

Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften



Ein WEG-Objekt in Baden-Württemberg



Politische Zielsetzung

- Energieeinsparung
- Anpassung der Wohnbedürfnisse an die alternde Gesellschaft

Rechtliche Rahmenbedingungen

BGH-Urteil vom 25.09.2015, Az.: V ZR 244/14

- eine **Kreditaufnahme** durch eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist möglich
- Vorgaben bezüglich der **Information der Eigentümer**
- Vorgaben für eine **ordnungsgemäße Beschlussfassung**:
 - Durchzuführende Maßnahme
 - Gesamtkosten
 - Finanzierung
 - Darlehenskonditionen
 - Nachschusspflicht
 - Bevollmächtigung des Verwalters

Rechtliche Rahmenbedingungen

Wohnungseigentumsgesetz

- Teilungserklärung zur Gründung einer WEG
- Einfacher Mehrheitsbeschluss
- Einmonatige Anfechtungsfrist

Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften



- Wer wird gefördert?
 - WEG in Baden-Württemberg
 - Antragsteller: Hausverwaltung



- Was wird gefördert?
 - energetische Sanierung
 - altersgerechter Umbau
 - Nutzung erneuerbarer Energien

Energetische Sanierung

- Maßnahmen, die zu einer energetischen Verbesserung des bestehenden Gebäudebestands führen und die u.g. maximalen Werte für Sanierung Plus bzw. für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz nicht übersteigen



Übersicht der energetischen Anforderungen

(Stand: Juni 2022)

1. Energetische Sanierungsmaßnahmen

Energetische Sanierungsmaßnahmen können gefördert werden, sofern die nachfolgend genannten Mindestanforderungen erfüllt sind:

Bezeichnung	Jahresprimärenergiebedarf $Q_{p,REF}$	Transmissionswärmeverlust $H_{T,REF}$
	in % des Referenzgebäudes nach GEG	
Denkmal und besonders erhaltenswerte Bausubstanz ¹	160 %	-- %
Sanierung Plus ²	70 %	85 %
Energetische Einzelmaßnahmen und Maßnahmenpakete ³	U-Werte nach BEG-Einzelmaßnahmen	

¹ Maßgeblich für die Einhaltung der Mindestanforderung ist die Einhaltung des EH Denkmal der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

² Maßgeblich für die Einhaltung der Mindestanforderung ist die Einhaltung des EH 70 der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

³ Maßgeblich für die Einhaltung der Mindestanforderung ist die Einhaltung der Vorgaben zu Einzelmaßnahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

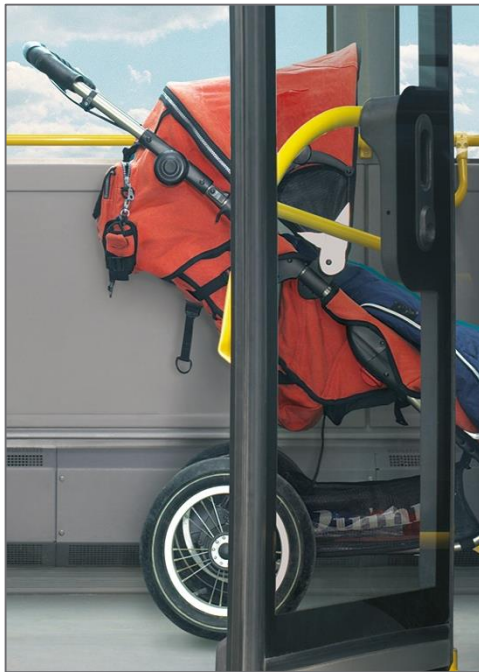
Energetische Sanierung

- Einzelmaßnahmen oder Maßnahmenpakete, die zu einer energetischen Verbesserung des bestehenden Gebäudebestands führen und nach den Vorgaben des BEG (z.B. zum U-Wert) ausgeführt werden



Altersgerecht Umbauen

- Einzelmaßnahmen, die ganz oder in Teilen der Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 dienen



Erneuerbare Energien – Standard (270)

Anlagen zur Stromerzeugung aus regenerativen Energien z.B. aus:

- Sonne
- Wind
- Biomasse
- Wasser

Voraussetzung:

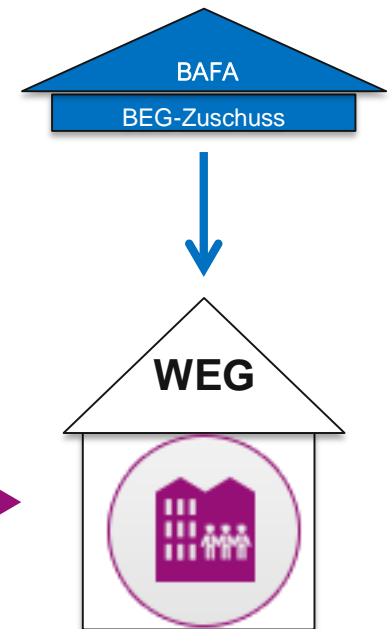

Teilweise Einspeisung des Stroms
in das öffentliche Stromnetz.



Wie wird gefördert? (seit 01.06.2022)



0,00 %
+ 3% landesseitiger
Tilgungszuschuss



Wie wird gefördert ?

Darlehenskonditionen	
Laufzeit:	10 Jahre
Tilgungsfreie Jahre:	2 Jahre
Sollzinsbindung:	10 Jahre
Tilgungssatz	12,5 %
Auszahlung:	100 %
Kreditsicherheiten:	Keine (Ausfallbürgschaft des Landes Baden-Württemberg)
Eigenkapital:	Kein Eigenkapital erforderlich

Wie wird gefördert ?

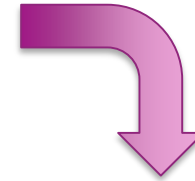
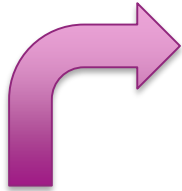
	Sanierung Plus/ Denkmal u. besonders erhaltenswerte Bausubstanz	Einzelmaßnahmen / Maßnahmenpaket
max. Darlehen p. WE	120.000 EUR	50.000 EUR
Zinssatz	0,00 %	0,00 %
Landesseitiger Tilgungszuschuss (3%)	Ja (max. 3.600 EUR/WE)	Sanierungsfahrplan erforderlich (max. 1.500 EUR/WE)
BEG-Zuschuss BAFA	Möglich wenn Anforderungen eingehalten werden	

Wie wird gefördert?

	Abbau von Barrieren	Nutzung Erneuerbare Energien
max. Darlehen	50.000 EUR p. WE	50 Mio. EUR p. Vorh.
Zinssatz	0,0 %	Konditionen KfW (Keine Verbilligung!)
Landesseitiger Tilgungszuschuss (3%)	Bei Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2	Nicht möglich

Ablauf der WEG Finanzierung

- Antragstellung (Hausverwalter)
 - Eigentümerbeschluss
 - Beauftragung Energieberater
 - Antragstellung bei der L-Bank
 - Ggf. Antragstellung BEG-Zuschuss bei BAFA



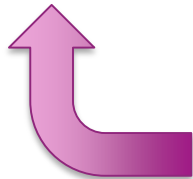
- Abschluss der Maßnahme
 - Bestätigung nach Durchführung bzw. Energieausweis
 - Gutschrift Tilgungszuschuss



- Kreditprüfung L-Bank
 - Prüft und bewertet
 - Entscheidung über Bewilligung/ Ablehnung



- Bewilligung L-Bank
 - Vertragsunterzeichnung in den Räumen der L-Bank
 - Durchführung der Maßnahme
 - Auszahlung Darlehen



Zusammenfassung (Energetische Sanierung/ Altersgerecht Umbauen)

- Finanzierung bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- Sollzins 0,00 %
- Kein Eigenkapital erforderlich
- Landesseitiger Tilgungszuschuss i.H.v. 3 % möglich
- Kombination mit BEG-Zuschuss möglich
- Keine Grundschuldbestellung
- Internetauftritt: www.l-bank.de/weg

Beispiel

- Fassadensanierung
- Förderfähige
Gesamtkosten 100.000 EUR
- Sanierungsfahrplan BW wird erstellt
- Es soll kein EK eingesetzt werden
- BEG-Zuschuss wird bei BAFA beantragt
(im Bsp. werden 15 % angenommen)

	EUR
Gesamtkosten	100.000
BEG-Zuschuss	15.000
Darlehen L-Bank	85.000
Landesseitiger Tilgungszuschuss	2.550
Zuschüsse Gesamt	17.550

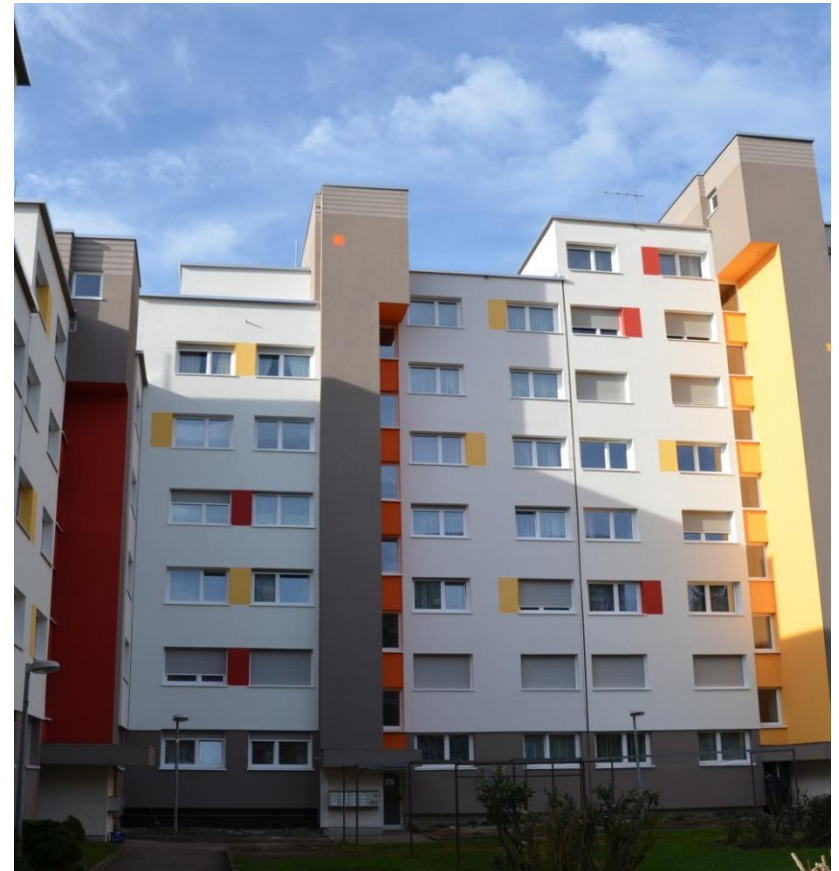
Hinweise für die Praxis



Was ist zu beachten?

- Beschlüsse müssen bestandskräftig sein
- Zuschüsse (BAFA / Kommune) müssen vorfinanziert werden
- Antragsstellung vor Maßnahmenbeginn, d.h. vor Abschluss von L+L-Verträgen
- Bauantrag muss zum Zeitpunkt des Antrags min. 5 Jahre zurückliegen
- keine Umschuldung
- Rückzahlung in gleich hohen monatlichen Raten
- nur für wohnwirtschaftliche Zwecke
- Vertragsunterzeichnung in den Räumlichkeiten der L-Bank

Referenzobjekt in Sindelfingen



Ansprechpartner

WEG-Hotline

Tel. 0721 150 – 1760

E-Mail: mietwohnungsbau@l-bank.de

Kristin Weller

Ulrike Eiseler

Ulrike Kaiser-Feil

Vivien Schilling

Thomas Bender

