



Ein Vorbild für das ganze Land

Immobilienfachwirtin Melanie Siegner über die Finanzierung von energetischen Maßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 25. September 2015 (VZR 244/14) entschieden, dass die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredites durch eine Wohnungseigentümergeinschaft insbesondere zum Zwecke einer energetischen Gebäudesanierung ordnungsgemäß der Verwaltung entspricht. Immobilienfachwirtin Melanie Siegner von Gisinger+Spittler Immobiliendienste sprach darüber mit dem Stadtkurier. Diese Hausverwaltung hat die WEG-Finanzierung auf Landesebene initiiert und landesweit die höchsten Abrufzahlen realisiert. Das Land Baden-Württemberg vergibt Darlehen an Eigentümergemeinschaften für energetische Sanierungen für Null Prozent Zins und einem zusätzlichen Landeszuschuss von drei Prozent.



Melanie Siegner

Bild: Gisinger+Spittler

zunächst nicht bereit, sich mit diesem für eine Hausverwaltung aufwändig zu bearbeitendem Thema zu beschäftigen. Jetzt herrscht Klarheit, also Rechtssicherheit, der BGH hat klar definiert, wann ein Darlehen bei einer WEG dieser ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

SK: Null-Prozent-Finanzierung – wenn etwas so günstig ist, gibt es dann woanders einen Haken?

Melanie Siegner: In diesem Fall nein. Die Sanierer bleiben frei in der Wahl der Maßnahmen, der Produkte und der Handwerker. Es müssen nur die Anforderungen der KfW an die einzelnen Gewerke erfüllt werden. Hinzu

kommt: Nicht nur der Zins ist niedrig, zur energetischen Sanierung schießt das Land noch einmal drei Prozent zu, von der KfW sind Tilgungszuschüsse von 7,5 bis 27,5 Prozent möglich und auch die Stadt Freiburg fördert das klimafreundliche Sanieren. Haken gibt es also keine, vielmehr war es noch nie so wirtschaftlich, energetische Sanierungen anzupacken.

SK: Lohnt sich eine energetische Gebäudesanierung also immer?

Melanie Siegner: Das hängt schon vom Einzelfall ab. Doch grundsätzlich lässt sich sagen, dass entgegen manchen Behauptungen eine energetische Sanierung bei einer Langzeitbetrachtung fast immer auch ökonomisch sinnvoll ist. Das gilt erst Recht, wenn sowieso Sanierungsbedarf besteht und dann gleich energetische Aspekte in einem Zug umgesetzt werden. Ein wichtiger Aspekt ist außerdem, dass der Wert der Immobilie durch die Sanierung steigt. Normalerweise wird es auch behaglicher. Nur: Dass sich die Sanierung sicher über eingesparte Heizkosten refinanzieren, wie manche fordern, ist nicht zu garantieren.

SK: Zurück zur WEG-Finanzierung des Landes: Sie werten sie als Erfolgsmodell?

Melanie Siegner: Zweifellos. Seit dem Start 2012 wurden 73 Millionen Euro für 9.000 Wohneinheiten ausgereicht. Und die anderen Bundesländer haben sich unser „Freiburger Modell“ abgeguckt und so oder ähnlich bei sich eingeführt. Natürlich ist es noch einfacher, wenn eine WEG genügend Rücklagen hat beziehungsweise die Eigentümer über genügend Kapital verfügen. Aber das ist eben nicht immer der Fall. Die Darlehensvergabe ist also ein wirklich großer Erfolg und die Abrufzahlen in Baden-Württemberg bestätigen das. Mich erstaunt da eher, dass die Landesregierung selbst nur recht wenig darüber spricht, denn gerade aus dieser Sicht funktioniert das

Modell prima: Ein Grund dabei ist auch, das die investierten Gelder vor allem in unsere regionale Wirtschaft, insbesondere in das regionale Handwerk fließen.

SK: Was ist ihrer Meinung nach verbesserungswürdig, welchen Tipp würden Sie den politischen Entscheidungsträger geben?

Melanie Siegner: Den Entscheidungsträgern in Bund und Land kann ich nur sagen „Schauen Sie auf Baden-Württemberg wenn es um die Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften geht.“ Das Frei-

müsste nicht jedes Bundesland sein eigenes WEG-Finanzierungsmodell kreieren. Dann könnten auch die Geschäftsbanken, wie Sparkassen und Volksbanken, die Darlehen einfacher vergeben. Schon fast seltsam, dass das bisher nicht geschieht. In der Existenzgründer und Mittelstandsfinanzierung ist das schon längst gängige und sehr erfolgreiche Praxis.

SK: Und was raten Sie den Kommunen?

Melanie Siegner: Denen rate ich: „Schaut auf Freiburg“. Wir haben hier ein gutes kommunales Förderpro-

Umwelt zugute kommt. Und Umwelt- und Klimaschutz sollte ja über Parteigrenzen hinweg ein wichtiges Ziel sein.

Das Interview führte Nils Kickert

Zwei Fachseminare für Wohnungseigentümergeinschaften finden im Rahmen der Messe GETEC am 26. und 27. Februar auf der Messe Freiburg statt und werden vom Umweltschutzamt und dem Beratungszentrum Bauen und Energie der Stadt Freiburg veranstaltet:



Vorzeigeprojekt mit bundesweitem Vorbildcharakter: Die 339 Wohnungen an der Alban-Stolz-Straße wurde 2012 energetisch saniert. Weitere 9.000 Eigentumswohnungen mit einem Darlehensvolumen von 73 Millionen wurden bisher landesweit gefördert. Bild: Sto AG / Jens Hagen

burger Modell zeigt, wie es gut funktionieren kann, um diese wichtige Zielgruppe zu erreichen – immerhin sind ein Drittel der Wohnungen in Eigentümerhand, in der Stadt sind es sogar 45 Prozent! Es wäre doch leicht denkbar, dass auch der Bund Bürgerschaften für Kredite an eine Wohnungseigentümergeinschaft über die KfW ausreicht. Was das Land Baden-Württemberg macht, sollte der Bund über die KfW machen. Dann

gramm. Bei uns funktioniert die Dreiklangförderung, also durch Bund, Ländern und Kommune einfach am besten.

SK: Letzte Frage: Was wünschen Sie sich von der kommenden Landesregierung?

Melanie Siegner: Ich bin dafür, dass Programm zu verstetigen. 1,4 Millionen Eigentumswohnungen bergen schließlich auch ein riesiges Potential zum Energiesparen, was der

Sanierung, Finanzierung, Förderung: Freitag, 26. Februar, 13 bis ca. 14.30 Uhr

Beispiele umfassender Sanierung aus der Praxis: Samstag, 27. Februar, 13.30 bis ca. 15 Uhr

Die Teilnahme an den Seminaren ist für Messebesucher kostenfrei. Eine Anmeldung ist erforderlich, da die Teilnehmerzahl begrenzt ist. Die Online-Anmeldung ist unter getec-freiburg.de möglich.