Förderprogramme (N = 77)

## Sind Sie bereit einen Langzeitkredit (10 - 15 Jahre) für eine umfassende Sanierung aufzunehmen, wenn die Kosten des Kredits durch die Energieeinsparungen gedeckt werden?



Eigentümer\*innen: Bereitschaft zur Aufnahme eines Langzeitkredits (N = 60)





# TOP 3

**Der frühe Vogel oder: Wie Klimawandel und Klimapolitik den Wert einer Immobilie beeinflussen können**

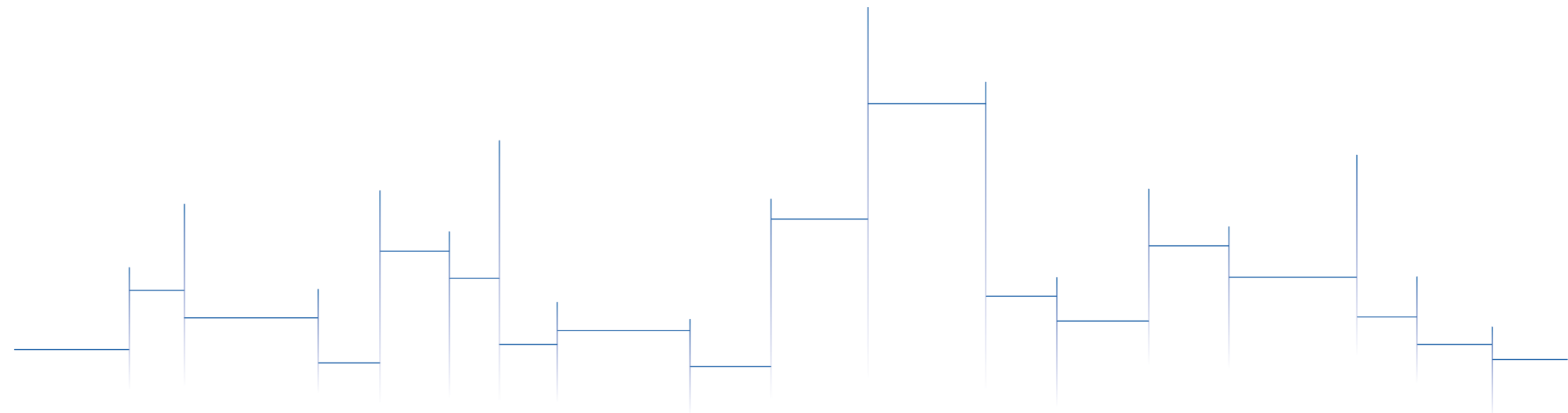
**Susann Bollmann | DENEFF e.V.**



# Der frühe Vogel oder: Wie Klimawandel und Klimapolitik den Wert einer Immobilie beeinflussen können

Susann Bollmann, Mitglied der Geschäftsleitung & Leiterin Projekte DENEFF e.V.

07. Dezember 2022



# Die Assetklasse Immobilien ist entscheidend für das Erreichen unserer Klimaschutzziele, einige Daten aus Deutschland



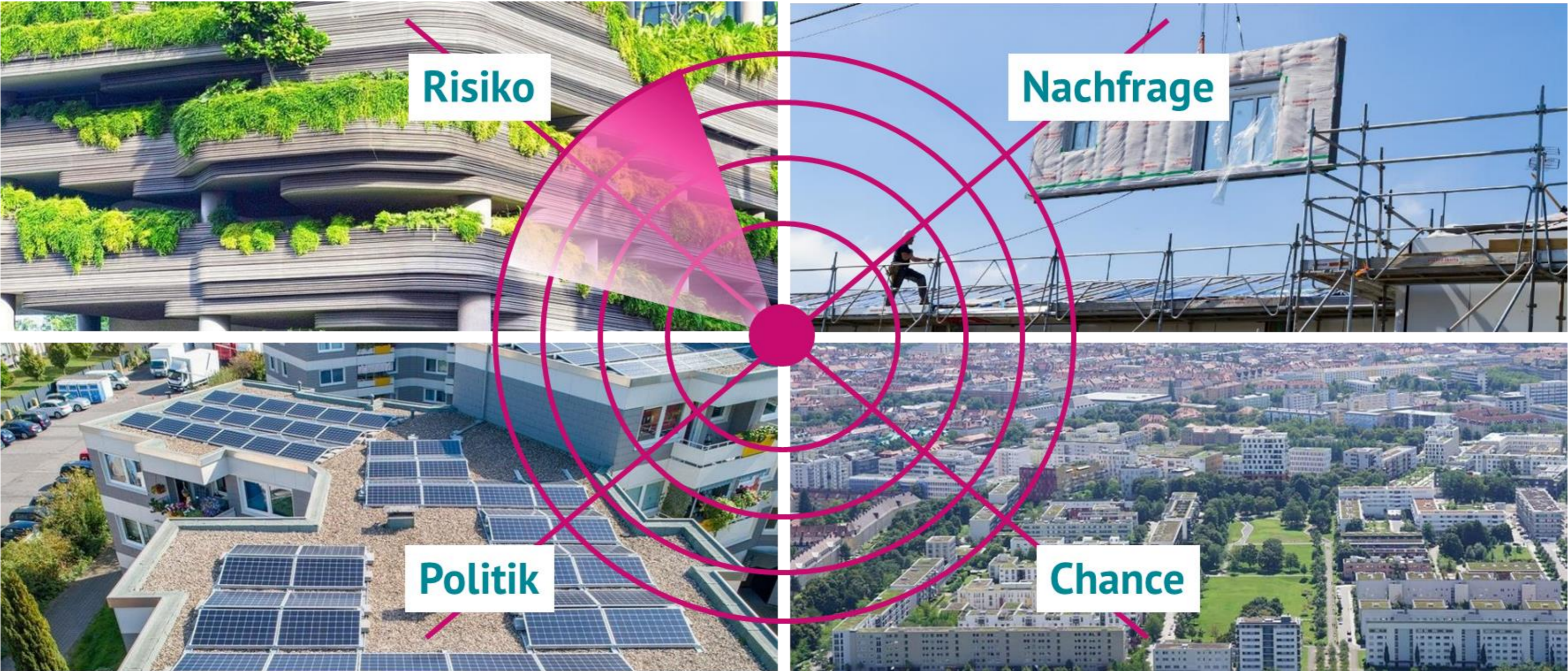
Klimafreundliche  
Gewerbeimmobilien: **Gebäudeeigentümer,  
Investitionsprozesse  
und neue Tools  
für mehr Investitionen  
in Klimaschutz**



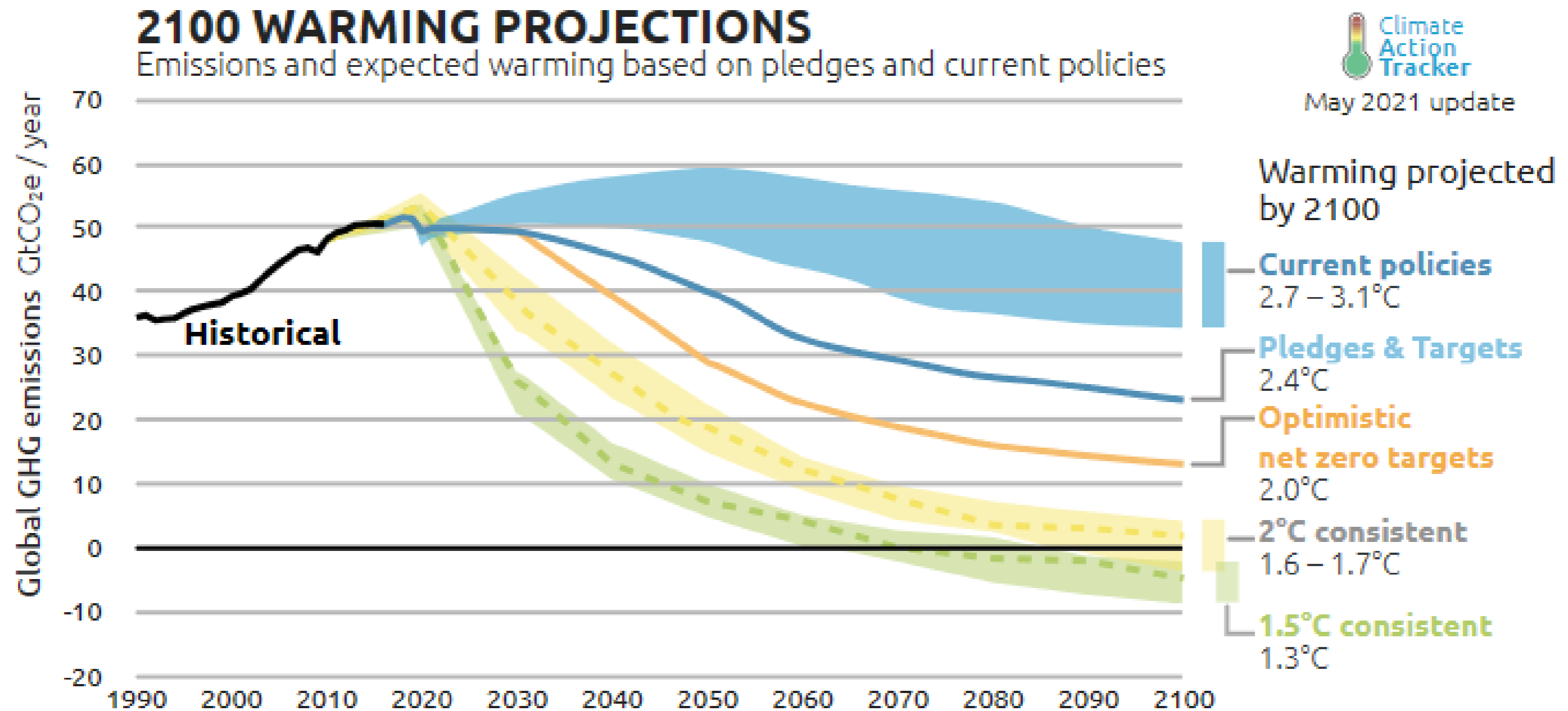
finanzforum  
energieeffizienz

- **21 Millionen** Immobilien gibt es in Deutschland.
- **35 %** beträgt der Anteil von Gebäuden am gesamten deutschen Energieverbrauch.
- Um unsere Klimaschutzziele zu erreichen muss der Primärenergiebedarf **um 80%** bis 2050 reduziert werden.
- Immobilien sind langlebige Güter mit langen Investitionszyklen - Wohngebäude haben eine Lebensdauer von rund **80 Jahren**.
- **Ca. 9 Billionen €** sind als Volksvermögen in Immobilien investiert - Wertverluste sind sensibel.

# Das Thema Klimaschutz wird zunehmend relevant für Immobilieneigentümer – Chancen und Risiken liegen nah beieinander



Gem. aktuellen NDC-Zusagen wird nicht einmal das 2°C-Ziel erreicht  
(stattdessen 3,1°C)





# Alle Akteure müssen sich zunehmend mit physischen und transitorischen Klimarisiken beschäftigen

Beim „E“ geht es letztlich im Kern um Klimarisiken und dabei gibt es zwei Ausprägungen: **KLIMARISIKEN = PHYSISCHE RISIKEN + TRANSITORISCHE RISIKEN**

**DOMINANZ  
PHYSISCHER  
KLIMARISIKEN**

<https://www.gisimmori.sknaturgefahren.de/immorisk.html>



**> 4°C Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur**

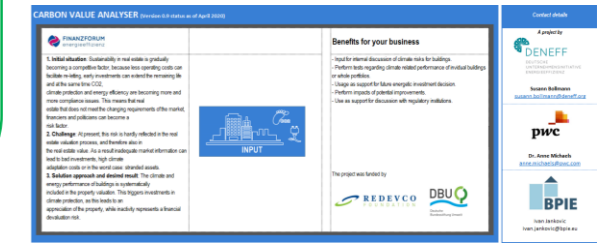
Hohes und steigendes Risiko physischer Schäden und sozialer Spannungen

**1.5°C - 2°C Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur**

Hohes Risiko durch schnellen Wandel (Energie-/Anpassungskosten, Stranding/Obsoleszenz)

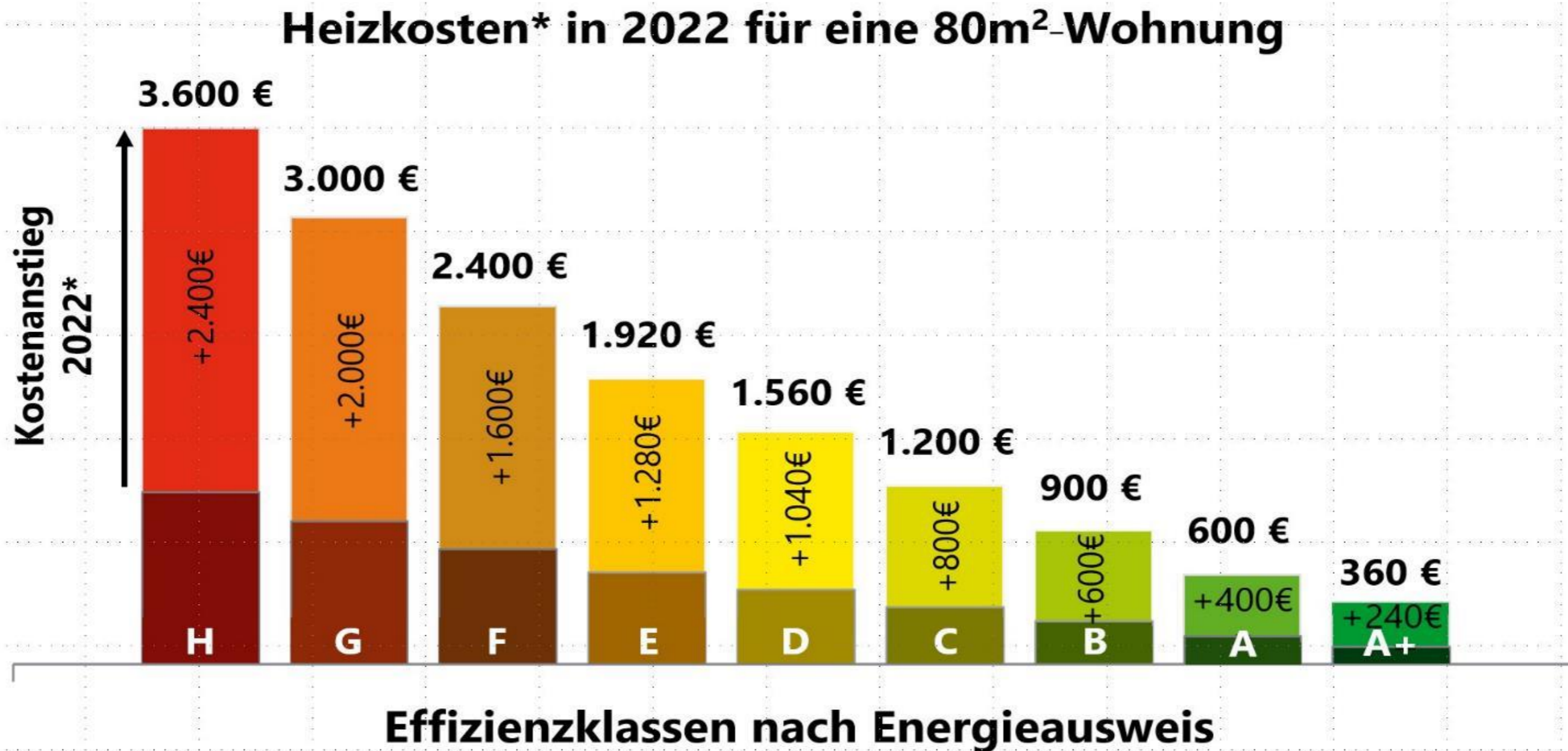
**Dekarbonisierung der Wirtschaft – kein Treibhausgasausstoß mehr!**

**DOMINANZ TRANSITORISCHER RISIKEN**



Siehe auch [https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document\\_library/Publications/Reports/2021/1015656/EBA%20Report%20on%20ESG%20risks%20management%20and%20supervision.pdf](https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document_library/Publications/Reports/2021/1015656/EBA%20Report%20on%20ESG%20risks%20management%20and%20supervision.pdf)

Klimakrise plus Energiekrise: Die Heizkosten sind in den ineffizientesten Gebäuden 10 mal höher. Die Preissteigerung schlägt dort mit voller Wucht ein.



\* Am Beispiel einer Gasheizung mit einer angenommenen mittleren Gaspreissteigerung von 5ct/kWh in 2020 auf 15 ct/kWh in 2022  
Alle Zahlen gerundete Mittelwerte auf Basis der zulässigen Höchstwerte je Effizienzklasse  
Quelle: DENEFF (02/2022), eigene Berechnungen

# Klimaschutz und Energieeffizienz von Gebäuden wird relevanter (1/2)



## (Auszug) Regulierungen ausgehend vom Pariser Klimaschutzabkommen

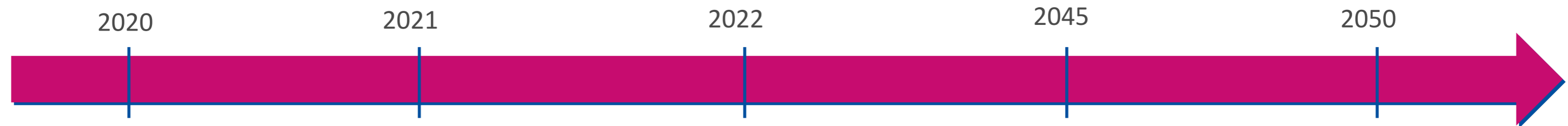




# Klimaschutz und Energieeffizienz von Gebäuden wird relevanter (2/2)



## (Auszug) Regulierungen ausgehend vom Pariser Klimaschutzabkommen



Klimaschutzgesetz mit Sektorzielen

Novelle des Klimaschutzgesetzes

EPBD Recast (wahrscheinlich mit Mindeststandards) und fit for 55 Paket (mit jährlichen Einsparverpflichtungen für Mitgliedsstaaten, evtl. Entscheidung für EU-Gebäude-ETS)

Klimaneutralität Deutschlands

Klimaneutralität der EU



Novellierung des GEG





# Was wird kommen? Einige Nachbarländer Deutschlands setzen Mindeststandards für die Energieeffizienz bereits um (EU-Kommission entwickelt erste Vorschläge)

	Einführung	Inkrafttreten	Immobilienart	Politikinstrument	Vollzug
	2016	2020	Wohngebäude (vermietet)	Alle Immobilien, die vermietet werden, müssen das Energielabel E oder besser erfüllen.	Verlust Betriebs-erlaubnis
	2019	2025	Wohngebäude	Alle Immobilien mit EPC-Label G und F müssen renoviert werden.	Kann ab 2030 nicht mehr verkauft werden.
	2018	2023	Bürogebäude	Alle Bürogebäude müssen mindestens dem Energielabel C entsprechen.	Verlust Betriebs-erlaubnis



# Fazit: Von verschiedenen Seiten steigen die Anforderungen an Eigentümer in puncto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz



## POLITIK

- > Paradigmenwechsel Fördern & Beraten zu FORDERN & Fördern & Beraten
- > Kurzfristig und mittelfristig wirkende Maßnahmen u.a. EnSikuV & EnSimiV
- > Langfristig orientierte Maßnahmen wie MEPS und Energieeffizienzgesetz im konkreten Designstadium



## WETTBEWERB

- > Zweite Miete wird zunehmend zum Wettbewerbsfaktor, v.a. im Wohnsegment
- > In Teilsegmenten des Marktes werden Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu wichtigen Anmietungskriterien
- > Transitorische und physische Klimarisiken mehr und mehr im Blick von Eigentümern – Einpreisung findet bereits statt



## FINANZMARKT

- > EU-Taxonomie und steigende Anforderungen der Finanzaufsicht erfordern mindestens die Kenntnis möglicher Risikopositionen im Portfolio
- > Niederschlag in Kapitalkosten als konsequenter nächster Schritt bzw. ggf. erschwerte (Re-)Finanzierbarkeit

Bisher waren die möglichen Auswirkungen der Klimakrise in der finanziellen Bewertung von Gebäuden wenig sichtbar, das wird sich ändern müssen



## Klimaschutz ist kaum ein Business Case



## Steigende Klimaschutzanforderungen

> Bei Kauf/Verkauf, Bilanzierung oder Finanzierung spielt Klimaschutz bisher eine nachgeordnete Rolle, da er sich bislang kaum positiv oder negativ niederschlägt (erste Marktdaten zeigen jedoch Verschiebungen an)

- 1 Investitionen in Klimaschutz haben für Eigentümer kaum finanzielle Vorteile, da derzeit v. a. der Mieter profitiert
- 2 Gleichzeitig sehen wir bei Mietern eine eher geringe Preisbereitschaft
- 3 Regulatorische Vorgaben für Gebäudeeigentümer gibt es bislang kaum – Preissignale entfalten wenig Wirkung

> Gleichzeitig steigen die Klimaschutzanforderungen an Immobilieneigentümer und werden weiter zunehmen, derzeit v.a. getrieben durch die Finanzbranche

- 1 Steigende Reporting-Anforderungen und Offenlegung möglicher Risiken durch den Klimawandel
- 2 Die Politik in anderen EU-Ländern reagiert u.a. mit neuen Politik-instrumenten (z.B. Mindeststandards)
- 3 Klimaschutzbewusste Mieter suchen schon heute gezielt nach nachhaltigen Objekten

# Und tut es bereits: Die Wahrnehmung von Klimarisiken nimmt zu – und spielt auch bei der Bewertung zunehmend eine Rolle

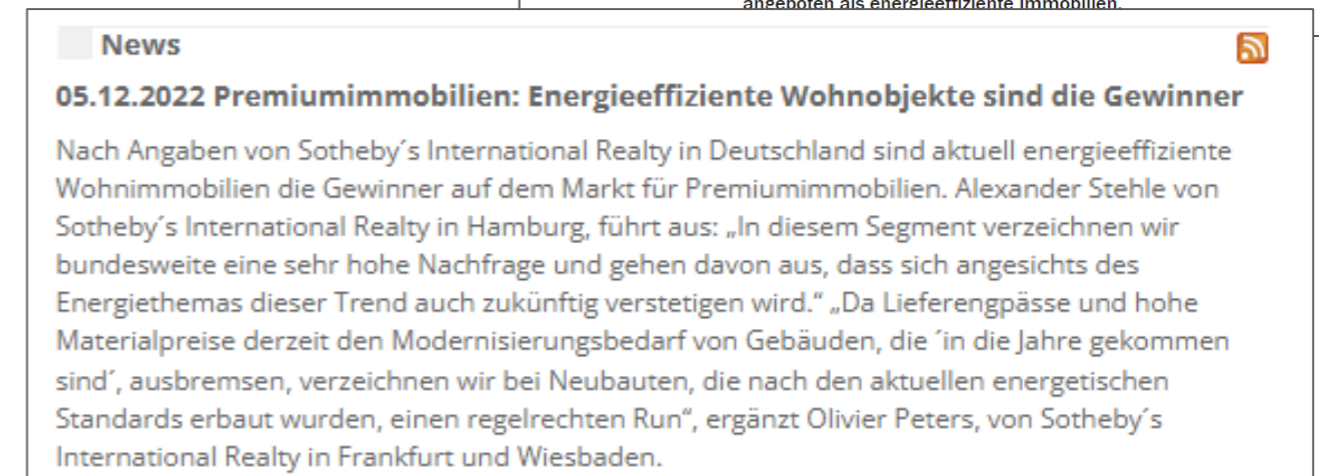


**„Vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Bedeutung der Thematik Nachhaltigkeit/ Energieeffizienz betrachten wir auch eine Auseinandersetzung mit energetischen Merkmalen [...] im Rahmen der Wertermittlung als unabdingbar.“**

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. / HypZert

**„Mehr und mehr hängen, zunächst bei Büroimmobilien, nun zunehmend auch bei Wohnbauten, die Vermiet- und Vermarktbarkeit sowie die Miethöhe bzw. der Kaufpreis auch von energetischen Eigenschaften im engeren Sinne bzw. nachhaltigkeitsrelevanten Merkmalen und Eigenschaften im weiteren Sinne ab.“**

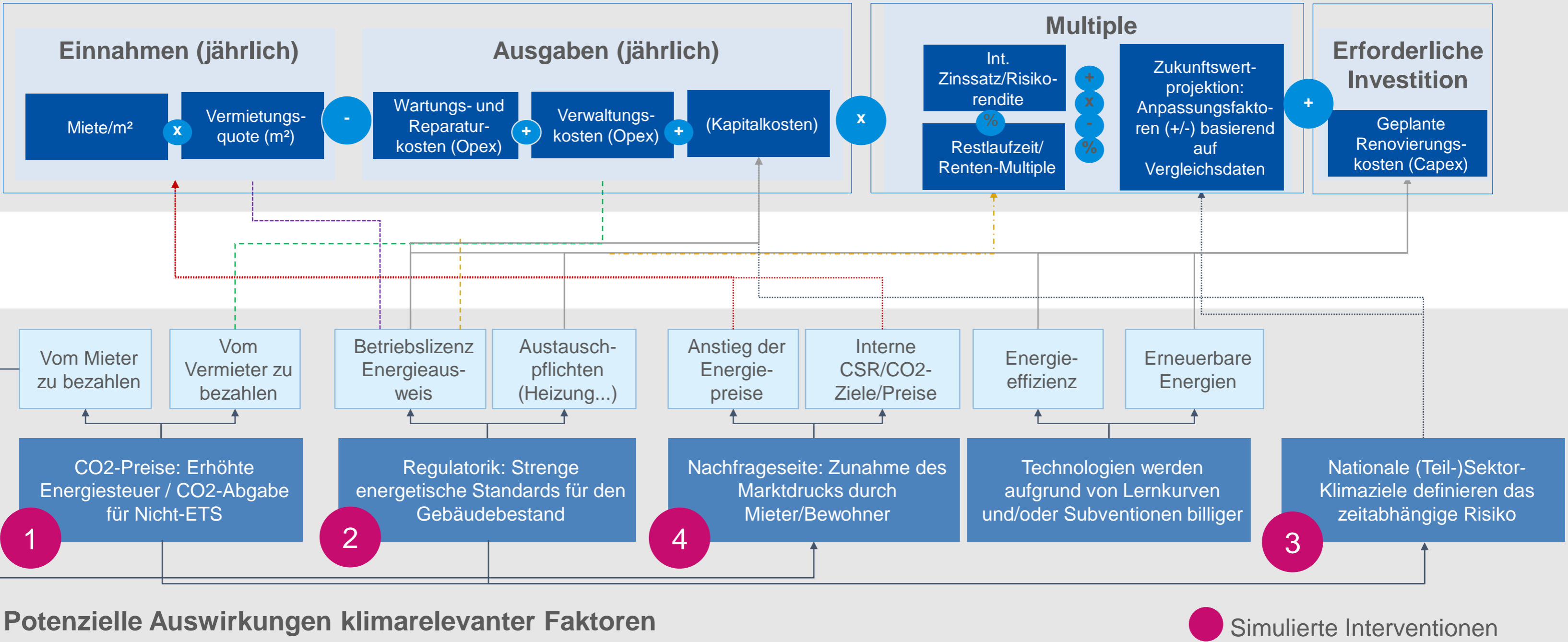
Karlsruher Institut für Technologie (KIT)



# Wir haben uns angeschaut, wie Klimarisiken und Klimawandel den finanziellen Wert einer Immobilie beeinflussen können



## Verallgemeinerte Berechnungsmethode für die Gebäudebewertung (illustrativ)



# Dabei berücksichtigt das Tool aktuelle oder mögliche klimapolitische Vorgaben und Auswirkungen






## In vier Simulationen werden die finanziellen Auswirkungen auf den Immobilienwert modelliert

- 1 Auswirkungen eines CO<sub>2</sub>-Preises auf den Wärmeverbrauch**  
Simulation des CO<sub>2</sub>-Preises auf den Energieverbrauch (Wärme), der vom Eigentümer zu tragen ist.
- 2 Sanierung entsprechend Klimastrategie 2045 (Sektorpfad Gebäude 2045)**  
Simulation des Zeitpunkts, an dem die Gebäude einen Schnittpunkt mit dem Reduktionspfad für Wohn- und Nichtwohngebäude haben. Sie müssen entsprechend den Anforderungen von 2045 saniert werden.
- 3 Energetische Mindeststandards für Gebäude ab dem Jahr 2030**  
Angelehnt an eine niederländische Regulierung dürfen Gebäude, die eine vorgeschriebene Energieverbrauchsgrenze p.a. überschreiten, nicht mehr vermietet werden. Diese müssen entsprechend saniert werden.
- 4 Veränderung der Nachfrage**  
Simulation der Auswirkungen einer rückläufigen Nachfrage nach energieintensiven Immobilien aufgrund der zunehmenden Einführung interner Richtlinien für gewerbliche Mieter, nur noch grüne Immobilien zu mieten.



# Restriktionen zum Verbrauch und durch die Klimastrategie können zu erheblichen Wertverlusten führen

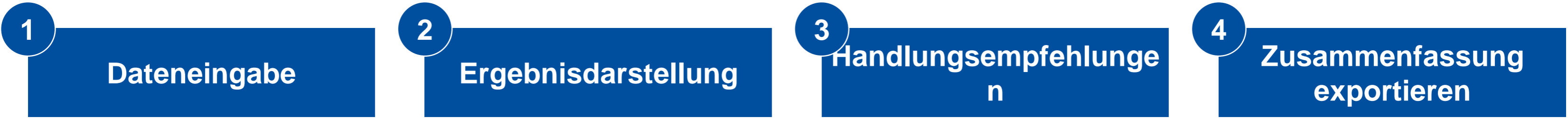
## Regulatorische Simulation

CO <sub>2</sub> -Preis	>	 -0,9%	 -0,5%	 -0,6%
Energetische Mindeststandards für Gebäude ab dem Jahr 2030	>	-53,0%	0,0%	0,0%
Sanierung entsprechend Klimastrategie	>	-100%	-41,0%	0,0%
Nachfrageänderung	>	-3,3%	0,0%	+3,3%

Quelle: DENEFF (2021); Annahmen: €180/m<sup>2</sup> Jahr; Diskontierungsrate: 3,5%. Szenarien: Hoher Energieverbrauch: 178 kWh/m<sup>2</sup> p.a., mittlerer Energieverbrauch: 140 kWh/m<sup>2</sup> p.a., niedriger Energieverbrauch: 99 kWh/m<sup>2</sup> p.a.



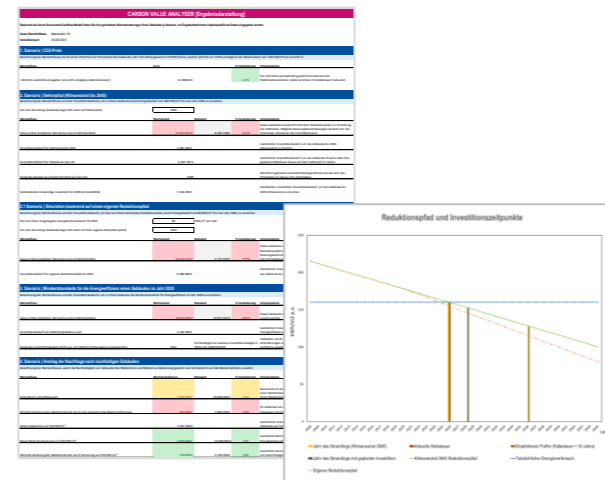
# So funktioniert das Tool: In vier Schritten zum Risiko- und Chancenprofil Ihres Gebäudes



- > Eingabe von nur 11 Datenpunkten zu Ihrem Asset
- > Anpassung von Annahmen möglich

CARBON VALUE ANALYSER [Dateneingabe]			
Bitte geben Sie Ihre Asset-Daten ein			
Alte Asset-Informationen	Eingabe	Ergebnis	Einheit
Asset-Identifikation	Malerstraße 130	130	Fläche in qm
Ursprünglicher Immobilienwert	30.000.000 €	30.000.000	€
Erwartungswert	Annahme	30.000.000	€
Ansatzstrategie	konkret (Buy and hold)	25,00	€ / qm / Jahr
Optimale Rest-Haltedauer	6	6	Jahre
Nutzungsfläche	10.000	10.000	qm
Monatlicher Mietpreis	25,00 €	25,00	€/qm / Jahr
Zinsfuß	3,50%	3,50%	%
Wärmeverbrauch (Endenergieverbrauch)	60,00	60,00	kWh/m² / Jahr
CO2-Emissionsfaktor (Emissionsfaktor)	0,28	0,28	t CO2/MWh
Wärmeverbrauch (Basierend auf Bilanzierung zur Erstellung eines Energieausweises (Endenergieverbrauch))	100,00	100,00	kWh/m² / Jahr

- > Darstellung und Interpretation der möglichen Wertverluste bei Nichthandeln
- > Berechnung der Investitionsbedarfe



- > Zusammenfassung von möglichen Handlungsoptionen für Ihre Investitionsentscheidung

Ergebnisse der Simulationen und Handlungsempfehlungen für Ihre Assetstrategie			
Maßnahme	Relative Wkt. (p)	Wkt. (%)	Wichtigste Ergebnisse
1. Keine CO2-Maßnahmen	100%	100%	Keine CO2-Maßnahmen führen zu einem Wertverlust von 25,00 € / qm / Jahr.
2. CO2-Maßnahmen (Emissionsfaktor)	100%	100%	CO2-Maßnahmen führen zu einem Wertverlust von 10,00 € / qm / Jahr.
3. CO2-Maßnahmen (Wärmeverbrauch)	100%	100%	CO2-Maßnahmen führen zu einem Wertverlust von 10,00 € / qm / Jahr.
4. CO2-Maßnahmen (Emissionsfaktor + Wärmeverbrauch)	100%	100%	CO2-Maßnahmen führen zu einem Wertverlust von 10,00 € / qm / Jahr.

- > Möglichkeit zum Export Ihres Risiko- und Chancenprofils im PDF-Format

Nutzen Sie das Tool für einen ersten Check: Wo steht das Gebäude heute und welche Handlungsoptionen haben Sie schon heute?



## Fragestellungen

- 1 Wie performt das Gebäude heute? Passt es überhaupt zu meiner „Asset-Strategie“?
- 2 Wie dringend muss ich ein Gebäude energetisch sanieren - was kann ich direkt heute tun, um es in ein Green Building zu entwickeln?
- 3 Mit welchem Wertverlust muss ich ansonsten rechnen?
- 4 Zu welchem Zeitpunkt muss ich die Immobilie spätestens energetisch ertüchtigen, um den Wertverlust zu vermeiden?
- 5 Wie hoch ist die für die 2045-zielkonforme energetische Sanierung notwendige Investitionssumme?

# Hier den Carbon Value Analyser herunterladen



Einfach QR-Code scannen und den Carbon Value Analyser für Wohn- und Nichtwohnummobilien erhalten.

Der Carbon Value Analyser

Hier geht es zum Download



**Carbon Value Analyser: Überblick**  
Ihr Bericht zum Gebäude Mairstraße 130

**Ihr Risiko- und Chancenprofil im Überblick**

1. Szenario   CO2-Preis	2. Szenario   Sektorziel (Klimaneutral bis 2045)	3. Szenario   Mindeststandard für die Energieeffizienz eines Gebäudes im Jahr 2030	4. Szenario   Anstieg der Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden
Ergebnisse für Beschreibung	Das CO2-Preis führt zu einer Erhöhung der Energiekosten für die Erfüllung der 2045-Ziele. Wenn Sie eine eigene Berechnung für die Sanierungskosten haben, können Sie diese hier eingeben. Wenn Sie das Feld nicht ausfüllen, werden die Sanierungskosten auf der Grundlage üblicher Kostenvorschläge berechnet, ca. 1.200 EUR/m².	Das Gebäude entspricht nicht den Anforderungen an die Erfüllung der 2045-Ziele. Es sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um die Anforderungen zu erfüllen. Die Sanierungskosten betragen ca. 1.200 EUR/m².	Die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden steigt. Dies führt zu höheren Energiepreisen und damit zu höheren Energiekosten für die Erfüllung der 2045-Ziele.

**CARBON VALUE ANALYSER [Dateneingabe]**

Bitte geben Sie Ihre Asset-Daten ein

Kürzester Asset-Informationen	Ergebnis	Einheit
Asset-Standard/Name	Mairstraße 130	Asset
Ursprünglicher Immobilienwert	30.000.000 €	Euro
Bewertungsanlass	Assetstrategie	
Assetstrategie	konservativ (Buy and hold)	
Geplante Rest-Haltedauer	6	Jahre
Nettomietfläche	10.000	m²
Monatlicher Mietpreis	25,00 €	Euro/m² pro Monat

Falls gewünscht, passen Sie die Annahmen an

Parameter	Wert	Einheit
Endenergieverbrauch (gesamt)	160,00	kWh/m² pro Jahr
Durchschnittliche Kosten der Sanierung zur Erfüllung der 2045-Ziele		Euro/m²
Falls bekannt: Ihr geplantes Investitionsbudget	500.000 €	Euro
CO2-Preis (Ausgangswert)	25,00 €	Euro/Tonne
Jährliche Steigerung des CO2-Preises	5,00 €	Euro/Jahr
Eigener energetischer Zielwert für 2045	80	kWh/m² pro Jahr
Gebäude soll kompatibel für die nächsten Jahre sein (Default: Rest-Haltedauer + 10 Jahre)		Jahre
Jahr der Mietanpassung aufgrund der veränderten Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden (+x Jahre)	5	Jahr

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen unter [Susann.bollmann@derneff.org](mailto:Susann.bollmann@derneff.org)

**CARBON VALUE ANALYSER (Version 2.0 Status von November 2021)**

**Hintergrundinformationen**

- Ausgangssituation:** Nachhaltigkeit bei Immobilien wird zunehmend zu einem Wettbewerbsfaktor, weil geringere Betriebskosten die Wiedervermietung erleichtern können. Schnelle Investitionen in die Nutzungsdauer verlängern sowie gleichzeitig CO2 einsparen können und Klimaschutz sowie Energieeffizienz mehr und mehr zu Compliance-Themen werden. Das bedeutet, dass Immobilien, die nicht den sich wandelnden Anforderungen des Marktes, der Finanzierer und der Politik entsprechen, sich zu einem Risikofaktor entwickeln können.
- Herausforderung:** Gegenwärtig wird dieses Risiko im Immobilienbewertungsprozess kaum berücksichtigt, und fällt daher noch nicht in den Immobilienwert mit ein. Infolgedessen können unzureichende Marktinformationen zu Fehlinvestitionen, hohen Anpassungskosten oder im schlimmsten Fall "standed assets" führen.
- Lösungsansatz und angebotenes Ergebnis:** Die Klima- und Energieperformance von Gebäuden wird systematisch in die Immobilienbewertung einbezogen. Während eine Investition in Klimaschutz am Gebäude zur Aufwertung dessen führt, stellt die Unsicherheit in dem Fall ein finanzielles Wertverlustrisiko dar.

**Vorteile für Ihr Unternehmen**

- Input für die interne Diskussion über Klimarisiken für Gebäude.
- Durchführung von Tests zur klimabezogenen Leistung einzelner Gebäude oder ganzer Portfolios.
- Verwendung als Unterstützung für zukünftige energetische Investitionsentscheidungen.
- Durchführung von Auswirkungen möglicher Verbesserungen.
- Verwendung als Unterstützung für die Diskussion mit Regulierungsinstanzen.

Das Projekt wurde gefördert von

Ich freue mich auf Ihre Fragen



## Susann Bollmann

Mitglied der Geschäftsleitung

Leiterin Projekte und Finanzforum Energieeffizienz

E-Mail [susann.bollmann@deneff.org](mailto:susann.bollmann@deneff.org)

# TOP 4

Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen mit dem  
WEG Darlehen

Rudolf Naßl | Hausbank München





Hausbank München eG

**Services für  
Immobilienverwalter**

---

**WEG-Darlehen**

# Hausbank

# Die heutige Agenda

---

## WEG-Darlehen

## Rechtliche Situation und Finanzierungsvarianten

### Inhalte

#### 1 Die Hausbank München eG

#### 2 WEG-Darlehen

##### 2.1 Kapital-Bedarf

##### 2.2 Kapital-Beschaffung

##### 2.3 Finanzierungsbeispiele



# WEG-Darlehen

## Kapitalbedarf einer WEG

---

### Wofür benötigt eine WEG Geld?

#### Außerordentlicher Kapitalbedarf

- Sanierung
- Modernisierung
- Gesetzliche Vorgaben (z.B. Brandschutz)

Kapitalherkunft?





# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### Eigenkapital und Fremdkapital

#### Eigenkapital

- Vorhandene Rücklagen
- Sonderumlage

#### Fremdkapital

- Dispositionskredit
- Kontoüberziehung
- WEG-Darlehen



# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### Eigenkapital

#### Rücklagen

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habenverzinsung auf Rekordtief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht oder nicht ausreichend vorhanden</li> <li>Anderweitige Verwendung geplant</li> </ul>

#### Sonderumlage

Vorteile	Nachteile (sollte das Geld bei den Eigentümer nicht vorhanden sein -> Darlehensaufnahme privat)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringer Aufwand für Verwalter</li> <li>Keine Haftungsfragen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Benötigt Sicherheiten</li> <li>Zeitaufwendig</li> <li>Bonitätsabhängig</li> <li>Keine Umsetzung bei nicht kreditwürdigen Eigentümern</li> </ul>

### Fremdkapital

#### Dispositionscredit/Kontoüberziehung

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teuer</li> <li>Nicht immer möglich</li> <li>Nur zur Überbrückung geeignet</li> </ul>

#### WEG-Darlehen



# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### WEG-Darlehen

#### Merkmale

- WEG-Darlehen ist ein Blankokredit
- Darlehensnehmer ist die WEG
- Beantragung und Vertragsunterzeichnung durch den Verwalter
- Unter bestimmten Voraussetzungen KfW-Förderung/BaFa-Förderung möglich

#### Vorteile

- Keine Besicherung nötig
- Keine Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Eigentümer
- Keine Bürgschaften von Eigentümern notwendig



# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### WEG-Darlehen

### Rechtliche Grundlagen zur Aufnahme – Wohnungseigentumsgesetz

#### WEG §9a Abs.1

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.

#### WEG §9b Abs.1

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrag aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.



# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### WEG-Darlehen

#### Rechtliche Grundlagen zur Aufnahme – Rechtsprechung

**BGH-Urteil vom 28. September 2012; V ZR 251/11**

- Es liegt in der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, über eine Kreditaufnahme durch die WEG zu beschließen.
- Es liegt in der Entscheidung der Wohnungseigentümer, ob die Deckung eines Finanzierungsbedarfs über die Rücklagen, durch Sonderumlagen oder durch Aufnahme von Darlehen erfolgen soll.



Quelle: www.rawpixel.com

# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### WEG-Darlehen

### Rechtliche Grundlagen zur Haftung – Wohnungseigentumsgesetz

#### WEG §9a Abs.4

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist §160 Handelsgesetzbuch entsprechend anzuwenden.

#### WEG §16 Abs.3

Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt §21 WEG.



# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### WEG-Darlehen über die Hausbank München

#### Voraussetzungen

- Finanzierung innerhalb der gesamten Bundesrepublik Deutschland
- Finanzierungsvolumen bis grds. EUR 15.000.000,-
- grds. Eigentum pro Person:  $\frac{1}{3}$  des Objektes
- Zinsbindung 10 Jahre
- Keine Besicherung notwendig

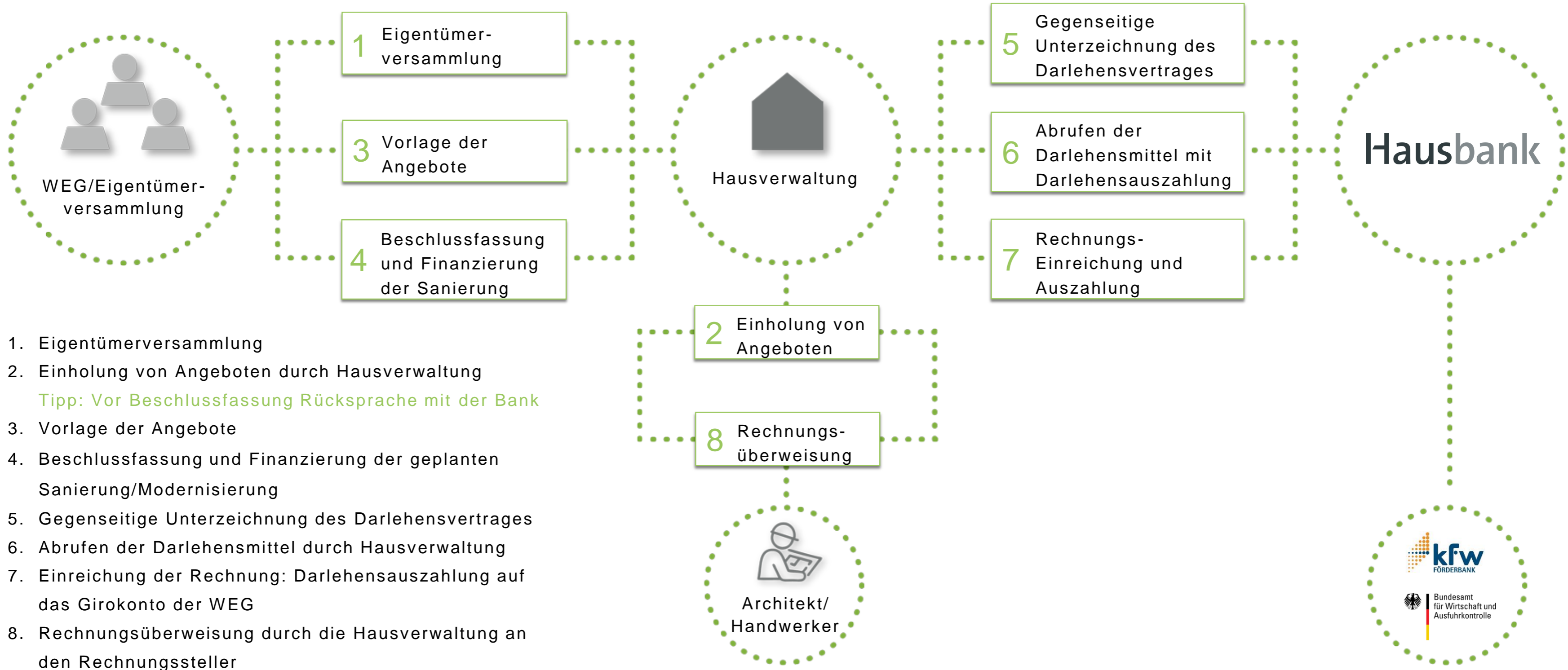


Quelle: www.pixabay.com

# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

## Allgemeiner Ablauf Kreditfinanzierung WEG



1. Eigentümerversammlung
2. Einholung von Angeboten durch Hausverwaltung  
*Tipp: Vor Beschlussfassung Rücksprache mit der Bank*
3. Vorlage der Angebote
4. Beschlussfassung und Finanzierung der geplanten Sanierung/Modernisierung
5. Gegenseitige Unterzeichnung des Darlehensvertrages
6. Abrufen der Darlehensmittel durch Hausverwaltung
7. Einreichung der Rechnung: Darlehensauszahlung auf das Girokonto der WEG
8. Rechnungsüberweisung durch die Hausverwaltung an den Rechnungssteller



# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

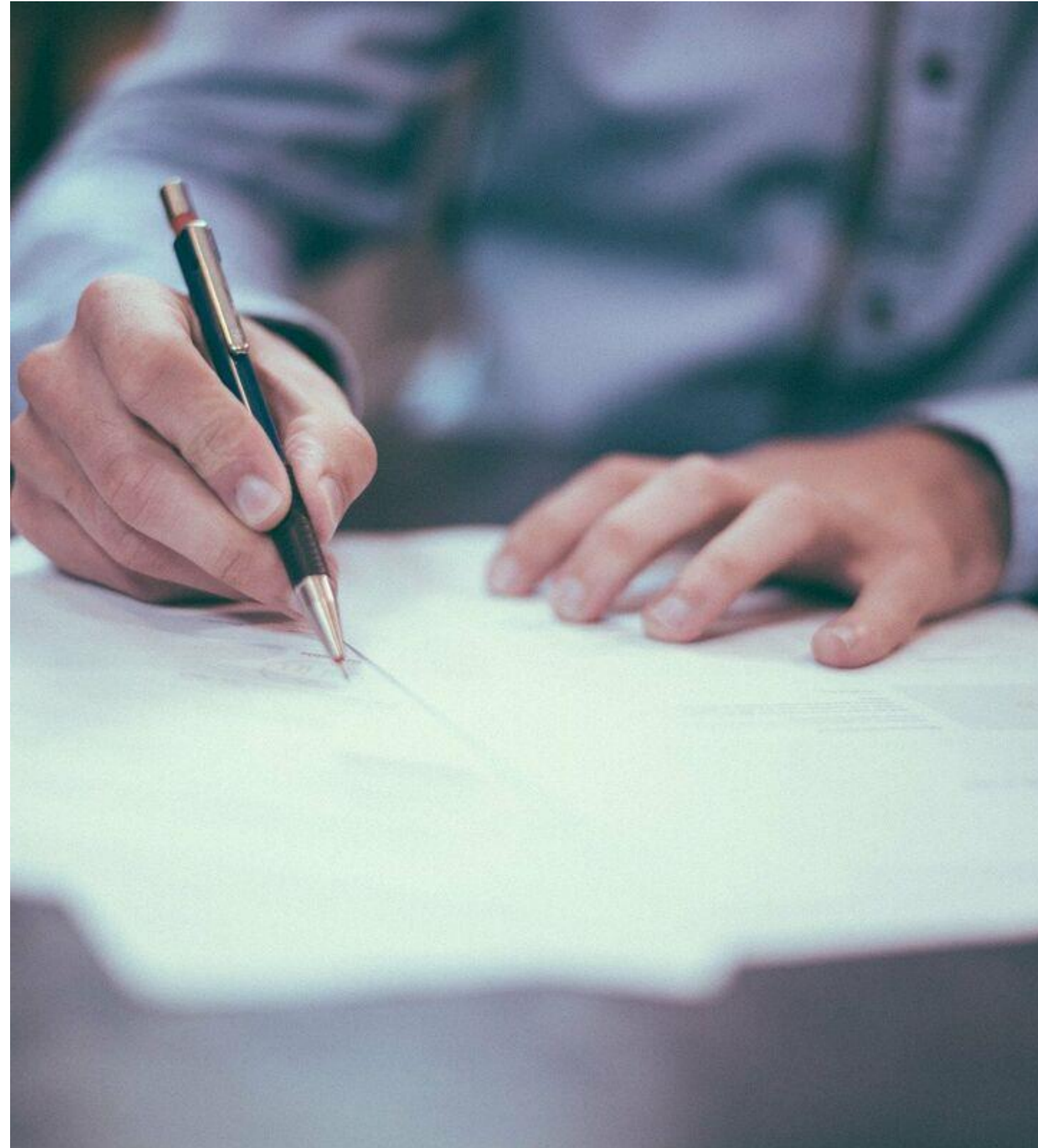
### WEG-Darlehen

### Musterbeschluss

Zur Durchführung der in TOP XXX beschlossenen Sanierung mit einer Kostenhöhe von EUR XXX soll die Rücklage in Höhe von EUR XXX dienen. Der überschießende Betrag in Höhe von EUR XXX wird durch Darlehen fremdfinanziert.

Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, das Angebot der Hausbank München eG vom XXX über ein Darlehen in Höhe von EUR XXX mit einem Nominalzins von XXX % (effektiv XXX %) und einer Laufzeit von XXX Jahren bei vollständiger Tilgung bis zum Ende der Zinsfestschreibung namens und im Auftrag der WEG anzunehmen und den Darlehensvertrag abzuschließen. Die Tilgungsraten werden als Position im jährlichen Wirtschaftsplan ausgewiesen und sind von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer MEA zu zahlen.

Der Vertragsabschluss mit der Bank und die Auftragsvergaben an die Handwerkerfirmen dürfen erst erfolgen, wenn dieser Beschluss bestandskräftig bzw. eine gegen den Beschluss gerichtete Beschlussmängelklage rechtskräftig abgewiesen ist.



# WEG-Darlehen

## Kapitalbeschaffung einer WEG

---

### WEG-Darlehen über die Hausbank München

#### Notwendige Unterlagen

- Bestandskräftiger Beschluss der Investitions-Maßnahme
- Bestandskräftiger Beschluss zur Darlehensaufnahme
- Bevollmächtigung des Verwalters zum Kreditabschluss
- Schriftliche Bestätigung zur Aufnahme in den Wirtschaftsplan
- Anwesenheitsliste zu den genannten Beschlüssen
- Aktueller Wirtschaftsplan
- Schriftliche Bestätigung zur Rechtsgültigkeit der genannten Beschlüsse
- Aktuelle Eigentümerliste
- Liste der Zahlungsrückstände
- Aufstellung Wohn- und Gewerbefläche
- Eigenkapital-Nachweis
- Ggf. Bestätigung zertifizierter Sachverständiger



# WEG-Darlehen Finanzierungsbeispiel

---

## WEG-Darlehen Brandschutzsanierung

### Eckdaten zur Finanzierung

- Volumen: 739.625,-€
- Darlehensbetrag pro Einheit: ca. 21.500,-€
- Jährlicher Darlehensaufwand pro Einheit: 2.377,68€
- Kein Eigenkapitaleinsatz
- Die Maßnahme wurde in drei Bauabschnitten durchgeführt und für jeder Bauabschnitt wurde ein separates Darlehen verwendet
- Erste Darlehensanfrage am 20.05.2021
- Alle drei Darlehen wurden am 02.11.2021 bereits vollständig ausbezahlt und die Maßnahmen somit erledigt



# WEG-Darlehen Finanzierungsbeispiel

---

## WEG-Darlehen Dachsanierung

### Eckdaten zur Finanzierung

- Gesamtvolumen der Maßnahme: 1.214.000,-€
- Eigenkapitaleinsatz: 624.000,-€ aus Rücklage
- Finanzierungsvolumen: 290.000,-€ 10 Jahre Zinsbindung + 300.000,-€ variables Darlehen zur Finanzierung der Zuschüsse in Höhe von 300.000,-€
- Darlehensbetrag pro Einheit: ca. 13.700,-€
- Jährlicher Darlehensaufwand pro Einheit: 1.586,98€
- Erste Darlehensanfrage am 15.06.2022
- Vollständige Auszahlung der beiden Darlehen bereits am 27.10.2022





Hausbank München eG

**Ihr Ansprechpartner  
bei der Hausbank**

---

Dominic Kurz  
Tel.: 089/55141-431  
[Dominic.Kurz@hausbank.de](mailto:Dominic.Kurz@hausbank.de)

# TOP 5

**Das WEG Darlehen: Wie können mögliche  
Unsicherheiten ausgeräumt werden?  
Yvonne Hube | Deutsche Kreditbank**





# Finanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften

GREEN Home | 7. Dezember 2022 | Yvonne Hube

**DKB**  
Das kann Bank

**Verwalter**

**Ladesäulen** Beschluss **Unsicherheit?**

Energetische Sanierung **Fördermittel** Dach

Fenster

**WEG-Finanzierung**

Erhaltungsrücklage **Investition** Balkone

**Barrierereduzierung** Antrag Sonderumlage

**Modernisierung**



# Finanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften

*Kostengünstig, schnell und unkompliziert mit der WEG-Finanzierung der DKB*

- ✓ einfache Beantragung durch den Verwalter
- ✓ keine Bonitätsprüfung der einzelnen Eigentümer
- ✓ keine Stellung von Sicherheiten
- ✓ bis zu 15 Jahre Finanzierungslaufzeit
- ✓ Betrag: bis zu 50.000 Euro je Eigentümer
- ✓ keine Betragsbegrenzung für die WEG
- ✓ Eigenmitteleinsatz 20%

## WEG-Finanzierung

### Die WEG-Finanzierung im Detail.

- ✓ Die Finanzierung beträgt bis zu 80 % der Investitionskosten.
- ✓ Die Finanzierungshöhe ist auf 50.000 Euro pro Eigentümer begrenzt. Als ein Eigentümer werden sowohl mehrere Eigentümer einer Wohneinheit als auch eine Person mit mehreren Einheiten im Objekt betrachtet.
- ✓ Der Annuitätenkredit ist nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit vollständig getilgt.
- ✓ Eine Bonitätsprüfung der Eigentümer ist nicht erforderlich.
- ✓ Eine jährliche Sondertilgung ist möglich.

#### Voraussetzungen:

- ✓ Das Hausgeldkonto (der WEG) ist während der Darlehenslaufzeit bei der DKB zu führen.
- ✓ Es liegt ein bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der WEG über die Kreditaufnahme vor, dessen Beschlussfassung mindestens zwei Monate in der Vergangenheit liegt.

**Hinweis zum Beschlussinhalt:** Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist. Ferner sollte im Protokoll dokumentiert sein, dass die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung in der WEG-Versammlung erörtert wurde.

#### Einzureichende Unterlagen:

<input type="checkbox"/> DKB-Kreditvertrag für eine WEG	<input type="checkbox"/> Teilungserklärung
<input type="checkbox"/> Verwaltervertrag nebst Protokoll zum Abschluss des Verwaltervertrags	<input type="checkbox"/> aktuelle Eigentümerliste der WEG
<input type="checkbox"/> Gewerbebescheinigung nach §34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO	<input type="checkbox"/> aktueller Wirtschaftsplan der WEG
<input type="checkbox"/> Protokoll der Eigentümerversammlung mit bestandskräftigem Beschluss über die Aufnahme des beantragten Kredits durch den Verwalter im Namen der WEG und über dessen Rückführung	<input type="checkbox"/> aktuelle Jahresabrechnung
	<input type="checkbox"/> Nachweis über vorhandene Instandhaltungsrücklage (wenn nicht bei DKB)
	<input type="checkbox"/> ggf. Aufstellung der Zahlungsrückstände der Eigentümer in den letzten 3 Jahren

Partner der DKB

     Mitglied im Bundesverband Finanzieller Immobilien- und Wohnungsmarktmittel

Mehr Infos unter [dkb.de/verwalterplattform](https://dkb.de/verwalterplattform)  
Tel.: 030 120 300 30  
[verwalter@dkb.de](mailto:verwalter@dkb.de)

**DKB**  
Deutsche Kreditbank AG

DKB 1213 - 09/2019

nen – mit der  
entümergeinschaften

**DKB**  
Das kann Bank

# Finanzierungen für Wohnungseigentümergemeinschaften

*Kostengünstig, schnell und unkompliziert mit der WEG-Finanzierung der DKB*

- ✓ einfache Beantragung durch den Verwalter
- ✓ keine Bonitätsprüfung der Eigentümer
- ✓ keine Stellung von Sicherheiten
- ✓ bis zu 15 Jahre Finanzierungslaufzeit
- ✓ Betrag: bis zu 50.000 Euro je Eigentümer
- ✓ keine Betragsbegrenzung für die WEG
- ✓ Eigenmitteleinsatz 20%

Alle Infos unter:  
[www.dkb.de/weg-finanzierung](http://www.dkb.de/weg-finanzierung)

- + **Planungssicherheit**  
Individuell erstellte Konditionsangebote mit 3-monatiger Gültigkeit
- + **Sondertilgungen**  
Bis zu 10 % der Darlehenssumme als jährliche Sondertilgung
- + **WEG-Zukunftsdarlehen**  
Förderung zukunftsweisender Investitionen am Gemeinschaftseigentum



# WEG-Zukunftsdarlehen mit Sonderzins

Mit unserem WEG-Zukunftsdarlehen unterstützen wir Sie bei der Realisierung innovativer, klimafreundlicher und altersgerechter Projekte am Wohnungseigentum.

Dabei fördern wir zukunftsweisende Investitionen am Gemeinschaftseigentum mit besonders günstigen Konditionen:

- ✓ Energetische Sanierungen
- ✓ Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität
- ✓ Altersgerechter Umbau
- ✓ Einbau neuer Heizungs- und Lüftungsanlagen
- ✓ Maßnahmen zur Verbesserung des Einbruchschutzes

# Wo drückt der Schuh?

Beschluss-  
fassung

Haftung der  
Eigentümer



# Haftung der Eigentümer

## § 9a WEMoG - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

...

(4) <sup>1</sup> Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger **nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils** (§ [16](#) Absatz 1 Satz 2) **für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § [160](#) des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. <sup>2</sup> Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. <sup>3</sup> Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § [770](#) des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

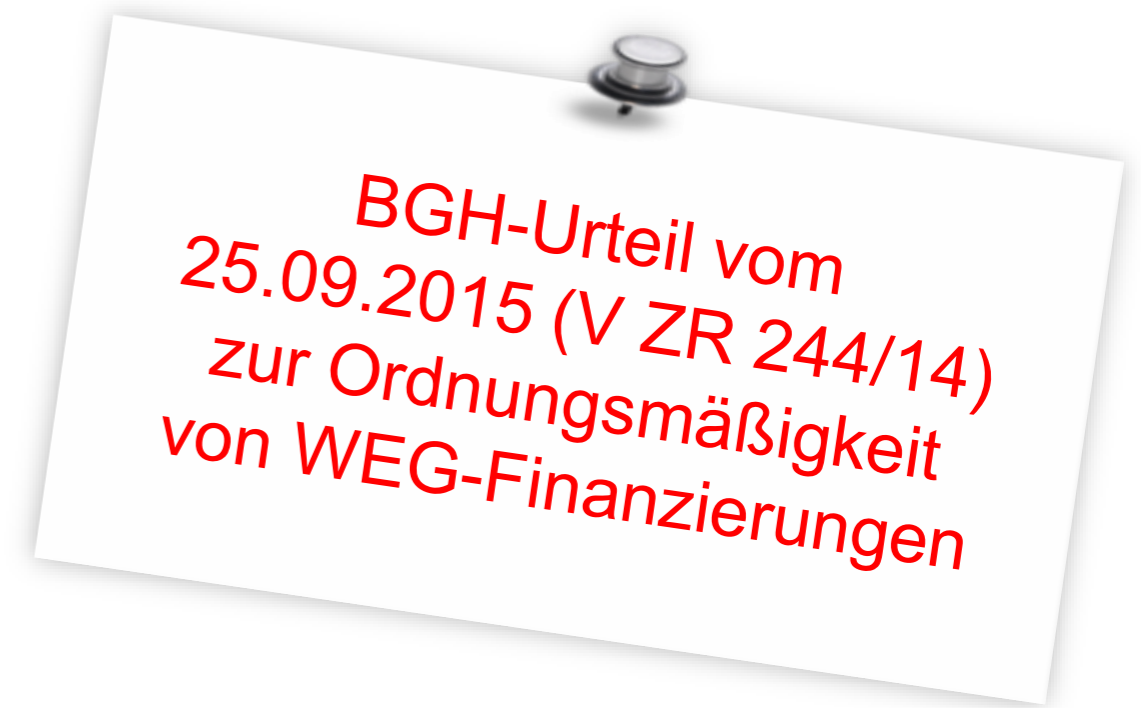
# Haftung der Eigentümer

- Haftung des Verwaltungsvermögens für im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entstandene Verbindlichkeiten
- Haftung der einzelnen Eigentümer entsprechend der Höhe ihres Miteigentumsanteils (Außenverhältnis)
- Nachschusspflicht, wenn einzelne Eigentümer ihren Verpflichtungen nicht nachkommen und das Vermögen der Gemeinschaft nicht ausreicht (Innenverhältnis)
- ABER:

Die Kreditrate ist als Teil der Hausgeldschuld zu betrachten und damit stehen alle bekannten Rechtsmittel (bis hin zur Zwangsversteigerung mit vorrangiger Befriedigung) zur Verfügung!

# Beschlussfassung

Auszug aus der Pressemitteilung  
des Bundesgerichtshofs vom 25.09.2015:



„Auch die Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens muss gewissen Anforderungen genügen. Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist. Ferner muss vor der Beschlussfassung wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein. Dies ist in dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu dokumentieren.“

# Beschlussfassung

## Hinweise zum Beschlussinhalt

- ✓ Angaben über die zu finanzierende Maßnahme
- ✓ Dringlichkeit der Maßnahme / Begründung zur Darlehensaufnahme (warum?)
- ✓ Ermächtigung des Verwalters zur Kreditaufnahme im Namen der WEG
- ✓ Höhe des Darlehens
- ✓ Laufzeit des Darlehens
- ✓ Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes
- ✓ Information, dass Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist
- ✓ Hinweis auf Aufklärung über die Nachschusspflicht im Innenverhältnis





# Das kann Bank

# TOP 6

**Energetische Sanierung: Vorgehen bei der  
Beantragung von Fördermitteln**

**Dr. Burkhard Touché | Fördermittelberater**



# Energetische Sanierung: Vorgehen bei der Beantragung von Fördermitteln

## GREEN Home Runder Tisch

07.12.2022

Dr. Burkhard Touché

Zertifizierter Fachtrainer (BDTV) und Fördermittelberater (VÖB)

# BEG aktuell im Neubau und im Gebäudebestand\*

Das aktuelle Förderangebot in der „**Bundesförderung effiziente Gebäude**“ (BEG) von BAFA und KfW

**Investitionszuschuss Einzelmaßnahmen (BEG EM) durch BAFA** (bereits seit Januar 2021)  
im **Gebäudebestand**

**BEG-Förderkredit mit Tilgungszuschuss für Effizienzhaus/-gebäude durch KfW**  
im **Gebäudebestand\***

**BEG-Förderkredit mit Tilgungszuschuss für Effizienzhaus/-gebäude durch KfW**  
im **Neubau**

\* Fertiggestellte Gebäude, deren Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt.

# Sanierung Immobilie – Einzelmaßnahmen

## Förderung von Einzelmaßnahmen durch BAFA-Zuschuss

Einzelmaßnahmen		Förderquote	Austauschprämie */**	iSFP-Bonus (nur WG)	Förderhöchstbetrag
Gebäudehülle	–Dämmung Wände, Dach, Keller, –Austausch Fenster/Türen	15%	-	+ 5 % (für mehrere Sanierungsschritte; nicht: Heizungs-technik)	– Wohngebäude: <b>60.000 EUR (je WE) je Antrag und Kalenderjahr</b>  – Nicht-Wohngebäude: <b>max. 1.000 EUR pro m<sup>2</sup> NGF</b>
Anlagentechnik	–Z. B. Lüftungsanlagen, Smart Home, Raumkühlung, Kältetechnik	15%	-		
Heizungsanlagen	–Solarthermie	25 %	+10 % / +5%		
	–Wärmepumpe	25 %			
	–Biomasseheizung	10%	+10%		
	–Innovative Heizanlagen (EE-Basis)	25%	+10%		
–EE-Hybridheizungen (o. Biomasse)	25%	+10% / + 5%			
–EE-Hybridheizungen (mit Biomasse)	20 %	+10% / +5%			
–Gebäudenetzanschluss	25 %	+10%			
Heizungsoptimierung		15 %	-		

\* Zusätzlich bei Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicherheizungen, bzw. Gasheizungen (älter als 20 Jahre) // \*\* bei Einbau Wärmepumpe (Sole/Erdreich)

# Die BEG fördert Sanierung im Gebäudebestand\*

## KfW-Förderung der Sanierung in BEG WG und in BEG NWG

Effizienzhaus-/Effizienzgebäude-Standard	Tilgungszuschuss	Förderhöchstbetrag
Effizienzhaus/-gebäude Denkmal	5 %	– Wohngebäude: 120.000 EUR je WE 150.000 EUR je WE (für EE- und NH-Klasse) – Nichtwohngebäude: 2.000 EUR je m <sup>2</sup> Nettogrundfläche
Effizienzhaus 85 (nur WG)	5 %	
Effizienzhaus/-gebäude 70	10 %	
Effizienzhaus/-gebäude 55	15 %	
Effizienzhaus/-gebäude 40	20 %	
WPB Bonus**	5 %	
+ EE-Klasse	+ 5,0 %	
+ NH-Klasse (nur NWG!)		

### ▶ Beantragbar als Förderkredit mit Tilgungszuschuss

- Fertiggestellte Wohngebäude, deren Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt
- \*\* besonders ineffiziente Wohn- und Nichtwohngebäude („Worst Performing Buildings“)

# Die BEG fördert Baubegleitung im Wohngebäude

Differenzierte Förderung Baubegleitung nach Gebäudetyp und BEG-Teilprogramm

	Gebäudetyp	Höchstgrenze förderfähige Kosten	Höchstgrenze Kreditbetrag	Tilgungszuschuss/ Investitionszuschuss
Effizienzhaus in Neubau und Sanierung	Ein- und Zweifamilienhäuser	10.000 EUR (pro Vorhaben)		50 % auf förderfähige Kosten
	Mehrfamilienhäuser	4.000 EUR je WE	40.000 EUR (pro Vorhaben)	
Einzelmaßnahmen Effizienzhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	5.000 EUR (pro Kalenderjahr)		
	Mehrfamilienhäuser	2.000 EUR je WE	20.000 EUR (pro Zusage und Kalenderjahr)	

Additiv beantragbar zu BEG EM und BEG WG

# BEG EM BAFA-Investitionszuschuss

## Beispiel: Sanierung Einzelmaßnahmen im Ein-/Zweifamilienhaus

– Beispiel maximale förderfähige Kosten:

Sanierung Einzelmaßnahmen: maximal 60.000 EUR/WE (Antrag und Kalenderjahr)

Baubegleitung (Ein-/Zweifamilienhaus): maximal 5.000 EUR (Antrag und Kalenderjahr)

**Investitionskosten gesamt: maximal 65.000 EUR**

– Beispiel Zuschusshöhen:

	Förderfähige Kosten	TZ-/Zuschusssatz	TZ-/Zuschusshöhe
Wärmedämmung Dach	25.000 EUR	15 %	3.750 EUR
Wärmepumpe (Austausch Ölheizung)	20.000 EUR	40 %*	8.000 EUR
Baubegleitung (Ein-/Zweifamilienhaus)	3.000 EUR	50 %	1.500 EUR
<b>SUMME</b>	<b>48.000 EUR</b>	<b>27,60 % (Förderquote)</b>	<b>13.250 EUR</b>

\* Zusammensetzung: Förderung Wärmepumpe 30 % + Bonus Austausch Öl 10 %



# Der Weg zu den Fördermitteln des Bundes

## Das Vorgehen in einzelnen Schritten in der Praxis

Betrachten wir folgendes Beispiel aus der Praxis:

Der Verwalter einer WEG will eine Wohnung oder ein Mehrfamilienhaus energetisch sanieren. Es ist unklar, ob nur einzelne Maßnahmen durchgeführt werden sollen oder ein Effizienzhausstandard erreicht werden soll.

Wie sieht die beste Vorgehensweise aus und was ist dabei zu beachten?

# Schritt I

## Bestandsanalyse

Ein erster Schritt könnte ein Anruf bei einer Verbraucherzentrale sein, die eine Erstberatung zu sinnvollen energetischen Maßnahmen kostenlos oder für wenig Geld durchführt.

Zeigt diese Erstberatung dass größeres Sanierungspotential vorhanden ist, sollte ein regionaler Energieberater aus der Expertenliste [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) gesucht werden, der die Kurzanalyse detaillierter ausarbeitet, eine Detailplanung und eine Kostenschätzung vornimmt und auf mögliche Fördermöglichkeiten verweist.

Förderung gibt es bei der KfW, bei dem BAFA aber in einzelnen Fällen auch zusätzlich bei den Landesförderinstituten. Im letzteren Fall ist die Kumulierungsgrenze der Förderung von 60 Prozent der Kosten zu beachten

Immobilienverwalter können per Beschluss der WEG auch von der BAFA für ihre Planungsaufwände einen kleinen Zuschuss bekommen.

# Schritt II

## Entscheidung Einzelmaßnahme oder Effizienzhaus

Jetzt ist die Entscheidung zu treffen: Soll(en) eine oder mehrere Einzelmaßnahmen durchgeführt werden oder soll gleich ein Effizienzhaus geplant werden.

Wenn Einzelmaßnahmen geplant sind, dann läuft es auf die Zuschüsse des BAFA hinaus.

Wenn ein Effizienzhausstandard geplant ist, kann man diesen über Einzelmaßnahmen des BAFA (Zuschüsse) oder über die KfW (besonders zinsgünstige Kredite mit Tilgungszuschüssen) erreichen.

Wichtig ist, dass die Kosten möglichst großzügig angesetzt werden, da zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung nicht mehr möglich ist.

# Schritt III

## Angebote und Hausbankgespräch

In diesem Schritt sollte ein Angebot des Energieeffizienzexperten eingeholt werden, das sowohl die investiven Maßnahmen, als auch die Kosten seiner Baubegleitung umfasst.

Wenn ein Effizienzhaus mit KfW Förderung geplant ist, sollte nun ein Hausbankgespräch erfolgen, in dem über den Kredit und die Einbindung der möglichen Fördermittel der KfW gesprochen wird. Dieses Gespräch sollte dokumentiert werden.

Zur weiteren Bearbeitung benötigt das Kreditinstitut später auch eine „Bestätigung zum Antrag“ (BzA) des Energieberaters, die seine Berechnungen und alle erforderlichen Daten enthält.

Wenn Einzelmaßnahmen geplant sind, sollte der Energieberater eine „Technische Projektbeschreibung“ (TPB) erstellen. Die ID der TPB ist dann mit dem Online-Antrag an das BAFA zu senden.

Wichtig ist, dass die formale Beauftragung des Energieeffizienzberaters (und der Baufirmen/Handwerker) erst nach dem Hausbankgespräch bzw. nach dem Versand des Online-Antrages an das BAFA erfolgt. Nur dann werden die Kosten gefördert.

# Schritt IV

## Zusage, Umsetzung und Auszahlung

Wenn der Kreditvertrag bei der Hausbank unterzeichnet ist und der Antrag von ihr bei der KfW gestellt ist, erfolgt i.d.R. unverzüglich eine automatische Zusage. Damit können dann die Sanierungsmaßnahmen beginnen. Der Kredit kann (nach Fortschritt) abgerufen werden.

Beim BAFA erfolgt die Zusage postalisch und kann etwas dauern. Grundsätzlich kann auf eigenes Risiko vor der Zusage mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist darauf zu achten, dass alle Rechnungen gesammelt werden. Nur die eingereichten Rechnungen können später gefördert werden.

Wenn die Maßnahmen umgesetzt sind, wird der Energieeffizienzberater der KfW/ Hausbank eine „Bestätigung nach Durchführung“ (BnD) zusammen mit den Rechnungen und anderen Dokumenten zusenden.

Bei der BAFA wird ebenfalls ein Online-Verwendungsnachweis zusammen mit der ID eines „Technischen Produktnachweises“ (TPN) eingereicht.

Nach erfolgreicher Prüfung der Unterlagen wird der Zuschuss i.d.R. in wenigen Wochen ausgezahlt.

# FAQs zur BEG jetzt auf [www.deutschland-machts-effizient.de](http://www.deutschland-machts-effizient.de)



[🏠 Im Alltag](#) [Eigenheim](#) [Unternehmen](#) [Kommunen](#) [Förderprogramme](#) [Service](#)

[🔍 Suchbegriff eingeben](#)

Stand: 04.05.2022

Diese **FAQ** entsprechen dem einheitlichen Verständnis des **BMWK** sowie der beiden Durchführer **KfW** und **BAFA** zur Auslegung und Anwendung der **BEG-Richtlinien** zu dem als „Stand: ...“ bezeichneten Zeitpunkt. Die **FAQ** dienen dabei der Erläuterung der **BEG-Richtlinien** insbesondere zu Auslegungsfragen in Grenzbereichen der Förderfähigkeit bzw. des Umfangs der Förderung. Die **FAQ** sollen damit potentiellen Investorinnen und Investoren hinsichtlich dieser Zweifelsfälle helfen, die Förderangebote der **BEG** besser zu verstehen und die Relevanz der **BEG** für das eigene Investitionsvorhaben besser abschätzen zu können.

Technische **FAQ** zur **BEG** finden Sie auf der [➔ Website des BAFA \(BEG EM\)](#) bzw. der [➔ KfW Bankengruppe](#). Die **TFAO** sind ein Angebot für Energieeffizienz-Expertinnen

# Erster Blick in die nahe Zukunft

„Klimafreundliches Bauen 2023

- **Stufe 3: Klimafreundliches Bauen ab März 2023**
  - Das Programm "Klimafreundliches Bauen" startet zum 01 März 2023. Hierfür werden die Förderanforderungen aus der Stufe 2 weiterentwickelt und ein **Fokus** auf die **Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus** gelegt.
  - Zu **Sanierungen ab 01.01.2023** vgl. Anhang

# Sie benötigen weitere Informationen von der KfW?

Um welches Thema geht es?	Ihre Servicenummer (von Montag bis Freitag 08.00 bis 18.00 Uhr) infocenter@kfw.de
KfW-Corona-Hilfe	0800 5 39 90 00*
Bauen, Sanieren & Wohnwirtschaft 	0800 5 39 90 02*
Baukindergeld	0800 5 39 90 06*
Studieren & Qualifizieren	0800 5 39 90 03*
Unternehmen	0800 5 39 90 01*
Infrastruktur	0800 5 39 90 08*
Sie haben ein allgemeines Thema?	069 74 31-0 (kostenpflichtig)





# Sie benötigen weitere Informationen von dem BAFA

## **Bundesförderung für effiziente Gebäude**

### **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)**

Referate 611 – 615

Frankfurter Straße 29 – 3565760 Eschborn

Telefon: 06196 908-1625

Fax: 06196 908-1800

### **Erreichbarkeit**

Montag bis Freitag: 08:00 Uhr – 18:00 Uhr

Derzeit verzeichnen wir ein sehr hohes Anrufaufkommen. Sollten Sie uns telefonisch nicht erreichen, nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

Den Status Ihres Antrags und weitere Informationen können Sie auch außerhalb der Öffnungszeiten über das automatische Anrufsystem abfragen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Dr. Burkhard Touché**

Zertifizierter Fachtrainer (BDTV) und Fördermittelberater (VÖB)

Tel: 0176 20144 794

E-Mail: [burkhard.touche@gmx.de](mailto:burkhard.touche@gmx.de)

[www.burkhard-touche.de](http://www.burkhard-touche.de)

# Anhang: Änderungen ab 1.1.2023

## Sanierung I

1. Die BEG-Richtlinien Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG) für die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive der Technischen Mindestanforderungen werden aktuell in den Bundesressorts abgestimmt und sollen zum 01.01.2023 in Kraft treten.

Folgende wesentliche Anpassungen sind in den neuen Richtlinien zu erwarten:

- Die Antragsberechtigung wird auf alle Investoren erweitert. Die Beschränkung auf Eigentümer, Pächter und Mieter wird aufgehoben.
- Die Mitförderung von Anlagen, die ausschließlich der Stromversorgung (PV, Stromspeicher) dienen, wird aufgehoben. Der Förderausschluss gilt auch für die Eigenstromversorgung. Vorbereitende Maßnahmen (statische Ertüchtigung, Kabelkanäle etc.) werden im Rahmen der Sanierung mitgefördert.
- Bei Eigenleistungen werden die Materialkosten gefördert.
- Die EE-Klasse wird ab einem EE-Anteil 65 % erreicht (bisher 55 %).
- Der Bonus für Worst Performing Buildings wird von 5 % auf 10 % angehoben. Voraussichtlich Ende Februar wird die Anwendbarkeit auf die Sanierung zum EH/EG 70 in der EE-Klasse erweitert.
- Serielle Sanierung-Bonus: Ende Februar wird ein Bonus von 15 %-Punkten für die serielle Sanierung zum EH 55 oder EH 40 eingeführt (kombinierbar mit EE- oder NH-Klasse und WPB-Bonus).

# Anhang: Änderungen ab 1.1.2023

## Sanierungen II

- Mit der zweiten Stufe der BEG-Reform treten ab 01.01.2023 angepasste Technische Mindestanforderungen für die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden in Kraft.  
  
Die wesentlichen Anpassungen der Technischen Mindestanforderungen betreffen:
  - Die EE-Klasse wird ab einem EE-Anteil von 65 % erreicht (bisher: 55 %).
  - In der EE-Klasse ist der Einsatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verpflichtend. Dabei können zentrale, dezentrale und Mischformen aus zentralen und dezentralen Lüftungsanlagen zur Anwendung kommen. Für EH/EG Denkmal sowie niedrig beheizte Zonen in Effizienzgebäuden gelten gesonderte Regelungen.
  - Das anzuwendende Ordnungsrecht wird auf die Novelle des Gebäudeenergiegesetz umgestellt (GEG 2023). Der Effizienzhaus-Nachweis ist nach GEG in Verbindung mit DIN V 18599 zu berechnen. Der Nachweis für Wohngebäude mit der Normenkombination DIN V 4701-10/DIN V 4108-6 ist nicht mehr zulässig.
  - Die Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparberechnung im Neubau beziehen sich auf das ab dem 01.01.2023 geltende GEG-Neubauniveau (zukünftig 55 % vom Referenzgebäude, bislang 75 % vom Referenzgebäude).
  - Mit Ausnahme des Effizienzhaus Denkmal müssen alle Effizienzhäuser und Effizienzgebäude Niedertemperatur-Ready (NT-ready) sein, d. h. eine Vorlauftemperatur von 55° C im Auslegungsfall und Betrieb nicht überschreiten.
  - Neu installierte Feuerungsanlagen für feste Biomasse dürfen einen Feinstaubausstoß von 2,5 mg/m<sup>3</sup> (Staub bei Nennlast) nicht überschreiten.

# Diskussionsstoff

## BAFA – Zuschussförderung BEG EM

### Bundeshilfe für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Förderjahr 2022

Anzahl der Förderungen nach Förderempfänger (Antragsberechtigte)

Auswertungszeitraum 01.01.2022 - 31.10.2022

Antragsberechtigte	Anzahl
Contractor	185
Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung	9
Einzelunternehmer/in	481
Freiberuflich tätige Person	150
gemeinnützige Organisation	193
Kirche, kirchl. Einrichtung, anerkannte Religionsgem.	133
kommunale Gebietskörperschaft	135
kommunaler Eigenbetrieb für Daseinsvorsorge	8
kommunaler Zweckverband	5
Privatperson	123.970
sonstige Juristische Person des Privatrechts	103
Unternehmen	3.382
Unternehmen mit kommunaler Bet.	59
Wohnungsbau-genossenschaft	165
Wohnungseigentümergeinschaften	1.437
Zusammenschluss von Privatpersonen	507

Quelle: Anfrage Journalistin bei der BAFA



# Diskussionsstoff

## KfW Zusagen 01.01.22 – 30.09.22

Bundesförderung für effiziente Gebäude Wohngebäude Kredit



### Zusagen im Förderschwerpunkt Energieeffizienz und erneuerbare Energien nach Verwendungszwecken

01.01.2022 bis 30.09.2022

	BEG Nichtwohngebäude - Kredit		BEG Nichtwohngebäude - Zuschuss		Gewerbl. Ladeinfrastruktur Zuschuss		BEG Wohngebäude - Kredit Effizienzhaus	
	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR
Personalkosten Sanierungsmanager	-	-	-	-	-	-	-	-
Sachkosten Sanierungsmanager	-	-	-	-	-	-	-	-
Verstetigung Sanierungsmanager Personalkosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Verstetigung Sanierungsmanager Sachkosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Errichtung von Ladestation(en) für Elektroauto	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.171</b>	<b>3.721</b>	<b>11.476</b>	<b>6.696</b>	<b>74.948</b>	<b>141</b>	<b>37.769</b>	<b>12.226</b>

→ Davon 293 Zusagen an WEG

Quelle: [https://www.kfw.de/Presse-Newsroom/Pressematerial/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport\\_2022.pdf](https://www.kfw.de/Presse-Newsroom/Pressematerial/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport_2022.pdf) (Anfrage Journalistin KfW)



# Diskussionsstoff

## KfW Zusagen 01.01.22 – 30.09.22

Bundesförderung für effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen Kredit



### Zusagen im Förderschwerpunkt Energieeffizienz und erneuerbare Energien nach Verwendungszwecken

01.01.2022 bis 30.09.2022

	BEG Wohngebäude - Kredit Einzelmaßnahmen		BEG Wohngebäude - Zuschuss		Energieeffizient Sanieren - Zuschuss		IKK/IKU- Energieeffizient Bauen und Sanieren 1)	
	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR	Anzahl Maßnahmen	Teilbetrag Darlehenszusage Mio. EUR
Personalkosten Sanierungsmanager	-	-	-	-	-	-	-	-
Sachkosten Sanierungsmanager	-	-	-	-	-	-	-	-
Verstetigung Sanierungsmanager Personalkosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Verstetigung Sanierungsmanager Sachkosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Errichtung von Ladestation(en) für Elektroauto	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>12.431</b>	<b>416</b>	<b>121.291</b>	<b>11.491</b>	<b>1.831</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>13</b>

→ Davon 40 Zusagen an WEG

Quelle:  
[https://www.kfw.de/Presse-Newsroom/Pressematerial/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport\\_2022.pdf](https://www.kfw.de/Presse-Newsroom/Pressematerial/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport_2022.pdf)  
 (Anfrage Journalistin bei der KfW)



# Leitfragen zum diskutieren

Steigende Zinsen und hohe Energiepreise: Wie verändert dies Ihren Arbeitsalltag? Wie wirkt sich dies auf energetische Sanierungen aus?

Welche Herausforderungen bestehen?

Was ist Ihren Eigentümer\*innen bei der Finanzierung von Sanierungen besonders wichtig?

Wann macht ein Kontokorrentkredit Sinn?

Viele WEG tun sich schwer damit, einen Kredit aufzunehmen. Woran liegt es? Welche innovativen Finanzierungsmodelle können etabliert werden?

Stellen Sie sich vor: Es ist 2030. Der Wert des Gebäudes ist gefallen, weil die Energieeffizienz gering ist. Wer haftet dafür? Hat der Verwalter informiert?







# Pause



# Willkommen zurück zu BLOCK II !



# TOP 7

**ELENA Förderung – Das ungenutzte Potenzial zur  
Steigerung der Sanierungstätigkeit in WEG  
Andreas Piontek | European Investment Bank**



# **ELENA: Förderung von Investitionen in Energieeffizienz und innovativen Stadtverkehr**

**GREEN Home  
7. Dezember 2022**

Andreas Piontek  
Energy Efficiency and Energy Advisory Division  
European Investment Bank

# Überblick

- ▶ Was ist ELENA?
- ▶ Wer kann ELENA nutzen?
- ▶ Welche Projekte unterstützt ELENA?
- ▶ Förderfähige Kosten
- ▶ Antragstellung
- ▶ Fallbeispiele



# Was ist ELENA?

- ▶ steht für „European Local ENergy Assistance“ – Europäisches Finanzierungsinstrument für nachhaltige Energieprojekte von Städten und Regionen, 2009 eingerichtet
- ▶ basiert auf einer Vereinbarung zwischen der Europäischen Investitionsbank (EIB) und der Europäischen Kommission
  - ▶ wird von der EIB verwaltet
  - ▶ wird aus dem Rahmenprogramm für Forschung und Innovation „Horizont 2020“ finanziert
- ▶ Zuschüsse für die Vorbereitung (nicht für die Durchführung) von Investitionsprogrammen
- ▶ mehr als 230 Millionen Euro vergebene Zuschüsse für Projekte mit Investitionskosten von rund 7.2 Milliarden Euro



Foto: Straßenbahnprojekt in Aarhus

# Allgemeine Bedingungen

- ▶ Investitionskosten von mindestens 30 Millionen Euro
- ▶ Zuschüsse decken bis zu 90 Prozent der Kosten der Projektvorbereitung
- ▶ Mittelvergabe: in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge, 30 bis 50 Millionen Euro pro Jahr
- ▶ erforderlicher Reifegrad: Vor Beantragung von ELENA-Mitteln müssen die vorbereitenden Studien durchgeführt und die wesentlichen Entscheidungen getroffen sein (aus dem Antrag auf einen ELENA-Zuschuss muss hervorgehen, dass das Vorhaben mit großer Wahrscheinlichkeit durchgeführt wird).
- ▶ erforderliche Hebelwirkung in Bezug auf die Investitionskosten:
  - ▶ Faktor 20 bei Projekten für nachhaltige Energie
  - ▶ Faktor 10 bei Wohngebäuden und Stadtverkehrsprojekten
- ▶ Wird diese Hebelwirkung nicht erreicht, kann der Zuschuss zurückgefordert werden.
- ▶ Mittelempfänger (Antragsteller) muss das Projekt nicht selbst durchführen
- ▶ Durchführungsfrist: drei Jahre für Energieeffizienzvorhaben, vier Jahre für Stadtverkehrsprojekte

# Wer kann ELENA nutzen?

## Öffentlicher Sektor

- kommunale, regionale und nationale Behörden
- andere öffentliche Einrichtungen (z. B. Energieagenturen)
- Gruppierungen solcher Behörden und Einrichtungen

## Privater Sektor

- privatwirtschaftliche Einrichtungen, die förderfähige Vorhaben planen und unterstützen (z. B. Verbände, öffentlich-private Einrichtungen, Banken)

TH unter ELENA verfolgt keinen Gewinnzweck



# Förderfähige Investitionsprogramme

## Nachhaltige Energie

- energetische Sanierung öffentlicher und privater Gebäude
- Straßen- und Verkehrsbeleuchtung
- Integration erneuerbarer Energiequellen in Gebäuden
- Investitionen in Fernwärme-/ Fernkältenetze
- örtliche Energieanlagen, die die Energieeffizienz oder die Nutzung erneuerbarer Energien fördern (z. B. intelligente Netze)

Investitionsprogramme, die vom Mittelempfänger oder von Dritten durchgeführt werden

↑  
ELENA

## Städtischer Verkehr und Mobilität

- Investitionen in innovative Lösungen, die über die bisherigen alternativen Antriebssysteme im Stadtverkehr hinausgehen
- Fahrzeuge, Ladeinfrastruktur, Energieeffizienzmaßnahmen und -systeme

Investitionsprogramme, die vom Mittelempfänger oder von Dritten durchgeführt werden

↑  
ELENA

# Förderfähige Investitionsprogramme

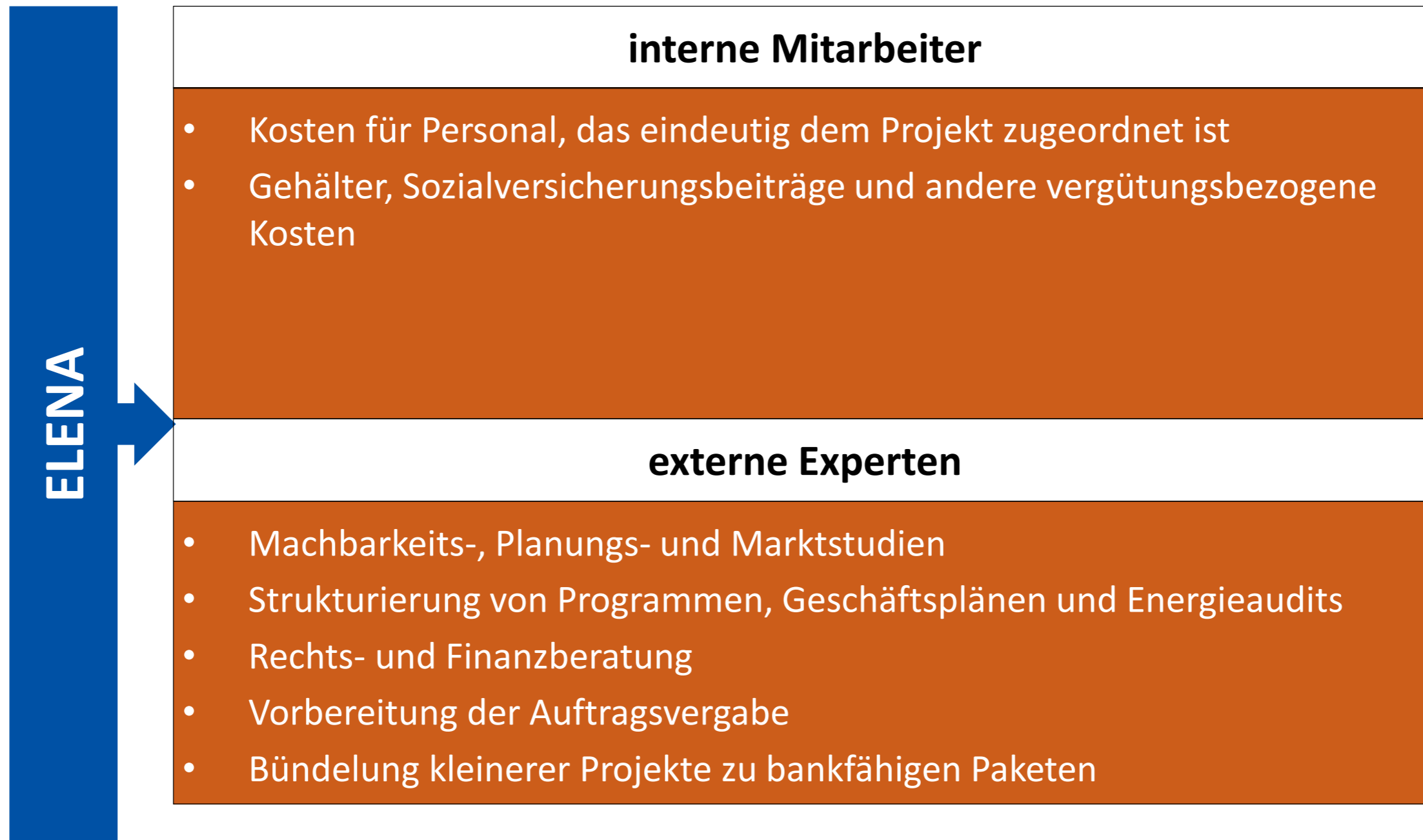
## Wohngebäude

- energetische Sanierung von Wohngebäuden
- Integration erneuerbarer Energiequellen in Gebäuden
- Projektentwicklung: Bewertung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden: Unterstützung bei Energieausweisen oder Energieaudits, Zugang zu Finanzierungsmitteln: Unterstützung der Haushalte bei der Beantragung von Bankkrediten und/oder Zuschüssen, Einrichtung zentraler Anlaufstellen usw.

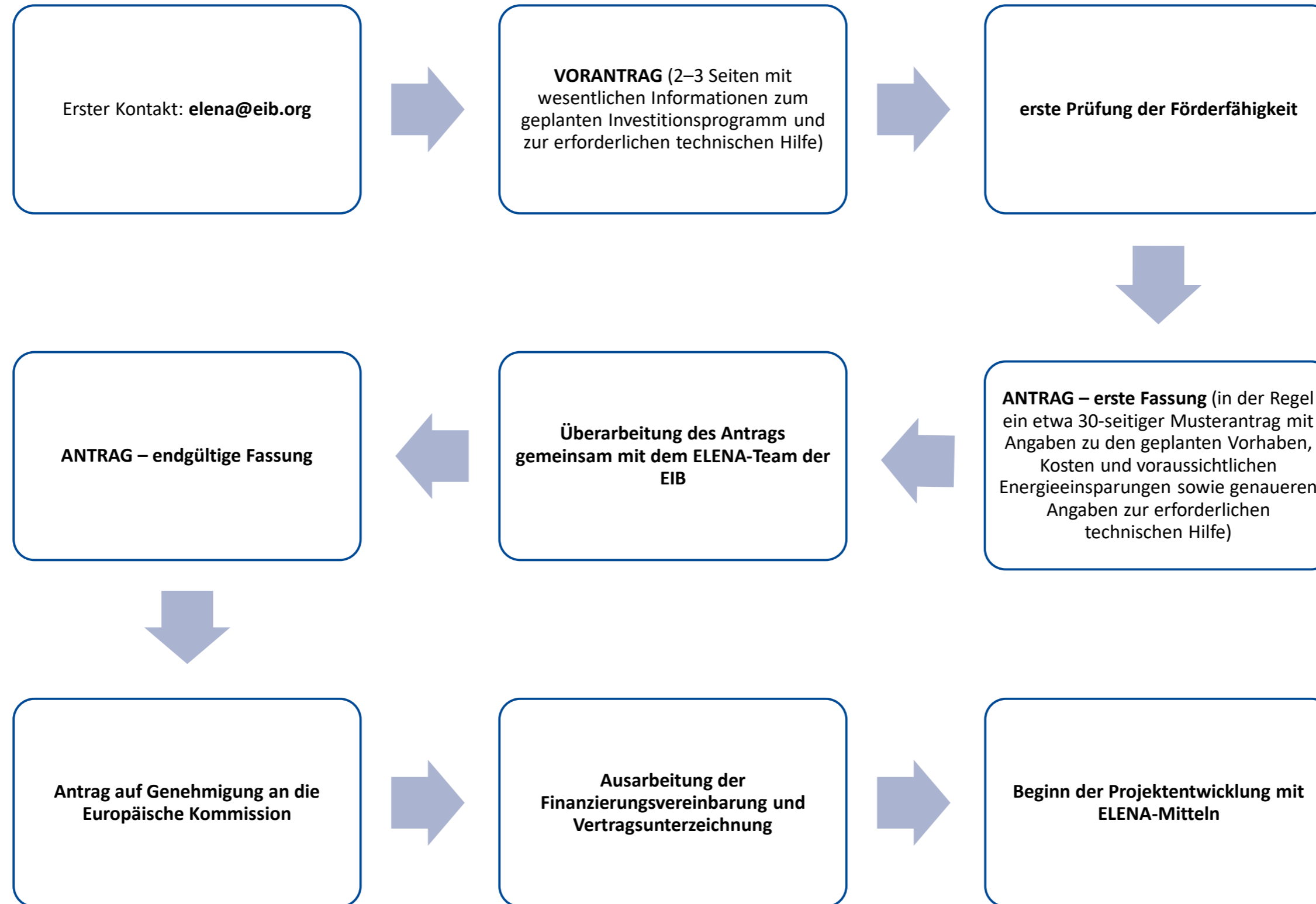
Investitionsprogramme, die vom Mittelempfänger oder von Dritten durchgeführt werden

↑  
ELENA

# Förderfähige Kosten



# Antragstellung



# ELENA-Projekte im Überblick



[ELENA – interaktive Karte](#)

# ELENA-Projekte im Überblick

## Energy Efficiency Finance Facility for Residential Buildings

**Beneficiary:** BNP Paribas Bank Polska SA

**Objective:** support for the preparation of energy-efficient renovations of residential buildings in Poland

**Estimated cost of the investment programme:** EUR 78 million

**ELENA support:** EUR 3.15 million

### ELENA support used:

- ✓ The creation of a global service package for cooperatives and housing communities, including:
  - ✓ energy audits
  - ✓ preparation of technical documentation and
  - ✓ specialised technical advice for housing cooperatives

**POLAND**  
Case Study 2

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen:

EIB [www.eib.org/elena](http://www.eib.org/elena)

[elena@eib.org](mailto:elena@eib.org)

[a.piontek@eib.org](mailto:a.piontek@eib.org)



# TOP 8

**ELENA Förderfinanzierung - Wie ein lettisches  
Verwaltungsunternehmen Wohnungseigentümer  
begleitet**

**Knut Höller | Initiative Wohnungswirtschaft  
Osteuropa**





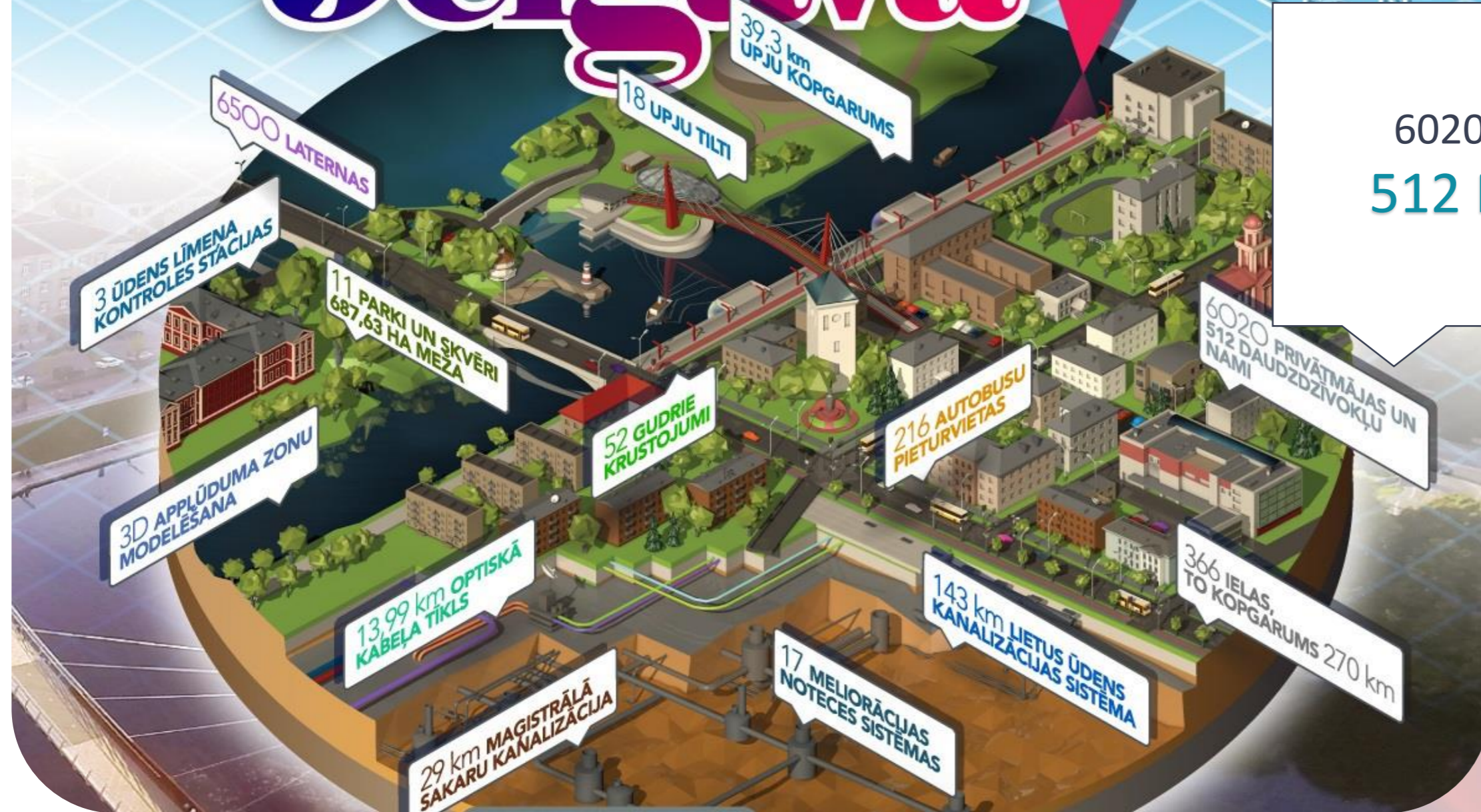
# Sanierung von MFH in Lettland mit der Hilfe von EIB-ELENA TA Fazilität – ein Beispiel

*Knut Höller, IWO e.V.*



# GUDRA PILSĒTA Jelgava

56°38'54" N  
23°42' E



6020 EFH  
512 MFH

Ein  
Verwaltungsunternehmen  
verwaltet ca. 80 % der MFH  
in der Stadt, 4. größte Stadt in  
Lettland mit ca. 60T Ew.





# Langjährige gemeinsame Erfahrungen in der Gebäudesanierung



Jelgava, Helmana iela 3

# Key facts über EIB-ELENA

---



- Technische Unterstützung bei der Vorbereitung großer energetischer Renovierungsinvestitionen in Höhe von 30 bis 400 Mio. EUR in den kommenden 3-4 Jahren;
- Der Zuschuss deckt 90 % der Kosten für Durchführbarkeitsstudien, Energieaudits, Geschäftspläne und Ausschreibungsverfahren;
- Für einen Gesamtzuschuss von bis zu 10 % der realisierten Investitionen in Energieeffizienzverbesserungen
- Kein wettbewerbsorientiertes Verfahren

## Eligible Projects & Activities

Sustainability investments, related to

- Improving energy efficiency in buildings
- Integrating renewable energies
- Low-carbon mobility

Technical assistance to implement investments:

- Feasibility studies and business plans
- Energy scans
- Financial structuring and contracting
- Marketing & promotion
- Programme implementation units

# JELGAVA & EIB-ELENA

---

## Vorteile

- JNIP erhöht die Kapazität zur Entwicklung von Projekten um das 6-fache;
- Steigerung der Renovierungsqualität und Kostensenkung durch Einstellung von Experten;
- Ausbildung von mehr Renovierungsmanagern - hohe Nachfrage auf dem Markt;
- Sondierung alternativer Möglichkeiten der langfristigen Finanzierung;
- Aufbau einer stabilen Pipeline, um Partner für Seriensanierungen und Bauvorhaben zu gewinnen und die Sanierungsrate aufrechtzuerhalten;

## Hindernisse

- ELENA ist eine großartige Einrichtung, die bei der Vorbereitung viel persönliche Unterstützung durch EIB-Mitarbeiter bietet, aber gleichzeitig kann es ein langwieriger Prozess sein, das Regionalprogramm mit den EU-Vorschriften zu verbinden
- Es ist schwierig, vor Ort / in Jelgava Vertrauen zu gewinnen und die erforderlichen Zusagen für das EU-Programm zu erhalten.
- Kleines Land, begrenzte Investitionskapazitäten, daher anfängliche Lücke zwischen den ELENA-Mindestanforderungen

# Überblick des JELGAVA ELENA Programms

---



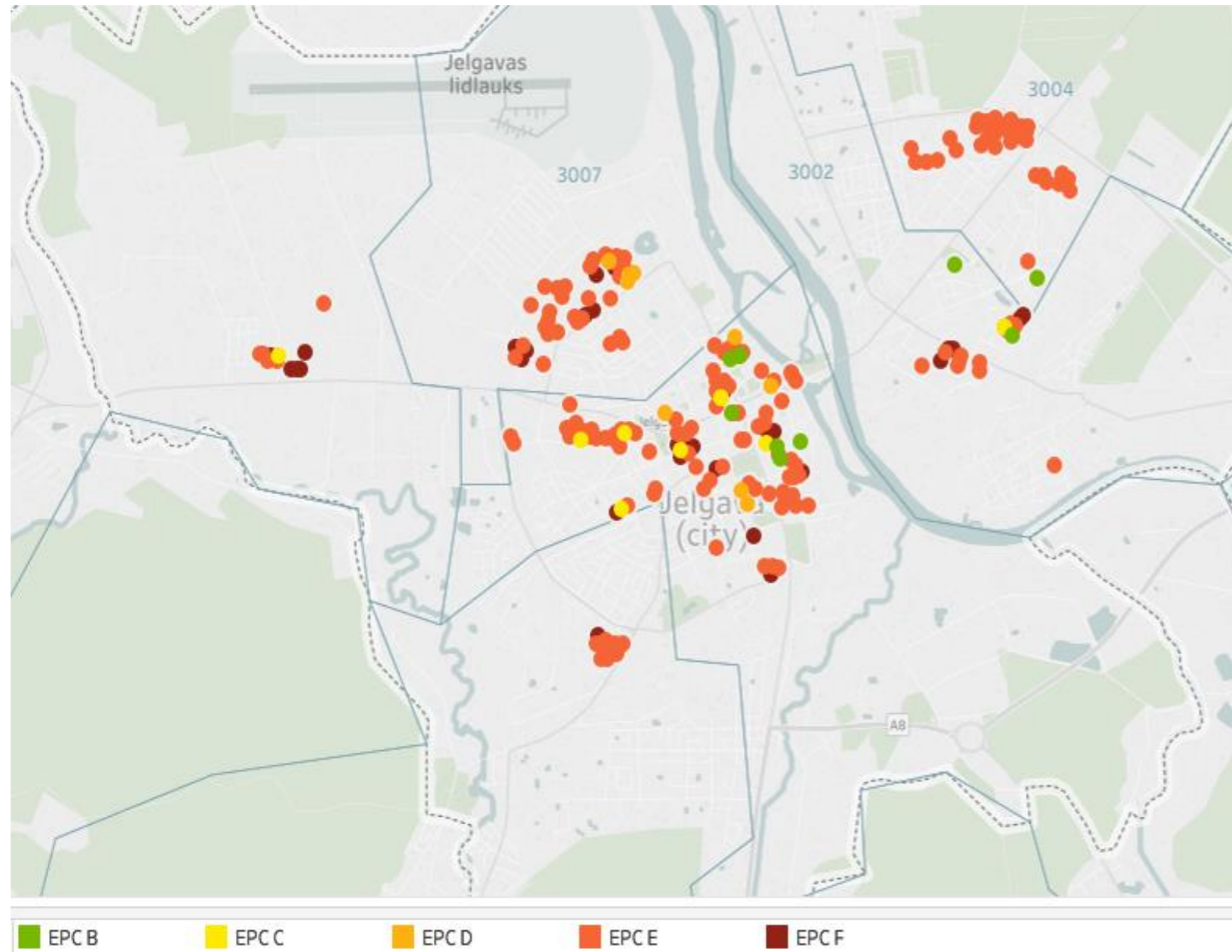
In Jelgava, Lettland, motiviert und unterstützt  
das städtische  
Wohnungsverwaltungsunternehmen  
Wohnungseigentümergeinschaften im EE-  
Sanierungsprozess.

Das Projekt hat eine Laufzeit von 3 Jahren, mit  
Startdatum 01.12.2020.

Das Hauptziel des Projekts ist die Erhöhung der  
Sanierungsrate und der Qualität der  
Sanierungen

# Ausgangssituation im Gebäudesektor

---



- Hauptsächlich Gebäude mit der EE-Klasse / EPC E oder F (die mit Hilfe der TA-Unterstützung auf Energieklasse B saniert werden sollen);
- Die meisten Gebäude wurden zwischen den 1960er und 1990er Jahren gebaut;
- Viele Gebäude wurden seit mehreren Jahrzehnten weder kosmetisch noch energetisch überholt;
- 50% des lettischen Plattenbaubestands werden in 20 Jahren verschlissen sein;



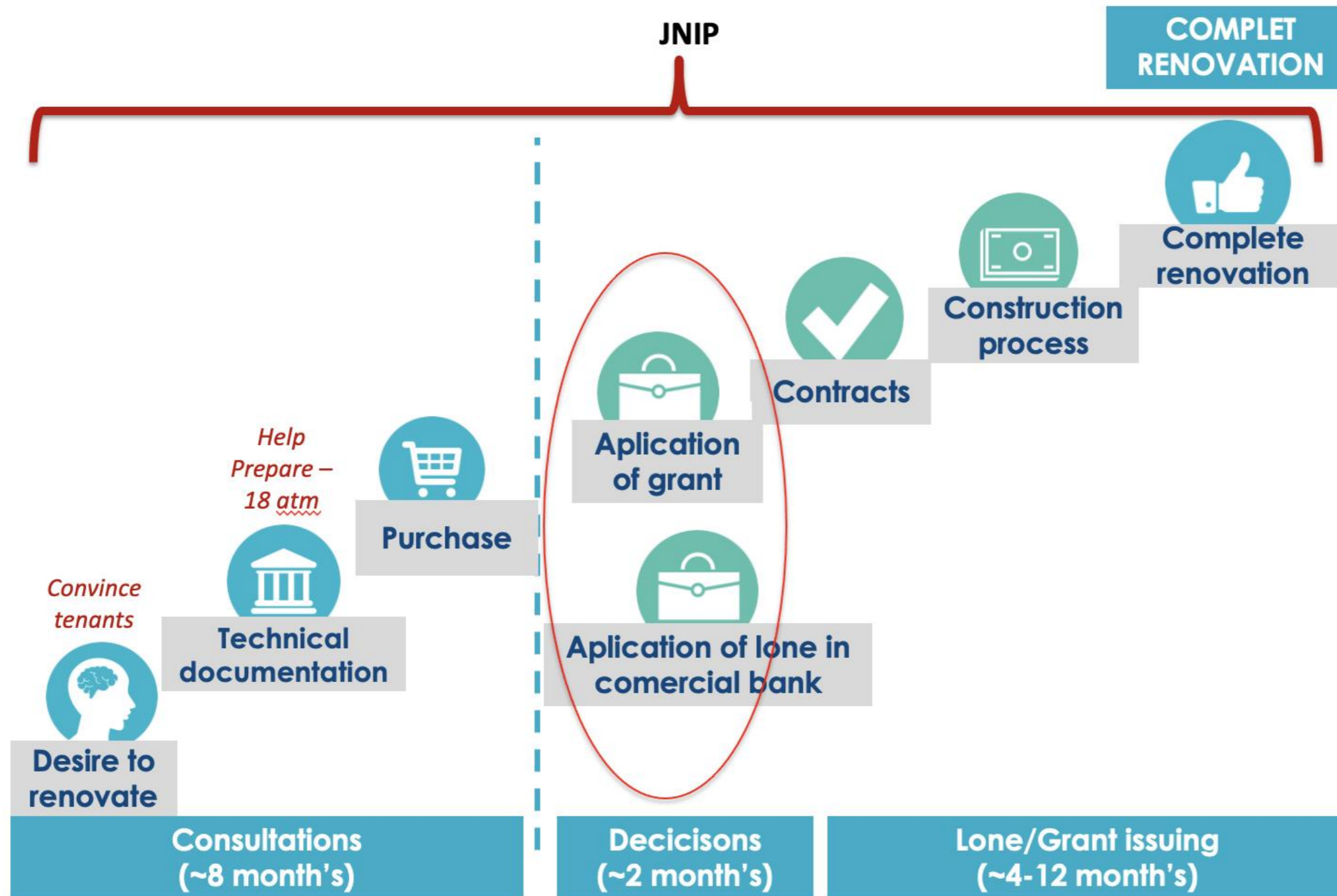
# Hohe Bedeutung hat die Zustimmung der Wohneigentümer

---



- Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude kann zwischen 4-120 liegen;
- 91% der Wohnungen sind Wohnungseigentum;
- Die Kosten für die energetische Sanierung eines Gebäudes können zwischen 100 000 und 1,4 Mio. EUR schwanken; Darlehensanteil 50 %;
- Mindestens 51 % müssen für die Fortsetzung der Renovierungsarbeiten stimmen; für ein Darlehen müssen mindestens 66 % zustimmen;

# Sanierungsprozess in Lettland



Source: ALTUM



# Gegenwärtige Kosten für energetische Sanierung

Sanierungsgebäude Bauserie 104 – 16 Wohnungen			Details und Wert		
Investitions- kosten	Gesamtkosten geschätzt	[EUR]	266,295		
	Geschätzte Kosten /m2	[EUR/m <sup>2</sup> ]	306		
	Gesamt m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	869		
	Geschätzte Kosten je Massnahme	[EUR]	Gebäudehülle (Perimeterdämmung inclusive):	79,360	
			Plan und -überwachung :	16,165	
			Fenster und Türen	107,280	
			Heizung und Lüftung :	38,800	
			Gerüst, Eingangsbereich, Baustelleneinrichtung :	16,165	
Treppenhaus:	24,690				

# Zwischenergebnis 1. Halbjahr 2022



- 23 Gebäude haben eine technische Dokumentation und kommen für eine Finanzierung im Rahmen des bestehenden EU-Strukturfondsprogramms in Frage
- 60 Gebäude sind technisch inspiziert worden:
  - > 35 Gebäude sind für eine Renovierung vorgesehen;
  - > Die Wohnungseigentümer von 12 Häusern lehnen die Renovierung entschieden ab;
  - > 13 Häuser sind nicht investitionswürdig, die Investitionen werden sich nie auszahlen

# Herausforderungen und Hürden

---

- Baupreise steigen 2021, Bauunternehmen weigern sich, Aufträge zu vergeben, Neuvergabe;
- neue Fördermittel (EU-Förderperiode) stehen erst im nächsten Jahr zur Verfügung ;
- die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer - ohne die Zuschusskomponente ist die Renovierung für die Wohnungseigentümer "zu teuer";
- Ukraine-Krise:
  - > Probleme bei der Versorgung mit Baumaterialien;
  - > Anstieg der Baupreise;
  - > Wohnungseigentümer zögern, zusätzliche Kredite aufzunehmen, wollen Geld für „schlechte Tage“ sparen

Haben Sie  
Fragen?



Vielen Dank und  
bleiben Sie motiviert!



**Julia Lawrenz**  
Julia.Lawrenz@ifeu.de



**Nicholas Stancioff**  
nicholas@fcubed.eu



**Knut Höller**  
hoeller@iwoev.org



**Elisa Krammer**  
elisa.krammer@deneff.org



**Kristina Eisfeld**  
k.eisfeld@vdiv.de



**Rüdiger Lohse**  
ruediger.lohse@deneff.org



**Johann Strese**  
strese@iwoev.org



**Martin Kaßler**  
office@vdiv.de

