



GREEN Home

Deliverable 2.1 Qualitative expert
interviews

© 2021 GREEN Home project. Reprint allowed in parts and with detailed reference only.

The GREEN Home consortium has compiled the contents of this publication with meticulous care and to the best of its knowledge. However, we cannot assume any liability for the timeliness of data, completeness or accuracy of any of the contents.

Project duration: October 2021 – September 2024

Grant Agreement: 101033878 — GREEN Home — H2020-LC-SC3-2018-2019-2020 / H2020-LC-SC3- EE-2020-2

Coordinator: VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER DEUTSCHLAND e.V. (VDIV)

Project Partners: INITIATIVE WOHNUNGSWIRTSCHAFT OSTEUROPA E V (IWO), DEUTSCHE UNTERNEHMENSINITIATIVE FÜR ENERGIEEFFIZIENZ EV (DENEFF), FUNDING FOR FUTURE BV (F3)

The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the CINEA nor the European Commission are responsible for any use that may be made of the information contained therein.

Project Acronym	GREEN Home #101033878
Project Name	German Roundtables on Energy Efficiency in Homeowner Associations
Project Coordinator	Kristina Eisfeld (VDIV)
Project Duration	2021 – 2024
Website	www.green-home.org
Deliverable No.	D2.1
Dissemination Level	Public
Work Package	WP2
Lead beneficiary	VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER DEUTSCHLAND (VDIV)
Author(s)	Judith Pfeffing (VDIV), Kristina Eisfeld (VDIV), Elisa Krammer (DENEFF)
Reviewer	-
Submission date	31.01.2022
Due date of deliverable	31.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
2. Methoden.....	6
2.1 Untersuchungsdesign und problemzentriertes Experteninterview.....	6
2.2 Ablauf der Interviews: Theoretisches Sampling, Anzahl und Übersicht der Stakeholder	7
2.3 Ethische Rahmenbedignungen.....	9
2.4 Analysetechnik.....	10
3. Ergebnisse.....	11
3.1 Fehlende Sensibilisierung für Klimaschutz und Werterhalt.....	12
3.2 Instandhaltungs- und Sanierungsstau: keine langfristige Werterhaltungsplanung.....	13
3.3 Mehrwert von gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplänen.....	15
3.4 Komplexität und fehlende Kapazitäten.....	17
3.5 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	23
3.6 Investitionsvolumen/ Finanzierung.....	25
3.7 Förderprogramme.....	28
4. Fazit.....	31
Annex I.....	33
Literaturverzeichnis.....	54

Executive summary

This document has been prepared as part of the GREEN Home project (National roundtables to implement the Smart Finance for Smart Buildings initiative) funded by the European Union (EU) Horizon 2020 research and innovation program under contract number 01033878. The GREEN Home project runs from October 2021 to September 2024.

The present deliverable “D2.1 Qualitative expert interviews” corresponds to Task 2.1 “Pre-Analysis of obstacles” within the working package 2 “Status Quo Analysis and Recommendations: Energy Efficiency Measures in HOAs”. Moreover, this deliverable corresponds to Milestone 1 “Expert interviews completed”.

The project aims to support homeowner associations (HOAs) and HOA administrations nationwide in the systematic consideration and integration of the topics climate protection and energy efficiency in the planning and decision-making processes of owner associations. In the course of the GREEN Home project, tailored financing instruments for energy-related renovations are being developed. In order for this to be successful in the long term, it is important to consider the needs and interests of the stakeholders, who are involved, for example, in the planning, financing and implementation of extensive retrofitting measures or with the legal framework.

GREEN Home focuses on the introduction and establishment of round tables that enable and promote continuous dialogue and exchange on energy efficiency and investment topics between stakeholders. In these dialogues, main obstacles and current challenges that have been major impediments for energy-efficient renovation in HOAs in multi-family buildings are reflected on together and recommendations and models for concrete measures are designed. On this basis, practical tools and instruments for financing energy efficiency measures in HOAs are being developed.

As part of the status quo analysis, interviews with experts were conducted between November 2021 and January 2022. This document summarizes the interview results. With the help of the interviews, both the needs and the interests of the stakeholders as well as their practical experiences and assessments regarding the promotion and financing of comprehensive energy-related renovation measures in HOAs were examined. Based on the findings from the interviews, a quantitative survey will be designed and conducted (D2.2 M07).

1. Einleitung

Dieses Dokument wurde im Rahmen des GREEN Home Projekts (National roundtables to implement the Smart Finance for Smart Buildings initiative) erstellt, das vom Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union (EU) unter der Vertragsnummer 01033878 gefördert wird. Das GREEN Home Projekt läuft von Oktober 2021 bis September 2024.

Das Projekt zielt darauf ab, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und WEG-Verwaltungen bundesweit bei der systematischen Berücksichtigung und Integration der Themen Klimaschutz und Energieeffizienz in die Planungs- und Entscheidungsprozesse von Eigentümergeinschaften zu unterstützen. Im Verlauf des Projekts GREEN Home werden bedarfsorientierte Finanzierungsinstrumente für energetische Sanierungen entwickelt.

Damit dies nachhaltig gelingt, gilt es den Bedarf und die Interessen der beteiligten Akteure und Stakeholder, die zum Beispiel im Rahmen der Planung, Finanzierung und Umsetzung von umfangreichen Baumaßnahmen mit Eigentümergeinschaften oder mit den rechtlichen Rahmenbedingungen befasst sind, zu berücksichtigen.

GREEN Home fokussiert auf die Einführung und Etablierung runder Tische. Ziel ist es einen kontinuierlichen Dialog und Austausch zu Energieeffizienz- und Investitionsthemen zwischen den Stakeholdern zu ermöglichen und fördern.

Im Dialog werden die Herausforderungen und Ideen gemeinsam reflektiert sowie Empfehlungen und Modelle für konkrete Maßnahmen konzipiert.

Auf dieser Grundlage werden praxistaugliche Werkzeuge und Instrumente für die Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen in Eigentümergeinschaften entwickelt.

Im Rahmen der Status quo-Analyse wurden zwischen November 2021 und Januar 2022 Interviews mit Expertinnen und Experten durchgeführt. Dieses Dokument fasst die Interviewergebnisse zusammen. Mit Hilfe der Interviews wurden sowohl der Bedarf und die Interessen der Stakeholder als auch ihre praktischen Erfahrungen und Einschätzungen bezüglich der Förderung und Finanzierung von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften untersucht. Auf Basis der Erkenntnisse aus den Interviews wird eine quantitative Umfrage entworfen und durchgeführt.

2. Methoden

2.1 Untersuchungsdesign und problemzentriertes Experteninterview

Die Durchführung von Experteninterviews ist eine qualitative empirische Forschungsmethode, die in den Sozialwissenschaften entwickelt und gut etabliert ist und der Wissensgenerierung dient (Meuser & Nagel 2009). Experteninterviews zielen darauf ab, Informationen über ein bestimmtes Handlungsfeld zu gewinnen oder zu untersuchen. Expert:innen gelten als sachkundig auf einem bestimmten Gebiet und werden aufgrund ihres spezifischen Wissens, ihrer Position in der Gemeinschaft oder ihres Status identifiziert (Kaiser 2014). Nach Bogner et al. (2014) werden Expert:innen definiert als Personen mit Fach-, Prozess- und Interpretationskenntnissen in Bezug auf ihre Fachgebiete. Expert:innen verfügen über systematisch organisiertes Wissen sowie über tiefe Kenntnisse, die sich aus ihren Handlungen, Verantwortlichkeiten und des spezifischen Funktionsstatus innerhalb einer Organisation ergeben.

Experteninterviews ermöglichen ein besseres Verständnis des Status-quo und dienen der Datenerhebung zu den Interessen und Bedarfen der Stakeholder, den aktuellen Rahmenbedingungen, wie Marktbedingungen sowie bereits bestehenden Finanzierungsinstrumenten.

Methodisch wurde der Ansatz des theorie-generierenden Experteninterviews von Bogner und Menz (2009), welcher verschiedene Arten von Expertenwissen unterscheidet, mit dem problemzentrierten Interview von Witzel (2000), dass die Darlegung individueller Erfahrungen und Meinungen durch spezifische Interviewtechniken unterstützt, kombiniert.

Das problemzentrierte Interview ist eine qualitative Face-to-Face-Interview-Methode, die sich an zentralen Prinzipien der qualitativen Forschung wie Offenheit, Flexibilität und Prozessorientierung orientiert (Flick 2009). Im Fokus steht der Dialog zwischen Interviewer:in und Interviewpartner:in und eine gemeinsame Konkretisierung der Forschungsfrage, des Problems beziehungsweise der Challenge (Murray, 2016). Dieser Ansatz lässt sich sehr gut mit dem agilen Ansatz des Design Thinkings, das im Projekt GREEN Home angewendet wird, verbinden.

Witzel und Reiter (2012) argumentieren bei der Anwendung des problemzentrierten Interviews für einen *iterativen* Prozess, der induktives und deduktives Denken kombiniert. Basierend auf einem sensibilisierenden theoretischen Rahmen

ermutigen die Interviewer:innen die Expert:innen aktiv ihre Erfahrungen zu erzählen (Storytelling).

Während bei narrativen Interviews der/die Interviewer:in zuhört und die Erzählung der Interviewten möglichst wenig lenkt, wechselt der/die Interviewer:in beim problemzentrierten Interview sukzessive vom Zuhören zum Intervenieren (Scheibelhofer, 2004). Diese Art der Befragung ermöglicht es die impliziten Dimensionen von Expert:innenwissen unter Berücksichtigung eines bestimmten Forschungsschwerpunkts zu rekonstruieren.

2.2 Ablauf der Interviews: Theoretisches Sampling, Anzahl und Übersicht der Stakeholder

In einem ersten Schritt wurden die folgenden Stakeholdergruppen, die aufgrund ihres Interesses oder ihrer Einflussmöglichkeiten für den Projekterfolg entscheidend sind, identifiziert:

- WEG- Verwalter:innen
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Energiedienstleistungsunternehmen und -berater:innen
- Finanzierer:innen
- Politische Entscheidungsträger:innen

Das Projekt fokussiert dabei einen Stakeholderdialog, welcher sich an Stellvertreter:innen orientiert. Entsprechend wurde bei der Auswahl der Interviewpartner:innen die Einbindung in entsprechende Interessenvertretungen berücksichtigt.

In einem zweiten Schritt wurden separat für jeder Stakeholdergruppe Leitfragen ausgearbeitet, um die Befragung der Experten:innen zu strukturieren. Diese Interviewleitfäden stellen die Vergleichbarkeit der durchgeführten Interviews sicher.

Der Leitfaden beinhaltet von der Stakeholdergruppe unabhängige Fragen sowie für die Stakeholdergruppen spezifische Fragestellungen und fokussiert neben

der thematischen Relevanz, dem Interesse, der Hemmnisse und den Erfahrungen auch die Chancen, Potenziale und Lösungsansätze. Die verschiedenen Leitfäden sind im Anhang (Annex I) enthalten.

Das Netzwerk des Projektkonsortiums wurde genutzt, um Expert:innen für die Interviews im Rahmen von GREEN Home zu erreichen. Basierend auf dem Stakeholder-Mapping von GREEN Home (Aufgabe 4.1) wurde eine Liste potenzieller Interviewpartner:innen erstellt, konkrete Ansprechpersonen gesammelt und kontaktiert.

Der Erfolg eines zum Teil auf Experteninterviews basierenden Forschungsprojekts hängt von der Anzahl der durchgeführten Interviews und der Qualität der befragten Experten ab: Glaser und Strauss (1967) schlagen vor, mindestens zehn Interviews durchzuführen, um die Muster und Unterschiede zwischen den einzelnen Personen adäquat zu analysieren. Darüber hinaus plädiert Saldaña (2013) für die Durchführung von 20–30 Interviews, um ein tieferes Verständnis des Phänomens zu erlangen.

Insgesamt konnten 28 Interviews (Stand: 31.01.2022) erfolgreich realisiert und Informationen über die unterschiedlichen Perspektiven sowie sachkundige Empfehlungen zu den jeweiligen Bedürfnissen und Zielen der einzelnen Stakeholder eruiert werden.

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht bezüglich der Energieberater:innen. Entsprechende Interviews sind mit dem Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker – Bundesverband e.V (GIH e.V.) und dem Deutschen Energieberater-Netzwerk (DEN e.V.) angefragt.

Zudem sind die Bedarfe und Interessen der Wohnungseigentümer:innen über die Interessenverbände als Stellvertreter erhoben worden. Da die Interessen der Wohnungseigentümer:innen als Endbegünstigte des Projekts im besonderen Maße zu berücksichtigen sind, sind die vorliegenden Ergebnisse in Zusammenarbeit mit Verwaltungsbeiräten zu verifizieren und weiter zu spezifizieren. Dies erfolgt unter anderem im Rahmen der Umfrage, die auf der Basis der Ergebnisse der Experteninterviews entwickelt wird.

Die zwischen Dezember 2021 und Januar 2022 von der DENEFF und dem VDIV durchgeführten Experteninterviews dauerten durchschnittlich 1 Stunde und 15 Minuten. Corona-bedingt fanden alle Interviews online und in deutscher Sprache statt (Microsoft Teams und Go-Too Meetings).

Im weiteren Projektverlauf werden im Rahmen des Stakeholdermanagements (WP 3) kontinuierlich die Interessen und Bedarfe erhoben und iterativ im Projektmanagement berücksichtigt.

2.3 Ethische Rahmenbedingungen

Mit dem Ziel den ethischen Anforderungen zu genügen (vgl. Deliverables D1.5 „Data Management and Ethics Compliance Plan“ (Strese 2021)), erfolgte die Datenerhebung anonymisiert. Beispielsweise wurden Interviewnummerierungen anstelle von echten Namen verwendet. Die Interviewpartner:innen werden während der gesamten Diskussion der Interviewergebnisse pseudo-anonymisiert¹ und nur nach persönlicher Genehmigung im Rahmen von Veröffentlichungen genannt. Auf die ethischen Richtlinien und auf die Anonymität der Expert:innen wurde zu Beginn des Interviews verwiesen. Sie wurden darüber aufgeklärt, dass ihr

- Engagement freiwillig ist,
- das Interview jederzeit abgebrochen und die
- Teilnahme auch nach Beendigung des Interviews zurückgezogen werden kann.

Die Datenschutzerklärung wurde nach dem Experteninterview unterschrieben via E-Mail an die Projektpartner:innen zurückgesendet.

¹¹ Pseudonymised data: A piece of information in which the personal data may be made identifiable by means of a code (stored separately), that links the information and the data subject (see Strese 2021 “D1.5 Data Management and Ethics Compliance Plan”).

Stakeholdergruppe	Anzahl der durchgeführten Befragungen
WEG-Verwalter:innen	10
Eigentümer:innenverbände	4
Banken/Finanzinstitutionen	5
Energiedienstleistungsunternehmen und -beratung	7
Politische Entscheidungsträger	2

Tabelle 1: Anzahl der durchgeführten Interviews.

2.4 Analysetechnik

Die Expert:inneninterviews wurden aufgezeichnet (Video). Da für die Projektpartnern der Inhalt der Aussagen höchste Relevanz hat und kein sprachlicher Kontext dieser Recherche vorliegt, wurde auf eine wortwörtliche Transkription verzichtet. Stattdessen wurden Ergebnisprotokolle nach jedem Interview angelegt und inhaltlich relevante Zitate der Expert:innen wortwörtlich dokumentiert (Vogel & Funck 2018). Die Protokollierung orientiert sich an dem Erkenntnisinteresse, den Status quo der Finanzierung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften zu erheben:

- Informationen zur Person/Unternehmen
- Relevanz des Themas Energieeffizienzinvestitionen
- Bedarf & Interesse
 - Sanierungsfahrpläne
 - Potenzial vs. Hemmnisse
- Datenlage & Informationsbedarf
- Fremd- und Selbstbild der beteiligten Akteure in umfassenden Sanierungsprozessen

Für das Datenanalyseverfahren verwendete das Forschungsteam einen der Grounded Theory ähnlichen Ansatz. Grounded Theory ist ein systematischer Untersuchungsansatz, der induktiv, vergleichend, iterativ und interaktiv ist (Glaser & Strauss, 1967). Die Interviews wurden nach den analytischen Leitlinien von Corbin und Strauss (1990) kodiert. Unser Ziel war es, offen für alle Möglichkeiten zu bleiben, die sich aus den Daten ergaben, ohne zu sehr von bereits existierender Theorie, früherer empirischer Forschung und eigenen subjektiven Erwartungen beeinflusst zu werden.

3. Ergebnisse

Die Befragungsergebnisse werden im Folgenden geclustert nach Themenfeldern dargestellt. Dabei werden die Ergebnisse zum Status quo mit Blick auf die Hindernisse – die umfassenden Energieeffizienzinvestitionen in Wohnungseigentümergeinschaften entgegenstehen – sowie dem Bedarf der Akteure und Lösungsansätzen dokumentiert.

3.1 Fehlende Sensibilisierung für Klimaschutz und Werterhalt

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<p>„Es scheint so, als ob die Leute nicht damit rechnen, dass ein Sanierungsbedarf zwangsläufig aufgrund des Alters des Gebäudes irgendwann einmal kommt. Das ist sehr eigenartig“ (Beim Eigenheimbesitzer:innen ist es anders) (Int. Nr. 9).</p> <p>„Eigentum verpflichtet“ (Int. Nr. 12).</p>	<p>Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit</p> <p>Sensibilisierung für den Wert der Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiepreiserhöhung, dabei ist die soziale Ausgestaltung entscheidend, Abfederung der unteren Einkommensschichten (30% der Gesellschaft) ist zwingend notwendig; Energieeffizienz steigert Resilienz gegen globale Energiepreisentwicklung <p>„Energie ist für Endverbraucher zu günstig. Wenn es nichts kostet, wird es nicht wertgeschätzt.“ (Int. Nr. 10).</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Keine langfristige Werterhaltungsplanung in WEG <p>ABER: Eine ganzheitliche Gebäudebetrachtung im MFH-Bestand ist notwendig, um Energieeffizienzmaßnahmen sinnvoll umsetzen zu können.</p>	<p>Warterhaltung des Gemeinschaftseigentums</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehrwert für die WEG (Basis der Beauftragung von WEG-Verwaltungen)
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzen von Energieeffizienzsanierungen ist WEGs nicht klar <p>„Ich habe nie erlebt, dass die Eigentümer:innen den Bedarf äußern energetisch zu modernisieren und CO₂ einzusparen“ (Int. Nr. 9).</p>	<p>Sensibilisierung und Information durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • WEG-Verwaltung • Interessenverbänden (WEG, Wohnimmobilienverwalter) • Politik // BAFA Energieeffizienzberatungen → Zuschüsse bis zu 80 %: Bedingung: zugelassen:r Berater:in

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Energie- /Heiz-/ Wasserkosten, führt zu einer Wertsteigerung des Wohngebäudes <p>„Lage Lage Lage bringt nichts mehr, wenn Energiekosten nach oben explodieren“ (Int. Nr. 2).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Fehlinformationen zu negativen Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> Schimmelprobleme: <i>“Gebäude kann nicht atmen“</i> (Int. Nr. 4). 	<p>Aufklärung und Monitoring</p> <ul style="list-style-type: none"> vor und nach einer Sanierung zum Nutzerverhalten (z.B. korrektes Lüften etc.)

3.2 Instandhaltungs- und Sanierungsstau: keine langfristige Werterhaltungsplanung

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	<p>Kooperation</p>
<ul style="list-style-type: none"> Keine langfristige ganzheitliche Werterhaltungsplanung des Gemeinschaftseigentums <p>„Vorplanung einer Maßnahme stellt eine Ausnahme dar. Verwalter gerät in der Regel in den Zugzwang, wenn eine Notlage eintritt“ (Int. Nr. 8)</p> <p>„In der Regel kommt man, wenn es eh [sic] zu spät ist“ (Int. Nr. 16)</p>	<p>„Wenn es jemanden gibt, der die Planung und die Fördermittel berechnet/übernimmt. Das ist für WEGs eine Offenbarung, weil sie ja nichts mehr machen müssen als uns zu beauftragen. Wenn also die Planung und Konzeption kostenneutral ist, was hindert denn dann noch die WEG überhaupt zu sanieren?“ „Ich würde sagen, dass ist ein toller Ansatz!“ (Int. Nr. 20)</p> <p>Ganzheitliche, langfristige Werterhaltungs-/Sanierungsfahrpläne für WEG</p>

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von energetischen Einzelmaßnahmen bei ohnehin anfallenden Kosten für notwendige Instandsetzung- und Instandhaltung → Dringlichkeit der Umsetzung verhindert die langfristig ausgerichtete Ausarbeitung einer Sanierungsstrategie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Einführung von kostenfreien Sanierungsfahrplänen für WEG ist im Koalitionsvertrag explizit genannt • Die in der EU-Gebäuderichtlinie enthaltenden Mindeststandards für die energetisch schlechtesten Gebäude (MEPS), werden die WEGs weiter unter Handlungsdruck setzen
<ul style="list-style-type: none"> • Corona Pandemie: In den letzten Jahren wurde nichts abgearbeitet und Sanierungstau hat sich aufaddiert (Corona, 70% der ETV wurden abgesagt) <p>„Dies führt zu einer großen Delle“ (Int. Nr. 6)</p>	<p>Rechtsverbindlichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtssichere Online Eigentümerversammlungen
<ul style="list-style-type: none"> • Langfristige Entscheidungsprozesse von mehreren Jahren <ul style="list-style-type: none"> ◦ WEGs laufen Gefahr, dass Förderungen auslaufen <p>„Langfristige Planung: Die nötigen Finanzierungen erfordern eine gewisse Reife- und Bedenkzeit bei den Erwerberrn“ (VPB).</p>	<p>Planungssicherheit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sinnvoll, spezielle Förderprogramme für WEGs, die länger laufen und offensiv beworben werden, Förderprogramm sollte mindestens 5 Jahre laufen • Kommunale Energie- und Wärmeversorgung • Quartiersansätze
<ul style="list-style-type: none"> • Berufsbild Immobilienverwaltung im Wandel <ul style="list-style-type: none"> ◦ Anforderungen an WEG-Verwaltung ändern sich 	<p>Kommunikationskampagne zum Berufsbild des Verwalters und Qualifizierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • WEG Novelle: Aufgaben des Verwalters sind flexibler (27 § WEG), Eigentümer:innen können die Rechte und

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	<p>Pflichten von Verwaltenden einschränken oder erweitern</p> <ul style="list-style-type: none"> Echter Sachkundenachweis für WEG-Verwalter (Koalitionsvertrag) bietet die Möglichkeit für die Qualifizierung zur Begleitung von Energieeffizienzsanierungen
<ul style="list-style-type: none"> Planung und Umsetzung von Energieeffizienzinvestitionen ist komplex <ul style="list-style-type: none"> Kooperation notwendig, kaum Unternehmen am Markt, die "Lösungen aus einer Hand anbieten" (Int. Nr. 4). 	<p>Lösungen aus einer Hand</p> <ul style="list-style-type: none"> Kooperation & Netzwerkausbau

3.3 Mehrwert von gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplänen

Mehrwert	Bedarf	Herausforderung
<p>Kommunikations- und Sensibilisierungsinstrument</p> <ul style="list-style-type: none"> Nützt der werterhaltenden Verwaltung von Gemeinschaftseigentum, weil niemand mehr überrascht ist über notwendige Investitionen 	<ul style="list-style-type: none"> Anreize schaffen: kostenfreie Sanierungsfahrpläne für WEG: 50% gedeckelt auf x € Ganzheitliche, langfristige, kontinuierliche Fortschreibung berücksichtigen: <u>Gesamten Gemeinschaftseigentum in den Blick nehmen</u> <ul style="list-style-type: none"> Hülle Anlagentechnik Energieversorgung Wasserleitungen: Elektrik Stränge Spielplatz 	<ul style="list-style-type: none"> Wasser- / Elektroleitungen da traut sich keiner heran, diese Aspekte werden von den WEG-Verwaltungen ignoriert <p>Fokussierung</p> <ul style="list-style-type: none"> auf last performance bulidungs

Mehrwert	Bedarf	Herausforderung
	<ul style="list-style-type: none"> • Berechnungstool: Summe amortisiert sich in X Jahren → frei zugänglich (Open Educational Resources) 	
<p>Anpassung des iSfP für WEG. iSfP für MFH nützlich als Planungs- und Kommunikationsinstrument, Transparenz hinsichtlich notwendiger Baumaßnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrplan sollte bei worst performing buildings als Grundlage ansetzen und das „energetische“ ist das „i-Tüpfelchen“ (Int. Nr. 9). • Fahrplan müsste regelmäßig fortgeschrieben werden, wegen Veränderungen/ Baukosten • Gutes Mittel die Rücklagen zu erhöhen, weil sie immer zu gering ist. 	<p>Anpassung</p> <ul style="list-style-type: none"> • iSfP für WEG ungeeignet: <ul style="list-style-type: none"> ○ Trägt nicht zur Steigerung der Energieeffizienz in WEG bei, da Inhalte nicht aussagefähig und verwertbar sind für eine WEG ○ Nur die Perspektive auf Energieeffizienz greift zu kurz; ganzheitliche Gebäudebetrachtung im Bestand über Sanierungsfahrpläne abbilden <p>ISfP Status quo:</p> <p><i>"Gewollt aber nicht gekonnt" sehr oberflächlich, keine Kosten-Nutzen-Rechnung, keine konkreten Kosten → Unzusammenhängende Aussagen, was in Kürze ansteht, enthält nur "circa-Kosten".</i></p> <p><i>Enthält keine Wirtschaftlichkeitsrechnung: "Das einzige was wir nutzen,</i></p>

Mehrwert	Bedarf	Herausforderung
		<p>sind die 5% extra Förderung" (Int. Nr. 20).</p> <ul style="list-style-type: none"> WEG-Liegenschaft mit sechs Eingängen: 1 iSFP förderfähig

3.4 Komplexität und fehlende Kapazitäten

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	<p>Kapazitätenentwicklung (Capacitybuilding)</p>
<ul style="list-style-type: none"> Heterogenität der WEGs (soziodemografische Merkmale, Präferenzen, Nutzung der Wohnimmobilie etc.) <p><i>Wohnungseigentümergeinschaft bilden die Heterogenität der Gesellschaft in Deutschland wieder" (Int. Nr. 6).</i></p>	<p>Qualifizierung und Information</p> <ul style="list-style-type: none"> Förderung von Schlüsselkompetenzen um Entscheidungsprozesse in WEG professionell begleiten zu können <p><i>"Starke Persönlichkeiten, die gut präsentieren und etwas bewegen können, die moderieren können und komplexe Sachverhalte sehr gut übersetzten und in ETV an die Eigentümer heranbringen" (Int. Nr. 6).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Migranteneigentümergruppen sind zunehmend zu berücksichtigen (Großwohnanlagen): Thema Klimawandel, sowie das Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes ist für 	<ul style="list-style-type: none"> Förderung von Sprachexpertise bei Eigentümer:innen <p>Information</p>

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<p>diese Eigentümergruppe nicht prioritär</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsmaterial in verschiedenen gängigen Sprachen für Regionen mit hohem Migrationsanteil (z. B. NRW)
<ul style="list-style-type: none"> • Alternde Gesellschaft, alternde WEGs 	<p>Wohnungseigentumsgesetz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annahme: mit WEG Novelle aufgrund der neuen Quoren kein Grund für die Nichtdurchführung von Maßnahmen • Aufklärungsarbeit zu WEG Krediten, weil das Ersparte nicht angegriffen werden muss <p>Transparenz und Information</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haftungsrisiken deutlich machen, wenn Einzeleigentümer:innen Maßnahmen nicht zu stimmen <p>Strukturwandel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigentümerstrukturen ändern sich allmählig und viele Jüngere, die Erben kommen in WEG hinzu. Diese sind interessierter an Energieeffizienzinvestitionen.
<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende fachliche Spezialisierung <p>Verwaltungsstrukturen: 85 % der Immobilienverwaltungsunternehmen haben 3-4 Mitarbeiter:innen , in der</p>	<p>Fokussierung auf die Schlüsselaktivitäten zeitgemäßer Wohnimmobilienverwaltung</p> <p>Aufbau von Expertise (inhouse)</p>

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<p>Regel machen die Mitarbeiter:innen alles (= Allrounder)</p> <p><i>"Es ist erstmal Neuland für mich und ich fühle mich unsicher. Und es ist mit sehr viel Aufwand verbunden" (Int. Nr. 8)</i></p> <p>These: Keine Kapazitäten für eine Spezialisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> o Unternehmen rechnen sich nicht <p><i>„85 % der WEG Verwaltungen in Deutschland werden in Strukturen verwaltet, die keine professionelle Managementstruktur aufweisen, Notgedrungen muss einer alles machen“ (Int. Nr. 6).</i></p> <p><i>„Wohnimmobilienverwalter haben im Tagesgeschäft keine Zeit für vorausschauendes Handeln“ (Int. Nr. 8).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • stellt einen Wettbewerbsvorteil dar, Bedarf der <ul style="list-style-type: none"> o Qualifizierung <hr/> <p>Wohnungseigentumsgesetz</p> <p>Erweiterung der Verwalterbefugnisse (§ 27 WEG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • via Beschluss der WEG möglich (vgl. § 9b Abs 1 S. 1 WEG) → Dienstleistungsangebot von Wohnimmobilienverwaltern kann erweitert werden (z.B. Bauplanung, Baubetreuung etc.) <hr/> <p>Kooperation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Verwaltungsbeiräten und Sachverständigen, wie Energiedienstleister (EDL), die über technische und organisatorische Lösungskompetenz (Beratung & Projektsteuerung) verfügen. Die EDL sehen die Möglichkeit die (bezahlte) Beratung von WEG-Verwaltern in ihr Portfolio aufzunehmen. Die Herausforderung dabei sehen die EDL darin, dass sie in der Regel vom Verwalter erst dann beauftragt werden, wenn das alte Heizungssystem bereits defekt ist.

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> Vergütung: Vergütung erfolgt i.d.R. wenn Maßnahmen beschlossen wurden <i>„Bei Energetischen- und Instandsetzungsberatungen geht man in Vorleistung“ (Int. Nr.4).</i> <p><i>Was habe ich davon? (Int. Nr. 6)</i></p>	<p>Anreize schaffen</p> <ul style="list-style-type: none"> sich entsprechend zu qualifizieren Förderfähigkeit der Bestandsaufnahme
<ul style="list-style-type: none"> Fehlende Vernetzung zwischen Sachverständigen, Beiräten und Verwaltung 	<p>Dialog & Kooperation</p> <ul style="list-style-type: none"> Networking ermöglichen <p><i>"Ich muss selber als Verwalter nicht alles wissen, ich muss nur wissen, wo ich fragen muss" (Int. Nr. 8).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Akteursübergreifende Qualifizierungsangebote
<ul style="list-style-type: none"> Vielzahl beteiligter Akteure (WEG, WIV, Fördermittelberater, Architekten, Ingenieure, Energieberater) braucht Kooperation 	<ul style="list-style-type: none"> Etablierung eines Registers von Sachverständigen Aufbau eines Kompetenznetzwerks
<ul style="list-style-type: none"> WEG-Verwalter:innen fehlen Fach- und Schlüsselkompetenzen um Entscheidungsprozesse in WEG professionell begleiten zu können Ohne Expertise des/der WEG-Verwalter:in landet das Thema Energieeffizienz nicht auf der Tagesordnung der Eigentümerversammlung (ETV) 	<p>Qualifizierung für WEG-Verwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> Fachkenntnisse, wie Fördermittelberatung und WEG Finanzierung <ul style="list-style-type: none"> KFW Schulungen zu Förderlandschaft sind spezifischer auf die WEG- Verwaltung auszurichten. Aktuell ist <p><i>"dem Verwalter [...] der Prozess, an wen man sich in speziellen Situationen wenden muss nicht ganz klar" (Int. Nr. 15).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Schnittstellenwissen (Erkennen, welche Maßnahmen möglich und sinnvoll sind) Schlüsselkompetenzen und Soft Skills (Methodik, Kommunikations-)

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	<p>und Sozialkompetenzen), wie Moderation und Gesprächsführung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Rahmenlehrpläne der immobilienwirtschaftlichen Ausbildungsberufe (Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann)
<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Kenntnisse bei WEG (Beiräten) und vermeintliches „Fachexpertenglauben“ (Int. Nr. 8) 	<p>Beiräte = Schlüsselakteur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualifizierungsangebote sowohl für WEG-Verwalter:innen und Beiräte. Themen sind für beide Zielgruppen relevant <ul style="list-style-type: none"> ◦ Angebot in Kooperation mit Interessenverbänden der WEG umsetzen
<ul style="list-style-type: none"> • WEG brauchen Informationen, um Entscheidungen treffen zu können 	<p>Transparente Information</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Information</u> der WEG muss nicht zwingend auf der Eigentümerversammlung stattfinden. <ul style="list-style-type: none"> ◦ IDEEN: Sprechstunde mit Sachverständigen über Onlinetool
<ul style="list-style-type: none"> • Verwalter:innen und Beiräte benötigen die gleichen Informationen zum Zustand des Gemeinschaftseigentums 	<p>Qualifizierungsangebote für</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>WEG-Verwaltung</u> (Zertifikats-Lehrgang: Energieeffizienz in WEG) und Energieeffizienz als Bestandteil des Curriculums für den echten Sachkundenachweis • Beiräte (Verwaltungsbeiratsschulungen)
	<p>Kooperation</p>

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> • Unterlagen/ Daten zum Gebäude können beim Verwalter:innenwechsel verloren gehen 	<ul style="list-style-type: none"> • zwischen WEG-Verwaltung und Beiräten stärken <ul style="list-style-type: none"> ◦ Unterlagen zum Gemeinschaftseigentum über Online-Tools Eigentümer:innen zu Verfügung stellen <hr/> <p>Standardisierung von Verträgen</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Verfügungstellung von Energiedienstleistungsverträgen und standardisierten Leistungs- und Vergütungsbausteinen seitens der Energiedienstleister (EDL), die es den WEG Verwalter:innen ermöglichen, den gewünschten Leistungsumfang in einem Baukastensystem zusammenzustellen • Einbezug von Verbraucherschutzverbänden
<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Kenntnisse der Besonderheiten von WEG bei Finanzierern 	<p>Aufklärung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedarf an Aufklärungsarbeit: Viele Banken kennen die Besonderheiten (Recht, Entscheidungsfindung, Haftung etc.) nicht
<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Kenntnisse der Besonderheiten von WEG bei Energieberater:innen 	<p>Qualifizierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufklärung zu Risiken bei Energieberatenden
<ul style="list-style-type: none"> • Mangel an Handwerker:innen • Annahme: Wird sich weiter verschärfen aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs 	<p>Qualifizierung und Ausbildungsoffensive</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innovative Geschäftsmodelle • Green Jobs

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<p>„Das Spiel ist umgedreht: Die Handwerker suchen sich ihre Angebote selbst aus!“ (Int. Nr. 8).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Preisanstiege bei Baumaterialien und Lieferschwierigkeiten durch Personalmangel <ul style="list-style-type: none"> ◦ Auftragsbücher sind voll, aber Lieferschwierigkeiten "Wollen Geld ausgeben und können es nicht" (Int. Nr. 3) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungs-/ Dekarbonisierungsfahrpläne spielen bisher eine eher untergeordnete Rolle bei Energiedienstleistern (EDL) 	<p>Neue Dienstleistungsangebote</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostenpflichtige Beratung durch die EDL: Technologieunabhängige Beratung könnte ein sinnvolles Angebot zur Kompensation der häufig fehlenden Kompetenz von WEG-Verwaltungen bei der Vorbereitung, Entscheidung und Begleitung umfassender Sanierungsmaßnahmen darstellen • Bedeutungszuwachs durch den Einsatz moderner Technologien

3.5 Rechtliche Rahmenbedingungen

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	Anpassung
	Zukunftsträchtig: <u>Mieterstrommodelle/ PEV Anlagen/ Mobilität</u>
<u>Mieterstromgesetz:</u>	Entbürokratisierung

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> ○ Gewerbesteuerordnung verunsichert (Vermietende Eigentümer, 20% Regelung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Selbstnutzende Eigentümer:innen gelten aktuell als Kleingewerbe, Gewerbe muss angemeldet werden <ul style="list-style-type: none"> → Besser: Gewerbeanmeldung durch WEG Gewerbe → Aufwand und Ertrag einer Gewerbesteuer steht im Widerspruch
<p>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur Amortisation: Energieeffizienzmaßnahmen kommen oft allen Miteigentümern zu Gute. Die Kostentragung wird dann auf die ganze WEG umgelegt nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG; der verlangt, dass die <u>Maßnahme sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert.</u> 	<p>Regelung</p> <ul style="list-style-type: none"> • „angemessener Zeitraum“ der Amortisierung definieren: mind. 15 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist nicht passgenau 	<ul style="list-style-type: none"> • Spezielle eigene Schiene für WEGs: Verortung in der "BEG Welt" → Abstimmung mit BAFA und BMWI (Dialogbasis: BEG)
<ul style="list-style-type: none"> • Kostenneutralitätsgebot in der Wärmelieferungsverordnung² kann bei den aktuell hohen Brennstoffpreisen, sowie beim Einsatz umfassender Sanierungen oder dem Einsatz regenerativer Energien nicht eingehalten werden. 	<p>Anpassung entsprechend der Praxis</p>

² Das Kostenneutralitätsgebot besagt, dass die “[...] Kosten der Lieferung für Heizung und Warmwasser für den Mieter nach der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nicht höher sein dürfen als bei der bisherigen Eigenversorgung. Wie die Kostenneutralität zu berechnen ist, legt die WärmeLV fest.”, §§8 f. WärmeLV. [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/P-R/plattform-energieeffizienz-arbeitspapier-waermelieferverordnung.pdf?__blob=publication-file&v=2, 07.01.22]

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> Geringe Anreize bestehen für Eigentümer/Vermieter umfassende energetische Sanierungen durchzuführen durch die Heizkostenverordnung und das Brennstoffemissionshandelsgesetz: Regelungen für die Verteilung der CO₂-Kosten einer Wärmelieferung zwischen Mieter und Vermieter sind ein Hindernis. 	<p>Auflösung</p> <ul style="list-style-type: none"> Vermieter-Mieter-Dilemma sozial lösen durch Anpassung in Heizkostenverordnung (z.B. Teilwarmmiete: faire Teilung der Heizkosten zwischen Vermietern und Mietern)
<ul style="list-style-type: none"> Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) 2021: Gewährt einseitige, unkompenzierter Eingriffsrechte der Endkunden in bestehende Wärmelieferverträge, damit wird der Betrieb, Sanierung und Neuerrichtung von Wärmenetzen mit nicht kalkulierbaren Risiken belastet 	<p>Anpassung</p>

3.6 Investitionsvolumen/ Finanzierung

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<p><i>“Ein Finanzierungsinstrument muss der Heterogenität der Gemeinschaft gerecht werden“ (Int. Nr. 3).</i></p>	<p>Anpassung, (Weiter-) Entwicklung von Finanzierungsinstrumenten</p>
<ul style="list-style-type: none"> Finanzierung entscheidet über Maßnahmenumsetzung (Zeitpunkt, Umfang). Finanzierungsmöglichkeiten müssen der WEG frühzeitig bekannt sein 	<p>Entwicklung von Finanzierungsinstrumenten & Qualifizierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Finanzierung entscheidet über Maßnahmenumsetzung (Zeitpunkt, Umfang) Selbstverständnis Verwalter:innen: Kauffrau/Kaufmann → Thema Finanzierung anschlussfähig

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> • Zu geringe Instandhaltungsrücklagen <ul style="list-style-type: none"> ◦ Peters`sche Formel wird selten angewendet, da Baukosten nicht kalkulierbar und variabel sind <p><i>Ansparen gegen die Baukostenentwicklung funktioniert nicht mehr! Es macht keinen Sinn einen Tag mehr zu warten!“ (Int. Nr. 6)</i></p>	<p>Regelung & Aufklärung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mind. 1,40€ / qm, wie im sozialen Wohnungsbau • Leitfaden zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen • Frühzeitige Sensibilisierung
<ul style="list-style-type: none"> • Grundsatz der Wirtschaftlichkeit: Maßnahmen müssen sich innerhalb von 10 Jahren rechnen, andernfalls wird der Grundsatz in einem „angemessenen Zeitraum“ verletzt. 	<p>Anpassung vor dem Hintergrund der europäischen Zielsetzung bis 2050 klimaneutraler Gebäudebestand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedarf: mehr Gestaltungsspielraum
<ul style="list-style-type: none"> • WEG-Kredit: Laufzeit von 10 Jahren zwar ausreichend für Einzelmaßnahmen, aber zu kurz für umfassende energetische Sanierungen <ul style="list-style-type: none"> ◦ Relevanz: Entwicklung geht immer mehr Richtung Darlehn, da Rücklagen zu gering und Sonderumlagen nicht von Einzeleigentümer:innen getragen werden können • Einige Banken bewerben hauseigenen „WEG- Kredit“, obwohl es defacto Konsumentenkredite sind, bei denen einzelne Eigentümer:innen Kredit aufnehmen und nicht die WEG 	<p>Anpassung und Aufklärung</p> <p>„Angst vor Krediten nehmen“ (Int. Nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laufzeit von Krediten auf 20 Jahre erhöhen (zu marktüblichen Zinsen) → Anpassung: langfristige Perspektive (Lebenszyklus von Gebäuden) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bei 20 Jahren Zeit für die Abzahlung, hätten die WEG noch 10 Jahre Zeit bis zur nächsten Sanierung bei einem Sanierungszyklus von 30 Jahren ◦ Darlehensverträge mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren → Anpassung der Regelungen zur Wirtschaftlichkeit über mind. 15 Jahren • Risikominimierung z.B. durch Bürgschaftsmodelle

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsfeld WEG-Kredit wird von Eigentümer:innen, Verwaltenden und Finanzierern, als wenig lohnend, oder zu riskant wahrgenommen <p><i>„Warum sollte ich für denjenigen, der ein Kredit aufnimmt haften, wenn ich meinen Anteil selbst bezahlen kann?“ (Int. Nr. 17)</i></p>	<p>Aufklärung und Information</p> <ul style="list-style-type: none"> • über tatsächliches Ausfallrisiko bei WEG, WIV, Finanzierern • über rechtliche Besonderheiten von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG -Recht) • Auch ohne Kredit würde das Risiko der Haftung bestehen bleiben: Wenn ein Eigentümer:in seine Sonderumlage nicht bedienen kann, würden alle anderen Eigentümer ohnehin haften • Bürgschaften → minimieren das Haftungsrisiko der Eigentümer, das Risiko ist gering → <u>hier Aufklärung notwendig</u>, denn Wohnungen haben einen Wert und wenn Forderungen nicht gezahlt werden, dann <u>handelt die WEG-Verwaltung</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ Zwangsverkauf7zwangsversteigerung ○ WEG hat Vorgriffsrecht, dann erst wird Grundschuld bei der Bank bedient ○ Verwalteraufklärung über Her gang aber essenziel • Landesbürgschaften sind ein gutes Instrument in WEGs und können Risiken des Finanzierungsausfalls eines Eigentümers minimieren. Zuständigkeit liegt bei den Ländern. Einflussnahme des Bundes ist hierbei gering. • Bürgschaften der Länder und des Bundes, die WEG-Kredite abzufedern

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	<ul style="list-style-type: none"> • 20% des Bauvolumens könnten als staatliche Bürgschaften hinterlegt werden Haftungsrisiko reduziert sich
<ul style="list-style-type: none"> • Split incentive- Problem beim Energiesparcontracting → Vergütungsmodell des Einsparcontractings sieht die Tilgung der Investitionen des EDL aus den Einsparungen vor. Nur bei WEGs mit hohem Anteil von Eigentümern in den Wohneinheiten sinnvoll einsetzbar - bei hohem Mieteranteil besteht für die Eigentümer wenig Anreiz ein ESC zu beauftragen, da Mietende von den Einsparungen profitiert, der Vermieter jedoch die nachgewiesenen Einsparungen vergüten müsste. 	<p>Investitionen und Beihilfen gegen Energiearmut auf EU/ nationaler Ebene</p> <ul style="list-style-type: none"> • Split-incentive Problem auflösen durch Änderung der Heizkostenverordnung <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Eigentümer müsste dem Contractor die nachgewiesene Einsparung vergüten
<ul style="list-style-type: none"> • Interessenkonflikte beim Energiesparcontracting: wirtschaftliche Interessen des Contractors widersprechen dem Interesse der WEG an einer angemessenen Energieversorgung 	
<ul style="list-style-type: none"> • Factoring: Faktorgeber trägt das Risiko, Zinssätze sind in diesem Bereich hoch 	

3.7 Förderprogramme

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<p>„Große Investitionen werden vermieden“ (Int. Nr. 3)</p>	<p>Anpassung, (Weiter-) Entwicklung</p>

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> • Fördersystematik widerspricht der Praxis: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Maßnahmen werden als Einzelmaßnahmen umgesetzt, wenn ohnehin Instandsetzungskosten anfallen 	<p><i>„Alle energetische Sanierung (EH 55) rechnen sich und sind wirtschaftlicher als Instandsetzungs- oder Einzelmaßnahmen, weil die Förderungen so gut sind“ (Int. Nr. 10).</i></p> <p>(Grundlage: KfW Darlehen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn mehrere Einzelmaßnahmen abgestimmt über einen definierten Zeitraum von beispielsweise 10-15 Jahren umgesetzt werden, Gewährung eines einmaligen Förderzuschuss/ Bonus
<ul style="list-style-type: none"> ◦ EDL-Projekte in WEG-Gebäuden beschränken sich bisher auf den Austausch der Heizungsanlage, Warmwasserbereitern und Heizungsverteilern. Die energetische Sanierung der Hülle ist bisher kein typischer Leistungsbestandteil Maßnahmen hinter dem Heizungsverteiler, z.B. Lüftungsanlagen, Hydraulik in Gebäuden werden eher selten umgesetzt. 	<p>Anreize schaffen und Förderungen ausweiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht der EDL sind Verwalter eine Schlüsselfigur bei der Erschließung von Projekten in WEG und sehen daher ein großes Potenzial darin, Verwalter für das Thema Energieeffizienz zu sensibilisieren und bei der Entscheidungsfindung und Ausarbeitung für eine Sanierungsstrategie zu unterstützen. → Kommunikationskompetenzen der EDL ausweiten und auf Verwaltende maßschneidern
<ul style="list-style-type: none"> • Bankendurchleitungsprinzip / Hausbankprinzip §3 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 	<p>Austausch mit KfW</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftlichkeit von EH 55 wird nicht wahrgenommen 	<p>Aufklärung, Information und Aufstockung</p> <p><i>„Energetische Sanierungen rechnen sich aufgrund der Subventionen über die Energieeinsparung auch wenn ich Sowieso-Kosten rausrechne. Die Verwaltung muss natürlich die Fördermöglichkeiten kennen“ (Int. Nr. 10).</i></p>

Hemmnisse	Bedarf / Lösungsansätze
	<ul style="list-style-type: none"> Förderbedingungen KfW / BAFA sind gut, KfW 55 rechnet sich <ul style="list-style-type: none"> 55er Standard Förderung im Bestand besser ausstatten: würde einen großen Effekt haben
<ul style="list-style-type: none"> EH 40 im Bestand noch nicht wirtschaftlich darstellbar 	<p>Stärkere Förderung im Bestand</p>
<ul style="list-style-type: none"> Förderung für die Konzepterstellung („Sanierungsfahrplan“) für WEG und Klimaschutzziele im Gebäudebereich nicht passend 	<p>Aufstockung der Förderung für die Konzepterstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> Aktuell ist die Konzepterstellung nur bei Umsetzung förderfähig, Konzepterstellung kostet und ist eine entscheidende Entscheidungsgrundlage für die WEG
<ul style="list-style-type: none"> Fördermittelbeantragung wird als zu komplex erachtet: → Problematisch ist, dass die Antragsstellung für ein breites Publikum ist und die Besonderheiten von WEG ggf. nicht ausreichend berücksichtigt Zuschussvarianten/ Kreditvarianten/ Bürgschaftsmodelle/ Tilgungszuschüsse → <i>"Es ist extrem kompliziert"</i> (Int. Nr. 16) 	<p>Anpassung und Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Vereinfachung der Fördermittelbeantragung (BAFA, KfW) <ul style="list-style-type: none"> Sammelerträge der Einzeleigentümer ermöglichen
<p><i>"Es gibt 1000 Landesförderanstalten. Es ist ein bunter Blumenstrauß an Förderungen und Zuschüssen"</i> (Int. Nr. 16).</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine umfassendes Angebot and Bürgschaftsmodellen in Bundesländern (Föderalismusreform I und Multi-level governance) 	<ul style="list-style-type: none"> Orientierungshilfen: Fördermittel nach Bund, Ländern, Städten, Landesbanken inkl. deren Kombinationsmöglichkeiten

4. Fazit

Dieses Dokument „D2.1 Qualitative expert interviews“ beinhaltet die zentralen Ergebnisse der Experteninterviews mit Vertretern der wichtigsten Stakeholdergruppen für das GREEN Home Projekt: Wohnimmobilienverwalter:innen, Energiedienstleistern, politischen Entscheidungsträgern, Finanzierern und Wohnungseigentümergeinschaften/ Eigentümer:innen.

Das Ziel war es den Status Quo, den Bedarf, die Hemmnisse, Potentiale und Lösungsvorschläge aus Sicht der Expert:innen zu verstehen. Basierend auf 28 Expert:inneninterviews wurde ein breites Spektrum an rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen und Hindernissen zur Steigerung der Sanierungsrate in deutschen WEGs veranschaulicht.

Als zentrale Hemmnisse die Sanierungsrate in WEGs zu steigern, haben sich die folgenden sieben Themenfelder herauskristallisiert: Fehlende Sensibilisierung für Klimaschutz und Werterhalt, vernachlässigte langfristige Werterhaltungsplanung in der WEG, rechtliche Rahmenbedingungen, unzureichende Förderprogramme, die Komplexität/ Heterogenität von WEGs und fehlende Kapazitäten der beteiligten Akteure, zu hohe Investitionsvolumen (zu geringe Erhaltungsrücklagen), die Zurückhaltung von Eigentümer:innen WEG Kredite aufzunehmen, kein treffgenauer individueller Sanierungsfahrplan für WEGs.

In Anbetracht zukünftiger Entwicklungen (Klimawandel, CO₂ - Preisanstieg, strengere gesetzliche Auflagen) antizipieren Verwalter:innen einen erhöhten Druck sich vermehrt der Thematik der Sanierungen anzunehmen. Der Verwalter steht somit vor einer großen Herausforderung: Aneignung des notwendigen Wissens, Qualifikationen, Aufbau und Rückgriff auf ein gutes Netzwerk, um Angebote einzuholen (bauliche Angebote, Förderungen, Zuschüsse, und Finanzierungsmöglichkeiten). Dadurch ist der Bedarf an unterschiedlichen Qualifizierungsangeboten (insbesondere Finanzierung) und Infomaterialien als sehr groß einzustufen.

Das in diesem Projekt zu erarbeitende Geschäftsmodell muss alle Interessen berücksichtigen und diverse Stakeholdergruppen einschließen (Bedarfsanalyse). Eine große Herausforderung und essenziell zur Steigerung der Sanierungsrate in WEGs ist die Honorierung des Verwalters, der durch den Mehraufwand für die Maßnahmen/ Sanierungen entsteht. Die frühzeitige Einbeziehung und Bereitstellung von technischem Know-how (z.B. Expertengruppen) in ETVs ist notwendig (idealerweise kostenfrei für eine Erstanalyse). Trotz WEG Novellierung benötigen WEG Sanierungsbeschlüsse eine Vorlaufzeit und die Entscheidungsfin-

dung hat einen langen Zeithorizont von der Anbahnung bis zur Umsetzung. Entsprechende Förderprogramme sollten diesen Zeithorizont von WEGs berücksichtigen.

Diese Ergebnisse dienen als Grundlage für die Erstellung des quantitativen Fragebogens, die einem breiten Spektrum von Akteuren (WEG-Verwalter:innen, Eigentümer:innenverbände, Banken/Finanzinstitutionen, Energiedienstleistungsunternehmen und -beratung, Politische Entscheidungsträger) vorgelegt werden. Insbesondere werden in der Umfrage unbeantwortete Fragen, die sich aus den Experteninterviews ergeben haben, abgefragt. Dabei werden die Besonderheiten der drei deutschen Bundesländer Berlin/ Brandenburg, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen, auf die das GREEN Home Projekt abzielt, Berücksichtigung finden. Die Ergebnisse werden vorhandene Wissenslücken schließen, um ein geeignetes Geschäfts- und Finanzmodell zu erarbeiten.

Annex I

Inter- view Nr.	Branche des realisierten Interviews
1	Wohnimmobilienverwalter
2	Wohnimmobilienverwalter
3	Wohnimmobilienverwalter
4	Wohnimmobilienverwalter
5	Wohnimmobilienverwalter
6	Wohnimmobilienverwalter
7	Wohnimmobilienverwalter
8	Wohnimmobilienverwalter
9	Wohnimmobilienverwalter
10	Wohnimmobilienverwalter/ Energiedienstleistung
11	Eigentümerverband
12	Eigentümerverband
13	Eigentümerverband
14	Eigentümerverband
15	Bank
16	Bank
17	Bank
18	Bank
19	Bank
20	Energiedienstleistung
21	Energiedienstleistung
22	Energiedienstleistung
23	Energiedienstleistung
24	Energiedienstleistung
25	Energiedienstleistung
26	Energiedienstleistung
27	Politische Entscheidungsträger:innen
28	Politische Entscheidungsträger:innen

Leitfaden für GREEN Home Interviews

VORBEREITUNG & EINFÜHRUNG

- Befragte Person begrüßen und für die Teilnahme bedanken
- Interviewer:in stellt sich vor
- Um was geht es

PROJEKTVORSTELLUNG

European Commission: Horizon 2020 - Research and Innovation Framework Programme / Projektlaufzeit: 1.10.2021-31.09.2024

In dieser europäischen Programmlinie hat der VDIV Deutschland e.V. gemeinsam mit **Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V.**, **Deutsche Unternehmensinitiative für Energieeffizienz e.V. (DENEFF)**, **Funding for Future einen Projektantrag** „GREEN Home German Roundtables for Energy Efficiency in Homeowner Associations“ eingereicht und die Ausschreibung gewonnen. Ziel des Projektes ist die Etablierung nationaler Runder Tische zur Förderung von umfassenden energetischen Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften und Finanzierungsinstrumenten für Wohnungseigentümergeinschaften.

ERKENNTNISINTERESSE

Wir sind daran interessiert, zu verstehen wie wir den Wohnungseigentümern/-gemeinschaften Finanzierungsinstrumente an die Hand geben können, die sie dabei unterstützen den Wert ihres Eigentums zu schützen, dabei klimaneutral zu werden und umfassende Energieeffizienzmaßnahmen zu beschließen und umzusetzen.

Ziel des Experteninterviews

Ziel des Gesprächs ist es sowohl **Ihren Bedarf und Ihre Interessen** als (Stakeholder) als auch Ihre praktischen Erfahrungen und Einschätzungen zur *Förderung von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) durch Finanzierungsinstrumente für WEG* zu erfahren und zu verstehen.

Zeitraumen: 1 - 1,5 Stunden

Vertraulichkeit: Das Interview wird aufgezeichnet, damit das Gespräch anschließend verschriftlicht und ausgewertet werden kann. Ihre Angaben werden von uns vertraulich behandelt und nur mit ihrem Einverständnis unter vollem Namen veröffentlicht.

Einverständniserklärung inkl. **Genehmigung zur nicht anonymisierten Veröffentlichung:** *Bestätigung mündlich erläutern, zur Unterzeichnung vorlegen bzw. zusenden und um Rücksendung bitten. Wenn Sie einverstanden sind, zeichnen wir das Gespräch auf.*

GESPRÄCHSERÖFFNUNG

Stakeholder	Begünstigte
WIV, EDL, Kreditinstitute, Funds, Projekte, Politik	Wohnungseigentümergeinschaften
<ul style="list-style-type: none"> • Wann haben Sie begonnen, in der <u>Firma / Organisation X</u> zu arbeiten? • Was ist Ihre genau <u>Berufsbezeichnung</u>? • Was gehört zu Ihren <u>täglichen Aufgaben</u>? 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Seit wann</u> sind Sie Mitglied einer WEG und Beiratsmitglied?

I. ENERGIEDIENSTLEISTER (EDL)

Bieten Sie derzeit irgendeine Form von Energiespardienstleistungen für Hauseigentümer:innen an?

Wenn ja, arbeiten Sie mit Wohnungseigentümergeinschaften oder direkt mit einzelnen Hauseigentümer:innen oder mit beiden?

Wenn ja, welche Leistungen / Geschäftsmodelle bieten Sie bisher an für

1) Hauseigentümer:innen

2) WEGs?

Wenn nicht, warum nicht? Würden Sie das gerne tun (Begründung)?

Welche Art von Energieeinspardienstleistungen bieten Sie an/würden Sie gerne anbieten für: Hauseigentümer:innen/ WEGs?

Sind Sie an einer Ausweitung dieser Tätigkeit interessiert?

Sehen Sie kollektive Energiesparvereinbarungen mit WEG als einen wichtigen Teil Ihres (zukünftigen) Geschäfts an?

Unter welchen Voraussetzungen ist das Angebot von Energieeinspardienstleistungen für WEG möglich?

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind wichtig und warum (Bedarf/Hemmnisse)?

Welche Erfahrungen haben Sie bei der Zusammenarbeit mit WEGs gemacht?

Allgemein: Wie würden Sie ihre Erfahrungen zusammenfassen? (Lessons learned)?

Prozessual: Wie genau läuft die Zusammenarbeit mit WEGs?

Wie läuft ein typischer Prozess ab?

Best Practice: Was ist nützlich, welche Bedingungen sind förderlich für eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit WEG?

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei der Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEGs?

Woran scheitern Investitionen in die Energieeffizienz von WEGs?

Wo sehen EDL die finanziellen Risiken bei WEGs?

Welche (finanziellen) Risiken können EDL tragen und welche nicht? (Begründung)

Welche Probleme haben Sie als EDL bei der Refinanzierung eines WEG Projekts?

Wie lange binden Sie sich an Projekte?

Welche Daten über den WEG-Gebäudebestand sind für die Bereitstellung von Finanzierungsinstrumenten erforderlich?

Welche Erfahrungen haben Sie hinsichtlich der Verfügbarkeit der notwendigen Daten?

Kann der Einsatz von Forderungsverkauf die Refinanzierung Ihrer Projekte in WEGs erleichtern? *Forderungsverkauf (FV) Forderung des EDL gegenüber WEG wird vom Finanzinstitut/KfW angekauft das EDL erhält einen Barwert ausgezahlt*

Haben Sie als EDL das bereits praktiziert?

Sehen Sie FV als eine Option ihre Projektrefinanzierung in EDLs zu erleichtern?

Wie stellt sich die Fördersituation aktuell dar?

Welche Förderprogramme nutzen Sie bei WEG Projekten?

Welche würden Sie gerne nutzen, können es aber nicht?

Welche Förderungen wären für Sie noch wichtig?

Welchen Bedarf haben Sie um Ihr Engagement im Geschäftsfeld WEG intensivieren zu können?

Was fehlt Ihnen als Energieeinspardienstleister und was brauchen Sie noch für eine erfolgreiche Zusammenarbeit?

Ausstieg aus dem Interview

Damit kommen wir nun zum Schluss des Gespräches. Gibt es von Ihnen noch etwas, das bisher im Interview nicht zur Sprache gekommen ist, was Ihnen aber wichtig ist?

Abschlussfrage (n)

Sind Sie an einem kontinuierlichen Dialog/ Austausch zu dem Thema interessiert?

Wenn ja, in welchem Format?

Können Sie uns mit Mitgliedern von Verwaltungsbeiräten vernetzen, die bereits Erfahrungen mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben?

II. FINANZIERER (Banken, Green Funds etc.)

Sind Sie im Geschäftsfeld WEG tätig?

Wenn nicht, warum nicht? Würden Sie gern im Geschäftsfeld WEG aktiv werden? (Begründung)?

Wenn ja, welche Relevanz haben WEGs in Ihrem Portfolio?

Wie bewerten Sie WEG-Projekte / die Finanzierung von WEGs? Auf was achten Sie besonders?

Kann die Bonität durch einen besseren Zustand der Immobilie verbessert werden (Wertsteigerung)?

Welchen Wert haben Energieeffizienzgewinne für Banken und inwiefern können / könnten zukünftige Energieeinsparungen unter welchen Bedingungen berücksichtigt werden?

Unter welchen Bedingungen wäre es denkbar, dass Einkommen des Eigentümers für EE-Investitionen nicht zu berücksichtigen?

Welche Art von WEG-Finanzierungen bieten Sie an?

Bitte skizzieren Sie Ihr Angebot.

Sind Sie an einer Ausweitung dieser Tätigkeit interessiert Inwieweit sehen Sie die WEG-Finanzierung als einen wichtigen Teil Ihres (zukünftigen) Geschäfts an?

Welche Möglichkeiten einer Standardisierung der Kreditvergabe für WEGs sehen Sie?

Nachhaltige Finanzierungsprojekte: Welche Rolle spielen nachhaltige Finanzierungsprojekte in Ihrem Unternehmen?

Welche nachhaltigen Finanzierungsprojekte finanziert Ihr Unternehmen bisher vorwiegend?

Werden grüne Finanzprodukte anders bewertet?

Welche Kriterien sind dabei für Sie relevant?

Spielt die Finanzierung von Gebäudesanierungen eine Rolle bei nachhaltigen Finanzierungsangeboten?

Finanzieren Sie bereits Energiedienstleistungsunternehmen (EDL)?

Bevorzugen Sie eine Darlehensvergabe an die Hauseigentümer oder an die EDL?

Wie unterscheiden sich die Konditionen WEG vs. EDL (Zinssatz und Bedingungen, Darlehen vs. Hypothekendarlehen)?

Unter welchen Voraussetzungen ist die Finanzierung von WEG möglich?

Welche rechtlichen Voraussetzungen sind wichtig und

Warum (Bedarf/ Hemmnisse)?

Welche Erfahrungen haben Sie bei der Zusammenarbeit mit WEGs gemacht?

Allgemein: Wie würden Sie Ihre Erfahrungen zusammenfassen (Lessons Learned)?

Prozessual: Wie genau läuft die Zusammenarbeit mit WEGs?

Welche Akteure sind wie (Aufgaben) und wann beteiligt?

Können Sie uns von Best Practices berichten?

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei der Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEGs?

Woran scheitern Investitionen in die Energieeffizienz von WEG?

Welche (finanziellen) Risiken können Finanzierer tragen?

Gibt es Ausfallquoten die kalkuliert werden? Wenn ja, welche?

Mit welcher Laufzeit werden Kredite (typischerweise) an WEG vergeben? (Wirtschaftlichkeit)

Inwieweit sind die bestehenden Finanzierungs- und Förderinstrumente für WEGs nützlich und anwendbar?

Welche Daten sind für die Bereitstellung von Finanzierungsinstrumenten erforderlich?

Inwieweit sind die benötigten Daten verfügbar?

Forderungsankauf: Haben Sie Erfahrungen mit dem Ankauf von Forderungen im Gebäudesektor?

Wenn ja, für welche Zielgruppe?

Wie beurteilen Sie die Möglichkeit, dass ein Intermediär (z.B. die KfW) Forderungen gegen WEGs aus Sanierungsinvestitionen und Einsparungen/ Energie-lieferungen gebar wertet abkauft?

Welche Kriterien fallen Ihnen spontan ein die an einen Ankauf von Forderungen geg. WEGs geknüpft sein müssten?

Wie beurteilen Sie die Relevanz?

Wie könnten Finanzierungsinstrumente für WEGs aussehen, die einen Mehrwert für WEGs stiften und nachgefragt werden?

Welchen weiteren Bedarf haben Sie um Ihr Engagement im Geschäftsfeld WEG intensivieren zu können?

Was fehlt Ihnen als Finanzierer und was brauchen Sie noch für eine erfolgreiche Zusammenarbeit?

Ausstieg aus dem Interview

Damit kommen wir nun zum Schluss des Gespräches. Gibt es von Ihnen noch etwas, das bisher im Interview nicht zur Sprache gekommen ist, was Ihnen aber wichtig ist?

Abschlussfrage (n)

Sind Sie an einem kontinuierlichen Dialog/ Austausch zu dem Thema interessiert?

Wenn ja, in welchem Format?

Können Sie uns mit Mitgliedern von Verwaltungsbeiräten vernetzen, die bereits Erfahrungen mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben?

III. WOHNIMMOBILIENVERWALTUNG (WIV)

Fragen zum Unternehmen

- Wie viele MFH haben Sie in der WEG-Verwaltung?
- Wie viele MFH/Objekte werden durchschnittlich von einer/einem Objektbetreuer:in verwaltet?
- Wie viele Wohneinheiten werden durchschnittlich von einer/einem Objektbetreuer:in verwaltet?
- Wie alt sind die betreuten MFH (Baualtersklasse)? → Identifikation der Last performing buildings.

Inwieweit ist das Thema Energieeffizienzinvestitionen für Sie relevant?

Welche Rolle/Aufgabe haben WIV in energetischen Sanierungsprozessen?

Welche Art von Dienstleistungen bieten Sie an/würden Sie gerne anbieten für Hauseigentümer:innen/ WEGs?

Sind Sie an einer Ausweitung entsprechender Dienstleistungsangebote interessiert?

Inwieweit sehen Sie die angesprochenen Dienstleistungen im Rahmen der Werterhaltung des Wohngebäudes als einen wichtigen Teil Ihres (zukünftigen) Geschäfts an?

Unter welchen Voraussetzungen ist das Angebot von Dienstleistungen zur Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEG möglich?

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind wichtig und warum (Bedarf)?

Was für Hemmnisse existieren? Wo sehen Sie Verbesserungsbedarf?

Welche Erfahrungen haben Sie bei der Zusammenarbeit mit WEGs gemacht (in Bezug auf Sanierungen)?

Allgemein: Wie würden Sie ihre Erfahrungen zusammenfassen? (Lessons Learnt)?

Prozessual: Wie genau läuft die Zusammenarbeit mit WEGs?

Könnten Sie mir schildern, wie der Prozess und die Zusammenarbeit mit WEGs abläuft?

Im Hinblick auf den Projektverlauf und Entscheidungsprozess

Akteure und deren Aufgaben/ Funktion im Prozess: Was erwarten Sie von den beteiligten Akteuren und was erwartet wer von der WEG-Verwaltung?

Best Practice: Was ist nützlich, welche Bedingungen sind förderlich für erfolgreiche Energieeffizienzmaßnahmen in WEG?

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei der Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEGs?

Woran scheitern Investitionen in die Energieeffizienz von WEG?

Welche Finanzierungsinstrumente nutzen WEG und inwieweit sind die bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten nützlich und praxistauglich?

Falls Kredite aufgenommen werden: Laufzeit: Wie lange Laufen in der Regel die Kredite?

Welche Anforderungen haben WEG an Finanzierungsinstrumente? "Toolbox"

Welche Daten über den WEG-Gebäudebestand sind für erfolgreiche Energieeffizienzinvestitionen nötig?

Woher erhalten Sie diese?

Welche Erfahrungen haben Sie hinsichtlich der Verfügbarkeit dieser notwendigen Daten?

Welche Informationen brauchen WEG für ihren Entscheidungsprozess?

Was sind grundlegende Informationen, damit WEG gemeinsam über umfangreiche Energieeffizienzinvestitionen entscheiden können?

In welchen Phasen des Entscheidungsprozesses bestehen die größten Hindernisse?

Wie können diese überwunden werden?

Welche Art von Unterstützungsangeboten sind für umfassende Sanierungsmaßnahmen hilfreich?

Welche Informations- und Beratungsformate sind für WEG (WIV) geeignet?

Welche Rolle spielen Verwaltungsbeiräte?

Wie sollen diese Informationen verbreitet werden?

Welche Beteiligungsformate sind geeignet?

Sind Sie mit langfristigen Sanierungsfahrplänen vertraut?

Falls ja: Wie häufig wird ein langfristiger Sanierungsfahrplan entworfen? Was sind da Ihre Erfahrungen?

Wenn ja, wie beurteilen Sie den Nutzen von dementsprechenden Sanierungsfahrplänen als Kommunikationsinstrument?

Falls nein, warum nicht?

Wie hoch ist Ihre Instandhaltungsrücklage monatlich und wird das Thema in der Gemeinschaft diskutiert?

Ihrer Erfahrung nach, kommt es oft vor, dass die Rücklage zu niedrig angesetzt ist?

Welchen Bedarf haben Sie um Ihr Engagement im Geschäftsfeld WEG intensivieren zu können?

Was fehlt Ihnen als WIV noch, was brauchen Sie um Energieeffizienzmaßnahmen in WEG professionell zu begleiten?

Ausstieg aus dem Interview

Damit kommen wir nun zum Schluss des Gespräches. Gibt es von Ihnen noch etwas, das bisher im Interview nicht zur Sprache gekommen ist, was Ihnen aber wichtig ist?

Abschlussfrage (n)

Sind Sie an einem kontinuierlichen Dialog/ Austausch zu dem Thema interessiert?

Wenn ja, in welchem Format?

Können Sie uns mit Mitgliedern von Verwaltungsbeiräten vernetzen, die bereits Erfahrungen mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben?

IV. WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN (WEGs, Beiräte)

Inwieweit ist das Thema Energieeffizienzinvestitionen für Sie relevant?

Welche Rolle/Aufgabe haben WEG in energetischen Sanierungsprozessen?

Welche Art von Dienstleistungen erwarten Sie im Rahmen der Werterhaltung des Wohngebäudes von der Objektverwaltung?

Inwieweit wird die Verwaltung aktuell Ihren Erwartungen gerecht?

Sind Sie an Dienstleistungsangeboten zur Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEG interessiert?

Welchen Bedarf haben WEGs?

Was sind die Hemmnisse zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen?

Welche Potenziale/Chancen WEGs?

Welche Erfahrungen haben Sie bei der Zusammenarbeit mit WEG Verwaltungen gemacht?

Allgemein: Wie würden Sie ihre Erfahrungen zusammenfassen (Lessons Learned)?

Prozessual: Wie genau läuft die Zusammenarbeit mit den Verwaltungen und den beteiligten Akteuren im Hinblick auf den Projektverlauf und Entscheidungsprozess an?

Akteure und deren Aufgaben/Funktion im Prozess: Was erwarten Sie von den beteiligten Akteuren?

Best Practice: Was ist nützlich, welche Bedingungen sind förderlich für erfolgreiche Energieeffizienzmaßnahmen in WEG?

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei der Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEGs?

Woran scheitern Investitionen in die Energieeffizienz von WEG?

Welche Finanzierungsinstrumente nutzen WEGs und inwieweit sind die bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten nützlich und praxistauglich?

Welche Anforderungen haben WEG an Finanzierungsinstrumente?

Welche Daten über den WEG-Gebäudebestand sind für erfolgreiche Energieeffizienzinvestitionen nötig?

Welche Erfahrungen haben Sie hinsichtlich der Verfügbarkeit dieser notwendigen Daten?

Welche Informationen brauchen WEG für ihren Entscheidungsprozess?

Was sind grundlegende Informationen, damit WEG gemeinsam über umfangreiche Energieeffizienzinvestitionen entscheiden können?

In welchen Phasen des Entscheidungsprozesses bestehen die größten Hindernisse?

Wie können diese überwunden werden?

Welche Art von Unterstützungsangeboten sind für umfassende Sanierungsmaßnahmen hilfreich?

Welche Informations- und Beratungsformate sind für WEG geeignet?

Welche Beteiligungsformate sind geeignet?

Sind Sie mit langfristigen Sanierungsfahrplänen vertraut?

Wenn nein, warum nicht?

Wie beurteilen Sie den Nutzen langfristiger Sanierungsplanung?

Wie hoch ist Ihre Instandhaltungsrücklage monatlich und wurde das Thema in der Gemeinschaft diskutiert?

Wenn ja, wie beurteilen Sie den Nutzen von dementsprechenden Sanierungsfahrplänen als Kommunikationsinstrument?

Welchen Bedarf haben Sie um das Thema Energieeffizienz beurteilen zu können?

Was fehlt Ihnen als WEG noch und was brauchen Sie um Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen der Werterhaltung des Gemeinschaftseigentums ganzheitlich zu berücksichtigen?

Ausstieg aus dem Interview

Damit kommen wir nun zum Schluss des Gespräches. Gibt es von Ihnen noch etwas, das bisher im Interview nicht zur Sprache gekommen ist, was Ihnen aber wichtig ist?

Abschlussfrage (n)

Sind Sie an einem kontinuierlichen Dialog/ Austausch zu dem Thema interessiert?

Wenn ja, in welchem Format?

Können Sie uns mit Mitgliedern von Verwaltungsbeiräten vernetzen, die bereits Erfahrungen mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben?

V. ENERGIEBERATUNG

Inwieweit ist das Thema Energieeffizienzinvestitionen in WEG für Sie relevant?

Welche Rolle/Aufgabe haben Energieberater:innen in energetischen Sanierungsprozessen?

Welche Art von Dienstleistungen bieten Sie an/würden Sie gerne anbieten für Hauseigentümer:innen/ WEGs?

Sind Sie an einer Ausweitung entsprechender Dienstleistungsangebote interessiert?

Unter welchen Voraussetzungen ist das Angebot von Dienstleistungen zur Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEG möglich?

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind wichtig und warum (Bedarf/Hemmnisse)?

Welche Erfahrungen haben Sie bei der Zusammenarbeit mit WEGs gemacht?

Allgemein: Wie würden Sie ihre Erfahrungen zusammenfassen? (Lessons Learned)?

Prozessual: Wie genau läuft die Zusammenarbeit mit WEGs im Hinblick auf den Projektverlauf und den Entscheidungsprozess ab?

Akteure und deren Aufgaben/Funktion im Prozess: Was erwarten Sie von den beteiligten Akteuren und was erwartet wer von der Energieberatung erwartet?

Best Practice: Was ist nützlich, welche Bedingungen sind förderlich für erfolgreiche Energieeffizienzmaßnahmen in WEG?

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei der Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEGs?

Woran scheitern Investitionen in die Energieeffizienz von WEG?

Welche Finanzierungsinstrumente nutzen WEG und inwieweit sind die bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten nützlich und praxistauglich?

Welche Anforderungen haben WEGs an Finanzierungsinstrumente?

Welche Daten über den WEG-Gebäudebestand sind für erfolgreiche Energieeffizienzinvestitionen nötig?

Welche Erfahrungen haben Sie hinsichtlich der Verfügbarkeit dieser notwendigen Daten?

Welche Informationen brauchen WEG für ihren Entscheidungsprozess?

Was sind grundlegende Informationen, damit WEG gemeinsam über umfangreiche Energieeffizienzinvestitionen entscheiden können?

In welchen Phasen des Entscheidungsprozesses bestehen die größten Hindernisse?

Wie können diese überwunden werden?

Welche Art von Unterstützungsangeboten sind für umfassende Sanierungsmaßnahmen hilfreich?

Welche Informations- und Beratungsformate sind für WEG (WIV) geeignet?

Welche Beteiligungsformate sind geeignet?

Sind Sie mit langfristigen Sanierungsfahrplänen vertraut?

Wenn nein, warum nicht?

Wenn ja, wie beurteilen Sie den Nutzen von dementsprechenden Sanierungsfahrplänen als Kommunikationsinstrument?

Was umfasst der Sanierungsfahrplan? Ist die Bestandsaufnahme umfassend?

Welchen Bedarf haben Sie um Ihr Engagement im Geschäftsfeld WEG intensivieren zu können?

Was fehlt Ihnen als Energieberater:in noch, was brauchen Sie um Energieeffizienzmaßnahmen in WEG professionell zu begleiten?

Ausstieg aus dem Interview

Damit kommen wir nun zum Schluss des Gespräches. Gibt es von Ihnen noch etwas, das bisher im Interview nicht zur Sprache gekommen ist, was Ihnen aber wichtig ist?

Abschlussfrage (n)

Sind Sie an einem kontinuierlichen Dialog/ Austausch zu dem Thema interessiert?

Wenn ja, in welchem Format?

Können Sie uns mit Mitgliedern von Verwaltungsbeiräten vernetzen, die bereits Erfahrungen mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben?

VI. POLITISCHE ENTSCHEIDUNGSTRÄGER

Inwieweit ist das Thema Energieeffizienzinvestitionen in WEG für Sie relevant?

Welche sind Ihrer Meinung nach die größten Hemmnisse bei der Steigerung der Sanierungsquote in WEG?

Wie sehen Sie die Rolle der Politik bei der Überwindung dieser Hemmnisse?

Im Koalitionsvertrag sind WEGs explizit erwähnt, zum einen durch den Sachkundenachweis für Verwalter, zum anderen sollen Sanierungsfahrpläne für WEGs kostenfrei zugänglich sein.

- 1) *Wie werden die Curricula für den Sachkundenachweis bestimmt?*
- 2) *Welche Synergien könnten dabei der Erstellung von Sanierungsfahrplänen entstehen?*

Welche Informationen und Daten von WEGs sind für Sie als Policy Maker besonders interessant?

Ausstieg aus dem Gespräch

Damit kommen wir nun zum Schluss des Gespräches. Gibt es von Ihnen noch etwas, das bisher im Interview nicht zur Sprache gekommen ist, was Ihnen aber wichtig ist?

Abschlussfrage (n)

Sind Sie an einem kontinuierlichen Dialog/ Austausch zu dem Thema interessiert?

Wenn ja, in welchem Format?

Können Sie uns mit Mitgliedern von Verwaltungsbeiräten vernetzen, die bereits Erfahrungen mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben?

Literaturverzeichnis

Bogner A., Littig, B., & Menz, W. (2014): Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung. Springer.

Bogner, A., & Menz, W. (2009). The theory-generating expert interview: Epistemological Interest, forms of knowledge, interaction. In A. Bogner, B. Littig, & W. Menz (Eds.), Interviewing experts (pp. 43–80). Palgrave Macmillan UK.

Corbin, J. & A. Strauss (1990): 'Grounded Theory Research: Procedures, Canons, and Evaluative Criteria', *Qualitative Sociology*, 13(1): 3-21.

Dresing, T. & Pehl, T. (2015): *Praxisbuch Interview, Transkription & Analyse* 6., Marburg:

Glaser, B.G. & Strauss, A.L. (1967): The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research Aldine Publ. Co, Chicago.

Kaiser, R. (2014). Qualitative Experteninterviews: Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung. Springer.

Meuser M., Nagel U. (2009) The Expert Interview and Changes in Knowledge Production. In: Bogner A., Littig B., Menz W. (eds) Interviewing Experts. Research Methods Series. Palgrave Macmillan, London. pp. 17–42. https://doi.org/10.1057/9780230244276_2

Murray, L. C. (2016). Book Review: The problem-centred interview. *Journal of Mixed Methods Research*, 10(1), 112–113. <https://doi.org/10.1177/1558689815577032>

Saldaña, J. (2013): The coding manual for qualitative researchers. (2nd ed.), Sage, Los Angeles, CA.

Scheibelhofer, E. (2004): Das Problemzentrierte Interview - Möglichkeiten und Grenzen eines Erhebungs- und Auswertungsinstrumentes. In: Sozialwissenschaften und Berufspraxis.

Strese, J. (2021): Data Management and Ethics Compliance Plan. GREEN Home Deliverable No. D1.5. European Commission.

Vogel, Dita & Funck, Barbara (2018): Immer nur die zweitbeste Lösung? Protokolle als Dokumentationsmethode für qualitative Interviews. *Forum: Qualitative Sozialforschung*. Vol.19. <https://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/download/2716/4182/>

Witzel, A. (2000). Das problemzentrierte Interview. *Forum Qualitative Sozialforschung/Forum: Qualitative Social Research*, 1(1). <https://doi.org/10.17169/fqs-1.1.1132>

Witzel, A., & Reiter, H. (2012). The problem-centred interview. SAGE Publications.