



## Klimaschutz und Klimaanpassung in WEGs erfolgreich umsetzen

- Denkmalschutz vs. Klimaschutz?
- Sanierungsfahrplan
- Rolle der Hausverwaltung
- Fördertöpfe

**Donnerstag, 24. November 2022, 9.00 bis 11.45 Uhr**

**9:20**

**Wie bringe ich meine WEG  
in die Zukunft?**

**Typische Sanierungsbeispiele**



# Arne Kruft

Dipl.-Ing. Architekt & Energieberater  
Sachverständiger für Gebäudeenergieberatung  
Vorstand für Technik und Weiterbildung GIH  
Vorsitzender Energieagentur Unterfranken e.V.  
Dozent für Gebäudeenergieberatung



München, Würzburg, Oldenburg

[www.ekg-kruft.de](http://www.ekg-kruft.de)  
[kurs@ekg-kruft.de](mailto:kurs@ekg-kruft.de)



[www.bdNET.info](http://www.bdNET.info)



[www.ea-ufr.de](http://www.ea-ufr.de)



[www.gih.de](http://www.gih.de)



### **WEG Wohneigentümergeinschaften – eine besondere Anforderung:**

1. Eigentümer und Mieter
2. jung & alt
3. reich und arm
4. Verwalterqualität extrem unterschiedlich
5. sehr unterschiedliche Interessen und Kenntnisstände

-> **Energiekonzept und Mediation**

### 1. Beratung / Berechnung

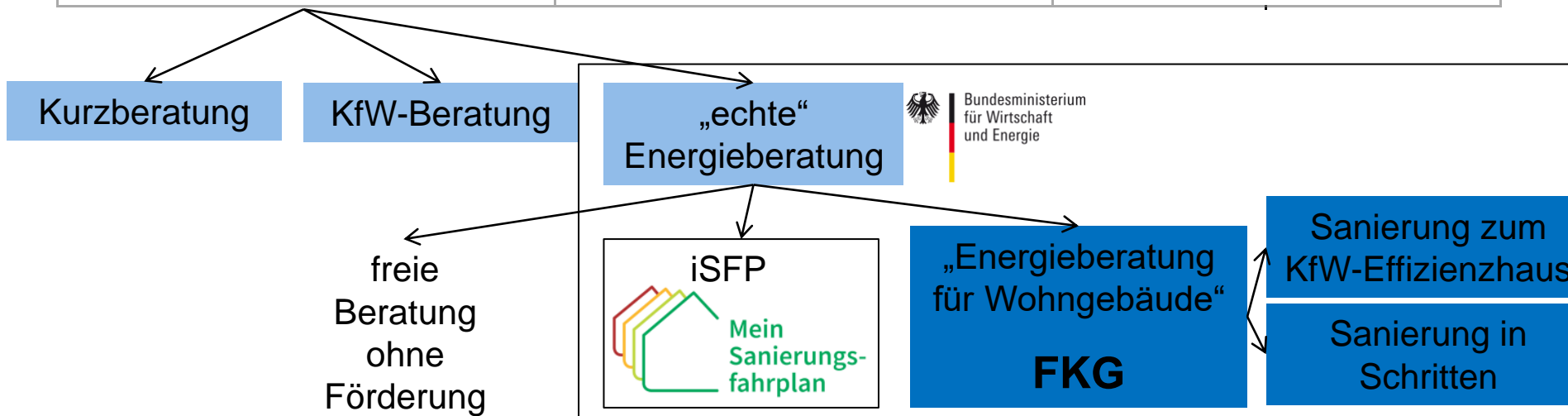
Die Beratung kann nur mündlich sein oder auch aus einer umfangreichen Analyse mit Beratungsbericht bestehen. Für letzteres bietet sich die vom BAfA geförderte **Vor-Ort-Beratung** an.

### 2. Fördermittel beantragen

KfW-konforme Berechnung, ggfs. mit Änderungen zur Beratung, Wärmebrückenvorbereitung; Antragsformulare; Kostenschätzung; Vorbereitung Dokumentation für Ausführung und Abnahme

### 3. KfW-Baubegleitung

Vorgaben für Angebotseinholung, Kontrolle, bauphysikalische Prüfungen und Konzepterstellung, Detailplanungen, Kostenprüfung, KfW-Abnahme und andere Verwendungsnachweise:



**Beratungsförderung Stadt M + BEG**

1	<b>Beratung und Berechnung (LPH 1-4 HOAI Thermische Bauphysik)</b>		19.867 €
	ggf. mit Varianten/Kosten-Nutzen-Rechnung und Bericht		
	zzgl. 19% MWSt und 4 % Nebenkosten		4.720 €
	<b>Gesamt-Summe Stufen 1-3 brutto</b>	☞	<b>24.587 €</b>
	abzüglich Zuschuss BAFA-Beratung, max.:		-2.200 €
	abzüglich Zuschuss Sanierungsberatung Stadt München FKG:		-6.700 €
	abzüglich Zuschuss Solarberatung Stadt M FKG max 60%; 9.000 €		-8.000 €
	<b>Eigenanteil Stufe 1 - Energieberatung</b>		<b>7.687 €</b>

- Grobkostenschätzungen und Kosten-Nutzen-Analysen
- Berücksichtigung der BEG / KfW Förderung des Bundes sowie der FKG-Förderung der Stadt München
- eine Abschätzung des Solarertrages durch PV (Photovoltaik)
- eine Abschätzung der Eigenstromnutzung und Autarkie des PV-Stromes mit a) Umwandlung in Wärme, b) Mieterstromkonzept c) Elektromobilität
- eine Abschätzung zur Notwendigkeit eines Lastmanagements für die Elektromobilität

# Wie bringe ich meine WEG in die Zukunft



Bundesamt **Energie** Außenwirtschaft Liefer

## Energie

Energieberatung & Energieaudit

Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude

[https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung\\_Wohngebäude/energieberatung\\_wohngebäude\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/energieberatung_wohngebäude_node.html)

 **muenchen.de**  
Das offizielle Stadtportal

Rathaus **Veranstaltungen** Freizeit Sehenswertes Hotels Verkehr Jobs Leben Bü

Unterstützung für Geflüchtete aus der Ukraine - [www.muenchen.de/ukraine](http://www.muenchen.de/ukraine)

[Rathaus](#) > [Stadtverwaltung](#) > [Leitlinien](#) > [Ökologie und Nachhaltigkeit](#) > Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude

## Das neue Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude

<https://stadt.muenchen.de/infos/foerderprogramm-klimaneutrale-gebäude.html>





Heizungstausch

Unterhalt  
Dach + Wand?

Gesamtkonzept



alter ineffizienter  
Ölkessel  
-> **Austauschpflicht**  
**Ende 2021**

bei Wechsel von Öl auf  
Gas+Solar oder **Pellets**  
2021 50-55 %  
Förderung

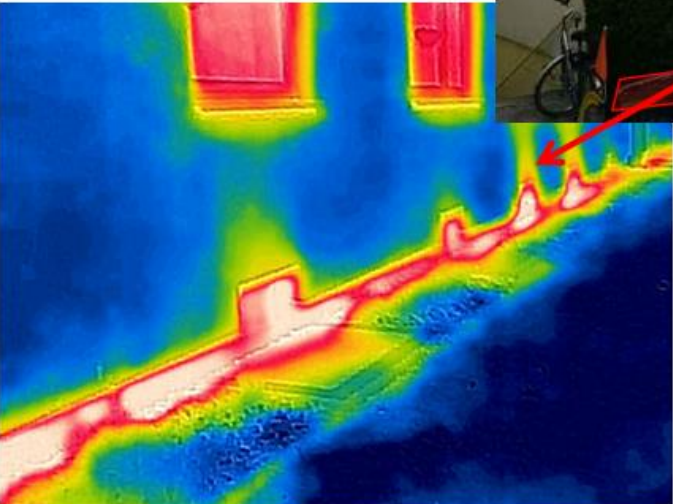


# Probleme...Fassade -> Putzrisse + Feuchte

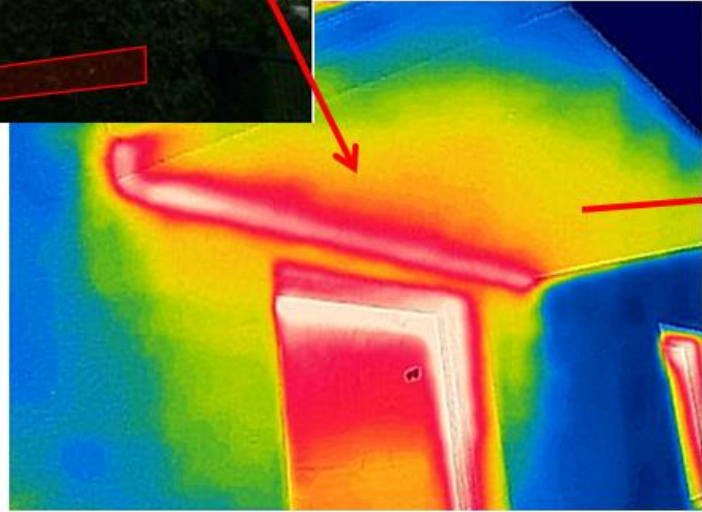


Probleme...

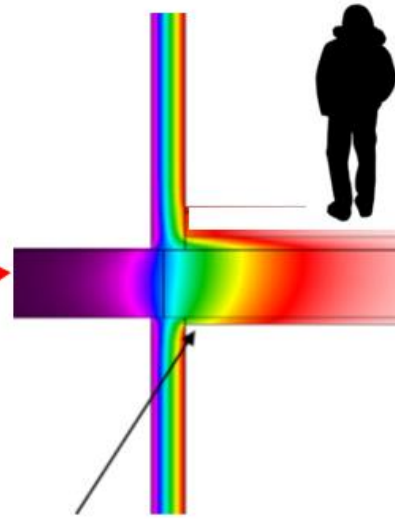
Wärmebrücken



ungedämmter Sockel



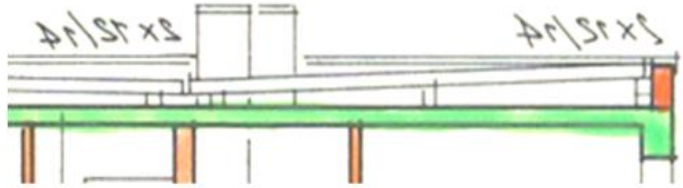
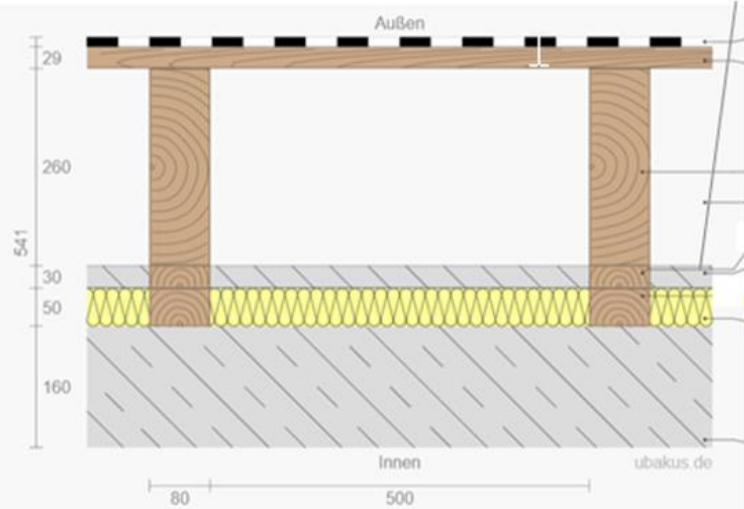
thermisch nicht getrennte Balkonplatte





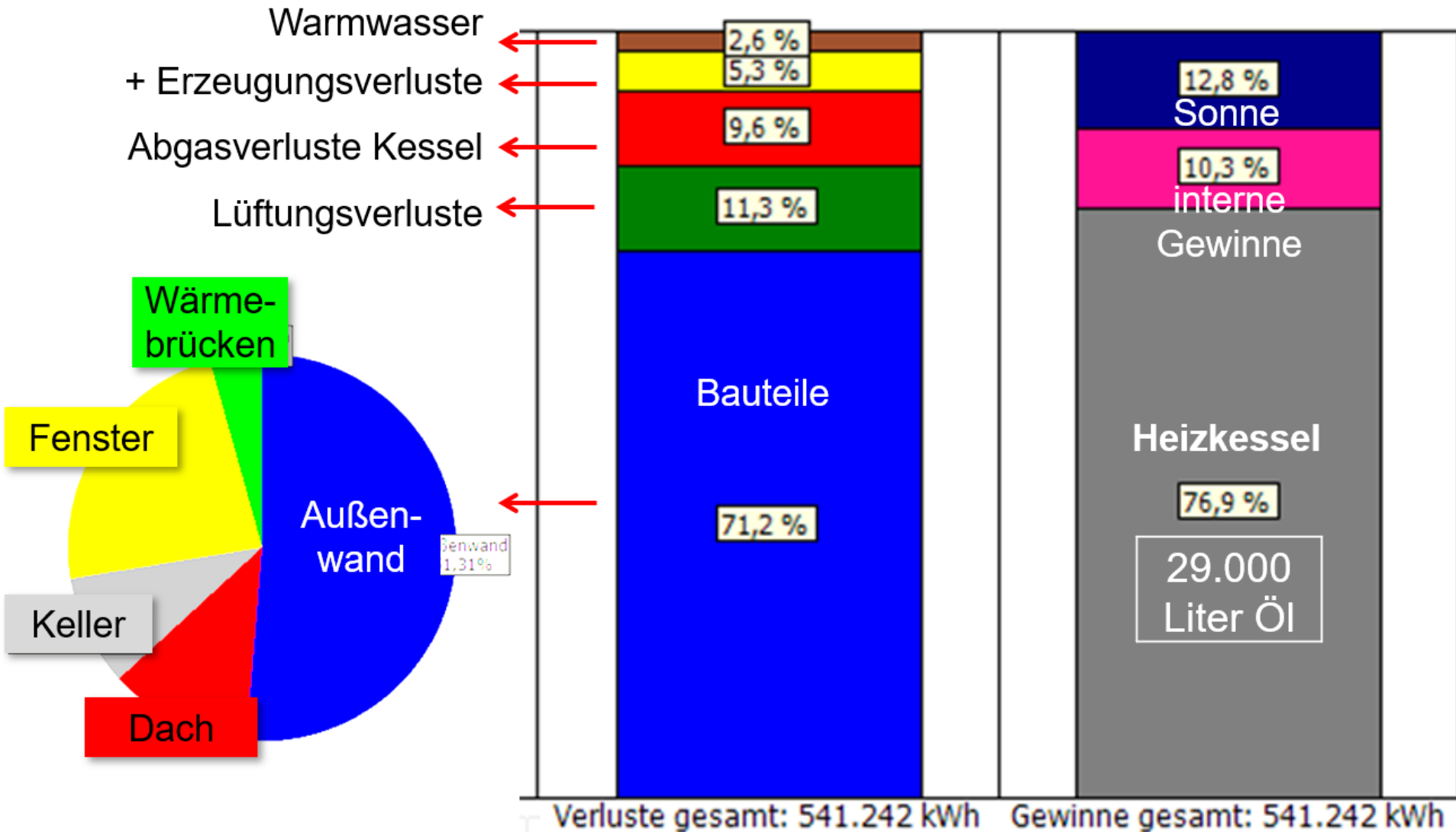


Probleme... Dach?! – Abdichtung noch OK!

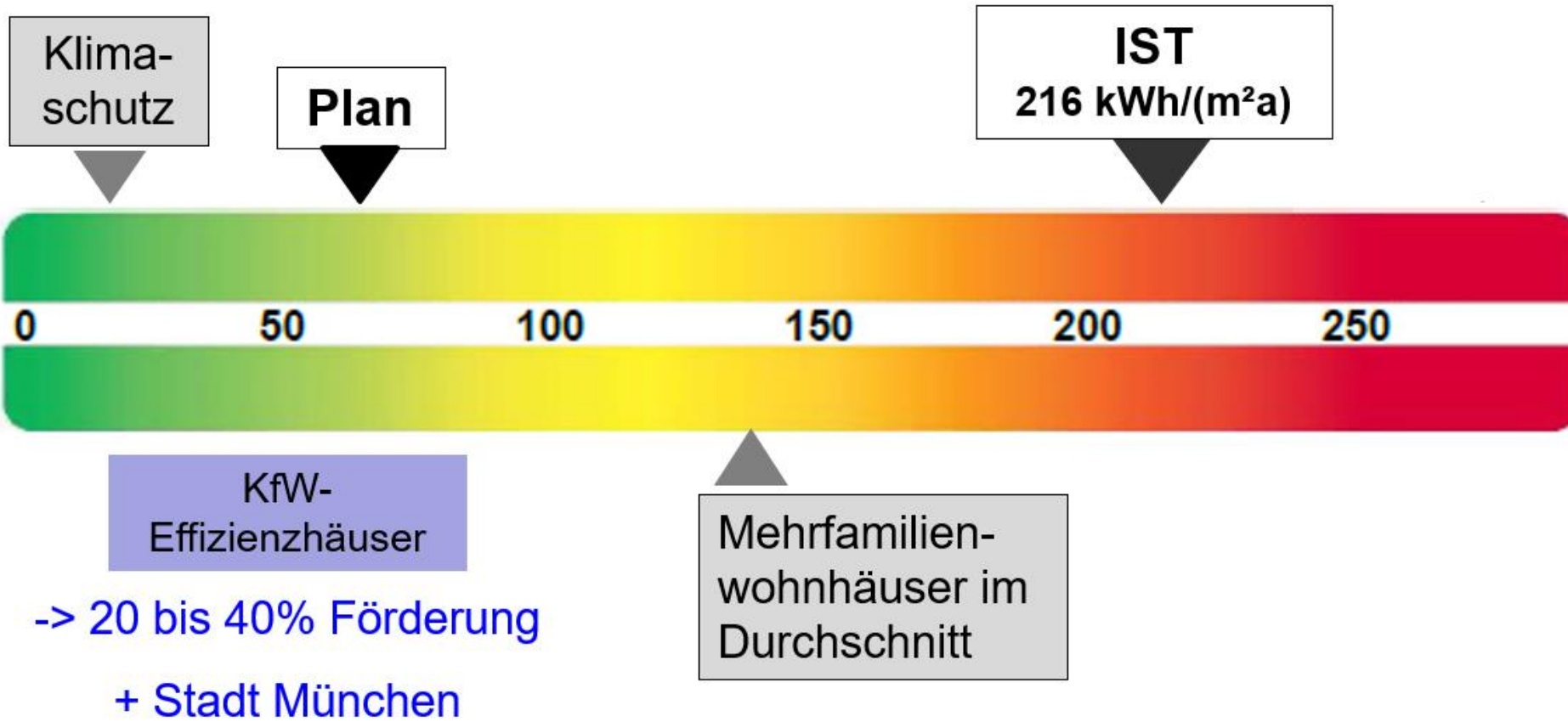




Wo kommen die hohen Energiekosten her?



# Endenergiekennzahl



auf Wohnfläche bezogen; mit Warmwasser





**Zwischenfazit:**

Heizung = MUSS

Bauunterhalt hoch (Schimmel, Frostschäden)

Energiekosten überproportional hoch

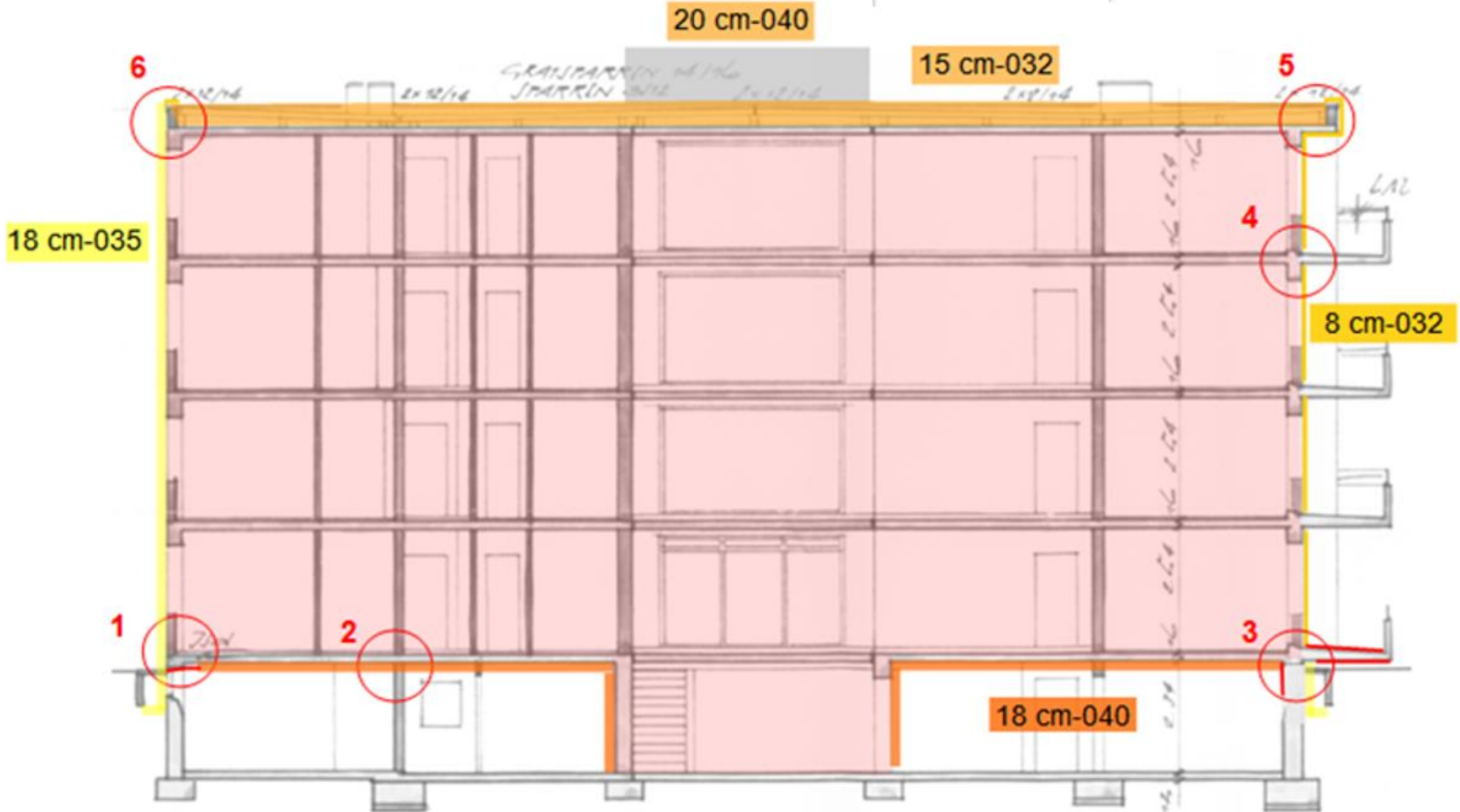
**A:** Minimal nur Heizung und notwendige Reparaturen, Sanierung auf die Jahre verteilt

**B:** Komplettsanierung mit KfW, BAFA, Stadt M:  
**-> kommt insgesamt günstiger!**

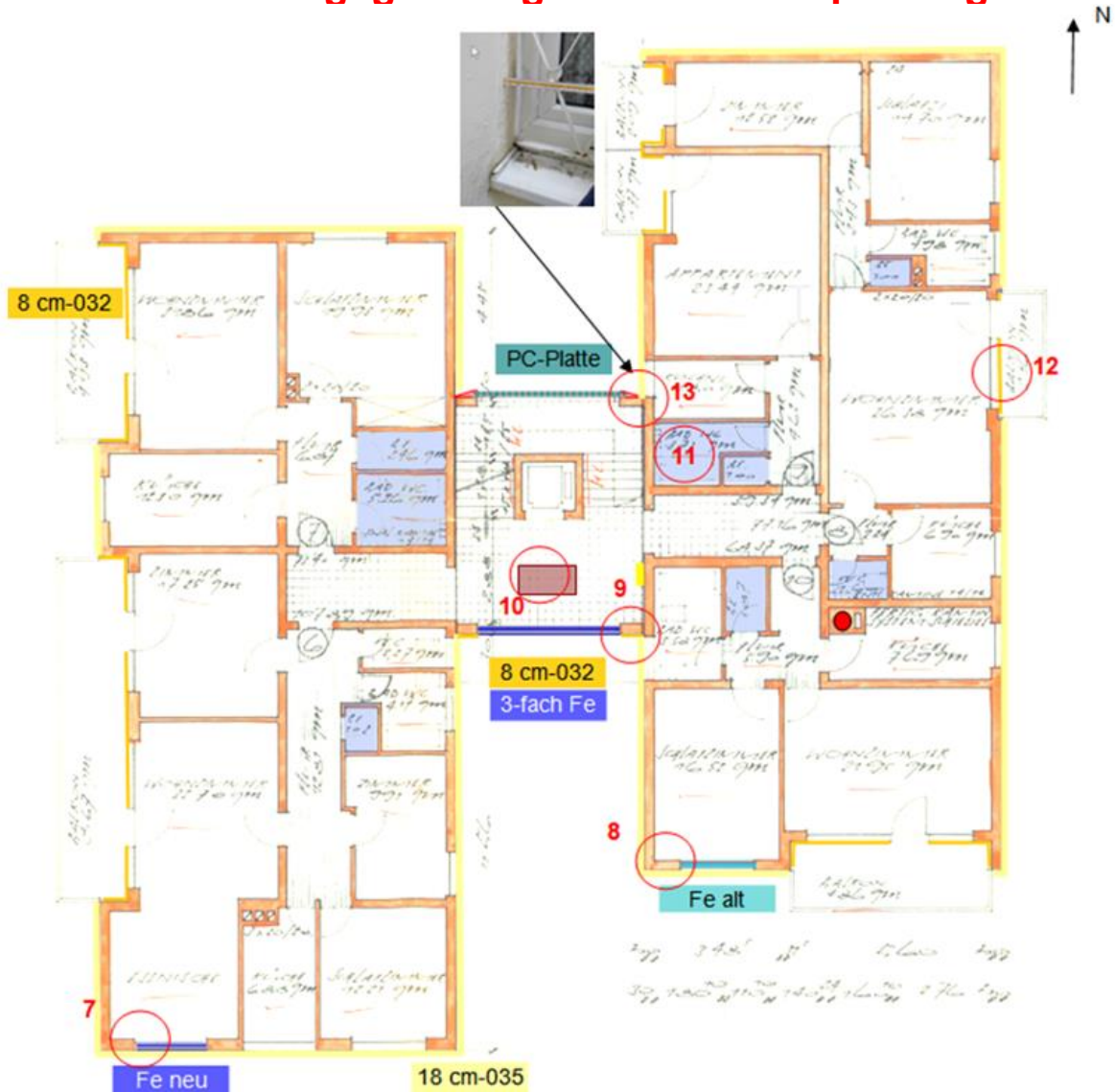
Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:

GEBÄUDESNITT

- a) Aussenwände dämmen
- b) Dach mit EPS-Schüttung
- c) Kellerdecken 18-040
- d) Treppenhausfenster
- e) alte Fenster neu 3-fach
- f) Treppenhaus EG Eingang

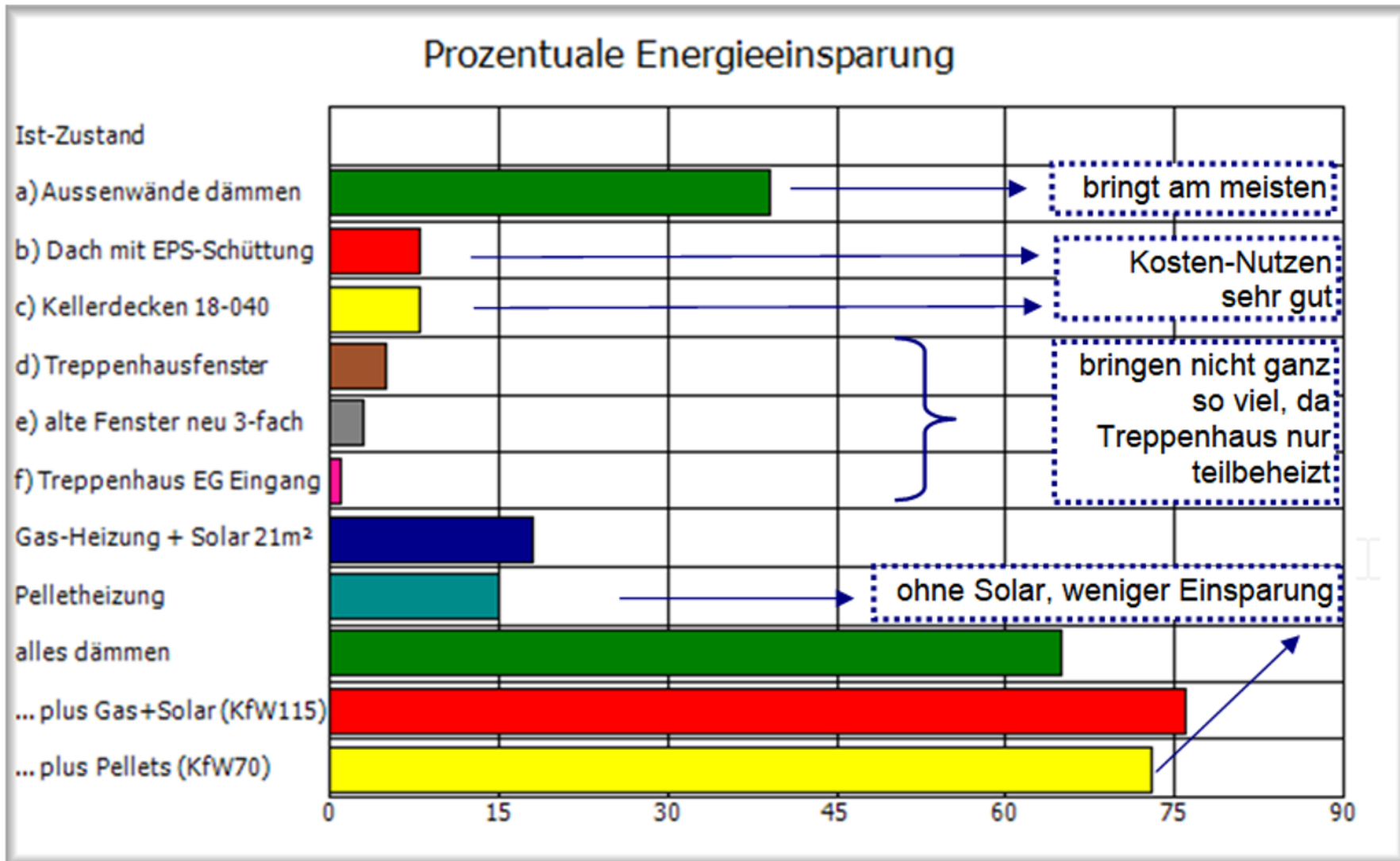


Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:



- a) Aussenwände dämmen
- b) Dach mit EPS-Schüttung
- c) Kellerdecken 18-040
- d) Treppenhausfenster
- e) alte Fenster neu 3-fach
- f) Treppenhaus EG Eingang

Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:



Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:

a) Außenwände dämmen

197.000 €



verputzt, wie  
vorher



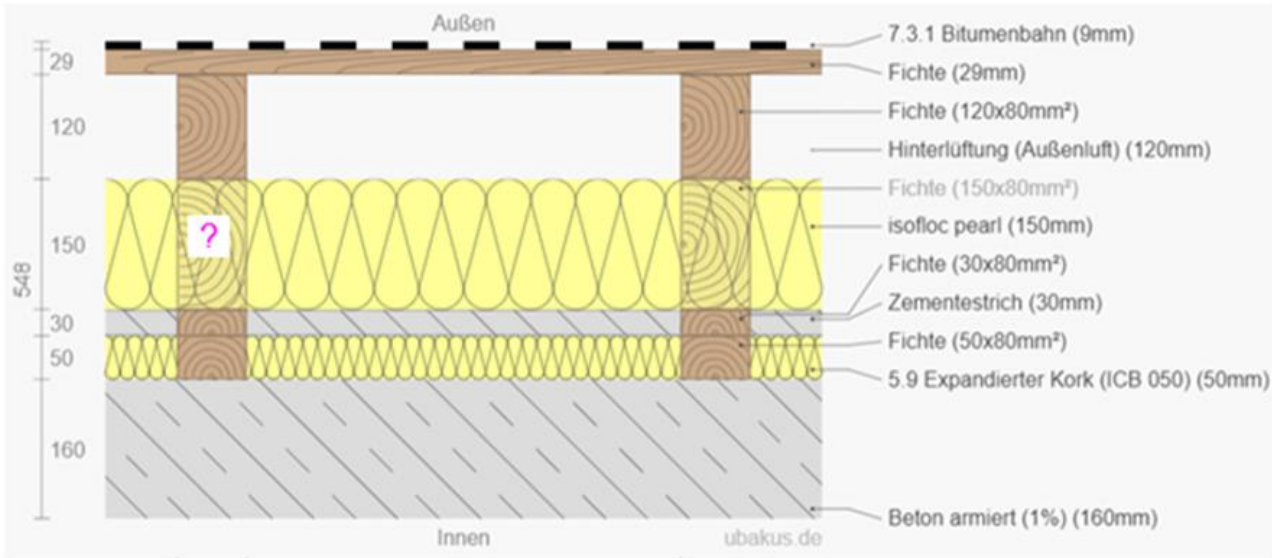


Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:

Kostenängste ernst nehmen!

b) Dach dämmen

41.000 €





**Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:**

c) Kellerdecken 18 cm WLG 040

30.000 €



d + e) alte Fenster neu (3-fach) + Eingangsbereich + Treppenh

24.000 €

12.000 €

42.000 €

-12.000 €

## Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:

### Gesamtsanierung als KfW – 70 Haus

- zzgl. Wärmebrückenoptimierung, Dämmung Treppenhauskopf
- zzgl. Neueinstellung Heizsystem, neue Thermostatventile

#### Kosten:

614.000 € Baukosten

362.000 € Förderung - 59%! mit Pelletheizung

252.000 € Eigenanteil

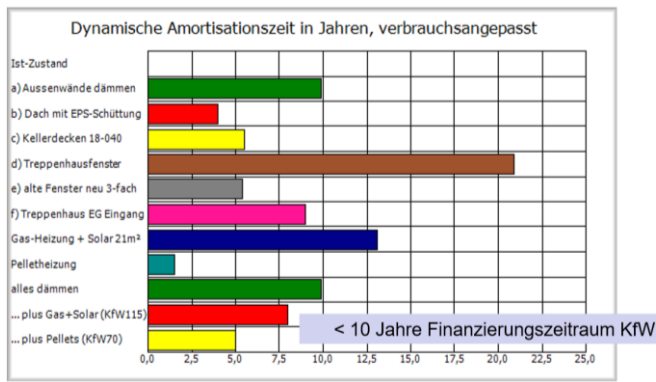
sowieso anfallende Kosten die nächsten Jahre:

237.000 €

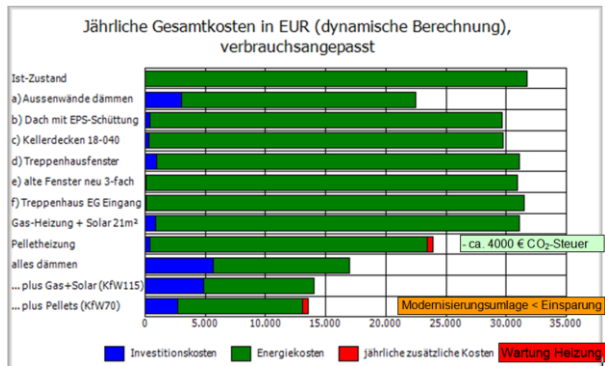
ingesparte Energiekosten in 10 Jahren:

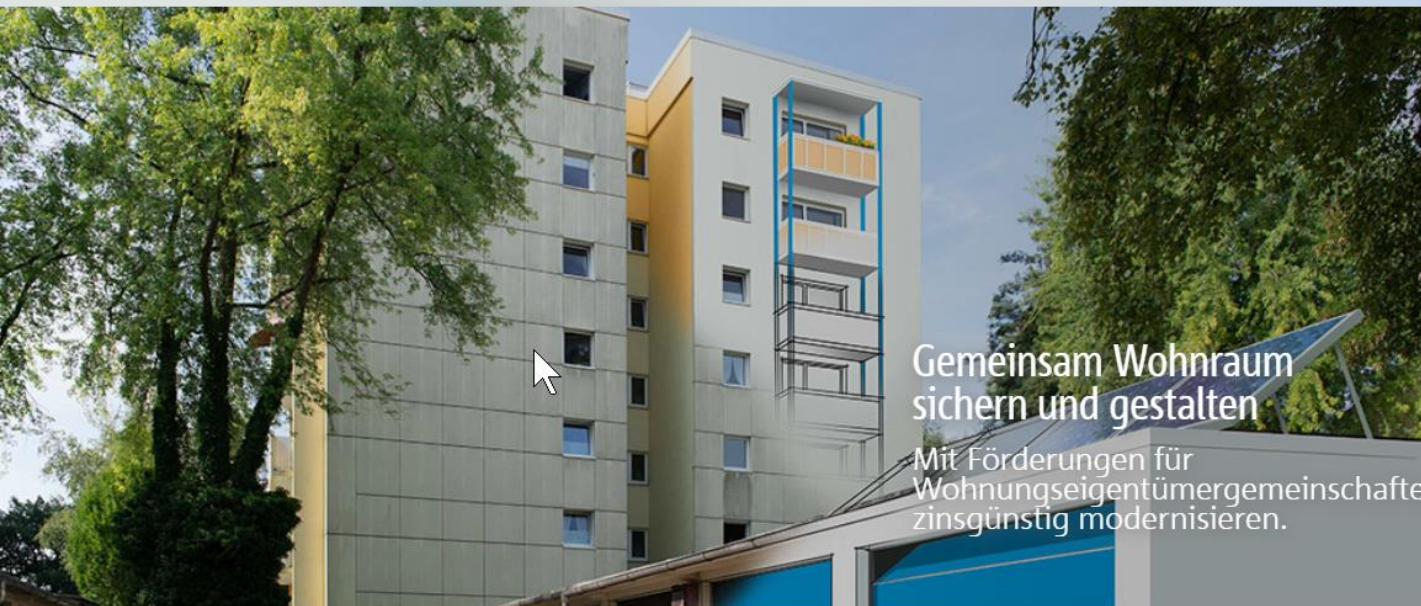
170.000 € (+ 50.000 € CO<sub>2</sub>-Steuer)

### lohnt sich das für die Bewohner?



### lohnt sich das für Mieter + Vermieter? bei 5% Umlage ja!





Gemeinsam Wohnraum  
sichern und gestalten

Mit Förderungen für  
Wohnungseigentümergeinschaften  
zinsgünstig modernisieren.

85%

WEG-Modernisierungsprogramm:  
Energetische und nichtenergetische  
Sanierungen für  
Wohnungseigentümergeinschaften.

- Zinsgünstiger  
Verbandskredit
- Ohne dingliche  
Sicherung
- Keine  
Bonitätsprüfung<sup>1</sup>
- Mit Tilgungszuschuss<sup>2</sup>

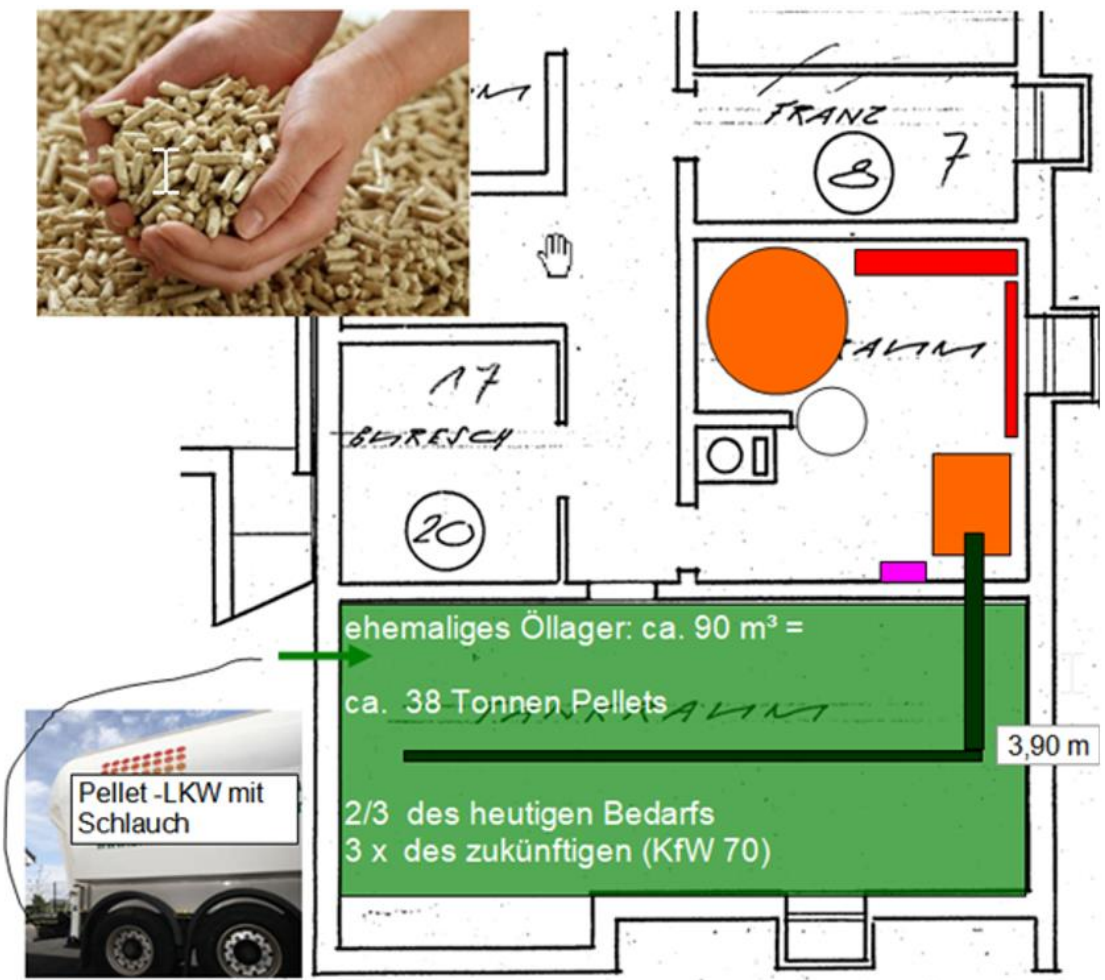


Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:

T1	neue Ölheizung 0% BAFA	60.000 €
		+ 50.000 € CO2-Steuer in 10 Jahren
		<b>110.000 €</b>
<hr/>		
T2	Gasheizung plus Solarthermie 20 m <sup>2</sup>	127.000 €
	40% BAFA	- 48.000 €
	FES Stadt München	- 6.000 €
		73.000 €
		+ 30.000 € CO2-Steuer in 10 Jahren
		<b>103.000 €</b>
<hr/>		
T3	Pelletheizung 45 KW +	120.000 €
	erhöhte Unterhaltskosten in 10 Jahren	+ 12.000 €
	45% BAFA	- 53.000 €
		79.000 €
	für -> KfW 70 notwendig	<b>79.000 €</b>



Entscheidungsgrundlage erfordert Vorplanung:





## Wie geht es weiter:

- Auftrag zur Detailplanung
- Rückfragen
- Zwischentermin für Schlichtung
- 2. Sitzung - Preisspiegel + Kosten im Lebenszyklus (Wiederholung, Extras und Verständnis)
- 3. Sitzung – weiteres Vorgehen + Auftrag Architekt
- 4. Sitzung Ergebnis Kosten Architekt
- 5. Sitzung Musterschau
- 6. Sitzung Auftrag Sanierung





*nicht auf Urlaub verzichten müssen!*

**IST-ZUSTAND**

Kalte Füße  
2000,- Heizkosten  
alte Heizung

- Investitionskosten
- davon Instandhaltung
- Förderung

*wenig Ersparnis schnell*

*günstige Maßnahme als Einstieg*

*entl. Dach ausbauen? zusätz. Wohnfläche*

*Sparvertrag wird umgeteilt*

*entl. ziehen Kinder aus*

**IHR HAUS IN DER ZUKUNFT**

*1 Tüpfelchen Solaranlage?*

Mein Sanierungsfahrplan

**MEIN SANIERUNGSFAHRPLAN**



**ENERGIEBERATER**  
Klaus Benter  
Musterstraße 18599  
18599 Musterstadt

**EIGENTÜMER**  
Familie  
Heinz und Magda Mustermann  
Musterstraße 18599

**HAUS**  
Musterstraße 18599  
18599 Musterstadt  
Beratung: BAKG nicht vorhanden  
Vorgänger: BAKG nicht vorhanden

**Ziel**

## Mein Sanierungsfahrplan

**Ihr Haus heute**

Energiekosten <sup>3</sup> <b>24.872 €/a</b>
Äquivalente CO <sub>2</sub> -Emission <b>56 kg/(m<sup>2</sup>a)</b>
Endenergieverbrauch <b>292.274 kWh/a</b>
Primärenergiebedarf <b>204 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>

**Maßnahmenpaket 1**

- Einbau einer neuen Gas-Hybridheizung
- Dämmung der Kellerdecke
- Heizungsoptimierung

- 157.000 €
- 62.000 €
- 74.000 €

**KFW EH 100**

**Maßnahmenpaket 2**

- Dämmung der Dachflächen
- Dämmung der Außenwände
- Einbau neuer Fenster
- Heizungsoptimierung

- 445.000 €
- 170.000 €
- 164.000 €

**KFW EH 70**

**Maßnahmenpaket 3**

- Einbau einer neuen Pelletheizung
- Heizungsoptimierung

- 120.000 €
- 60.000 €
- 53.000 €

**KFW EH 70**

**Maßnahmenpaket 4**

- Dämmung der Dachflächen

- 150.000 €
- 30.000 €
- 60.000 €

**Ihr Haus in Zukunft**

Energiekosten <sup>3</sup> <b>7.470 €/a</b>
Äquivalente CO <sub>2</sub> -Emission <b>5 kg/(m<sup>2</sup>a)</b>
Endenergieverbrauch <b>96.758 kWh/a</b>
Primärenergiebedarf <b>17 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>

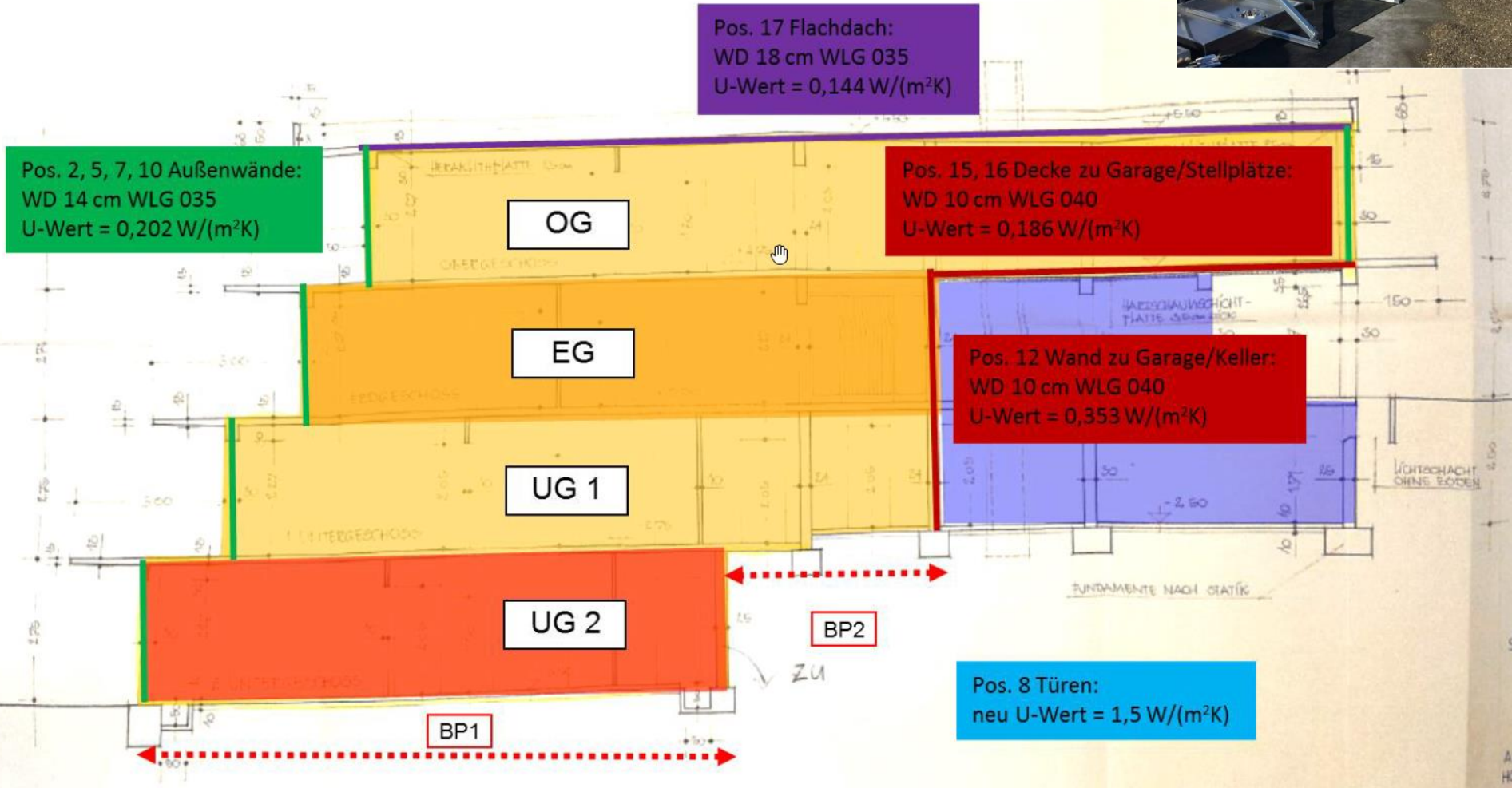
- Investitionskosten<sup>1</sup>
- davon Sowieso-Kosten
- Förderung<sup>2</sup>

📍 Heute 2021-03-01
📅 Voraussichtlich 2021-2025
📅 Voraussichtlich 2025-2030
🔧 Wenn die Heizung erneuert werden muss
🔧 Wenn das Dach erneuert werden muss
🎯 Ziel





Schnitt:



## Fazit:

- anspruchsvollste Beratungsform
- manchmal zäh, aber Erfahrungen, die du noch nie in deinem Leben gemacht hast
- nicht aufgeben - wir brauchen die WEGs für die Energiewende! (22%)
- auch sehr schöne Erfahrungen!





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**





# Wie bringe ich meine WEG in die Zukunft



Ingenieurbüro

**Dipl.-Ing. Arne Krufft**

Staatl. anerkannter Energieberater

## EnergieKonzepte für Gebäude

[www.ekg-krufft.de](http://www.ekg-krufft.de) / [info@ekg-krufft.de](mailto:info@ekg-krufft.de)



**Bauzentrum  
München**

Willy-Brandt-Allee 10  
81829 München  
Telefon: (089) 54 63 66 - 0  
Telefax: (089) 54 63 66 - 20

[bauzentrum.rgu@muenchen.de](mailto:bauzentrum.rgu@muenchen.de)  
[www.muenchen.de/bauzentrum](http://www.muenchen.de/bauzentrum)  
geöffnet: Mo - Sa, 9 - 19 Uhr  
U-Bahn: U2 bis Messestadt West

Artikel  
Kruft in  
der GEB  
2015

# KfW-Förderung für WEG

**ENERGETISCHE SANIERUNGEN BEI WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFTEN** sind oft vor allem mit logistischen, rechtlichen und psychologischen Herausforderungen verbunden. Dafür gibt es mehrere Gründe: Bei Sanierungsvorhaben in WEG müssen die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer und gleichzeitig das WEG-Recht beachtet werden. Außerdem ist die Förderung solcher Maßnahmen über die KfW komplex. Arne Kruft

□ Während bei anderen Bauvorhaben zur energetischen Sanierung vor allem technische Probleme zu bewältigen sind, stellt die Sanierung bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in vielen Fällen vor allem ein logistisches, rechtliches und psychologisches Problem dar:

- Bei Sanierungsvorhaben in WEG müssen die unterschiedlichsten Interessen einer Vielzahl von Eigentümern unter einen Hut gebracht werden.
- Das WEG-Recht ist zu beachten. Dabei muss zwischen Maßnahmen im Privat- und Gemeinschaftseigentum unterschieden werden.
- Die Förderung der Maßnahmen über die KfW ist komplex. Im Folgenden soll vor allem auf den letzten Punkt eingegangen werden, vorab aber eine kurze Zusammenfassung aller drei genannten Schwierigkeiten:

## Unterschiedliche Interessen der Eigentümer

Mehr als die Hälfte (54 %) der Eigentümer in WEG sind Vermieter, ca. 42 % sind Selbstnutzer. Oft ist die Bereitschaft, in die

Immobilie zu investieren sehr gering. Das Aufzeigen eines langfristigen Sanierungsplanes und der dauerhaft geringeren Energie- und Gesamtkosten durch eine gesamtheitliche Sanierung mit KfW-Mitteln kann hier einen Anreiz schaffen. Den Eigentümern sollte dabei vermittelt werden, dass es sinnvoller ist, für die Immobilie ein längerfristiges Instandhaltungs- und Sanierungskonzept zu entwickeln, als Flickschusterei zu betreiben und immer nur das gerade Nötigste stückweise zu sanieren. Ein solcher Sanierungsplan erfordert aber eine konkrete Planung, deren Auftragserteilung bereits die erste Hürde darstellt. Zudem kommt die eingesparte Energie nur dem Eigennutzer zu Gute, für Vermieter ist dies nicht sehr relevant. Auch die Modernisierungsumlage kann häufig nicht in vollem Maße oder überhaupt nicht realisiert werden, weil ihr die Mietpreisbremse im Weg steht oder ein Streit über den Anteil der Instandhaltung innerhalb einer Modernisierungsmaßnahme.

Mit der provokanten Aussage „Eine WEG-Immobilie kann nicht abgerissen werden“ lassen sich die Beteiligten oft zum Nachdenken anregen. Die Erfahrung zeigt, dass viele WEG-

### Artikel Kruft in der GEB 2015

Versammlungen intransparent und unsachlich geführt werden und dass das Interesse von WEG-Verwaltern zum Teil darin liegt, ihren Aufwand gering zu halten, da sie in der Regel pauschal bezahlt werden. Langfristig verursacht aber eine einmalige umfangreiche Sanierung weniger Arbeit, als wenn dauerhaft Handwerker koordiniert werden müssen. Dies deutlich zu machen, könnte in Verbindung mit einem finanziellen Anreiz eine Motivationshilfe sein.

Der Erfolg einer Beratung einer WEG zum KfW-Effizienzhaus hängt hauptsächlich von einer guten Vorbereitung und dem Willen der Beteiligten ab. Diese Vorbereitung und Überzeugungsarbeit erfordert vom Energieberater überdurchschnittliches Können und Engagement sowie die Kenntnis der speziellen rechtlichen Rahmenbedingungen.

#### **WEG-Recht: Einfache Mehrheit für energetische Sanierung**

Seit 2007 wird im **◉ WoEigG** – allgemein WEG-Recht genannt – die energetische Sanierung durch eine geringere Erfordernis der Zustimmung privilegiert. Während für bauliche Veränderungen nach wie vor die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer erforderlich ist, genügt für die modernisierende Instandsetzung eine einfache Mehrheit (**Abb. 2**). Dadurch wurde überhaupt erst ermöglicht, Verbesserungen am Gebäude vorzunehmen, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstärken bei Reparaturen hinausgehen. Alle anderen baulichen Änderungen, die schon beim Türgriff anfangen, benötigen die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer und

„Wenn ich als Energieberater eine WEG pro Jahr von einer ganzheitlichen Sanierung überzeugen kann, dann lasse ich die Sektorkorken knallen.“

Arne Kruft

sind damit in der Regel ausgeschlossen. Inzwischen häufen sich die Fälle, bei denen Eigentümer die Wirksamkeit und den Nutzen der energetischen Sanierung in Frage stellen. Sie behaupten, dass gar keine Energieeinsparung erreicht würde und damit 100 % Zustimmung bei der WEG-Abstimmung über das Vorhaben notwendig gewesen wäre. Schwierige Fälle für ein Gericht, zumal es in diesem Bereich noch keinen spezialisierten, öffentlich bestellten Sachverständigen gibt.

Die rechtliche Trennung zwischen dem privaten Eigentum, in dem jeder Eigentümer frei walten und gestalten kann, und dem Gemeinschaftseigentum, das die Zustimmung der Gemeinschaft erfordert, verursacht weitere Probleme. Oft gehört z.B. der Fensterrahmen der WEG, während die Scheibe Privateigentum ist. Dann kann die Gemeinschaft unter Umständen trotz Mehrheit dem Einzelnen nicht ohne seine Zustimmung die Fenster austauschen und umgekehrt: Der Fensteraustausch des Einzelnen bedarf einer Zustimmung durch die WEG. Ähnliche Probleme gibt es für Armaturen und Heizungsverteilungen in den Wohnungen (hydraulischer Abgleich) oder Maßnahmen zur Erhöhung der Luftdichtigkeit.

Während für eine „Modernisierende Instandsetzung“ nach **◉ § 22 Abs. 3 WEG** die einfache Mehrheit genügt, ist für die „Modernisierung“ gemäß **§ 22 Abs. 2 WEG** eine „doppelt qualifizierte Mehrheit“ notwendig: das heißt, die Zustimmung von mindestens drei Viertel aller Eigentümer und der Hälfte der Miteigentumsanteile.

Bei der modernisierenden Instandsetzung wird ein vorhandenes Bauteil, das defekt oder abgenutzt ist, wiederhergestellt.

Artikel  
Kruft in  
der GEB  
2015

Quelle: [1]. © Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, www.bbsr.bund.de

Art der Maßnahme, §§	Erforderliche Mehrheit
<b>Instandhaltung und Instandsetzung</b> (Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung) §§ 21 Abs. 3, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG	einfache Mehrheit, mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen, Enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt
<b>Modernisierende Instandsetzung</b> §§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 3 WEG	einfache Mehrheit wie bei Instandhaltung / Instandsetzung, Voraussetzung ist ein Instandsetzungsbedarf
<b>Modernisierung</b> §§ 22 Abs. 2 WEG, 555b BGB	doppelt qualifizierte Mehrheit, das heißt drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile
<b>Bauliche Veränderung</b> § 22 Abs. 1 WEG	Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, das heißt in den hier interessierenden Fällen aller Eigentümer

**2** Beschlussfassungen für energetische Sanierungen: Übersicht über erforderliche Mehrheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

**3** Laut Zensus 2011 gibt es rund 9 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland. In den westlichen Bundesländern liegt der Anteil von Wohnungen in WEG bei 24 %, in den neuen Bundesländern bei 16 % und im Mittel bei 22 %

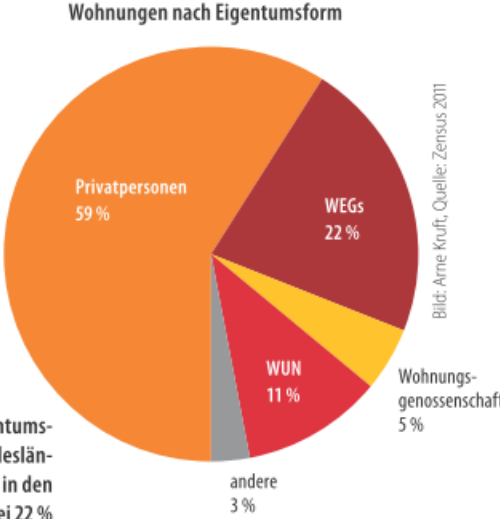


Bild: Arne Kruft, Quelle: Zensus 2011

➔ Hier bietet das GEB E-Paper zusätzliche Informationen und Funktionen an. Infos zum GEB E-Paper: [www.geb-info.de/epaper](http://www.geb-info.de/epaper)





### Artikel Kruft in der GEB 2015

Dabei ist auch der heute geltende gesetzliche Standard (z.B. die Nachrüstverpflichtung gemäß EnEV Anlage 3 oder Brandschutzauflagen) zu beachten. Der bessere energetische Standard muss sich in einem angemessenen Zeitraum amortisieren. Dieser Zeitraum kann gemäß § 4 EnEG als Lebensdauer der Maßnahme definiert werden. Der Unterschied zwischen „Modernisierungsmaßnahmen“ und „Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung“ besteht darin, dass letztere einen Instandsetzungsbedarf voraussetzen, erstere hingegen nicht.

„Die eindeutige Zuordnung von Sanierungsmaßnahmen in die WEG-rechtlich geltende Systematik (bauliche Veränderung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung) ist oft nicht zu leisten, sodass eine erhebliche Rechtsunsicherheit verbleibt.“ Zu diesem Ergebnis kommen die Verfasser einer Veröffentlichung über Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften [1]. Zur Tabelle über die Beschlussfassungen für energetische Sanierungen (**Abb. 2**) heißt es dort: Sie „zeigt die Schwierigkeiten bei der Abgrenzung, zum Beispiel: Wird eine defekte oder alte Heizung durch eine neue effizientere ersetzt, ist es eine modernisierende Instandsetzung. Wird gleichzeitig eine Solaranlage zur Warmwassererwärmung installiert, geht es um eine Modernisierungsmaßnahme. Obwohl es um ein „Maßnahmenpaket“ bzw. eine Gesamtmaßnahme geht, gelten für die einzelnen Komponenten verschiedene Beschlussfassungsquoren.“

Außerdem sind bei Sanierungsvorhaben in WEG das Bauordnungsrecht, die EnEV, das Mietrecht, lokale Auflagen sowie die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung zu beachten.

### Möglichkeiten für die KfW-Förderung

Für WEG bietet die KfW mehrere Fördermöglichkeiten: Wie für andere Wohngebäudesanierungen auch, gibt es im Rahmen des Programms „Energieeffizient sanieren“ die Kreditvarianten 151 und 152 (Einzelmaßnahmen) sowie die Zuschussvariante 430. Bei der Zuschussvariante besteht ebenfalls die Möglichkeit, sie für eine Gesamtsanierung oder für Einzelmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Letzteres spielt insofern eine große Rolle, als dass die meisten Wohnungseigentümergeinschaften sich trotz Aufklärung über die Sinnhaftigkeit nicht zu einer Sanierung in einem Zuge, sondern nur zu einer schrittweisen Sanierung durchringen können.

Auch ein Mix aus den Programmen 430 und 152 ist mit zeitlichem Abstand grundsätzlich möglich (s. auch Infokasten „Beispiele“). Generell gilt, dass für das zu sanierende Gebäude der Förderhöchstbetrag pro Wohneinheit (WE) von 50 000 Euro für Einzelmaßnahmen und 100 000 Euro für den Effizienzhausstandard insgesamt nicht überschritten werden darf. Außerdem sind weitere Rahmenbedingungen zu beachten:

### KfW-Programm 430 als Zuschussvariante

Die Zuschussvariante 430 ([www.kfw.de/430](http://www.kfw.de/430)) ist möglich, sofern für die WEG getrennte Grundbuchblätter vorhanden sind, d.h. ein Grundbuchblatt je Wohneinheit. Antragsteller für die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist zwingend der Hausverwalter, wobei auch einer der Eigentümer als Hausverwalter fungieren kann. Eine Verwalterbestellung muss vorhanden sein. **Nicht möglich ist bei der Zuschussvariante, dass**

### Artikel Kruft in der GEB 2015

mit einer Ausnahme: wenn nur 1 Eigentümer eine Förderung für die Maßnahme am Gemeinschaftseigentum, als Zuschuss beantragt (die übrigen Eigentümer lassen die Maßnahme gar nicht fördern oder als Kredit), kann er die förderfähigen Kosten gemäß seines Wohneigentumsanteils bezuschussen lassen. Insgesamt wird die Maßnahme dann aber nur zu einem (geringen) Teil bezuschusst und nicht voll gefördert.

ein Einzelner einen Zuschuss anteilig für Sanierungen am Gemeinschaftseigentum beantragt. Der Einzelne kann nur durch eine interne Regelung in der WEG die Maßnahme finanzieren und die 10 % Förderung erhalten, zur KfW muss die WEG der Antragsteller sein.

#### Förderung als Kreditvariante (KfW-Programme 151/152)

Eine WEG kann auch Förderung als Kreditvariante erhalten ([www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151)). Beim Erreichen eines Effizienzhausstandards gibt es zusätzlich zum zinsgünstigen Kredit einen Tilgungszuschuss. Gemeinschaftseigentum (Dach, Kellerdecke, ...) ist dabei entweder nach Eigentumsanteilen auf die jeweiligen Kreditnehmer der WEG umzulegen oder die WEG stellt mit einem Vertreter den Kreditantrag. Auch hier kann die Förderung für Gemeinschaftseigentum von der WEG und für Sondereigentum von Einzelnen beantragt werden, alternativ alles zusammen von der WEG oder alles getrennt nach Wohnungseigentumsanteilen.

Beim gemeinsamen Kreditantrag haftet die WEG gemeinsam (jeder für jeden), bei einzelnen Kreditanträgen haftet jeder für sich. Die Besicherung ist mit der Hausbank abzuklären, d.h. ob diese einen Kreditantrag für die WEG bewilligt. In einigen Bundesländern gibt es Angebote, die WEG den Zugang zu Krediten erleichtern (s. auch DDIV Kompendium im Infokasten). Die Eigentümergemeinschaft regelt intern, wie die Anteile der Förderung bzw. des Kreditvolumens aufgeteilt werden.

Bei der gemeinschaftlichen Kreditvergabe stellt sich die heikle Frage nach der Kreditwürdigkeit der einzelnen Parteien

und in welchem Maße die Immobilie als Sicherheit bereits be-liehen wurde. Damit die einzelnen Parteien dies nicht vor den anderen Eigentümern offenlegen müssen, kann hier der Energieberater als moderierende Vertrauensperson auftreten.

Bei Antragstellung durch die einzelnen Eigentümer werden die Kosten für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum (z.B. an der Kellerdecke oder am Dach, ggf. auch an den Dachfenstern) je Antragsteller bezogen auf die Wohnungseigentumsanteile bzw. Wohnflächenanteile aufgeteilt und die Kosten der Sanierungsmaßnahmen des Sondereigentums, etwa der Austausch der Fenster oder Einbau einer Lüftungsanlage, voll angesetzt.

In [1] heißt es in Abschnitt 6.3: „Seit die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt ist (siehe § 10 Abs. 6 WEG, eingeführt im Zuge der WEG-Reform 2007), gibt es die Möglichkeit, auch als Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen zur Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungen aufzunehmen. Mit den speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnittenen neuen Bank-Produkten wird der Zugang von Eigentümergemeinschaften zu Darlehen erleichtert. Seit jeher gibt es die Möglichkeit, dass die einzelnen Wohnungseigentümer individuell Darlehen zur Finanzierung einer Sonderumlage aufnehmen.“

Die zwei spezifischen Darlehensformen für Wohnungseigentümergeinschaften unterscheiden sich im Wesentlichen darin, ob

- die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ein Darlehen aufnimmt (Verbandskredit) oder

## Artikel Kruft in der GEB 2015

- jeder Eigentümer mit Finanzierungsbedarf ein Einzeldarlehen aufnimmt (Einzeldarlehensverträge).“  
**Abb. 6** zeigt ein Beispiel für den Ablauf einer Kreditfinanzierung.

### Kombination aus Kredit (151/152) und Zuschuss (430)

Die KfW-Programme bieten die Möglichkeit, in einem Objekt Zuschuss- und Kreditanträge für die energetische Sanierung zu kombinieren. Die Anträge können parallel gestellt werden. **Da- bei ist zu beachten, dass für ein und dieselbe Maßnahme nicht zwei Anträge gestellt werden dürfen.** Außerdem darf der Förderhöchstbetrag für das Gebäude nicht überschritten werden (**Abb. 4**). Beispiele für die Kombination von Kredit und Zuschuss sowie für die Aufteilung der förderfähigen Kosten werden im Infokasten „Beispiele“ dargestellt.

### Unterstützung und Beratung für WEG anbieten

Der Beitrag zeigt, wie komplex der Förderung von WEG ist und warum viele Hausverwalter und Wohnungseigentümer mit dieser Thematik überfordert sind. Damit die Maßnahmen, die der Energieberater in seinem Gutachten beschreibt, eine Chance auf Verwirklichung haben, sollte er bei der Energieberatung für WEG auch auf diesem Spezialgebiet umfassende Unterstützung und Beratung anbieten.

#### Quellen:

- [1] Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen, BBSR Nov. 2014, ISBN 978-3-87994-157-5; [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de), [www.bit.ly/geb1155](http://www.bit.ly/geb1155)
- [2] Zensus 2011 (Ergebnisse Stand 2014, Auswertung August 2014); [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de), [www.bit.ly/geb1156](http://www.bit.ly/geb1156)
- [3] DDIV-Kompodium\_Energetische-Sanierung\_2-Auflage-2014; [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de), [www.bit.ly/geb1157](http://www.bit.ly/geb1157)

## DDIV Kompodium Energetische Sanierung

Im Kompodium Energetische Sanierung hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) in Zusammenarbeit mit der KfW Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften zusammengestellt. Die Veröffentlichung informiert beispielsweise über die Finanzierung von Sanierungsvorhaben für WEG einschließlich der Finanzierungsangebote einzelner Bundesländer und über rechtliche Aspekte der energetischen Sanierung. Bei den Berichten aus der Praxis wird unter anderem die „Finanzierung einer Eigentümergeinschaft ohne Grundschuld“ beschrieben. Die zweite Auflage der Broschüre wurde im Februar 2014 veröffentlicht. Sie kann unter [www.bit.ly/geb1161](http://www.bit.ly/geb1161) bestellt oder als pdf heruntergeladen werden.



## Arne Kruft

Dipl. Ing. Architekt, ist hauptberuflich Energieberater und Inhaber zweier Büros „Energie-Konzepte für Gebäude“ in München und Würzburg. Als Sachverständiger und Dozent ist er für Gebäudeenergieberatungen im Bereich Wohn- und Nichtwohngebäude, KMU-Beratung und Passivhäuser tätig. Er ist erster Vorsitzender der Energieagentur Unterfranken e.V.



[www.bdNET.info](http://www.bdNET.info)

Korrektur: bei Förderung Gemeinschaftseigentum können ja mehrere Kreditanträge gemäß Wohnungseigentumsanteil von den einzelnen Eigentümern für die eine Maßnahme gestellt werden. Korrekt wäre daher eher: "Für ein und dieselbe Maßnahme ist ein Antrag für die Förderung der gesamten Maßnahme zu stellen oder in der Kreditvariante unter den Eigentümern gemäß Anteil aufzuteilen, in einzelne Anträge."



<https://ddiv.de/hp581/Broschueren.htm?ITServ=dqif27uiph3captmnlrmt2sq8h>

**DDIV**  
DIE STIMME DER  
IMMOBILIENVERWALTER



- Aktuelles** | **Über uns** | **Immobilienverwalter** | **Publikationen** | **Veranstaltungen** | **Partner** | **Presse** | **Praxisforum**

Startseite > Publikationen > Veröffentlichungen > Broschüren

- Publikationen**
- Veröffentlichungen**
  - » [Broschüren](#)
  - » Gutachten
  - » Verwaltercheckliste
  - » Verwalterverträge
- DDIVaktuell**
- DDIVaktuell - Archiv**
- DDIVaktuell - Verwaltungsbeirat**

## Broschüren und Flyer des DDIV

Der Spitzenverband der Immobilienverwalter veröffentlicht regelmäßig Publikationen zu verwalterspezifischen Themen. Eine Auswahl dazu finden Sie hier:

### DDIV-Kompodium „Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften“ (3. Auflage, September 2017)



Die dritte und vollständig überarbeitete Auflage des Kompodiums informiert Immobilienverwaltungen, WEG und interessierte Eigentümer umfassend über energetische und barriere-reduzierende Sanierungsmaßnahmen in WEG und deren Fördermöglichkeiten.

- Aktuelle Veranstaltungen**
- 23.03.2018 - Mainz**  
Weiterbildungslehrgang "Zertifizierter Wohnimmobilienverwalter" (Speziell)  
Fachseminar » [mehr](#)
- 06.05.2018 - Illetas – Mallorca**  
2. DDIV-Sommerakademie Sommerakademie » [mehr](#)
- 08.05.2018 - Hannover**  
Datenschutzgrundverordnung: Herausforderungen und Fallstricke für Immobilienverwalter  
Fachseminar » [mehr](#)