

# M Modernisierung

ModernisierungsMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien



**Erstes Virtuelles Kraftwerk für die Immobilienbranche gestartet**

**Baugenehmigungen im Abwärtsstrudel**

**8**

**Lüftungskonzepte nach bauphysikalischen Kriterien**

**12**

**Neues um die KfW-Förderung**

**24**

# Das große Finanzierungsproblem

**Durch die Debatte zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist der Finanzierungsbedarf zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden in den Fokus geraten. Viele Journalisten haben sich mit der Frage beschäftigt, wie dies zu finanzieren sein wird. Dabei bezieht sich dieses Problem nicht nur auf Maßnahmen zur Energiewende, sondern im Kernbereich auf alle Bestandteile eines Gebäudes.**

Der überwiegende Wohngebäudebestand in Deutschland wurde zwischen 1960 und 1980 gebaut. Die Umsetzung von Gesetzen zur Energiewende wird ein steiniger Weg sein, weil viele Wohngebäude grundsätzlich an massivem Sanierungsstau erkranken. Oft sind Schadstellen an tragenden Betonbauteilen zu erkennen, zum Beispiel an Balkonplatten, Außentreppen oder in (Tief-)Garagen. Entsprechend teure Betonsanierungen sind dann unerlässlich. Viele der Bauten aus den genannten Jahren sind auch mit Schadstoffen belastet, deren Beseitigung nach Vorgaben der Gefahrstoffverordnung zusätzlich kostenintensiv wirkt. Immer noch sind viele Fassadenverkleidungen, Dacheindeckungen, Dachtraufen und Gauben aus Asbest-Faserzement.

## ■ Eigentümergemeinschaften und Erhaltungsrücklagen

Maßgeblich mitbetroffen sind dabei Wohnungseigentumsanlagen. Obschon das Wohnungseigentumsgesetz die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage vorschreibt, sind die vorhandenen Rücklagen in den meisten Fällen nicht annähernd hoch genug, um den tatsächlichen Finanzierungsbedarf zu decken. Meist wird dann einer Sonderumlage beschlossen, die einzelne Mitglieder je nach Höhe und persönlicher Situation schnell in finanzielle Nöte bringen kann.

Gerade für nicht mehr arbeitstätige Wohnungseigentümer in höherem Lebensalter kann dies problematisch sein, wenn die finanziellen Rücklagen schmelzen, sowieso nicht ausreichend vorhanden sind und die Aufnahme eines Kredits nicht möglich ist. Dann besteht für die Gemeinschaft die Ge-

fahr von Zahlungsausfällen, die dazu führen können, dass eine vorgesehene, geplante und dringend notwendige Sanierungsmaßnahme nicht durchgeführt werden kann.

## ■ Erhaltungsplanung als Notwendigkeit

Das Hauptaugenmerk muss daher auf eine angemessene Erhaltungsplanung gelegt werden. Es ist dringend anzuraten, hierzu ein Fachingenieurbüro zu betrauen, das den Zustand des gesamten Gebäudes bewertet und die Prioritäten nebst den voraussichtlichen Kosten aufzeigt, die kurz- mittel- und langfristig anfallen werden. Mit diesen Infor-



mationen kann die Höhe der Erhaltungsrücklage angepasst werden. Auch andere Möglichkeiten der Finanzierung können geprüft und vorbereitet werden.

## ■ Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft

Die Möglichkeit, notwendige Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durch Aufnahme eines gemeinschaftlichen Darlehens zu finanzieren, steht den Eigentümergemeinschaften bereits seit geraumer Zeit

offen. Von dieser Möglichkeit wird derzeit noch relativ zurückhaltend Gebrauch gemacht. Hierfür stehen mehrere spezialisierte Bankinstitute am Markt zur Verfügung.

Dabei sind die Spezialbanken bemüht, den Verwaltungsaufwand für die Kundschaft möglichst klein zu halten. Die Konditionen sind je nach Darlehensbetrag unterschiedlich und hängen auch von der Größe und dem Bestand der Erhaltungsrücklage der konkreten Eigentümergemeinschaft ab. Sicherheiten wie die Bestellung einer Grundschuld werden nicht verlangt. Die einzelnen Mitglieder einer Gemeinschaft der Woh-

nungseigentümer werden auch keiner individuellen Schufa-Prüfung unterzogen, sprich die persönlichen Lebenssituationen sind hier normalerweise nicht maßgeblich, da Kreditnehmer die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist.

In Anbetracht der immensen Mittel, die zur Beseitigung des Sanierungsstaus und für energetischen Sanierungen kurz- bis mittelfristig erforderlich werden, wird diese Finanzierung zwangsläufig ein immer größeres Gewicht bekommen. ■



## Der Autor

**Nico Kühner** ist seit 15 Jahren in der Bankbranche tätig und hat durch die Mitarbeit bei der Immobilienverwaltung Kühner Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft. Als Vorstand der wohnungswirtschaftlichen Spezialbank TEN31 Bank AG verbindet er bis heute beide Branchen miteinander.