

## Factsheet: WEG und Energiewende

### WEG

In Deutschland gibt es rd. 42 Mio. Wohnungen, davon sind rd. 8,5 Mio. Eigentumswohnungen (ETW, Quelle Statistisches Bundesamt, 2022).

Rd. 1,4 Mio. davon werden durch die rd. 800 mittelständischen BVI-Mitgliedsunternehmen verwaltet. Die Eigentümer eines Hauses als Auftraggeber des Verwalters bilden jeweils die vom Gesetzgeber definierte Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die gleiche Abkürzung wird auch für das 2020 reformierte Wohnungseigentumsgesetz verwandt.

Der Verwalter ist laut Gesetz „Manager der WEG“, er vertritt die WEG rechtskräftig nach außen und setzt die Beschlüsse der WEG um.

Die WEG ist seit 2020 als eigenständige Rechtspersönlichkeit auch vertrags-/kreditfähig.

Es gibt überwiegend wohnende private Eigentümer (Stichwort: Vermögensbildung) sowie vermietete Eigentumswohnungen privater Vermieter und von Investorengruppen (keine „Mietwohnung“ i. S. städtischer Wohnungen). Achtung: Gehört ein ganzes Wohnhaus nur einem einzelnen Eigentümer/Investor, ist es keine WEG!

### Klima und Energiewende

Laut einer Studie von Ernst & Young vom November 2022 beträgt der durchschnittliche energetische Sanierungsbedarf rd. 1.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Rechnet man in einem Mehrfamilienhaus 10 ETW mit je 60 m<sup>2</sup>, bedeutete dies 60.000 € pro WE und somit für das gesamte Haus 600.000 €. Dies betraf z. B. Heizung, Fenster, Fassade (WDVS), Dach, Photovoltaik, Ladekapazitäten für E-Fahrzeuge.

In der Regel hat eine WEG eine gesetzlich vorgeschriebene Rücklage, deren Höhe jedoch nicht festgelegt ist. Erfahrungsgemäß beläuft sich diese auf rd. 100.000–250.000 €, je nach Größe, Alter und bisherigem Investitionsvolumen in der WEG. Es gibt WEG, die aufgrund der gestiegenen Energiekosten auch auf die Rücklage für die Kosten der im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen zurückgegriffen haben.

Rechnet man einen Bedarf von 600.000 € gegen eine Rücklage von 250.000 € gegen, so ergibt sich eine Finanzierungslücke von 350.000 €. Dies bedeutete für jeden Eigentümer eine Nachschusspflicht / Kreditaufnahme von 35.000 €.

Der durchschnittliche Wohnungseigentümer ist über 60 Jahre alt und verfügt oft nicht über genügend freie Mittel. Eine Kreditaufnahme ist aufgrund des Alters inzwischen schwierig bzw. teuer. In der Regel bedeutet dies die Eintragung einer Grundschuld.

Seit 2020 kann die WEG als Gemeinschaft über den Verwalter eine Finanzierung aufnehmen. Am Markt sind Spezialbanken tätig (z. B. DKB, Hausbank München, TEN31-Bank, BfW-Bank). Diese wären auch in der Lage, für zinsgünstige Kredite der Förderbanken des Bundes und der Länder entsprechende Darlehen auszureichen. Hier existieren noch keine Programme.

Für die Förderbanken der Länder steht nach eigenen Angaben aufgrund politischer Vorgaben die Finanzierung von WEG „nicht im Fokus“. Somit blieben schlimmstenfalls mehrere Millionen Wohnungen im Eigentum vorläufig unsaniert.