



Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung • 11030 Berlin

Präsidenten des Deutschen Bundestages  
Herrn Prof. Dr. Norbert Lammert MdB  
- Parlamentssekretariat -  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Datum: Berlin, -7. NOV. 2011  
Seite 1 von 1

**Jan Mücke, MdB**

Parlamentarischer Staatssekretär beim  
Bundesminister für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung

HAUSANSCHRIFT  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

POSTANSCHRIFT  
11030 Berlin

TEL +49 (0)30 18-300-2100  
FAX +49 (0)30 18-300-2119

psts-m@bmvbs.bund.de  
www.bmvbs.de

Kleine Anfrage der Abgeordneten Kerstin Andreae, Daniela Wagner,  
Lisa Paus, weiterer Abgeordneter und der Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betreffend  
**„Finanzierung von energetischen Maßnahmen bei Wohnungsei-  
gentümergeinschaften“**  
- Drucksache 17/7127

Anlagen: Antwort der Bundesregierung auf die oben bezeichnete  
Kleine Anfrage (mit 5 Mehrabdrucken)

Sehr geehrter Herr Präsident,

als Anlage übersende ich die Antwort der Bundesregierung auf die  
oben bezeichnete Kleine Anfrage. Mehrabdrucke dieses Schreibens  
mit Anlagen für die Fraktionen des Deutschen Bundestages sind bei-  
gefügt.

Mit meinen besten Grüßen



Anlage  
zum Schreiben  
vom 07.11.2011

Antwort  
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Kerstin Andreae, Daniela Wagner, Lisa Paus, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betreffend  
**„Finanzierung von energetischen Maßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften“**  
- Drucksache 17/7127

**Frage 1:** *Wie viele Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gibt es bundesweit und welchen Anteil haben sie am gesamten Gebäudebestand in Deutschland?*

**Antwort:**  
Im Jahr 2006 waren von den knapp 36,4 Mio. bewohnten Wohnungen rund 5,8 Mio. Eigentumswohnungen. Amtliche Daten zur Anzahl der Wohnungseigentümergeinschaften liegen jedoch nicht vor.

**Frage 2:** *Wie hoch sind die Sanierungsquoten von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Mehrfamilienhäusern, und wie viele davon sind im Besitz von WEG?*

**Antwort:**  
Hierzu liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

**Frage 3:** *Wie viele Kreditanträge wurden im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ bisher bewilligt und wie viele von den Kreditnehmern waren einzelne Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften als Verband oder gebündelte Einzelverträge je Eigentumswohnung (bitte nach Stückzahl – Wohnungen - und Volumina - je Wohnung und Gebäude – aufschlüsseln)?*

**Frage 4:** *Wie bewertet die Bundesregierung die Inanspruchnahme bzw. Akzeptanz des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ bei WEG?*

**Antwort:**  
Die Fragen 3 und 4 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung hatte 2007, insbesondere auch für die Wohnungseigentümergeinschaften, im KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (seinerzeit noch CO<sub>2</sub> - Gebäudesanierungsprogramm) Investitionszuschüsse eingeführt, um die Durchführung von energetischen Sanierungen für diese attraktiver zu gestalten.

Eine gesonderte statistische Erfassung der Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümergeinschaften erfolgt nicht. Jedoch beziehen sich nach Schätzungen der KfW-Bankengruppe ca. 5 bis 7 Prozent der Zusagen im Programm Energieeffizient Sanieren auf Woh-

nungseigentümergeinschaften oder Wohnungseigentümer.

Die Angaben zur Zusagetätigkeit der KfW-Bankengruppe im Programm Energieeffizient Sanieren können dem Förderreport 12/2010 entnommen werden.

**Frage 5:** *Hat die Bundesregierung, wie angekündigt, die Empfehlung zur Einrichtung von Landesbürgschaften für die energetische Sanierung von Eigentumswohnungen in WEG an die Bundesländer übergeben? Falls ja, zu welchem Anlass und wie haben die Bundesländer darauf reagiert? Falls nein, wann ist die Übergabe geplant?*

**Frage 6:** *In welchen Bundesländern werden Landesbürgschaften für die energetische Modernisierung von den WEG übernommen?*

**Frage 7:** *Beabsichtigt die Bundesregierung Bundesbürgschaften auszureichen, um das geringe Ausfallrisiko von WEG für Kreditinstitute zusätzlich abzusichern? Falls nein, warum nicht?*

**Antwort:**

Die Fragen 5 bis 7 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Ankündigung einer Übergabe einer Empfehlung zur Einrichtung von Landesbürgschaften für die energetische Sanierung von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften an die Länder ist der Bundesregierung nicht bekannt. Der Bund fördert den Wohnungsbau seit der Föderalismusreform I nicht mehr mit Bürgschaften.

**Frage 8:** *Welche weiteren Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um die schwer zu organisierenden Einzelkreditanträge der Wohnungseigentümerinnen und –eigentümer innerhalb eines WEG Verbandes, bei denen für die Miteigentümer das Risiko der solidarischen Ausfallhaftung (Haftung im Innenverhältnis) besteht, zu erleichtern?*

**Antwort:**

Im Rahmen des vom Bund geförderten und vom Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) organisierten Projekts "Förderung der unabhängigen Beratung privater Verbraucher über Möglichkeiten der Energieeinsparung" beraten qualifizierte Ingenieure auch Wohnungseigentümergeinschaften. Es können von den Energieberatern Vorträge in den WEG gehalten und Überzeugungsarbeit geleistet werden. Dabei werden objektbezogene Sanierungsratschläge gegeben und wenn gewünscht, bezogen auf eine typische Wohnung des Objekts, exemplarisch dargestellt. Für die weitergehende Beratung zu einer umfassenden energetischen Sanierung wird dabei auf die mit bis zu 50 % geförderte Vor-Ort-Beratung verwiesen, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) abgewickelt wird. Ergebnis dieser Beratung sind konkrete Maßnahmenvorschläge mit Kostenaufstellung und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die dem Eigentümer eine bessere Entscheidungsgrundlage geben. Die Bundesregierung hat im Übrigen keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik der Kreditinstitute.

**Frage 9:** *Was sind aus Sicht der Bundesregierung die Gründe, dass die bisherige Vergabe von Krediten an WEG sehr unterschiedlich gehandhabt wurde?*

**Frage 10:** *Welche sonstigen Maßnahmen plant die Bundesregierung, um die Finanzierung von energetischen Maßnahmen durch WEG zu erleichtern?*

**Antwort:**

Die Fragen 9 und 10 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf die Antwort der Bundesregierung zu den Fragen 5 bis 7 der Kleinen Anfrage BÜNDNIS 90/Die Grünen „60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz“ (Bundestagsdrucksache 17/6288) wird verwiesen.

Gründe für eine unterschiedliche Vergabe von Krediten an WEG sind der Bundesregierung nicht bekannt.

**Frage 11:** *Gibt es seitens der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eine Verlautbarung hinsichtlich der Streichung der einzelnen Bonitätsprüfung bei den Mitgliedern der WEG bzw. ist eine solche geplant?*

**Antwort:**

Eine solche Verlautbarung besteht nicht und ist derzeit nicht geplant.

**Frage 12:** *Wie sind die Mitglieder einer WEG hinsichtlich der Bankenmeldung nach Abgabenordnung zu behandeln?*

**Antwort:**

Die Bundesregierung versteht die Frage so, dass sie sich auf den Steuereinbehalt von Kapitalerträgen der Wohnungseigentümergeinschaften durch die jeweiligen kontoführenden Kreditinstitute bezieht. In der Praxis ist dies insbesondere bei Zinsen aus der Anlage von Instandhaltungsrücklagen relevant. Hierbei behält das Kreditinstitut für die Wohnungseigentümergeinschaft als Gläubigerin der Erträge die Kapitalertragsteuer insgesamt ein. Hinsichtlich der Aufteilung auf die einzelnen Eigentümer ist von einer gesonderten Feststellung der erzielten Einnahmen aus Kapitalvermögen und der Anrechnung von Steuern abzusehen. Es reicht aus, dass der Verwalter die anteiligen Einnahmen aus Kapitalvermögen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufteilt und dem einzelnen Wohnungseigentümer mitteilt. Bei der Anrechnung der Kapitalertragsteuer ist bei diesem Verfahren zusätzlich eine Kopie der Steuerbescheinigung des Kreditinstituts beizufügen. Die Wohnungseigentümer können die Erträge jeweils bei der Einkommensteuerveranlagung berücksichtigen.

Bedeutet dieses Verfahren allerdings keine beachtliche Erleichterung für den Verwalter, so sind die Kapitalerträge nach § 180 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a AO gesondert festzustellen.

**Frage 13:** *Gibt es eine Vorgabe, Richtlinie oder Handlungsempfehlung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für die Vergabe von Krediten an WEG?*

**Antwort:**

Die gesetzlichen Regelungen im Kreditwesengesetz sowie die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) stellen allgemeine Regelungen für die Kreditvergabe auf. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat keine speziellen Vorgaben, Richtlinien oder Handlungsempfehlungen für die Vergabe von Krediten an Wohnungseigentümergeinschaften erlassen.