

Positionspapier des VDIV Deutschland zur Bundestagswahl 2021

www.vdiv.de



Impressum

Positionspapier des VDIV Deutschland zur Bundestagswahl 2021

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Ansprechpartner:

Martin Kaßler · Geschäftsführer

© VDIV Deutschland, Juni 2021

Inhalt

Einführung	4
I. Die Forderungen im Überblick	5
1. Verbraucherschutzpolitik	5
2. Digitalisierung	5
3. Baupolitik	5
4. Energie- und Klimapolitik	6
4.1. Erneuerbare Energien	6
4.2. Energetische Sanierung	6
4.3. Elektromobilität	7
II. Herausforderungen und Forderungen des VDIV	8
1. Verbraucherschutzpolitik	8
2. Digitalisierung	10
3. Baupolitik	12
4. Energie- und Klimapolitik	15
4.1. Erneuerbare Energien	15
4.2. Energetische Sanierung	16
4.3. Elektromobilität	20

Einführung

Am 26. September 2021 findet die Wahl zum 20. Deutschen Bundestag statt. Die Herausforderungen für die nächste Regierung sind enorm. Die Covid-19-Pandemie hat dazu geführt, dass die Klima- und Mobilitätswende in weiten Teilen des Gebäudebereichs zum Stillstand gekommen ist, da Beschlüsse für Sanierungsmaßnahmen praktisch vollständig ausgeblieben sind. Aufgrund fehlender Aufträge haben zudem viele Bau- und Handwerksunternehmen ihre Personal- und Betriebskosten heruntergefahren. Der aktuelle Sanierungsstau droht sich daher nach Abklingen der Pandemie in einen noch über Jahre dauernden Umsetzungsstau auszuweiten.

Vor diesem Hintergrund wird ein schnelles und entschlossenes Handeln erforderlich sein, um die ambitionierten Klimaziele für 2030 nicht grundlegend zu verfehlen. Wohnungseigentümergeinschaften umfassen mit rund zehn Millionen Wohnungen ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland und müssen daher eng in die Erarbeitung von Lösungen eingebunden werden.

Um die Klimawende nachhaltig zum Erfolg zu führen, muss ein erster Schritt darin liegen, Wohnimmobilienverwalter¹ stärker einzubeziehen. Sie sind es, die Sanierungsmaßnahmen gegenüber Eigentümern anregen, Abstimmungsprozesse moderieren und die Umsetzung begleiten. Um dies zu gewährleisten, muss endlich ein spezifischer Ausbildungsgang geschaffen werden, der sachgerecht auf die hohen aktuellen Anforderungen vorbereitet.

Darüber hinaus wird es insbesondere darauf ankommen, zeitnah die Nutzung digitaler Mittel zu ermöglichen, damit Wohnungseigentümergeinschaften endlich wieder handlungsfähig werden. Es ist nicht länger tragbar, dass Kontaktbeschränkungen die Klima- und Mobilitätswende nachhaltig blockieren. Einfach umzusetzende virtuelle Versammlungen, die bereits im Aktien- und Vereinsrecht verankert sind, sollten daher dringend ermöglicht werden.

Als unmittelbare Folge der Corona-Pandemie werden langfristig auch soziale Einschnitte spürbar werden. Schon jetzt ist abzusehen, dass die Phase kontinuierlich steigender Löhne der letzten zehn Jahre beendet ist. Die wachsenden Homeoffice-Möglichkeiten, aber auch krisenbedingte Unsicherheit werden dennoch den anhaltend hohen Bedarf nach eigenem Wohnraum als sichere Altersvorsorge weiter verstärken. Um jungen Familien in der nächsten Legislaturperiode auch weiterhin den Zugang zur eigenen Immobilie zu ermöglichen, wird es daher darauf ankommen, die Finanzierungswege für den Kauf von Wohneigentum zu erleichtern. Darüber hinaus müssen die im internationalen Vergleich extrem hohen Erwerbsnebenkosten, die derzeit das größte Hindernis beim Kauf der eigenen Immobilie darstellen, endlich abgesenkt werden.

Der zu erwartende Rückgang der Kaufkraft sollte abschließend auch zum Anlass genommen werden, die bestehenden Förderansätze zur Umsetzung der Klima- und Mobilitätswende im Gebäudebereich weiter zu intensivieren. Dabei ist es unbedingt erforderlich, die spezifischen Herausforderungen von Eigentümergeinschaften stärker in den bestehenden Förderprogrammen zu adressieren. Gleichmaßen sollte endlich auch die Mobilitätswende in Wohnungseigentümergeinschaften in Gang gebracht werden. Dazu sollte ein eigenes Förderprogramm ins Leben gerufen werden, das nicht nur den Kauf eines E-Ladepunktes unterstützt, sondern gleichermaßen auch die enormen Kosten zur Sicherstellung von Brandschutz und für Einbau und Modernisierung der Elektroinfrastruktur fördert.

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und intersexueller Sprachformen weitgehend verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. Die Forderungen im Überblick

1. Verbraucherschutzpolitik

Forderung 1 – Grundqualifikation für die Mietverwaltung einführen!

Im Sinne des Verbraucherschutzes sollte neben Wohnungseigentumsverwaltern auch für Mietverwalter eine Grundqualifikation eingeführt werden.

Forderung 2 – Einen Ausbildungsberuf für Wohnimmobilienverwaltungen einführen!

Um sachgerecht den hohen Anforderungen in der Immobilienverwaltung zu genügen, bedarf es einer spezifischen, staatlich anerkannten Ausbildung. Ein neuer Ausbildungsberuf „Kaufmann/Kauffrau für Wohnimmobilienverwaltung“ sollte daher eingerichtet werden. Bestehende Berufsbildungsabschlüsse sind zu modernisieren und den aktuellen Anforderungen anzupassen.

2. Digitalisierung

Forderung 3 – Online-Eigentümerversammlungen rechtssicher ermöglichen!

Um dringend notwendige Sanierungsschritte im Sinne der Klima- und Mobilitätswende im Gebäudebereich vornehmen zu können und die Handlungsfähigkeit der Eigentümer von einem Viertel des deutschen Wohnungsbestandes wiederherzustellen, sollten so schnell wie möglich reine Online-Eigentümerversammlungen rechtssicher ermöglicht werden.

Forderung 4 – Beschlüsse im Rahmen von Umlaufverfahren erleichtern!

Nicht nur vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sollten Wohnungseigentümergeinschaften in Zukunft schneller und flexibler agieren können. Daher sollten künftig auch ohne Versammlung alle Beschlüsse gültig sein, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung in Textform erklärt hat. Um eine angemessene Beteiligung zu sichern, könnte bei diesen Entscheidungen ein Quorum von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer vereinbart werden.

3. Baupolitik

Forderung 5 – Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen passgenau ermöglichen!

Um den Markt zu entlasten und Mietern die Möglichkeit zu geben, sich mit einer eigenen Immobilie eine sichere Altersversorgung zu schaffen, sollten die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht verschärft, sondern passgenau entwickelt werden.

Forderung 6 – Finanzierungswege verbessern, Erwerbsnebenkosten senken!

Die Erwerbsnebenkosten sollten dringend gesenkt sowie die Finanzierungs- und Förderwege für Wohneigentum ausgebaut werden.

Forderung 7 – Keine weiteren mietpreisrechtlichen Eingriffe!

Zur Stärkung der bundesweit einheitlichen Wirtschafts- und Rechtsordnung darf kein weiterer mietrechtlicher Flickenteppich entstehen. Die bundesrechtlich geregelte Mietpreisbremse ist im Rahmen ihrer zeitlichen Begrenzung hinreichend geeignet und angemessen, um auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu reagieren und einem zu starken

Anstieg der Mieten entgegenzuwirken. Um die wichtige Planungs- und Investitionssicherheit für die Immobilienwirtschaft zu gewährleisten, bedarf es keiner weiteren mietpreisrechtlichen Eingriffe auf Bundesebene.

Forderung 8 – Baugenehmigungsverfahren durch digitale Mittel beschleunigen!

Baugenehmigungsverfahren sollten dringend durch die Implementierung digitaler Antragsverfahren im gesamten Bundesgebiet beschleunigt werden.

Forderung 9 – Anwenderfreundlichkeit im Normungswesen herstellen!

Das Normungswesen muss auf den Prüfstand gestellt werden, um das Bauen zu vereinfachen und Kosten zu sparen.

4. Energie- und Klimapolitik

4.1. Erneuerbare Energien

Forderung 10 – Wohnungseigentümergeinschaften müssen unter die Stromeigenversorgung fallen!

Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) dienen nachhaltig dem Klimaschutz und können die CO₂-Bilanz eines Gebäudes massiv verbessern. Daher gilt es die bestehenden rechtlichen Widersprüche aufzulösen, das immense Investitionspotenzial in zukunftsgerichtete und umweltfreundliche Technologien zu heben und die Klimawende im Gebäudebereich entsprechend der bereits bestehenden Regulierungen und Förderwege nicht länger aufzuhalten. Dazu ist es notwendig, dass künftig auch Wohnungseigentümergeinschaften unter die Stromeigenversorgung gemäß § 3 Nr. 19 EEG 2021 fallen.

4.2. Energetische Sanierung

Forderung 11 – Den individuellen Sanierungsfahrplan weiter stärken!

Der individuelle Sanierungsfahrplan für Wohnungseigentümergeinschaften (iSFP) sollte weiterentwickelt und verpflichtend für alle Wohngebäude im Bestand eingeführt werden. Monitoringkonzepte sollten im Rahmen von iSFP stärker verankert werden. Für eine schnelle Verbreitung sollte die Erstellung eines iSFP für Wohngebäude zu 100 Prozent gefördert werden.

Forderung 12 – Energieeffizienzmaßnahmen auch bei Mindeststandards fördern!

Energieeffizienzmaßnahmen, die den im Gebäudeenergiegesetz festgeschriebenen Mindestanforderungen genügen, sollten finanziell gefördert werden.

Forderung 13 – Investitionssicherheit durch Transparenz bei Planungen auf kommunaler Ebene schaffen!

Für Energieeffizienzinvestitionen im Wohngebäudebestand sollte Planungssicherheit geschaffen werden, indem den Eigentümern Informationen zur mittel- bis langfristigen Ausrichtung der Kommunen sowohl hinsichtlich der Energie- und Wärmeversorgung als auch übergeordneter Konzepte, beispielsweise bezogen auf Quartiere, transparent gemacht werden.

Forderung 14 – Spezifische Anreize für Verwalter bei energetischen Sanierungen schaffen!

Um die entscheidende Rolle von Immobilienverwaltern bei der Initiierung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen stärker zur Steigerung der Sanierungstätigkeit in Wohnungseigentümergeinschaften zu nutzen, sollten spezifische Anreizstrukturen für Immobilienverwaltungen in die BEG integriert werden.

Forderung 15 – Digitale Wohngebäudeakten fördern!

Digitale Wohngebäudeakten unterstützen nachhaltig eine langfristige Sanierungs- und Finanzierungsplanung in Wohnungseigentümergeinschaften. Sie sollten daher einschließlich einer dazugehörigen Beratung sowie der Umsetzung durch Wohnimmobilienverwalter gefördert werden.

Forderung 16 – Ausreichung von KfW-Krediten bei Wohnungseigentümergeinschaften wieder attraktiv machen!

Es sollte eine praktikable Lösung gefunden werden, um die Ausreichung von KfW-Krediten im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften wieder attraktiv zu machen.

Forderung 17 – Bei der Umlage der CO₂-Kosten differenziert vorgehen, Umlage für neue Förderanreize verwenden!

Bei der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit sollte berücksichtigt werden, ob ein Eigentümer bereits investiert hat. In diesem Falle sollten die CO₂-Preis-Kosten voll auf die Mieter umgelegt werden. Die Mittel aus der CO₂-Steuer sollten zudem grundsätzlich dafür aufgewandt werden, weitere Förderanreize – insbesondere im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften – zu setzen.

4.3. Elektromobilität**Forderung 18 – Einbau von E-Ladesäulen in Wohnungseigentümergeinschaften durch ein separates Förderprogramm ermöglichen!**

Die Besonderheiten von Wohnungseigentümergeinschaften in der Umsetzung der Mobilitätswende sollten mit einem spezifischen Förderprogramm adressiert werden, das sowohl den Erwerb des Ladepunktes, die dazugehörige Infrastruktur als auch die Umsetzungsmaßnahmen im Förderrahmen abdeckt.

Forderung 19 – Förderzusagen bei KfW 440 auch ohne Beschluss ermöglichen!

Viele Eigentümerversammlungen können aufgrund der Covid-19-Pandemie aktuell keine Beschlüsse fassen und daher auch keine Förderung von E-Ladepunkten beantragen. Darüber hinaus finden Versammlungen nur einmal jährlich statt. Um Wohnungseigentümer angemessen an den Zuschüssen zu beteiligen, sollte Antragsstellung und Zusage zur Förderung zum Einbau einer E-Ladesäule auch ohne vorzeigbaren Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ermöglicht werden.

Forderung 20 – EE-Erfordernis für Wohnungseigentümergeinschaften bei KfW 440 streichen!

Da Wohnungseigentümergeinschaften beim Betrieb von PV-Anlagen durch das aktuelle Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) stark benachteiligt werden, ist es für sie deutlich schwerer, eigene E-Ladepunkte mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Daher sollte für Eigentümergeinschaften im Rahmen des KfW-Förderprogramms 440 die Fördervoraussetzung, 100 Prozent des Ladestroms aus erneuerbaren Energien zu beziehen, entfallen.

II. Herausforderungen und Forderungen des VDIIV

1. Verbraucherschutzpolitik

» Forderung 1

Grundqualifikation für die Mietverwaltung einführen!

Im Sinne des Verbraucherschutzes sollte neben Wohnungseigentumsverwaltern auch für Mietverwalter eine Grundqualifikation eingeführt werden.

Mit der Verabschiedung der Reform des Wohnungseigentumsrechts 2020 wurde eine Zertifizierung des Wohnimmobilienverwalters eingeführt. Damit wurde erstmals das Erfordernis einer Grundqualifikation im Bereich der Immobilienverwaltung geschaffen. Diese gilt jedoch ausschließlich für den Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften. Für die Verwaltung von rund 14 Millionen Wohnungen in der Mietverwaltung gilt weiterhin kein niedrigschwelliger Qualifikationsstandard.

Die Bedeutung einer qualifizierten Verwaltungsdienstleistung wurde 2018 durch eine Änderung in der Gewerbeordnung manifestiert, nach der sowohl Fachkräfte der Mietverwaltung als auch Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften zu einer regelmäßigen Weiterbildung im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren verpflichtet wurden. Regelmäßige Weiterbildung ermöglicht den Erhalt und eine Erweiterung beruflicher Kompetenzen und Fähigkeiten, allerdings nur auf Basis grundlegender Sachkenntnisse, denn berufliche Weiterbildung sollte auf einer Grundqualifikation aufbauen.

» Forderung 2

Einen Ausbildungsberuf für Wohnimmobilienverwaltungen einführen, bestehende Berufsbildungsabschlüsse modernisieren!

Um sachgerecht den hohen Anforderungen in der Immobilienverwaltung zu genügen, bedarf es einer spezifischen, staatlich anerkannten Ausbildung. Ein neuer Ausbildungsberuf „Kaufmann/Kauffrau für Wohnimmobilienverwaltung“ sollte daher geschaffen werden. Bestehende Berufsbildungsabschlüsse sind zu modernisieren und den aktuellen Anforderungen anzupassen.

Deutschlandweit gibt es rund zehn Millionen Eigentumswohnungen, von denen fünf Millionen vermietet werden. Hinzu kommen weitere neun Millionen vermietete Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer. Diese rund neunzehn Millionen Wohnungen im Wert von über zwei Billionen Euro werden zu einem großen Teil von Immobilienverwaltungen im Auftrag von Wohnungseigentümer/innen verwaltet. Für die Eigentümer ist die Immobilie in vielen Fällen die größte Investition ihres Lebens, elementarer Teil privater Altersvorsorge und persönlicher Lebensmittelpunkt. Aufgabe einer professionellen Wohnimmobilienverwaltung ist es, den Wert der Wohnimmobilie zu erhalten, entsprechend der gesetzlichen Zielvorgaben zu modernisieren und an die Bedürfnisse der Nutzer anzupassen. Dabei wandeln sich die Anforderungen an die Tätigkeit stetig. Gesellschaftliche Entwicklungen wie Digitalisierung, Klimawandel und demografischer Wandel verändern das Tätigkeitsfeld kontinuierlich. Aktuell gibt es aber keinen staatlich anerkannten Ausbildungsberuf, der auf diese enorme Verantwortung und die zunehmende Komplexität der Tätigkeit angemessen vorbereitet.

Im Rahmenlehrplan für die dreijährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann / zur Immobilienkauffrau ist der Themenkomplex „WEG-Verwaltung“ mit 80 Unterrichtsstunden im Verhältnis zum Gesamtumfang von 880 Stunden unterrepräsentiert. Die Rahmenlehrpläne der immobilienwirtschaftlichen Berufsbildungsabschlüsse in Deutschland aus dem Jahr 2006 (Immobilienkaufmann/-frau) bzw. 2008 (Immobilienfachwirt/in) wurden zudem seither nicht angepasst. Somit sind die gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen und einhergehenden Bedarfe der letzten Jahre nicht enthalten. Digitalisierung, Demografie, Haus- und Gebäudetechnik, Klimaschutz fehlen als integrale Bildungsbausteine. Etablierte Standards im Bereich des Green Buildings, welche sich mit Nachhaltigkeit im Gebäudebereich über den vollständigen Lebenszyklus hinweg und den sich wandelnden Nutzungskonzepten beschäftigen, werden gar nicht oder zu wenig berücksichtigt.

2. Digitalisierung

» Forderung 3

Online-Eigentümerversammlungen rechtssicher ermöglichen!

Um dringend notwendige Sanierungsschritte im Sinne der Klima- und Mobilitätswende im Gebäudebereich vornehmen zu können und die Handlungsfähigkeit der Eigentümer von einem Viertel des deutschen Wohnungsbestandes wiederherzustellen, sollten so schnell wie möglich reine Online-Eigentümerversammlungen rechtssicher ermöglicht werden.

» Forderung 4

Beschlüsse im Rahmen von Umlaufverfahren erleichtern!

Nicht nur vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sollten Wohnungseigentümergeinschaften in Zukunft schneller und flexibler agieren können. Daher sollten künftig auch ohne Versammlung alle Beschlüsse gültig sein, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung in Textform erklärt hat. Um eine angemessene Beteiligung zu sichern, könnte bei diesen Entscheidungen ein Quorum von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer vereinbart werden.

Seit vielen Jahren ist in Wohnungseigentümergeinschaften ein erheblicher Sanierungsstau zu verzeichnen. Die jährliche Sanierungsrate liegt deutlich unter dem Durchschnitt im Gebäudebereich und lag bereits vor der Covid-19-Pandemie unter 0,5 Prozent. Vor diesem Hintergrund hat die 2020 verabschiedete Reform des Wohnungseigentumsrechts entscheidende Impulse für die Klima- und Mobilitätswende im Gebäudebestand gesetzt. Neben der Absenkung zahlreicher Hürden bei der Beschließung energetischer Sanierungsmaßnahmen haben Wohnungseigentümer und Mieter mittlerweile einen Rechtsanspruch auf den Einbau eines E-Ladepunktes. Damit wurde eine tragfähige Basis für das Gelingen der Klima- und Mobilitätswende im Gebäudebereich geschaffen.

Trotz der guten Voraussetzungen zeigt die Praxis, dass mit Beginn der Covid-19-Pandemie die Umsetzung in Wohnungseigentümergeinschaften nicht vorankommt. Hintergrund ist, dass der Einbau von E-Ladesäulen in Eigentümerversammlungen beschlossen werden muss, die jedoch durch auferlegte Kontaktbeschränkungen de facto nicht stattfinden. Die Klima- und Mobilitätswende in Wohnungseigentümergeinschaften ist damit komplett zum Stillstand gekommen.

Die Folgen sind unübersehbar:

- **Klimawende wird blockiert:** Wichtige Sanierungsprojekte, die insbesondere vor dem Hintergrund des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung und der neuen Bundesförderung effiziente Gebäude stark angereizt werden, können aktuell nicht beschlossen werden, die Klimawende im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften steht still.
- **Mobilitätswende wird gestoppt:** das Potenzial zur Installation von E-Ladesäulen bei etwa vier Millionen Parkplätzen in Wohnungseigentümergeinschaften bleibt ungenutzt. Die Förderung zum Aufbau privater E-Ladepunkte (KfW 440) läuft komplett am Wohnungseigentümer vorbei, weil entsprechende bauliche Maßnahmen nicht beschlossen werden können.

- **Nach Ende der Covid-19-Pandemie droht ein Umsetzungsstau:** Handwerker haben zuletzt stark unter den ausbleibenden Aufträgen aus Mehrfamilienhäusern gelitten und ihre Personal- und Betriebskosten heruntergefahren. Eine plötzliche Welle an größeren Renovierungs- und Installations-Beschlüssen könnten Handwerker womöglich gar nicht handhaben, es droht über längere Zeit das Ausbleiben notwendiger Bau- und Sanierungsmaßnahmen.

Eine dringend notwendige Möglichkeit, um Abhilfe zu schaffen, wären Online-Eigentümerversammlungen. Der Gesetzgeber ermöglicht nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht bereits explizit die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen - wenn sich die Gemeinschaft auf die neuen Möglichkeiten einlässt. Reine Online-Versammlungen sind aber nur im Aktien- und Vereinsrecht möglich. Mit der Möglichkeit von Online-Versammlungen hätten Eigentümergemeinschaften grundsätzlich ein weiteres Tool, um Beschlüsse zeitnah und mit großer Teilnehmerzahl zu fassen. Zahlreiche Pilotprojekte zeigen, dass dieses Format sehr erfolgreich angenommen wird. Eigentümer, die nicht internetfähig sind, könnten wie heute auch schon mit Vollmacht vertreten werden, ihre Stimme schriftlich abgeben oder weiter direkt mit dem Verwalter gemeinsam an der Versammlung teilnehmen.

Die Fassung von Beschlüssen könnte darüber hinaus durch eine Vereinfachung des Umlaufverfahrens beschleunigt werden. Bereits im Rahmen der Reform des Wohnungseigentumsrechts (WEG-Reform) wurde festgelegt, dass Beschlüsse auf diesem Wege künftig auch in Textform, also beispielsweise per E-Mail oder per Kurznachricht (SMS), erfolgen können. Die Beschlussgegenstände, über die mit einfacher Mehrheit per Umlaufverfahren entschieden werden kann, müssen jedoch zunächst auf einer Eigentümerversammlung definiert werden. Daher greifen Eigentümer immer noch zu selten bis gar nicht darauf zurück. Eine Vereinfachung der Beschlussfassung über dieses Verfahren würde künftig ermöglichen, dass Eigentümer flexibel und schnell Beschlüsse herbeiführen könnten, ohne auf die nächste Versammlung warten zu müssen. Zudem würde die Erleichterung des Umlaufverfahrens, ebenso wie die Ermöglichung reiner Online-Versammlungen, einem immer digitaler werdenden Kommunikationsverhalten Rechnung tragen. Wie bei Präsenzversammlungen macht es Sinn, dabei einfache Mehrheiten vorzugeben.

3. Baupolitik

» Forderung 5

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen passgenau ermöglichen!

Um den Markt zu entlasten und Mietern die Möglichkeit zu geben, sich mit einer eigenen Immobilie eine sichere Altersversorgung zu schaffen, sollten die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht verschärft, sondern passgenau entwickelt werden.

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuches ist vorgesehen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weiter zu beschränken. Damit sollen Quartiere geschützt sowie Kündigung und Verdrängung verhindert werden.

Die beabsichtigte Verschärfung geht jedoch an der Realität vorbei. Viele umgewandelte Eigentumswohnungen sind Teil privater Altersvorsorge, die auf den Einnahmen aus ihrer Vermietung basiert. Diese Wohnungen werden also gerade nicht selbst genutzt, sondern werden vermietet. Es besteht daher kein Interesse, die Wohnung zu kündigen und Mieter zu verdrängen, sondern vielmehr ein langfristiges, stabiles Mietverhältnis aufrecht zu erhalten. Außerdem haben Mieter im Falle einer Umwandlung die Möglichkeit, ihr gesetzlich verankertes Vorkaufsrecht auszuüben. Vermietete Wohnungen sind vor diesem Hintergrund in aller Regel preisgünstiger als unvermietete. Darüber hinaus ist die Wohneigentumsbildung aufgrund der niedrigen Zinsen häufig mit geringeren Wohnkosten verbunden. Die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist daher keine Gefahr, sondern vielmehr eine Chance, Mietern langfristig günstigen Wohnraum ermöglicht.

Die Gesetzesinitiative sorgt entgegen verschiedener politischer Aussagen zudem nicht für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, sondern vielmehr für eine künstliche Verschärfung. Denn je weniger Wohnungen umgewandelt werden können, desto weniger werden am Markt zum Verkauf angeboten. Als Folge steigen die Preise. Die weitere Beschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellt daher eine unnötige Belastung dar, die Mietern den Weg in die eigenen vier Wände zusätzlich erschwert.

» Forderung 6

Finanzierungswege verbessern, Erwerbsnebenkosten senken!

Die Erwerbsnebenkosten sollten dringend gesenkt sowie die Finanzierungs- und Förderwege für Wohneigentum ausgebaut werden.

Viele junge Familien wünschen sich den Kauf einer eigenen Immobilie als sichere Altersvorsorge. Neben einem eingeschränkten Angebot und den allgemein hohen Immobilienpreisen scheitern Investitionen in Wohneigentum aktuell vor allem an den enormen Erwerbsnebenkosten. Diese sind in Deutschland im internationalen Vergleich besonders hoch. Je nach Bundesland und Marktumfeld wird der Käufer hier durch Grunderwerbssteuer sowie Grundbuch- und Notarkosten mit bis zu acht Prozent der Kaufsumme zusätzlich belastet. Wer in diesen Tagen beispielsweise in Berlin eine 350.000-Euro-Wohnung kauft, der könnte sich allein von den Erwerbsnebenkosten bequem einen Kompaktvan mit Plug-In Hybridantrieb leisten!

» Forderung 7

Keine weiteren mietpreisrechtlichen Eingriffe!

Zur Stärkung der bundesweit einheitlichen Wirtschafts- und Rechtsordnung darf kein weiterer mietrechtlicher Flickenteppich entstehen. Die bundesrechtlich geregelte Mietpreisbremse ist im Rahmen ihrer zeitlichen Begrenzung hinreichend geeignet und angemessen, um auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu reagieren und einem zu starken Anstieg der Mieten entgegenzuwirken. Um die wichtige Planungs- und Investitionssicherheit für die Immobilienwirtschaft zu gewährleisten, bedarf es keiner weiteren mietpreisrechtlichen Eingriffe auf Bundesebene.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht aufgrund fehlender Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin das Berliner Mietendeckel-Gesetz im April 2021 für verfassungswidrig erklärt hat, dass solch ein Gesetz in baupolitischer Hinsicht für Unsicherheit auf den Wohnungsmärkten sorgt, dringend notwendige Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen unterbleiben und zudem zu wenig neuer Wohnraum entsteht, um den Bedarf zu decken. Nur ein ausreichendes Wohnungsangebot kann bezahlbare Mieten sichern, so dass der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern die Wohnungsbauförderung in schnellen Schritten voranbringen und ausweiten muss.

Durch einen weiteren Eingriff in den Mietmarkt besteht die Gefahr, dass der Interessensausgleich von Mietern und Vermietern aus dem Gleichgewicht gerät. Die Wahrung der Grundrechte des Artikels 3 und des Artikels 14 muss hinreichend berücksichtigt und sichergestellt bleiben, damit auch bundesrechtliche Regelungen in materiell-rechtlicher Hinsicht verfassungskonform bleiben.

» Forderung 8

Baugenehmigungsverfahren durch digitale Mittel beschleunigen!

Baugenehmigungsverfahren sollten dringend durch die Implementierung digitaler Antragsverfahren im gesamten Bundesgebiet beschleunigt werden.

Damit der Wohnungsbau noch schneller vorankommt, muss das Durchlaufen des gesamten Baugenehmigungsverfahrens durch digitale Kommunikation aller Beteiligten Personengruppen und Ämter Bundesstandard werden. Die Verwaltung in Deutschland arbeitet noch immer in vielen Bereichen nicht voll digital, Verwaltungsprozesse bleiben dadurch noch immer zu langsam und zu bürokratisch. Es muss das erklärte Ziel sein, in allen Ländern, Kreisen und Kommunen Deutschlands Bauanträge digital vorzunehmen und digital bei den zuständigen Ämtern einzureichen. Dabei muss eine digitale Kommunikation zwischen Bauamt, Behörden und Antragstellern als Standard sichergestellt sein. Auch das Verfahren von der Planungs- bis zur Genehmigungs- und Bauphase von Neubauvorhaben ist effizienter und kürzer zu gestalten, um der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

» Forderung 9

Anwenderfreundlichkeit im Normungswesen herstellen!

Das Normungswesen muss auf den Prüfstand gestellt werden, um das Bauen zu vereinfachen und Kosten zu sparen.

Bereits in der noch laufenden Legislaturperiode hat eine Untersuchung im Rahmen des Maßnahmenpakets Baukostensenkung des Bundesinnenministeriums ergeben, dass bei den Anwendern im Baubereich die Normenvielfalt und teilweise Widersprüchlichkeit häufig dazu führte, dass Normen gerade nicht der Schaffung einheitlicher technischer Grundlagen dienen. Ziel sollten einfach anzuwendende Regelungen sein, die im Baubereich als rechtssichere Vertragsgrundlage dienen, ohne dass wichtige Schutzgüter wie Standsicherheit, Brandschutz, Wärme- und Schallschutz, aber auch Nutzungssicherheit sowie Gesundheits- und Umweltschutz an Bedeutung verlieren. Im Baubereich wird zurzeit auf ca. 420 verschiedene DIN-Normen und mehr als 60 andere technische Regelwerke Bezug genommen, worunter nicht wenige Normen mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sind.

4. Energie- und Klimapolitik

4.1. Erneuerbare Energien

» Forderung 10

Wohnungseigentümergeinschaften müssen unter die Stromeigenversorgung fallen!

PV-Anlagen dienen nachhaltig dem Klimaschutz und können die CO₂-Bilanz eines Gebäudes massiv verbessern. Daher gilt es die bestehenden rechtlichen Widersprüche aufzulösen, das immense Investitionspotenzial in zukunftsgerichtete und umweltfreundliche Technologien zu heben und die Klimawende im Gebäudebereich entsprechend der bereits bestehenden Regulierungen und Förderwege nicht länger aufzuhalten. Dazu ist es notwendig, dass künftig auch Wohnungseigentümergeinschaften unter die Stromeigenversorgung gemäß § 3 Nr. 19 EEG 2021 fallen.

Die Nutzer von zehn Millionen Eigentumswohnungen sind weiter massiv behindert, umweltfreundlichen und preiswerten Strom aus einer eigenen PV-Anlage zu beziehen. Damit gehen zum einen der deutschen Wirtschaft umfangreiche Investitionen in Milliardenhöhe verloren, zum anderen wird die Klimawende im Gebäudebestand auch an diesem Punkt nachhaltig blockiert.

Ursache ist die in § 3 Nr. 19 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) geforderte Personenidentität zwischen Betreiber und Letztverbraucher der Anlage. Diese Klausel verhindert, dass Wohnungseigentümergeinschaften, die Strom aus einer eigenen PV-Anlage beziehen, hierfür eine verringerte EEG-Umlage entrichten. Denn Wohnungseigentümergeinschaften gelten nicht als Stromeigenversorger im Sinne des EEG. Dies führt dazu, dass PV-Anlagen in Wohnungseigentümergeinschaften nicht wirtschaftlich betrieben werden können und zudem als umweltfreundliche Alternative zum Laden von E-Ladestationen bei vier Millionen Parkplätzen in Wohnungseigentümergeinschaften kaum in Betracht kommen.

Die Folgen sind unübersehbar:

- **Das derzeitige EEG zeigt eine eklatante Ungleichbehandlung zwischen Einfamilienhaus und Wohnungseigentümergeinschaft:** Die aktuelle Rechtslage ermöglicht es Mietern und Eigentümern in Einfamilienhäusern, die Strom aus einer an oder auf dem Gebäude befindlichen PV-Anlage beziehen, hierfür eine verringerte EEG-Umlage abzuführen (Vgl. § 61 EEG 2021, § 3 Nr. 19 EEG 2021). Diese Möglichkeit bleibt Wohnungseigentümergeinschaften hingegen versagt. Diese Unterscheidung zeigt eine absurde und eklatante Ungleichbehandlung von Privathaushalten: So profitiert beispielsweise eine Familie im Einfamilienhaus, die Strom aus der eigenen PV-Anlage bezieht, als Stromeigenversorger von der Entrichtung einer verringerten EEG-Umlage. Ihre Nachbarn, die in einem Doppelhaus wohnen und Strom aus der PV-Anlage vom gemeinsamen Dach beziehen, gelten hingegen nicht mehr als Selbstversorger und müssen die volle EEG-Umlage entrichten. Diese widersprüchliche Regelung sorgt bei Mietern und Eigentümern von einem Viertel des deutschen Wohnungsbestandes seit Jahren für Unverständnis und blockiert umfassende Investitionen in eine eigene PV-Anlage.
- **Förderwege bleiben ungenutzt – Investitionen in die E-Mobilitätswende bleiben aus:** Ein wichtiges Element der kürzlich verabschiedeten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-Reform) war u. a. die Unterstützung der Mobilitätswende im Gebäudebereich. Danach hat künftig jeder Eigentümer und Mieter in einer Wohnungseigentümergeinschaft

einen Rechtsanspruch auf den Einbau einer E-Ladesäule. Die Installation wird durch ein neues KfW-Förderprogramm mit 900 Euro pro Ladepunkt unterstützt, vorausgesetzt, dieser wird aus erneuerbaren Energien gespeist. Wohnungseigentümergeinschaften, die diese erneuerbare Energieversorgung preisgünstig über eine PV-Anlage sicherstellen wollten, bleibt dieser Weg aufgrund des aktuellen EEG wiederum versperrt. Praktikable rechtliche Rahmenbedingungen und sinnvolle Förderwege zugunsten von mehr E-Mobilität werden in Wohnungseigentümergeinschaften ausgebremst.

- **EEG blockiert die WEG-Reform – klimafreundliche Investitionen bleiben aus:** Im Zuge der Reform wurde der Einbau umweltfreundlicher Technologien deutlich erleichtert. War im alten Gesetz noch eine Zustimmung von drei Vierteln der Eigentümer erforderlich, so kann etwa der Einbau moderner Systeme wie einer Photovoltaik-Anlage nun bereits durch einfache Mehrheit beschlossen werden. Grundlage im Gesetzestext ist, dass sich die Investitionskosten für neue, umweltfreundliche Technologien „innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“ (§ 21 Abs. 2 Satz 2 WEG). Die im Zuge der WEG-Reform geschaffenen Ansätze zugunsten von mehr Klimaschutz werden folglich durch das derzeitige EEG konterkariert.

4.2. Energetische Sanierung

» Forderung 11

Den individuellen Sanierungsfahrplan weiter stärken!

Der individuelle Sanierungsfahrplan für Wohnungseigentümergeinschaften (iSFP) sollte weiterentwickelt und verpflichtend für alle Wohngebäude im Bestand eingeführt werden. Monitoringkonzepte sollten im Rahmen von iSFP stärker verankert werden. Für eine schnelle Verbreitung sollte die Erstellung eines iSFP für Wohngebäude zu 100 Prozent gefördert werden.

» Forderung 12

Energieeffizienzmaßnahmen auch bei Mindeststandards fördern!

Energieeffizienzmaßnahmen, die den im Gebäudeenergiegesetz festgeschriebenen Mindestanforderungen genügen, sollten finanziell gefördert werden.

» Forderung 13

Investitionssicherheit durch Transparenz bei Planungen auf kommunaler Ebene schaffen!

Für Energieeffizienzinvestitionen im Wohngebäudebestand sollte Planungssicherheit geschaffen werden, indem den Eigentümern Informationen zur mittel- bis langfristigen Ausrichtung der Kommunen sowohl hinsichtlich der Energie- und Wärmeversorgung als auch übergeordneter Konzepte, beispielsweise bezogen auf Quartiere, transparent gemacht werden.

Der VDIIV begrüßt die Vereinfachung der bisherigen Förderstruktur und die Einführung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP), der auch langfristige Sanierungsprojekte stärker förderfähig macht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell verabschiedeten WEG-Reform könnte die neue Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) eine große Wirkung entfalten. Denn die beschlossenen Neuregelungen werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung energetischer Sanierungen in Gemeinschaften erheblich verbessern. Dies bezieht sich insbesondere auf die Absenkung des Abstimmungsquorums bei baulichen Maßnahmen auf eine einfache Mehrheit, was die Entscheidungsfindung für energetische Sanierungen zukünftig deutlich erleichtern dürfte. Das reformierte WEG und eine vernünftig ausgestaltete BEG könnten daher starke Impulse für die zwingend erforderliche Erhöhung der Sanierungsquote in Wohnungseigentümergeinschaften geben.

Jedoch fehlen in der aktuellen Fassung der BEG konkrete Anreize, die die spezifischen Probleme von Wohnungseigentümergeinschaften adressieren. 2019 haben nur gut ein Viertel der Verwaltungsunternehmen überhaupt einzelne energetische Sanierungen begleitet, die Sanierungstätigkeit bleibt damit deutlich unter dem Niveau, das nötig wäre, um das von der Bundesregierung ausgerufene Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. Drei spezifische Herausforderungen in Wohnungseigentümergeinschaften sind von herausgehobener Bedeutung:

- Es fehlen finanzielle Rücklagen für Instand- und Modernisierungsrücklagen in Wohnungseigentümergeinschaften, um die notwendige Verdopplung der Sanierungsrate und eine Erhöhung der Sanierungseffizienz realisieren zu können. Hierzu ist eine nachhaltige und ganzheitliche Sanierungsplanung, die den Lebenszyklen von Wohnimmobilien Rechnung trägt notwendig. Nur so kann die Bildung von notwendigen finanziellen Rücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften gewährleistet werden.
- Es fehlt an der Sensibilisierung von Eigentümergeinschaften für das Thema Klimaneutralität im Wohngebäudebereich.
- Entscheidungsprozesse sind zu langwierig aufgrund
 - fehlender Daten bezüglich der gebäudeindividuellen Einsparpotenziale durch sinnvoll aufeinander abgestimmte Energieeffizienzmaßnahmen sowie
 - fehlender Planungssicherheit, da entscheidungsrelevante Informationen zur Ausrichtung der kommunalen Energie- und Wärmeversorgung sowie übergeordneter Konzepte nicht zur Verfügung stehen.

In der Folge beschränken sich Sanierungen oftmals auf nur unbedingt notwendige Einzelmaßnahmen, umfassende Sanierungsvorhaben, wie durch den iSFP gefördert, werden selten begonnen.

» Forderung 14

Spezifische Anreize für Verwalter bei energetischen Sanierungen schaffen!

Um die entscheidende Rolle von Immobilienverwaltern bei der Initiierung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen stärker zur Steigerung der Sanierungstätigkeit in Wohnungseigentümergeinschaften zu nutzen, sollten spezifische Anreizstrukturen für Immobilienverwaltungen in die BEG integriert werden.

Entscheidende Akteure, um die Sanierungstätigkeit in Wohnungseigentümergeinschaften zu steigern, sind Immobilienverwaltungen. Sie können in Eigentümerversammlungen als Multiplikatoren wirken, Sanierungen anschieben und

den Entscheidungsprozess moderieren. Zugleich kennen sie die rechtlichen Rahmenbedingungen und halten Kontakt zu Dienstleistern, Handwerkern und Energieeffizienz-Experten. Der für sie hierbei entstehende, in der Regel erhebliche Aufwand wird allerdings in der BEG nicht berücksichtigt. So fehlen Anreize, entsprechende Maßnahmen anzustoßen. Darüber hinaus fehlt es Verwaltungen häufig an entsprechenden Anreizen, um sich im Bereich der Begleitung von Energieeffizienzmaßnahmen stärker zu qualifizieren.

» Forderung 15

Digitale Wohngebäudeakten fördern!

Digitale Wohngebäudeakten unterstützen nachhaltig eine langfristige Sanierungs- und Finanzierungsplanung in Wohnungseigentümergeinschaften. Sie sollten daher einschließlich einer dazugehörigen Beratung sowie der Umsetzung durch Wohnimmobilienverwalter gefördert werden.

Die unzureichende Datenlage bezüglich der Wohngebäude und damit der Gebäudeeffizienzpotenziale (Gebäudetypen, Bauzustand) ist nach wie vor eine der größten Herausforderungen für die klimapolitischen Zielsetzungen im Wohngebäudebereich. Insbesondere für die Bilanzierung von Energieeffizienzinvestitionen als auch das Monitoring energetischer Sanierungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Datenlage dringend geboten. Denn entsprechende Daten für Mehrfamilienhäuser im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften liegen derzeit im Regelfall nicht vor.

Digitale Wohngebäudeakten stellen für die Eigentümer einen Mehrwert dar, da die transparenten Gebäudedaten eine langfristige Sanierungs- und Finanzierungsplanung unterstützen. Daten zum Wohngebäude schaffen Transparenz, die den Vermögenswert der Immobilie erhöht und Informationsasymmetrien abbaut. Die Datenhoheit liegt bei den Eigentümern, digitale Wohngebäudeakten dienen daher auch dem Verbraucherschutz.

» Forderung 16

Ausreichung von KfW-Krediten bei Wohnungseigentümergeinschaften wieder attraktiv machen!

Es sollte eine praktikable Lösung gefunden werden, um die Ausreichung von KfW-Krediten im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften wieder attraktiv zu machen.

Derzeit gibt es in Deutschland rund zehn Millionen Eigentumswohnungen, von denen etwa 70 Prozent vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut wurden. Viele davon wurden seitdem weder energieeffizient modernisiert noch mit erneuerbaren Energien ausgestattet. Wenn es zu Sanierungsmaßnahmen kommt, so sind es oft nur Einzelaktivitäten, aber keine langfristig aufeinander abgestimmten Maßnahmen.

Ursache dafür ist, dass aufgrund eines fehlenden Margenaufschlags Wohnungseigentümergeinschaften viel zu selten KfW-Mittel zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen in Anspruch nehmen. Bereits seit dem Jahr 2016 besteht für Banken keine Möglichkeit mehr, bei der Ausreichung von KfW-Finanzierungen an Wohnungseigentümergeinschaften

einen Margenaufschlag zu erheben. Bei diesen Finanzierungen handelt es sich um nicht grundpfandrechlich besicherte Darlehen. Sie werden ohne Sicherheiten ausgereicht und sind damit für Banken erheblich teurer. Hinzu kommt, dass der Bearbeitungsaufwand bei der Ausreichung von Förderdarlehen deutlich höher ist.

Da die Ausreichung von KfW-Mitteln zu den bekannten Konditionen nicht wirtschaftlich ist, werden in der Folge für Wohnungseigentümergeinschaften nahezu nur bankeigene Darlehen zu marktüblichen Konditionen angeboten. Dies bedeutet in der Praxis, dass Wohnungseigentümergeinschaften, die umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen planen, und hierfür Förderkredite und Zuschüsse in Anspruch nehmen möchten, derzeit kaum einen Bankpartner finden, der diese Maßnahmen begleitet.

» Forderung 17

Bei der Umlage der CO₂-Kosten differenziert vorgehen, Umlage für neue Förderanreize verwenden!

Bei der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit sollte berücksichtigt werden, ob ein Eigentümer bereits investiert hat. In diesem Falle sollten die CO₂-Preis-Kosten voll auf die Mieter umgelegt werden. Die Mittel aus der CO₂-Steuer sollten zudem grundsätzlich dafür aufgewandt werden, weitere Förderanreize – insbesondere im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften – zu setzen.

Im Rahmen des Klimapakets wurde ab 2021 eine CO₂-Abgabe für die Wärmeerzeugung aus fossilen Brennstoffen eingeführt. Sie liegt zunächst bei 25 Euro pro Tonne CO₂-Emission und wird bis 2025 schrittweise auf 55 Euro angehoben. Vor diesem Hintergrund ist allein in den nächsten fünf Jahren in durchschnittlichen Wohnungseigentümergeinschaften mit Mehrkosten im fünfstelligen Bereich zu rechnen.

Demgegenüber muss berücksichtigt werden, dass, wie in diesem Positionspapier bereits erläutert, energetische Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften in vielen Fällen kaum finanziell darzustellen sind. In der Folge haben 2019 nur 26,9 Prozent der Verwaltungsunternehmen einzelne energetische Sanierungen begleitet. Die Sanierungsrate in Wohnungseigentümergeinschaften liegt jährlich bei unter 0,5 Prozent.

Eine Begrenzung der Umlagefähigkeit von Vermietern auf Mieter würde dies verstärken. Vermieter, die trotz enormer finanzieller Anstrengungen Sanierungsmaßnahmen durchführen, würden zudem durch das Mittragen der CO₂-Kosten doppelt belastet werden. Es kann vor diesem Hintergrund nicht grundsätzlich in die Verantwortung des Vermieters fallen, für die individuellen Energiekosten seines Mieters einzustehen.

4.3. Elektromobilität

» Forderung 18

Einbau von E-Ladesäulen in Wohnungseigentümergeinschaften durch ein separates Förderprogramm ermöglichen!

Die Besonderheiten von Wohnungseigentümergeinschaften in der Umsetzung der Mobilitätswende sollten mit einem spezifischen Förderprogramm adressiert werden.

Das Förderprogramm sollte dabei vier Kernmerkmale umfassen:

1. Prozentuale Förderung statt pauschaler Deckelung: Innerhalb dieses Programms sollten Förderungen nicht mit einem fixen Betrag gedeckelt werden. Vielmehr sollten alle zur Errichtung des E-Ladepunktes erforderlichen Kosten zu 75 Prozent gefördert werden.
2. Erwerb und Einbau sind Teil der Förderung: Der Rahmen des Förderprogramms sollte alle notwendigen Investitionen für Erwerb und Einbau des E-Ladepunktes einschließen. Dazu gehören insbesondere:
 - Erwerb des E-Ladepunktes,
 - Umsetzung der Installation des E-Ladepunktes,
 - Klärung und Umsetzung der erforderlichen Umfeldmaßnahmen (z.B. Austausch von Hausanschlüssen, Anpassung der Elektroinfrastruktur),
 - Klärung und Umsetzung weiterer Erfordernisse zum sicheren Betreiben des E-Ladepunktes (z.B. Erfordernisse des Brandschutzes sowie einer ausreichenden Belüftung).
3. Unbegrenzt kombinierbar: Um Sanierungsmaßnahmen etwa im Bereich der Energieeffizienz nicht zu verzögern, sollten Förderungen in diesem Programm nicht zu einem eingeschränkten Anspruch bei der Nutzung weiterer Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene führen.
4. Aufwendungen des Verwalters sollten förderbar sein: Um die entscheidende Rolle von Immobilienverwaltungen bei der Initiierung und Begleitung des Einbaus von E-Ladepunkten stärker zur Beschleunigung der Mobilitätswende im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften zu nutzen, sollten spezifische Anreizstrukturen für Verwaltungen in das Förderprogramm integriert werden.

Rund 85 Prozent aller Ladevorgänge von Elektroautos finden an privaten Ladesäulen und Wallboxen statt. Daher ist der Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur von besonderer Bedeutung für den Erfolg der Mobilitätswende. Wohnungseigentümergeinschaften decken rund 24 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland ab.

Mit 55 Prozent vermieteten Eigentumswohnungen haben Wohnungseigentümergeinschaften zudem eine große Relevanz für den Markt an Mietwohnungen. Eine erfolgreiche Mobilitätswende im Gebäudebereich kann daher nur gelingen, wenn die spezifischen Erfordernisse von Wohnungseigentümergeinschaften beim Einbau von E-Ladesäulen berücksichtigt werden.

Die kürzlich in Kraft getretene WEG-Reform hat die Grundlagen für den erfolgreichen Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften gelegt. Seit 1. Dezember 2020 besteht für jeden Wohnungseigentümer sowie Mieter ein Rechtsanspruch auf den Einbau einer Ladesäule. Dennoch fehlt es häufig an finanziellen

Mitteln, um die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Vorhandene finanzielle Ressourcen werden aktuell zudem bevorzugt in energetische Sanierungsmaßnahmen investiert, die entsprechend der Investitionssumme gefördert werden und langfristige Einsparmöglichkeiten versprechen. Trotz des im Rahmen der WEG-Reform bereiteten rechtlichen Fundaments droht daher die Gefahr, dass sich auch in den nächsten Jahren Wohnungseigentümer erneut für den Kauf eines mit fossilen Brennstoffen betriebenen Autos entscheiden, da sie nicht noch die Mittel haben, um in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft eine private Ladesäule zu errichten.

Wohnungseigentümergeinschaften weisen zudem spezifische Besonderheiten auf, die vom aktuell existierenden Förderrahmen nicht abgedeckt sind.

- **Spezifische Brandschutzanforderungen:** Der Einbau von E-Ladepunkten findet bei Wohnungseigentümergeinschaften in vielen Fällen in einer Tiefgarage statt. Insbesondere von den Autobatterien und vom Ladevorgang gehen dabei spezifische Gefahren aus. Vor diesem Hintergrund müssen beim Einbau von Ladesäulen auch diese Aspekte etwa im Falle eines Batteriebrandes oder eines Ladeunfalles besonders beachtet werden. Dazu können insbesondere angemessene Brandschutz- und Belüftungskonzepte sowie die ausreichende Verfügbarkeit von Notausgängen gehören. Die Prüfung und Anpassung des Brandschutzes ist insbesondere für Wohnungseigentümergeinschaften ein Mehraufwand, der bisher von keinem Förderprogramm abgedeckt wird.
- **Umfangreiche Umfeldmaßnahmen:** Bestandsgebäude haben eine elektrische Infrastruktur, die für Anforderungen gebaut wurde, die denen der 1980er-Jahre entspricht. Bei zukünftigen Anforderungen, etwa dem Laden von Elektroautos, dem Betrieb von Photovoltaik-Anlagen oder der Wärmeversorgung mit Wärmepumpen, werden diese Anlagen regelmäßig an ihre Grenzen kommen. Anders als im Einfamilienhaus-Bereich findet in Wohnungseigentümergeinschaften zudem eine gleichzeitige Versorgung von verschiedenen Haushalten statt. Bisher werden die Hausanschlüsse zumeist effizient genutzt. Wird jedoch viel Strom gleichzeitig benötigt, gibt es wenig Reserven. Wenn immer mehr Pkw-Stellflächen mit einer Ladeinfrastruktur ausgestattet werden, führt das zu einem hohen Strombedarf. Bei einem Elektroauto kann hier von einer typischen Ladeleistung von elf Kilowatt (kW) ausgegangen werden. Ein Elektroherd (eine Herdplatte) benötigt zum Vergleich zwischen ein und drei kW, je nachdem, welche Energieeffizienz das jeweilige Gerät hat. Für die zu erwartende hohe Konzentration von Lasten beziehungsweise elektrischen Leistungen wird eine moderne Elektroinstallation notwendig, die Anschluss, Absicherung, Zählerkästen und Kommunikationsinfrastruktur umfasst. Das sind – je nach Größe des Hauses und der Anzahl der Stellplätze – enorme Summen.
- **Umfangreiche Tätigkeiten des Verwalters:** Wohnimmobilienverwalter sind entscheidende Akteure im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften, um den Einbau von E-Ladesäulen zu initiieren. Sie informieren die Eigentümer über Umsetzungsmöglichkeiten sowie Förderwege, moderieren den Entscheidungsfindungsprozess und halten Kontakt zu Dienstleistern und Sachverständigen. Beim Einbau von E-Ladesäulen haben Immobilienverwalter insbesondere folgende Aufgaben:
 - Einholen von Genehmigungen,
 - Abstimmung mit Eigentümern, Mietern, Dienstleistern, Behörden und Netzbetreibern,
 - Beantragung von Fördermitteln,
 - Prüfung von Brandschutzvorgaben,
 - Erfüllung von Meldepflichten bei der Bundesnetzagentur,
 - Beauftragung und Überwachung von Dienstleistern.

Diese Leistungen sind entscheidend, damit der Einbau von E-Ladesäulen in Wohnungseigentümergeinschaften angestoßen und umgesetzt wird. Dennoch sind diese Leistungen vom derzeitigen Förderrahmen nicht abgedeckt, so dass Wohnimmobilienverwalter aktuell nicht ausreichend motiviert sind, um den Einbau von E-Ladesäulen anzustoßen.

» Forderung 19

Förderzusagen bei KfW 440 auch ohne Beschluss ermöglichen!

Viele Eigentümerversammlungen können aufgrund der Covid-19-Pandemie aktuell keine Beschlüsse fassen und daher auch keine Förderung von E-Ladepunkten beantragen. Darüber hinaus finden Versammlungen nur einmal jährlich statt. Um Wohnungseigentümer angemessen an den Zuschüssen zu beteiligen, sollte Antragsstellung und Zusage zur Förderung zum Einbau einer E-Ladesäule auch ohne vorzeigbaren Beschluss der WEG ermöglicht werden.

» Forderung 20

EE-Erfordernis für Wohnungseigentümergeinschaften bei KfW 440 streichen!

Da Wohnungseigentümergeinschaften beim Betrieb von PV-Anlagen durch das aktuelle EEG stark benachteiligt werden, ist es für sie deutlich schwerer, eigene E-Ladepunkte mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Daher sollte für Eigentümergeinschaften im Rahmen des KfW-Förderprogramms 440 die Fördervoraussetzung, 100 Prozent des Ladestroms aus erneuerbaren Energien zu beziehen, entfallen.

Im November 2020 hat die Bundesregierung mit dem KfW-Förderprogramm 440 eine erste Fördermöglichkeit für E-Ladesäulen an privat genutzten Stellplätzen von Wohngebäuden geschaffen. Im Rahmen dieses Förderwegs sind jedoch Wohnungseigentümergeinschaften massiv benachteiligt, viele können diese aktuell nicht nutzen:

- Wohnungseigentümergeinschaften können die Förderung nicht nutzen: Eigentümer in Eigentümergeinschaften haben zwar einen Rechtsanspruch auf die Errichtung einer E-Ladesäule, über die Durchführung ist aber im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen. Eigentümer einer Eigentumswohnung müssen daher häufig viele Monate auf einen Beschluss in der nächsten Eigentümerversammlung warten, ehe sie einen Förderantrag einreichen können. Durch den Ausfall vieler Eigentümerversammlungen aufgrund der Covid-19-Pandemie ist aktuell auch nicht abzusehen, wann rechtssicher nächste Beschlüsse gefasst werden. Da die Gesamtsumme des Förderprogramms 440 gedeckelt ist, werden Wohnungseigentümergeinschaften gegenüber Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern bei einem begrenzten Etat vielfach zu spät kommen und sind pandemiebedingt ausgeschlossen.
- EE-Erfordernis benachteiligt Wohnungseigentümergeinschaften: Voraussetzung für die Förderung der Ladeinfrastruktur ist, dass der für den Ladevorgang erforderliche Strom zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammt (EE-Erfordernis). Photovoltaik-Anlagen sind die preisgünstigste Variante für den Bezug von erneuerbarer Energie. Da Wohnungseigentümergeinschaften mit Photovoltaik-Anlagen jedoch nicht unter die Stromeigenversorgung fallen und aus diesem Grund auf selbstproduzierten Strom die EEG-Umlage entrichten müssen, ist der Betrieb von Photovoltaik nicht rentabel. Für Eigentümergeinschaften ist es vor diesem Hintergrund deutlich schwerer, eigene E-Ladepunkte mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Daher sind Eigentümergeinschaften in der Wahrnehmung der KfW-Förderung 440 gegenüber anderen Wohnformen signifikant benachteiligt.

Kontakt

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Die Landesverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
www.vdiv-bw.de

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.
www.vdiv-bayern.de

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.
www.vdiv-bb.de

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.
www.vdiv-hessen.de

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.
www.vdiv-mitteldeutschland.de

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e. V.
www.vdiv-nds-bremen.de

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.
www.vdiv-nrw.de

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.
www.vdiv-rps.de

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.
www.vdiv-sa.de

**Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/
Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e. V.**
www.vdiv-nord.de