



GREEN Home

Deliverable 2.2 Stakeholder survey

© 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.	D2.2
Dissemination Level	Public
Work Package	WP2
Lead beneficiary	VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER DEUTSCHLAND (VDIV)
Author(s)	Kristina Eisfeld (VDIV)
Reviewer	Babette Albrecht-Metzger (VDIV), Nicholas Stancioff (F3)
Submission date	30.06.2022
Due date of deliverable	30.06.2022



Inhaltsverzeichnis

Executive summary.....	4
1 Einleitung	12
2 Ziel und Gegenstand der Umfrage	13
3 Untersuchungsdesign.....	14
4 Bekanntmachung der Umfrage.....	16
5 Ergebnisse der GREEN Home Umfrage.....	17
5.1 Stichprobenzusammensetzung: WEG-Verwaltung	17
5.2 Eigentümer*innen	18
5.2.1 Verteilung der Gebäude nach Baualtersklasse	19
5.2.2 Allgemeine Angaben zum betreuten Bestand	22
5.3 Motive für umfängliche Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen	24
5.3.1 Motivation der Eigentümer*innen	26
5.3.2 Motivation der Wohnimmobilienverwaltungen.....	27
5.4 Hindernisse umfänglicher Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen.....	31
5.4.1 Perspektive der Eigentümer*innen	33
5.4.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltung	36
5.5 Relevanz von Sanierungsfahr-/ bzw. Werterhaltungsplänen	41
5.5.1 Perspektive der Eigentümer*innen	41
5.5.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltungen	44
5.6 Anforderungen und Qualifizierungsbedarf	46
5.6.1 Fremdwahrnehmung der Eigentümer*innen	46
5.6.2 Selbstwahrnehmung der Wohnimmobilienverwaltung	47
5.6.3 Verwaltungsbeiräte	50
5.7 Erfolgsfaktoren und Bedarf	52
5.7.1 Information.....	52
5.7.2 Vernetzung.....	55
5.7.3 Bedarf an Auskunftstellen.....	56
5.7.4 Finanzierungsinstrumente.....	57
6 Zusammenfassung	67
Quellenverzeichnis.....	68
Appendix.....	70

Executive summary

This deliverable summarizes the findings of the german-wide GREEN Home online survey with property managers and homeowner associations. It is designed to fill in the gap in knowledge on the status quo of energetic renovations. In more detail, the aim of these surveys was to explore and uncover the underlying needs, concerns, expectations, motivations and barriers for energy efficient renovation in buildings organized in homeowner associations. Applying a mixed methods approach, inputs from the expert interviews (D2.1) and the desk research were conducted to design the questionnaires of the online surveys. The surveys provide a differentiated insight to views and perspectives from the property managers in contrast to homeowners.

In total, 63 homeowner and 78 property managers responded to the survey. The insights of this survey were utilized for the Kick-Off meeting at the Berlin Energy Days (D2.7) and will be further used and results verified at the regional roundtables that are foreseen in the GREEN Home project.

Climate neutrality in multifamily buildings by 2045 -What is the status quo in homeowner associations?

The goal of a climate-neutral building stock by 2045 is ambitious and cannot be achieved without homeowners' associations. The refurbishment rate of multifamily buildings owned by homeowner associations (HOAs) is well below the national average, and regarding the revision of the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), a tightening of the energy efficiency requirements by the legislator and increasing pressure on HOAs to act is to be expected.

In April and May 2022, the Germany-wide GREEN Home online survey with property managers and homeowner associations assessed the perspective of homeowners and property managers on the status quo of multifamily building renovations in Germany. The aim of the two surveys was to uncover citizens' investment motivations to support energy-efficient renovations and barriers responsible for the renovation backlog. Particularly, the objective of the survey was to shed light on which points can be used to provide better support for corresponding renovation projects, e.g. by redesigning financing

instruments, providing information for investment decisions to be made and transferring knowledge. The analysis is based on the answers of 63 owners and 78 building managers. Additionally, the research team reviewed additional current studies to enrich its analysis.

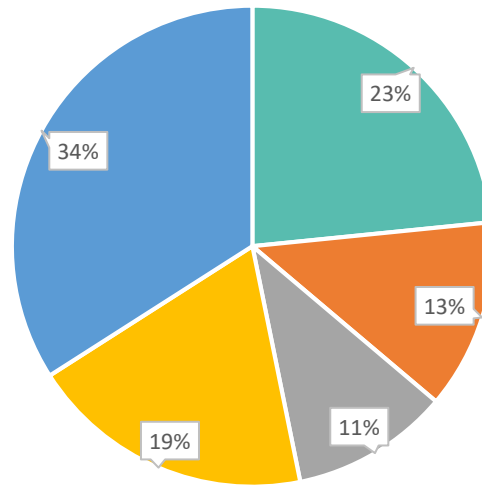
Building Stock - poorly perceived

The survey showed that the age distribution of HOA buildings is almost identical to the age distribution of the total residential building stock in Germany (BBSR 2014). 60% of the buildings were built before 1979 and therefore offer high energy saving potentials, being built before the first Thermal Insulation Ordinance (WSchV 1977). In HOAs the refurbishment rate is significantly below average, and the overall refurbishment rate of 1% in Germany is far below what is needed to reach a climate-neutral building stock by 2045 (Galvin 2014). According to the GREEN Home survey, in the last five years renovation works were done only in 31% of buildings.

Pressure to act, awareness and willingness to invest

More than 90% of the participants from both target groups perceive stricter legal refurbishment requirements in the coming years. The majority of owners (90%) actively advocate that instead of simple repair work, energy-related refurbishment be carried out if this is economically viable. Above all, the increase in energy prices motivates owners to carry out extensive renovation measures. Over 90% of homeowners are willing to invest more money in energy-related measures. Only 10% of owners do not want to do this.

Reasons for lack of placement of the topic of long-term rehabilitation planning



- The preparation effort is great.
- Contacts with experts are missing.
- Liability risks are hardly calculable.
- Adequate remuneration is not regulated enough.
- There is a lack of interest on the part of the owners

Reasons for lack of placement of the topic of long-term rehabilitation planning (N=77)

The Financing gap - often the first perceived obstacle

Perceived reasons for lacking investments of homeowners in renovations are mainly of financial nature. Other surveys identified long amortisation rates of energy efficiency measures, costs surpassing the financial capacity of homeowners and HOAs missing access to capital as the leading barriers for homeowners to renovate (BBSR 2014). The GREEN Home survey adds a lack of information about the building's need for renovation and legal requirements (66% agreement) and missing renovation and value preservation planning (52%) to this list of most seen barriers.

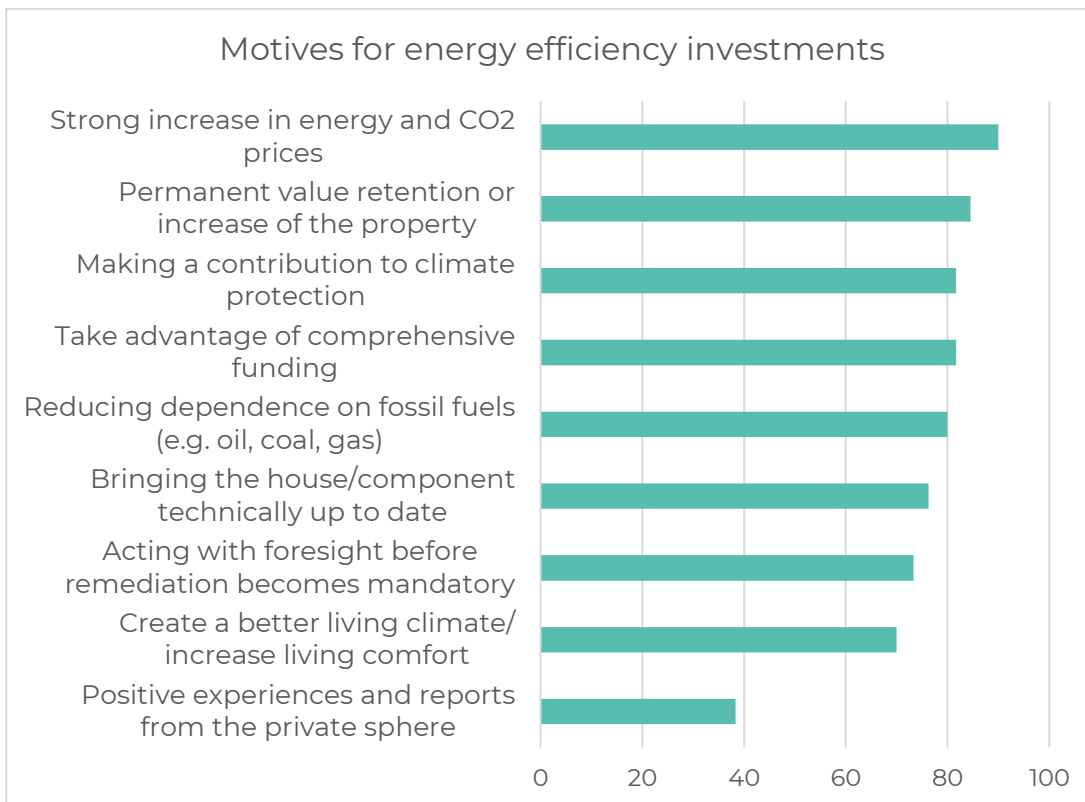
Motives and barriers - the property manager's perspective

For property managers, the main barrier is the missing economic viability due to the common financing term of ten years being too short (68%). There is an urgent need to raise awareness of the topic: 68% question the sense for implementing energy efficiency measures and 62% state that maintenance reserves of HOAs usually are too low. However, property managers generally agree that climate protection is relevant for building management (92,5%) (VDIV Weiterbildungsumfrage 2021).

42% of the HOAs complained that their property management company did not sufficiently address investments in energy efficiency in the case of renovations that were necessary anyway. As reasons for the lack of long-term planning of value retention and refurbishments, property managers mentioned the following aspects: high preparation effort (61 %), lack of interest by homeowners (78 %), low staff capacity (50 %) and too low remuneration (50 %).

Motives and barriers - the homeowners' perspective

While financing seems to be a major problem for homeowners, they also see the financial benefits of renovations. 90% agree that rising energy costs are a motive for comprehensive renovations. Continuous value preservation as another reason (84%) is followed by contributing to climate protection and taking advantage of comprehensive subsidies with 82% of homeowners agreeing to each.



Owner motivation for energy-efficient refurbishment (N =58 - 60) (percentage of agreement)

The information gap, is it the key?

The question arises, what information and financing instruments do homeowners and building managers need to make the decision to renovate. The survey showed that informational materials are needed about subsidies, financing opportunities, legal requirements, cost savings, and suitable renovation measures for different building types.

How to fill the gap?

Especially renovation roadmaps were identified as much needed, but not yet established, decision-making aids. In the survey, 95% of owners agreed that renovation roadmaps could be an instrument for calculating short-, mid- and long-term invest-

ments. They create transparency about what measures are needed and should provide a holistic picture of needed renovations (93% agreement).

Further widely agreed upon values are:

- Means of argumentation to increase the maintenance reserve
- Enabling the coordination of individual partial renovations
- Aid in planning financing and making investment decisions
- Moderation aid in decision-making processes
- Consumer protection information when purchasing a condominium

Individual renovation roadmaps must include holistic planning, which also takes into account electrics, pipes and all other components, according to the opinion of the majority of owners. However, it is crucial that property managers place the topic of long-term renovations in the homeowners' meeting ahead of time, because according to 87% of the homeowners the topic is being discussed when there is an acute need for action. At this point, there is often no longer enough time to consider and plan a comprehensive renovation.

The federal government has also recognized the potential of individual renovation roadmaps. According to the current coalition agreement, they should be used systematically, but above all, they should be created free of charge for HOAs.

Back to the money gap

Apart from information, suitable financing instruments are much needed for comprehensive building renovation, as the analysis of barriers showed. Maintenance reserves play the most important role in renovations in HOAs (67% of renovations), indicating the importance of increasing the amount of reserves. Other typical sources of finance are individual contributions by homeowners (33%), HOA-loans (5%) and subsidies (9%).

A majority (60%) of owners are willing to take a long-term loan for 10 to 15 years for comprehensive renovation works if the loan costs are covered by the energy savings. 20% are undecided, while 20% refuse to take out a loan.

Single-source solutions anyone?

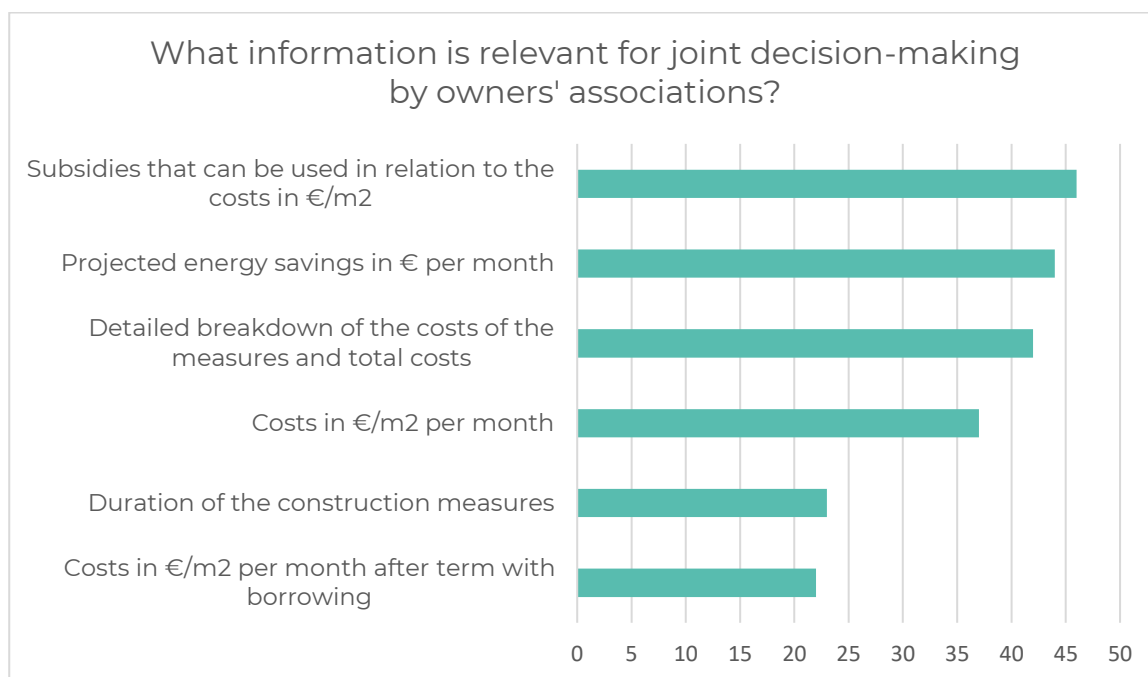
Building managers (97%) see the usefulness of comprehensive third-party services (e.g. in the form of Energy Performance Contracts) that cover financing, subsidisation, planning, implementation and continuous maintenance. Government aids and subsidies are considered to be insufficient by building managers. 71% think better subsidies would increase the renovation rate. On average, the application process for current subsidies is rated as poor (32.5%) rather than good (13%).

Climate neutrality can only succeed together

Property management companies play a key role when they educate HOAs about the need for renovation to maintain the value of their property. That's why they know what's missing and where there is a need: Development of financing concepts (51 %), counselling services (91 %) and online information platforms (88 %) together with regional information/ counselling centres (90 %) received the highest approval ratings from property management companies. Regional contact points, which act as one-stop-shops, can be used by administrations and HOAs. They offer energetic refurbishments "from a single source", e.g. they provide support with advice, the selection of options and suitable financing instruments, and project implementation. Nationwide information points, however, were regarded as "not useful." Could this be demonstrating that residential renovations are a case of "Think Global but act (very) Local?" For both, owners and building managers, the use of their personal and professional networks, apart from websites of interest groups and consumer protection associations, are the main sources of information about building renovation.

What information is relevant for joint decision-making by homeowners' associations?

Reaching the necessary majority in the homeowners' meeting is a particular hurdle, especially when all apartment owners have to bear the costs of the energy-related renovation measures. Only well-informed owners are willing to invest the necessary capital. For this, different types of information are necessary for the joint decision-making in the HOAs: most frequently mentioned was information on subsidies that can be used in relation to the costs in €/m² and the predicted energy savings in € per month. Above all, information on funding/subsidies is considered particularly important (98%). Also, the current legal minimum standard/specifications for residential buildings (91%) and the transparent presentation of cost savings per residential unit (m²) for renovations (90%) are the three most frequently mentioned pieces of information.



Information for decision-making (N = 60) (multiple answers possible, data refer to the number of mentions)

1 Einleitung

Das Projekt GREEN Home wird im Rahmen des EU-Forschungsrahmenprogramm „Horizon 2020“ finanziert. Ziel der Programmlinie ist die Lösung gesellschaftlicher Probleme, wie Klimaschutz. Das Projekt soll einen nachhaltigen Beitrag zur Erreichung der nationalen und europäischen Klimaschutzziele leisten.

Das Ziel von GREEN Home ist es Energieeffizienzinvestitionen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) nachhaltig zu fördern. WEG und WEG-Verwaltungen sollen bei der systematischen Berücksichtigung von CO₂-Einsparungspotenzialen im Rahmen von Entscheidungsprozessen zur Werterhaltung des Gemeinschaftseigentum und der Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen unterstützt werden.

GREEN Home dient der Entwicklung praxistauglicher Instrumente für die Umsetzung sowie Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümer*innen. Die Umsetzung der Projektziele zur Förderung der Energieeffizienz im Wohngebäudebereich betrifft dabei verschiedene Stakeholdergruppen. Primär ist die Entwicklung an den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnungseigentümer*innen sowie dem Bedarf hinsichtlich einer professionellen der WEG-Verwaltung auszurichten. Hierzu ist ein tiefgehendes Verständnis der aktuellen Hemmnisse und des konkreten Unterstützungsbedarfs von Wohnimmobilienverwaltungen und Eigentümergeinschaften sowie der Potenziale notwendig.

Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 ist ambitioniert und nicht ohne Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnimmobilienverwaltungen zu schaffen. Die Sanierungsquote der Mehrfamilienhäuser im Eigentum von Gemeinschaften liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und mit Blick auf die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), ist mit einer Verschärfung der Energieeffizianforderungen durch den Gesetzgeber sowie einem steigenden Handlungsdruck auf Wohnungseigentümergeinschaften zu rechnen.

Im April und Mai 2022 wurden durch das EU-finanzierte Projekt GREEN Home – Energieeffizienz für Wohnungseigentümergeinschaften bundesweit WEG-Verwaltungen und Eigentümergeinschaften zum Thema Klimaneutralität im Gebäudebestand, der Ausgangslage und dem Unterstützungsbedarf befragt. An der Umfrage nahmen 78 Immobilienverwaltungen und 63 Eigentümergeinschaften teil (bereinigte Daten).

2 Ziel und Gegenstand der Umfrage

Mit dem Ziel dementsprechende Daten zu erheben, wurde sowohl eine Umfrage für Wohnimmobilienverwaltende als auch für Wohnungseigentümer*innen (Wohnungseigentümergeinschaften) konzipiert.

Das Erkenntnisinteresse betrifft für die Zielgruppe der Wohnungseigentümergeinschaften die folgenden Aspekte im Kontext der Umsetzung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in WEG:

- Bedarf und Interessen
- Potenziale
- Hemmnisse und Herausforderungen
- Einflussfaktoren auf Investitionsbereitschaft
- Einstellungen zur Energiewende
- Fremdwahrnehmung der Aufgaben und Funktion von WEG Verwaltungen.

Das Erkenntnisinteresse betrifft für die Zielgruppe der Immobilienverwaltungen die folgenden Aspekte im Kontext der Umsetzung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in WEG:

- Bedarf und Interessen
- Potenziale
- Hemmnisse und Herausforderungen,
- Einstellungen zur Energiewende
- Selbstwahrnehmung der Aufgaben und Funktionen als Verwaltungsunternehmen

- Fremdwahrnehmung der Aufgaben und Funktion von Eigentümergemeinschaften.

Der vorliegende Bericht beleuchtet, an welchen Punkten angesetzt werden kann, um entsprechende Sanierungsvorhaben besser zu unterstützen, u.a. durch die Neugestaltung von Finanzierungsinstrumenten, Informationsvermittlung und Wissenstransfer.

Ergebnisse der Expert*inneninterviews (Deliverable D2.1), Literaturrecherche, vorangegangenen Auswertungen von Studien unter Eigentümer*innen (WEG der Zukunft (2020), Wohnen im Eigentum (2017)) und Wohnimmobilienverwaltungen (VDIV Weiterbildungsstudie (2021), BBSR (2014) Jaroszek et al. (2015)) fließen in die Auswertung ein und werden in Bezug zu den Ergebnissen aus diesen Umfragen gesetzt.

3 Untersuchungsdesign

Die vorliegende Dokumentation basiert auf einer onlinebasierten anonymen Befragung deutscher Wohnungseigentümergemeinschaften/ Eigentümer*innen und Immobilienverwaltungen. Zur Befragung wurden zwei Online-Fragebögen konzipiert. Für die Beantwortung des Fragebogens wurde die Umfragesoftware SurveyMonkey eingesetzt und programmiert. Die Beantwortung der beiden Umfragen dauerte jeweils circa 15 Minuten.

Zeitraum: 01.04.2022 bis 31.05.2022

Rücklauf:

- Bereinigt: 78; insgesamt 150 Immobilienverwaltungen
- Bereinigt: 63; insgesamt 130 Eigentümer*innen

Der Eigentümer*innenfragebogen (Appendix) enthielt insgesamt 38 Fragen und sieben Themenblöcke:

- Allgemeine Daten/ Angaben zur Immobilie
- Sanierungsmaßnahmen (Bedarf/ Status quo)

- Einstellungen zu Sanierung und Politik
- Sanierungsfahr-/Werterhaltungspläne
- Erwartete Anforderungen, Kenntnisse und Kompetenzen zur Begleitung und Umsetzung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in WEG
- Sanierungshemmnisse / Gründe für Energieeffizienzinvestitionen
- Konkreter Informationsbedarf.

Der Fragebogen (Appendix) für die Wohnimmobilienverwaltung umfasste insgesamt 33 Fragen und sieben Themenblöcke:

- Allgemeine Daten/ Angaben zum Unternehmen und betreuten Bestand
- Sanieren: Erfahrungen und Vorgehensweisen
- Sanierungsfahr-/Werterhaltungspläne
- Sanierungshemmnisse / Gründe, Energieeffizienzinvestitionen
- Gründe, warum das Thema langfristige Werterhaltungs-/Sanierungsplanung und
- Energieeffizienzmaßnahmen nicht aktiv platziert wird
- Qualifikations- und Informationsbedarf.

Der Fragebogen umfasste eine Mischung aus Likert-Skalen, geschlossenen und offenen Fragen. Die Fragebögen enthalten dichotome (Ja/Nein) und abgestufte (4 und 5-Punkt-Likert-Skalen) Antwortkategorien sowie die Möglichkeit von Freitextantworten. Bei den Likert-Skalen wurde eine gerade Anzahl von Antwortkategorien priorisiert, um klare Schlussfolgerungen zu ermöglichen und eine Tendenz zur Mitte (average choice bias) zu umgehen (Scholl 2009). Wo möglich, wurden zu Vereinfachung der Auswertung die 4-Punkt-Likert-Skalen dichotomisiert und zusammengefasst (Zustimmung/ Ablehnung).

Den Befragten wurde zudem die Möglichkeit gegeben offene Antworten zu bestimmten Fragen zugeben, um qualitative und kontextbezogene Daten zu den Meinungen von den Eigentümer*innen und Wohnimmobilienverwaltungen zu erfassen.

4 Bekanntmachung der Umfrage

Von dem Projektpartner*innen wurden verschiedene Maßnahmen unternommen, die Umfragen zu bewerben, um die Rücklaufquote zu erhöhen. Der VDIV Deutschland hat Telefonanrufe und die Aussendung von E-Mails an identifizierte Stakeholder*innen (D3.1) durchgeführt. Ebenfalls wurde die Befragung an die zehn VDIV Landesverbände versendet. Die Hauptkanäle, in denen die Umfragen gestreut wurden, sind:

- GREEN Home Newsletter 03/22
- Webseite www.green-home.org
- GREEN Home Social media (Twitter, LinkedIn)
- VDIV Landesverbände durch ein Mailing (VDIVinfo)
- VDIV Pressemitteilung
- Weitere Eigentümerverbände, die in Deliverable D3.1 identifiziert wurden
- Erfahrungsaustausch- Gruppen des VDIV durch ein Mailing
- Privates Netzwerk des GREEN Home Konsortiums
- Bekanntmachung des Haufe-Verlags.

Die Ansprache weiterer Eigentümerverbände fand telefonisch statt, um gleichzeitig über das GREEN Home Projekt zu informieren (WPO3 Stakeholder Engagement) und zu der Kick-Off Veranstaltung „Wege zum klimaneutralen Wohngebäudebestand 2045 | GREEN Home: Energieeffizienz für Wohnungseigentümergeinschaften“ bei den Berliner Energietagen, die am 6. Mai 2022 stattfand, einzuladen.

5 Ergebnisse der GREEN Home Umfrage

5.1 Stichprobenszusammensetzung: WEG-Verwaltung

Das Durchschnittsalter der befragten Verwalter*innen liegt bei 50 Jahren. Die Mehrheit an der Befragung teilnehmenden Immobilienverwalter*innen ist männlich (64 %) und 36 Prozent sind weiblich.

Durchschnittlich beschäftigten die befragten Immobilienverwaltungen im Jahr 2022 11 Mitarbeiter*innen. Im Mittel waren 5 Mitarbeiter*innen unmittelbar mit Verwaltungstätigkeiten bzw. mit der Objektbetreuung beschäftigt. 72 Prozent der Umfrageteilnehmer*innen waren Geschäftsführer*innen. Die durchschnittliche Anzahl der verwalteten WEG-Einheiten beträgt knapp 2.000 Wohneinheiten und die Befragten gaben an, dass im Schnitt 530 Wohneinheiten von einer Objektbetreuerin / einem Objektbetreuer verwaltet werden.

Die Mehrheit der Rückmeldungen auf die Umfrage ist aus Bayern (27 %) und Baden-Württemberg (16 %) zu verzeichnen. Beide Bundesländer haben im bundesweiten Vergleich einen sehr hohen Anteil an Wohnungseigentümergeinschaften.

Übersicht der statistischen Daten der befragten Wohnimmobilienverwaltungen

Durchschnittliches Alter	50
Geschlecht: Männlich	64%
Anzahl der WEG-Einheiten, die durchschnittlich von einer/m Objektbetreuer*in verwaltet werden	530
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter*innen im Unternehmen	11
Davon durchschnittliche Anzahl der Objektbetreuer*innen	5
Durchschnittlich verwaltete WEG-Einheiten/ Unternehmen	1924
Anzahl der durch das Unternehmen verwalteten Objekte	81
Funktion= Geschäftsführung	72%
Funktion= Objektbetreuung	28%

Tabelle 1: Übersicht der statistischen Daten der befragten Wohnimmobilienverwaltungen

5.2 Eigentümer*innen

An der Eigentümer*innenumfrage nahmen 65% Männer und 35% Frauen teil. Durchschnittlich haben die befragten Wohnungseigentümergeinschaften 45 Wohneinheiten. Im Schnitt sind die Eigentumswohnungen 95m² groß. Damit liegen sie über dem bundeweiten Durchschnitt (68,8 m²). Gefragt wurde, ob die Umfrage-Teilnehmenden ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen oder vermieten: 56 Prozent, also mehr als die Hälfte, nutzt die Wohnung selbst und 44% entfällt auf Vermietung. Der Zensus 2011 zeigt gegenteilige Ergebnisse: 41,8% aller Eigentumswohnungen in Deutschland werden selbst genutzt und 54,1% werden zu Wohnzwecken vermietet.¹ Die meisten Gebäude haben durchschnittlich vier Wohngeschosse und 78 Prozent der Eigentümer*innen *innen besitzt im Schnitt eine Wohnimmobilie. Etwa 17 Prozent der Eigentümer*innen besitzt vier oder mehr Wohnimmobilien. Die Mehrheit der befragten Eigentümer*innen in der Befragung (52%) hat noch einen laufenden Kredit auf ihre Wohnimmobilie.

Die durchschnittliche Erhaltungsrücklage der Umfrage-Teilnehmer*innen beträgt 190€/Monat.² Die ideale Höhe der Erhaltungsrücklage hängt vom Alter der Immobilie, dem Zustand und der Ausstattung ab. Es existiert dafür keine gesetzliche Vorgabe für WEG, jedoch orientiert sich die Berechnung an den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus.³ Das WEG-Gesetz spricht lediglich von einer „angemessenen Erhaltungsrücklage § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Grundsätzlich dürfen WEG selbst darüber entscheiden, ob sie eine Erhaltungsrücklage anlegen wollen oder nicht. Diese ist oft in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung geregelt.

¹ <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=00;agsAxis=X;yAxis=NUTZUNG,EIGENTUM>

² Die Berechnung nach dem Jahreswirtschaftsplan oder der Petersschen Formel kann eine Berechnungsgrundlage für adäquate monatliche Zahlungen bieten.

³ Bei Wohngebäuden ab 32 Jahren maximal 11,50 Euro, bei Wohngebäuden zwischen 22 und 32 Jahren maximal neun Euro und bei Wohngebäuden bis 21 Jahre 7,10 Euro pro Quadratmeter.

Übersicht der statistischen Daten der befragten Eigentümer*innen

Durchschnittliche Anzahl Geschosse im Gebäude	3
Geschlecht = weiblich	35%
Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten in WEG	45
Durchschnittliche m ² der Wohneinheiten	95m ²
Höhe der monatlichen Zahlungen für die Erhaltungsrücklage (in € pro Monat)	190€
Anteil der WEG, in denen Sanierungsmaßnahmen in den letzten fünf Jahren durchgeführt wurden.	29%
Anteil Eigentümer*innen mit einem laufenden Kredit	52%
Selbstnutzer*innen	56%
Vermieter*innen	44%

Tabelle 2: Übersicht der statistischen Daten der befragten Eigentümer*innen

5.2.1 Verteilung der Gebäude nach Baualtersklasse

In Deutschland gibt es laut Zensus 2011 knapp 9 Mio. Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Diese machen mit circa 22 Prozent ein knappes Viertel des Gesamtwohnungsbestands in Deutschland aus. Die Baualtersverteilung der Gebäude von Wohnungseigentümergeinschaften entspricht annähernd der des gesamten Wohngebäudebestandes in Deutschland (BBSR 2014). Typischerweise ist das deutsche Mehrfamilienhaus 42 Jahre (Baujahr 1978) alt, verfügt über sieben Wohneinheiten/Wohnungen, heizt mit Erdgas und der mittlere Energiekennwert beträgt 118 und entspricht der Energieeffizienzklasse D auf dem Energieausweis (ista 2020).

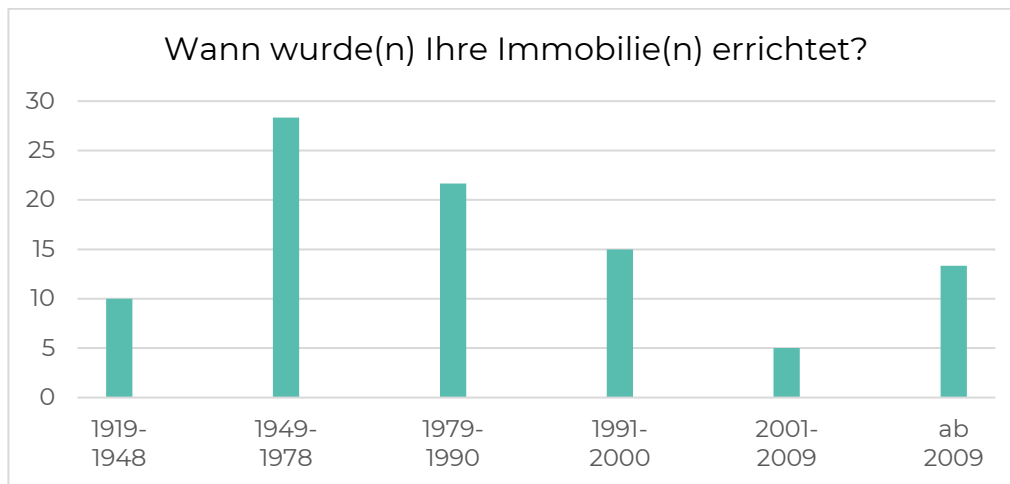


Abbildung 1: Baualter des Gemeinschaftseigentums (N = 60) (Angaben in Prozent)

Laut der GREEN Home Befragung wurde über ein Viertel der WEG-Gebäude zwischen 1949 und 1978 errichtet (28%) gefolgt von den Baujahren 1979-1990 (21,6 %). Die Baualterstruktur von Mehrfamilienhäusern in Deutschland ist sehr stark von Altbeständen geprägt, da 60 % des deutschen Wohngebäudebestands vor 1979 errichtet wurde (Zensus 2011 und DESTATIS 2022). Dies sind knapp 14,6 Mio. Wohnungen im Mehrfamilienwohnhäuserbestand, welche vor 1979 errichtet wurden und ein enormes Einsparpotenzial aufweisen (s. Abbildung Nr. 2), da sie vor Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (WSchV 1977) erbaut wurden.

Abbildung 4: Verteilung des flächenbezogenen Endenergieverbrauchs des Gebäudebestands nach Baujahren in kWh/m²a

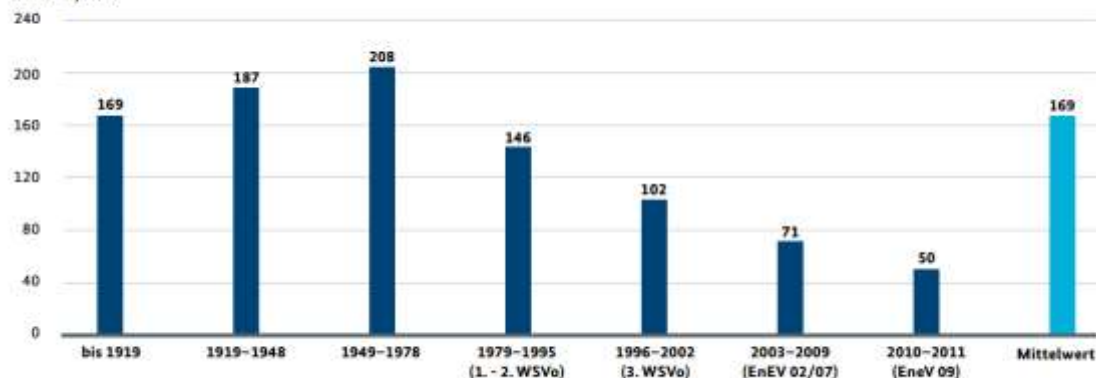


Abbildung 2: Verteilung des flächenbezogenen Endenergieverbrauchs des Gebäudebestands nach Baujahren in kWh/m²a. Quelle BMWi 2014: Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude.

Beurteilung des Zustands des Gemeinschaftseigentums

Die von der Europäischen Kommission verabschiedete Renovierungswelle im Rahmen des Europäischen Green Deals hat zum Ziel, 35 Millionen Wohnungen in Europa bis 2030 zu sanieren. Vor diesem Hintergrund besteht deutschlandweit noch ein hohes Potenzial für die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern. Die derzeitige Sanierungsrate mit unter 1 % in Deutschland ist zu gering um bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erzielen (Galvin 2014). Die Sanierungsquote von Mehrfamilienhäusern im Eigentum von WEG liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Laut einer ista Studie (2020) ist im Mehrfamilienhaus die Heizanlage am häufigsten saniert (47,7 %) und am seltensten die Kellerdecke (30,3 %). Cischinsky und Diefenbach (2018) kommen in einer Erhebung des IWU im Jahre 2016 zum energetischen Zustand von Wohngebäuden in Deutschland zu dem Ergebnis das WEG geringere Dämmtätigkeiten als private Eigentümer*innen und andere Wohnungsunternehmen aufweisen.

Die novellierte EU Gebäuderichtlinie sieht Verschärfungen in der Gesetzesgrundlage für Gebäudemindeststandards vor und teilt alle Gebäude in Energieeffizienzklassen ein. Ziel der Richtlinie ist, bis 2030 alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz G – das sind etwa 15 Prozent – zu verpflichten, energetisch zu sanieren.

Über die Frage nach der Beurteilung des aktuellen Gebäudezustands (insbesondere im Sinne Gebäudesubstanz, Erhaltungszustand, Instandsetzungsbedarf) wurde die Selbsteinschätzung der Eigentümer*innen abgefragt. Die Einschätzung konnte zwischen „Sanierungsbedürftig, Komplettsanierung ist notwendig“, „Sanierungsbedürftig, aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen sind notwendig“, „Erhaltungsbedarf, kleinere Reparaturen sind nötig“, „Wohnkomfort fehlt“ und „entspricht dem aktuellen Stand der Technik“ getroffen werden. Die Mehrheit der Eigentümer*innen geben an, dass ihr Gebäude einen Erhaltungsbedarf aufweist (40 %) oder sanierungsbedürftig ist (33 %), also aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen notwendig sind.

Die Umfrage Branchenverband Wohnen im Eigentum (2017) kam zu einem anderen Ergebnis, bei dem die subjektive Einschätzung des baulichen Zustands von Eigentümer*innen abgefragt wurde. Die Mehrheit (60 %) der Befragten gab an, mit dem Zustand des Gebäudes mit Baujahren vor 2010 zufrieden zu sein und berichtet, dass ihr

Gebäude in einem guten bzw. sehr guten Zustand ist. In nur rund 40% der Gebäude besteht ein Sanierungsstau. Die Aussage „der Wohnkomfort fehlt“ wurde von niemandem geäußert.

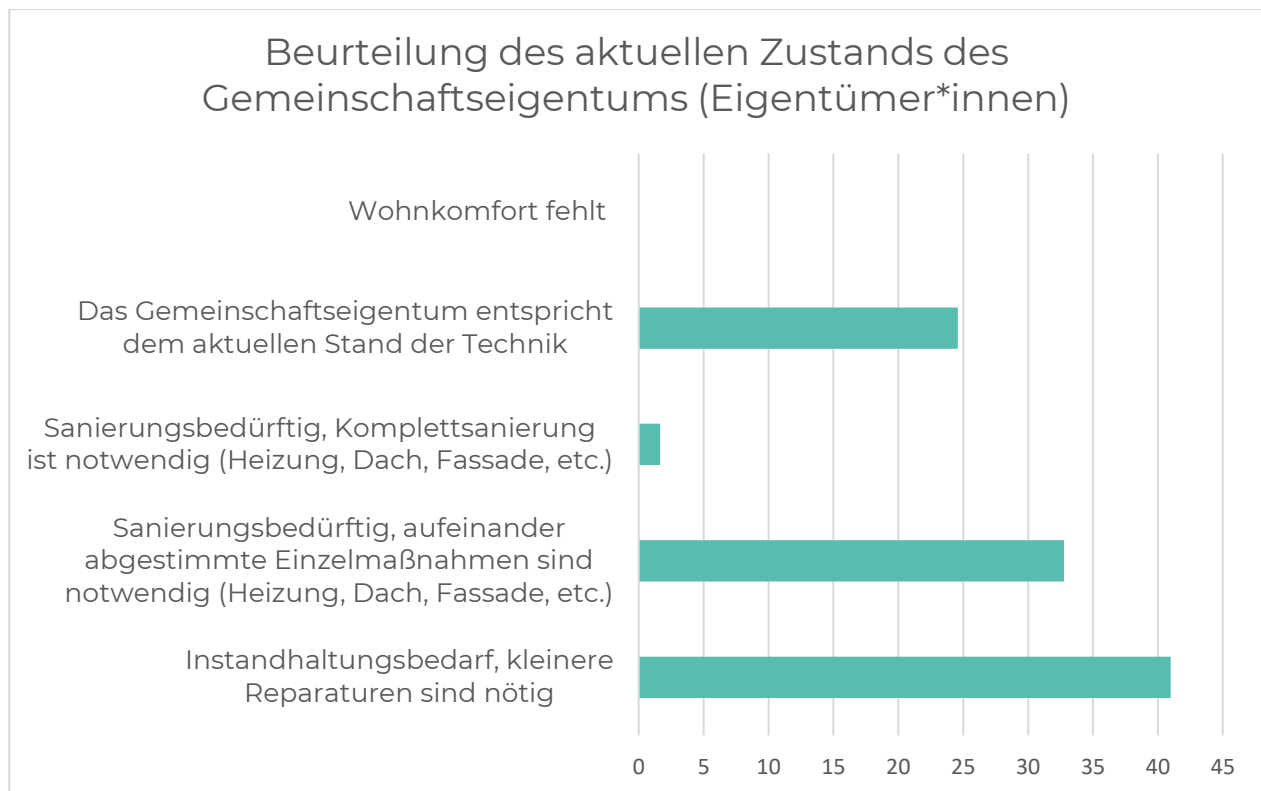


Abbildung 3: Zustand des Gemeinschaftseigentums (N = 61) (in Prozent).

5.2.2 Allgemeine Angaben zum betreuten Bestand

Über die Hälfte der Eigentümer*innen gibt an, dass in den letzten fünf Jahren in ihrer WEG keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder energetische Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum stattgefunden haben (69%). Laut der Umfrage des Branchenverbands Wohnen im Eigentum (2017) gab fast die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer*innen an, dass in ihrer WEG noch gar nicht saniert wurde und am häufigsten Eigentümer*innen in einzelne Sanierungsmaßnahmen investieren.

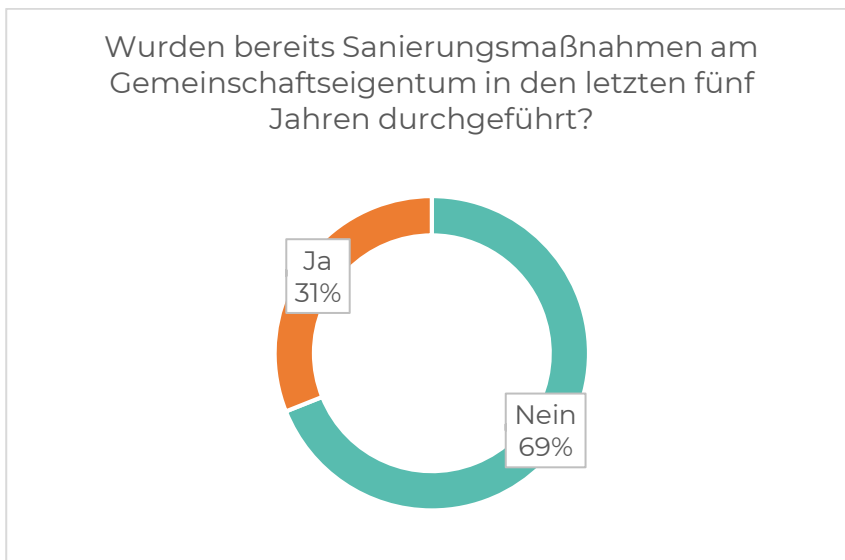


Abbildung 4 Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Auskunft von Eigentümer*innen (N = 58)

Teilsanierungen dominieren ebenfalls unter den Teilnehmer*Innen der GREEN Home Umfrage: Unter 31 % der Eigentümer*innen bei denen energetische Baumaßnahmen stattgefunden haben, fand überwiegend eine Teilsanierung statt (73%); nur bei 17% wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In dieser Umfrage gaben 87 % der Eigentümer*innen an, dass das Thema Sanierung erst auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung kommt, wenn konkreter Instandhaltungsbedarf existiert. Notwendige und dringliche Instandhaltungsmaßnahmen werden somit als Anlass für energetische Maßnahmen genutzt. Zu ähnlichen Ergebnissen kam auch die Studie des BBSR (2014).

Seit der Corona Pandemie herrscht weitgehend Sanierungsstillstand, unter anderem weil Eigentümerversammlungen nicht stattgefunden haben, Beschlüsse verschoben wurden und die Baupreise gestiegen sind. Online-Versammlungen können bislang nicht rechtssicher abgehalten werden. So sind laut Schätzungen des VDIW Deutschland etwa 70% der Eigentümerversammlungen, in denen Sanierungen beschlossen werden könnten, im vergangenen Jahr ausgefallen.⁴ Die Ergebnisse der GREEN Home Umfrage

⁴ <https://vdiv.de/press-details/klimawandel-scheitert-im-gebaeudebestand-ohne-online-versammlungen-herrscht-sanierungsstau-millionen-eigentuemmer-zahlen-drauf> (Zugriff 30.06.2022)

zeigen, dass im Jahr 2021 lediglich 19 % der befragten Immobilienverwalter*innen angegeben haben energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet zu haben.

Im Hinblick auf den Erfahrungsschatz bei der Begleitung von Sanierungen in WEG auf den Immobilienverwaltungen zurückgreifen können, sticht hervor, dass über 50% der befragten Immobilienverwalter*innen angeben „selten“ umfassende energetische Sanierungen begleitet zu haben. Lediglich 8 % geben an, „sehr oft“ oder „oft“ bei der Umsetzung beteiligt gewesen zu sein. Somit haben viele an der Befragung teilnehmenden Immobilienverwaltungen noch keine umfassenden Erfahrungen mit der Begleitung von energetischen Sanierungen gemacht. Wesentlich häufiger werden Teilsanierungen in WEG begleitet. 59 % der Umfrage-Teilnehmer*innen gaben an, dass sie „oft“ oder „sehr oft“ beteiligt sind.

	Beteiligung an...	
	umfassender energetischer Sanierung	Teilsanierung
Sehr selten	29	1
Selten	23	16
Gelegentlich	40	24
Oft	5	46
Sehr oft	3	13
	(N=73)	(N= 75)

Tabelle 3: Begleitung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen der Immobilienverwaltungen (Angaben in Prozent)

5.3 Motive für umfängliche Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen

Zentrale Motivation Investitionen in die Energieeffizienz des Gebäudes zu tätigen, ist nach Auffassung von Eigentümer*innen und Wohnimmobilienverwalter*innen, dass Energieeffizienz des Gemeinschaftseigentums den Wert der Immobilie positiv beeinflusst (WEG: 93 %, Verwaltung: 91 %). Des Weiteren antizipieren 92 % der Eigentümer*innen und 94 % der Immobilienverwalter*innen, dass in den nächsten Jahren strengere gesetzliche Sanierungsaufgaben auf die Eigentümer*innen zukommen werden. Daraus kann man schließen, dass das Bewusstsein und der Handlungsdruck demnach bei den

Befragten vorhanden sind. 90 % der Eigentümer*innen und 92 % der Immobilienverwalter*innen würden sich aktiv dafür einsetzen, dass anstatt einfacher Instandsetzungsarbeiten eine energetische Sanierung durchgeführt wird, wenn diese wirtschaftlich darstellbar ist. Zwar erhielt die Aussage „für Beschlussfassungen zu Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen sollte generell die einfache Mehrheit genügen, auch wenn alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben“ geringere Zustimmungswerte im Vergleich zu den anderen vorliegenden Aussagen, jedoch befürwortet drei Viertel der Eigentümer*innen und 88 % der Immobilienverwalter*innen diese Aussage. Die Zustimmungswerte zu den Aussagen sind zwischen Immobilienverwalter*innen und Eigentümer*innen sehr ähnlich hoch und unterscheiden sich in ihrer Richtung nicht wesentlich. Die Einstellung zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen ist dementsprechend positiv und wird durchweg befürwortet.

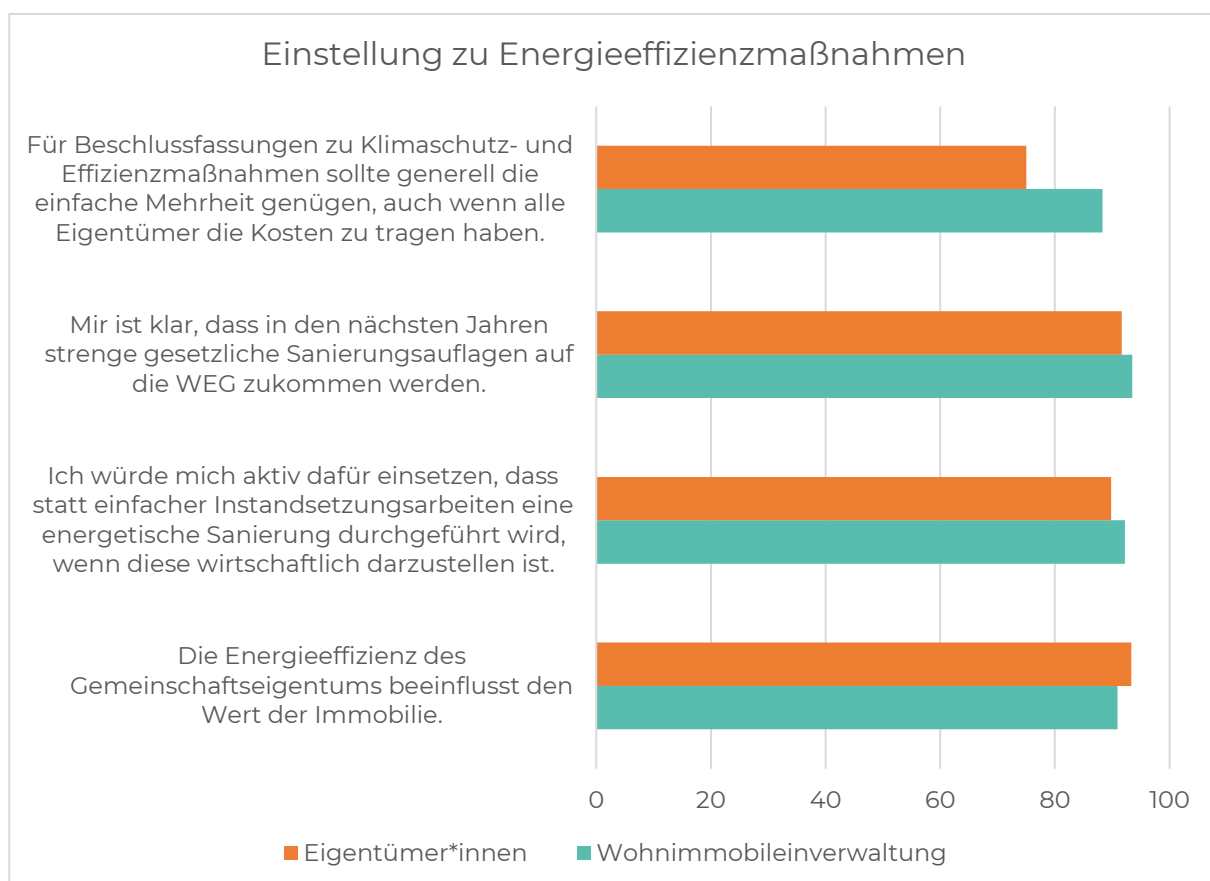


Abbildung 5: Einstellung zu Energieeffizienzmaßnahmen (Wohnimmobilienverwaltung N = 77, Eigentümer*innen N = 60) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

5.3.1 Motivation der Eigentümer*innen

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen der energetischen Gebäudesanierung in WEG ist eine gute Kenntnis der Motive der Eigentümer*innen, in die Energieeffizienz ihrer Bestände zu investieren, unerlässlich. Das WEG-Gesetz sieht vor, dass Wohnungseigentümergeinschaften verpflichtet sind, für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu sorgen, und zwar durch entsprechende Beschlussfassung. Sie haften deshalb gegenüber anderen Eigentümern für Schäden (insbesondere an deren Sondereigentum), die durch eine unterlassene oder verzögerte Beschlussfassung entstehen.

Treiber für Energieeffizienzinvestitionen sind: hohe Energiekosten, Werterhalt, Klimaschutz und Nutzen von Fördergeldern.

Die generelle Sanierungsbereitschaft der Eigentümer*innen wurde mit der Frage für die Gründe, die für Energieeffizienzinvestitionen und umfangliche Sanierungsmaßnahmen sprechen, abgefragt. Hierbei ergibt sich ein klares Bild: Die aktuell stark gestiegenen Energie- und CO₂ Preise (90%) sind zentrale Motive für Energieeffizienzinvestitionen. Preiserhöhungen und Kündigungen durch Energieversorger beschäftigen viele Eigentümer*innen und Verbraucher*innen aktuell. Umfassende Sanierungen rentieren sich angesichts deutlich steigender Preise gerade daher besonders. Ein weiteres wichtiges Motiv ist in den dauerhaften Werterhalt bzw. -steigerung der Immobilie (84 %) zu investieren. Einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und umfassenden Fördergelder zu nutzen ist ein weiterer wichtiger Grund für viele Eigentümer*innen (82 %). Vorausschauendes Handeln, bevor eine mögliche Sanierungspflicht gesetzlich vorgeschrieben wird, stimmten 73 % der Eigentümer*innen zu. Eine nachragende Rolle spielen positive Erfahrungen und Berichte aus dem privaten Umkreis (22%). Alternativ könnten positive Beispiele und WEG-Vorzeigeprojekte nützlich sein und motivierend wirken.

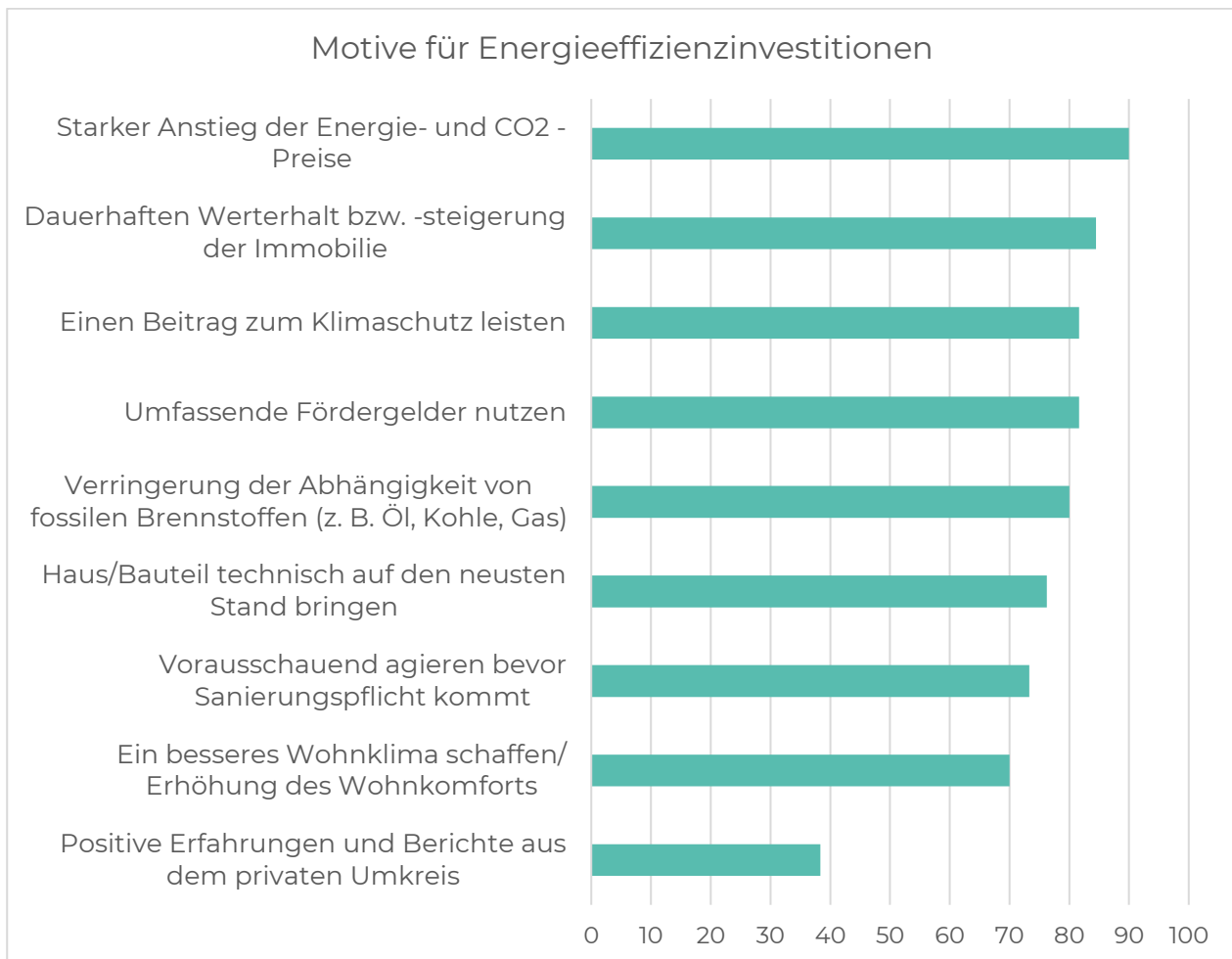


Abbildung 6: Eigentüermotivation für energetische Sanierungen (N =58 - 60) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

5.3.2 Motivation der Wohnimmobilienverwaltungen

In diesem Abschnitt werden die wichtigsten Faktoren für Energieeffizienzinvestitionen auf Seiten der Verwaltungen dargestellt und der Frage nachgegangen wie die Motivation der Immobilienverwaltung bei der Initiierung und Begleitung von Sanierungsprojekten ist.

Das Thema Klimaschutz und Energieeffizienz beschäftigt Wohnimmobilienverwaltungen. Zu diesem Ergebnis kam die VDIW Weiterbildungsstudie im Jahr 2021. So waren 92,5 % der Wohnimmobilienverwalter*innen der Ansicht, dass das Thema Klimaschutz (energetische Sanierungs-, Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahme) für die Wohnimmobilienverwaltung relevant ist (N = 268).

Der Handlungsdruck steigt, denn mittelfristig – in den kommenden fünf Jahren – sehen sich Wohnimmobilienverwaltungen stärker mit der Begleitung energetischer Sanierungsprozesse konfrontiert, so die Mehrheitsmeinung der Immobilienverwalter*innen (94 %).

Was veranlasst Immobilienverwaltungen dazu mehr oder weniger Engagement zu zeigen?

Die Mehrheit der befragten Immobilienverwalter*innen gibt an, dass die Begleitung und Unterstützung von Sanierungsprojekten zu ihrem Aufgaben- und Leistungsspektrum gehört (67,5 %). Kundenzufriedenheit ist Voraussetzung um am Markt bestehen zu bleiben und stellt sicher als Verwaltung wiedergewählt zu werden, wenn spätestens nach fünf Jahren die Verwalterbestellung erneuert werden muss (65 %). Zudem ist es im Sinne der Verwaltung aufgrund professioneller Arbeit und durch Erfahrung und Expertise im Bereich energetischer Sanierung durch Mundpropaganda neue WEG zu gewinnen.

Da das Thema Energieeffizienz zu den Zukunftsaufgaben gehört, haben diejenigen Verwaltungen mit Expertise einen Wettbewerbsvorteil und können sich entsprechend auf dem Markt durchsetzen, so die Mehrheitsmeinung der befragten Immobilienverwalter*innen (62 %). WEG bei Sanierungsprozessen zu unterstützen steht auch in einem direkten Zusammenhang mit der Vermeidung von Mehraufwand bei der Verwaltung. Denn wenn Gemeinschaftseigentum dem zeitgemäßen baulichen Standard entspricht, verringert sich längerfristig der Verwaltungsaufwand (62 %).

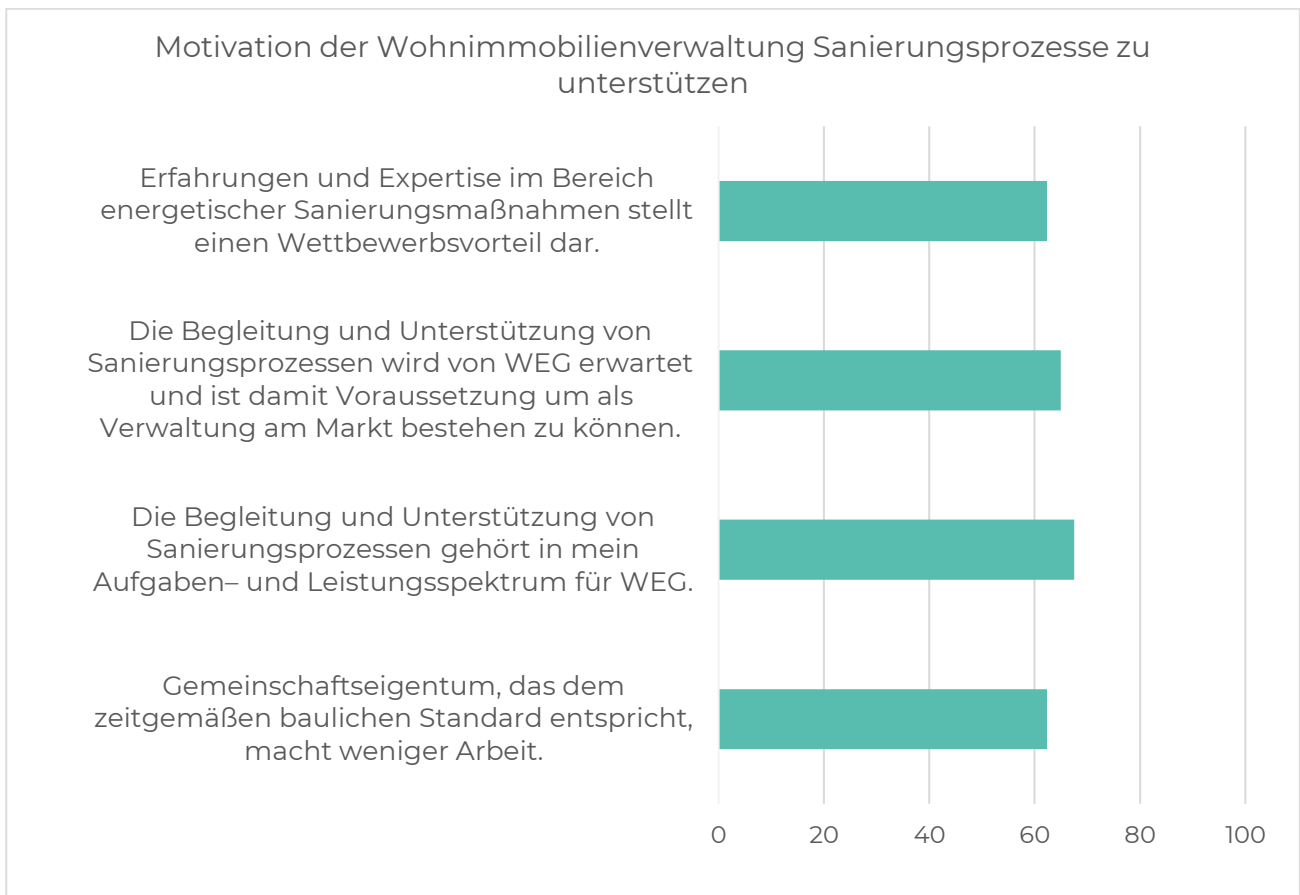


Abbildung 7: Motivation WEG beim Sanierungsprozess zu unterstützen (N = 77) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

Der Beruf des Immobilienverwalters ist im Wandel. Da die Anforderungen des Gesetzgebers steigen und viele WEG-Gebäude in den nächsten Jahren saniert werden müssen, können Immobilienverwaltungen dieses Geschäftsfeld ausbauen und den Bereich der Steigerung der Energieeffizienz in ihrem Unternehmen ausbauen bzw. stärken durch z.B. die Schaffung neuer Arbeitsstellen oder Abteilungen. 40 Prozent der Immobilienverwaltungen, die an der Umfrage teilgenommen haben, können sich vorstellen diesen Geschäftszweig auszuweiten, 22 % sind sich unsicher und 38 % sind momentan nicht bereit ihr Geschäftsfeld in diesem Bereich zu erweitern.

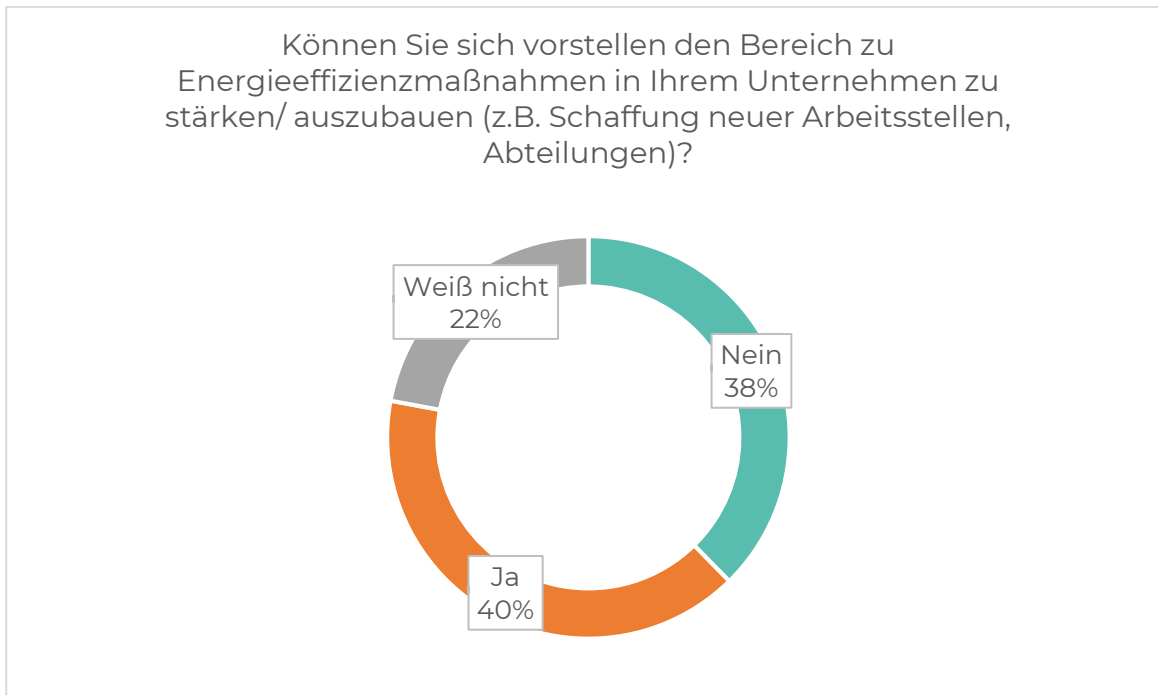


Abbildung 8: Ausbau des Bereichs Energieeffizienzmaßnahmen im Unternehmen (N = 77)

Verwalter*innen sind Schlüsselakteure bei der energetischen Sanierung von WEG und agieren als Multiplikatoren, die das Thema bei den Eigentümerversammlungen aktiv anstoßen. Daher ist die Moderation und Beratung in/von Entscheidungsprozessen in WEG (Eigentümerversammlung) eine entscheidende Kernkompetenz für eine professionelle WEG- Verwaltung (99 % Zustimmung, N= 77). Verwalter*innen geben Impulse und haben eine „Anstoß- und Schiebefunktion“ (BBSR 2014) Energieeffizienzmaßnahmen zu initiieren. Unmittelbar wichtig, ist die Häufigkeit der Platzierung des Themas bei Eigentümerversammlungen. Die Befragungsergebnisse lassen den Schluss zu, dass 47 % der Immobilienverwaltungen das Thema Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen von notwendigen Sanierungsoptionen nur „gelegentlich“ platzieren. Lediglich 26 % geben an, dieses Thema in den Eigentümerversammlungen „oft“ zu kommunizieren. Ein Fünftel der befragten Immobilienverwalter*innen tut dies „selten“ bzw. „sehr selten“ (23 %).

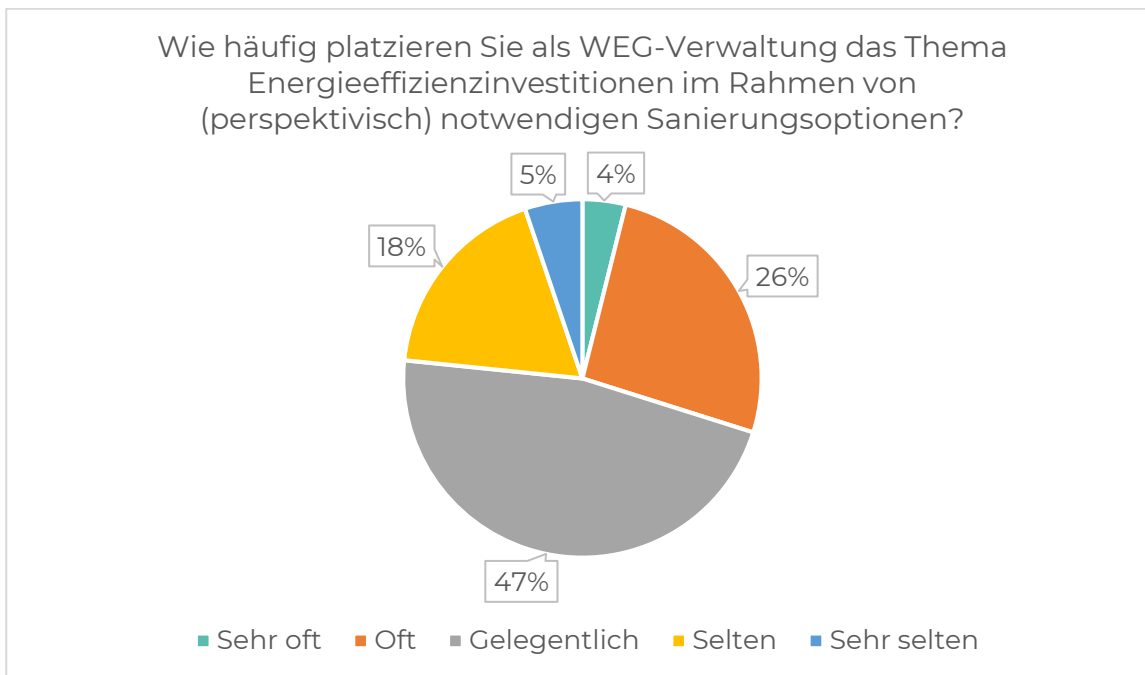


Abbildung 9: Platzierung des Themas Energieeffizienzinvestitionen (N = 77) (Angaben in Prozent)

5.4 Hindernisse umfänglicher Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen

In den nächsten Abschnitten werden die subjektiven Einschätzungen zu konkreten Sanierungs- und Energieeffizienzhürden der befragten Eigentümer*innen und Immobilienverwaltungen näher untersucht. Es existiert ein Konglomerat aus verschiedenen Hemmnissen, die Sanierungsvorhaben bei WEG scheitern lassen. Die hier untersuchten Hürden fokussieren im Sinne des GREEN Home Projekts vor allem die finanzierungsbezogenen Hindernisse, um abzuleiten, wie Finanzierungsinstrumente zielgruppenadäquat ausgestaltet sein müssen, damit sie von den WEG in Anspruch genommen werden können.

Ergebnisse aus früheren Untersuchungen, die zentrale Hemmnisse abgefragt haben, wurden bewusst aus diesem Frageblock ausgelassen, um zusätzliche Erkenntnisse zu generieren und die Umfrage nicht zu überladen und schlank zu halten (Achnicht & Madlener, 2014; Ebrahimigharehbaghi et al., 2019; Hauge et al., 2013, Wohnen im Eigentum 2017).

Zentrale bereits identifizierte Hindernisse aus vorangegangenen Umfragen sind:

- Geringe Bereitschaft, für die Finanzierung von Effizienzmaßnahmen Kredite aufzunehmen (Kreditaufnahme wird als riskant wahrgenommen)
- Komplikationen (Kreditvergabe an ältere Menschen) und Risiken (Zahlungsausfall) einer Finanzierung mit Darlehen
- Fördermittel fehlen – Fehlende Kenntnisse mit günstigen Krediten oder Zuschüssen
- Sehr langen Amortisationszeiten von Energieeffizienzmaßnahmen
- Kosten, welche die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer*innen übertreffen (hoher Anteil nicht zahlungsfähiger oder -bereiter Eigentümer*innen)
- Unzureichende Kapitalverfügbarkeit bzw. Erhaltungsrücklagen
- Wahrgenommene Intransparenz, Vielfalt, Komplexität und Struktur der Förderprogramme
- Geringe Planungssicherheit
- Absente oder passive Eigentümer*innen - keine Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung (mit WEG Reform 2020 entfallen; seitdem sind die Versammlungen immer beschlussfähig)
- Dominanz einer Partei – ein/e Mehrheitseigentümer*in hat zu starken Einfluss
- Altersstruktur - ein zu hohes Alter der Eigner
- Schwierige Charaktere und Streit – keine Einigkeit
- Zweifel an der Wirtschaftlichkeit / Sinn der Maßnahm(en)
- Ästhetische Aspekte
- Befürchtung eines Komfortverlust durch Verschmutzung/ Stress/ Lärm während des Sanierungsprozesses
- Unzufriedenheit der Eigentümer*innen mit dem Verwalter und Misstrauen in seine Kompetenz; zu passive Verwaltung (Beschlüsse werden weder vorbereitet noch umgesetzt)
- Rechtsfragen ungelöst – nötige Beschlüsse und Mehrheiten bleiben unklar, Anfechtungen drohen
- Anhaltende Unsicherheit über entstehende Kosten
- Viele Neuerungen über welche die zentralen Akteure ständig informiert sein müssen
- Mythen und bestehende Risiken durch populäre Medien
- Vermietende Eigentümer mit geringer Investitionsbereitschaft (Mieter-Vermieter Dilemma)
- Prozess der Antragstellung für Hausverwaltungen zu bürokratisch
- Finanzierungsprodukte sind nicht hinreichend zielgruppenadäquat ausgestaltet
- WEG-Erfahrung fehlt – Fachleute kennen die WEG- Prozesse nicht

5.4.1 Perspektive der Eigentümer*innen

Gegen die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEG wirken zahlreiche Hemmnisse und Barrieren. Sich häufig in Befragungen wiederfindende Hemmnisse auf Seiten für Eigentümer*innen energetisch nicht zu sanieren, sind die oftmals sehr langen Amortisationszeiten von Energieeffizienzmaßnahmen, die Kosten, welche die finanziellen Möglichkeiten der Immobilieneigentümer übertreffen sowie die unzureichende Kapitalverfügbarkeit, die durch die heterogene Struktur der WEG determiniert ist (BBSR 2014). Laut einer vorangegangenen Studie von Haus und Grund (2021) sind für Vermieter*innen zu niedrige Einnahmen eines der zentralen Hemmnisse für zusätzliche Investitionen in ihre Immobilie (34,7 %). Das fehlende Eigenkapital hatte die niedrigsten Zustimmungswerte (6,5 %).

Die Befragten der GREEN Home Umfrage wurden aufgefordert die fünf größten Hürden aus einer vorgegebenen Liste, die energetische Sanierungen behindern, auszuwählen. Ein zentrales Ergebnis ist, dass der Mehrheit der Eigentümer*innen Informationen zum Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den gesetzlichen Vorgaben fehlen (66%). Auch geben über die Hälfte der Eigentümer*innen an (52 %), dass eine langfristige Sanierungs-/ Werterhaltungsplanung in ihrer WEG fehlt. Abhilfe schafft hierbei der individuelle Sanierungsfahrplan, welcher den WEG Sanierungsschritte aufzeigt und den Eigentümer*innen transparente und langfristige Planungsmöglichkeiten gibt.

In der einschlägigen Literatur lässt sich wiederfinden, dass die Höhe der finanziellen Förderung für Eigentümer*innen nicht ausreicht, um Energieeffizienzmaßnahmen wirtschaftlich erscheinen zu lassen (Hauge et al., 2013; Vine, 2005, Weiß und Pfeifer 2020, Wohnen im Eigentum 2017). Die GREEN Home Studie zeigt, dass 44 % der Eigentümer*innen ebenfalls der Meinung sind, dass aktuelle Förderungen nicht hoch genug sind, um umfassende Sanierungen anzustoßen. Es besteht grundsätzlich eine Unsicherheit über die Wirtschaftlichkeit der Sanierung innerhalb von 10 Jahren im Hinblick auf die großen Spannbreiten von Investitionskosten und Einsparpotenzial bzw. -optionen (49 %). Mit den sich häufig ändernden politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen gibt es eine geringe Planungssicherheit (41 %), die von den Eigentümer*innen als ein weiteres wesentliches Hindernis wahrgenommen wird (Achnicht & Madlener, 2014; Baek & Park, 2012; Hauge et al., 2013).

Das sich häufig wiederfindende Ergebnis aus früheren Untersuchungen, die feststellen, dass am häufigsten energetische Sanierungen an finanziellen Hemmnissen scheitern, ist ebenfalls ein identifiziertes Hindernis in dieser Befragung. Jedoch spielt dieses Hemmnis relativ zu den vorgenannten Faktoren nach Einschätzung der Verwaltungen eine untergeordnete Rolle: Für weniger als ein Drittel der befragten Eigentümer*innen beispielsweise fehlt bereits für Maßnahmen, die lediglich der Instandhaltung dienen, das Geld (28 %). In der Befragung von Wohnen im Eigentum (2017) wurde die Aussage „Geld fehlt- viele Miteigentümer haben nicht mal Mittel, um Kredite zu bedienen“ am seltensten als Sanierungshemmnis genannt (13,8 %). Intransparente und undurchsichtige Fördermodelle mit den unterschiedlichen Zuschüssen und günstigen Krediten ist von 31 % der Umfrageteilnehmer*innen als Sanierungshürde identifiziert. 34 % der Eigentümer*innen zweifeln den Sinn von energetischen Sanierungen an.

Zusammenfassend ist der Informationsbedarf zum Zustand des Gebäudes und die Planungssicherheit in WEG entscheidend, die mit Blick auf Förderkonditionen, der Wirtschaftlichkeit innerhalb der 10 Jahre oder die kommunale Wärmeplanung aktuell noch nicht im gewünschten Maße gegeben ist.



Abbildung 10: Hindernisse energetischer Sanierung aus Sicht der Eigentümer*innen (N = 61) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

Obwohl die befragten Hausverwaltungen sich selbst oft als Treiber von energetischen Sanierungen wahrnehmen (Weiß und Pfeifer 2020) und angeben „gelegentlich“ bzw. „oft“ das Thema Energieeffizienzinvestitionen und notwendigen Sanierungsoptionen den Eigentümer*innen WEG platzieren, gibt nur knapp über die Hälfte der Eigentümer*innen an (58 %), dass ihre Immobilienverwaltung das Thema Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen notwendiger Sanierungsoptionen adressiert. Im Einklang stehen dazu ebenfalls die hohen Zustimmungswerte unter den Eigentümer*innen zu der Aussage, dass Sondereigentümer*innen Informationen zum Sanierungsbedarf fehlen (66 %), welches ein klares Informationsdefizit in WEG darstellt. Dies deckt sich mit Ergebnissen der Eigentümer*innenbefragung von Wohnen im Eigentum (2017), wo 26 % der Befragten angaben, dass WEG ein Sanierungskonzept und planvolles Vorgehen fehlt.

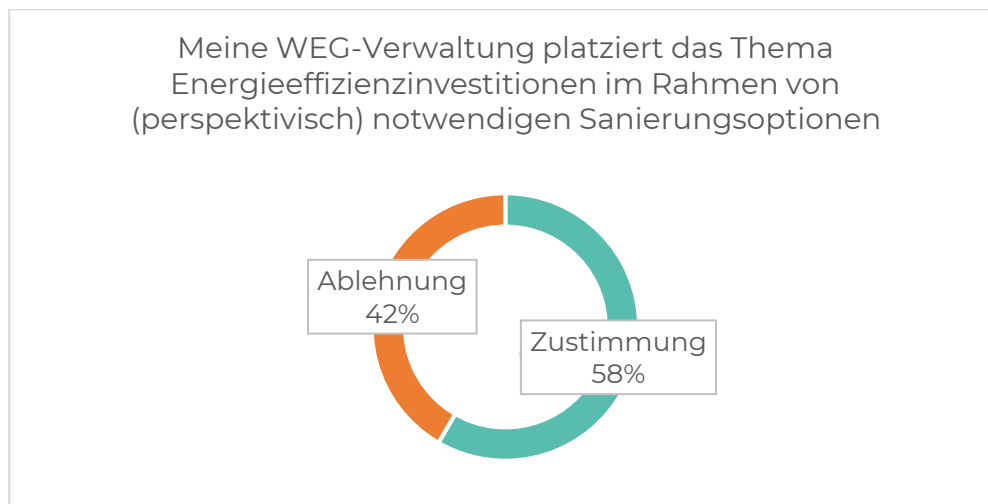


Abbildung 11: Platzierung des Themas Sanierungsmaßnahmen (N = 60)

5.4.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltung

Die größte Hürde umfängliche Sanierungsmaßnahmen anzustoßen, sehen über 68 % der Immobilienverwaltungen in der wirtschaftlichen Darstellbarkeit innerhalb von 10 Jahren, da die Finanzierungslaufzeiten zu kurz bemessen sind. Mehr Sensibilisierung und Aufklärungsarbeit für Verwaltungen sind notwendig: Bemerkenswert ist, dass knapp 65 % den Sinn energetischer Maßnahmen anzweifeln. 61 % der Immobilienverwalter*innen sind der Ansicht, dass zu geringe Erhaltungsrücklagen der WEG ein weite-

res zentrales Hindernis für umfängliche Sanierungsmaßnahmen darstellen. Die zu geringe Erhaltungsrücklage und Unsicherheiten über die wirtschaftliche Amortisation energetischer Sanierungsmaßnahmen wurden als ein zentrales Hindernis in einer vergangenen Umfrage des ZEW - Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (2015) ebenfalls von Wohnimmobilienverwalter*innen berichtet.

Vergleicht man allerdings diese Ergebnisse mit den wahrgenommenen Sanierungshürden der Eigentümer*innen, wird ersichtlich, dass die Aussagen „Eigentümer*innen fehlen Informationen zum Sanierungsbedarf (39 %) und „eine langfristige Sanierungs- und Werterhaltungsplanung in WEG fehlt“ (40 %) nicht so hohe Zustimmungswerte erhalten haben. Hier gibt es also gegenteilige Einschätzungen. Unklare Haftungsfragen werden von Immobilienverwalter*innen nicht als ein Hindernis energetischer Sanierung in WEG identifiziert (10 %). Jedoch wurden in früheren Untersuchungen und Ergebnissen (D2.2 Expertinnen*interviews, BBSR 2014) Fragen zur Haftung und Rückzahlungsausfälle als zentrale Hindernisse, in etwa zur Aufnahme eines WEG-Verbandskredit, in WEG diskutiert.

Laut einer Erhebung von Mjekic et al. (2022) unter Energieberater*innen waren die zu komplex wahrgenommenen Förderlandschaften, häufige Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Informationsflut, Überforderung und die Angst vor hoher Komplexität ein sehr häufiges Hemmnis energetischer Sanierung. Auch für Immobilienverwalter*innen sind die undurchsichtigen und intransparenten Fördermodelle (Zustimmung: 48%) und die sich häufig verändernden oder auslaufenden Konditionen und Gesetzesauflagen (Zustimmung: 49%) ein Hindernis energetischer Sanierung.



Abbildung 12: Hindernisse energetischer Sanierung aus Sicht der Verwalter*innen (N = 77) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

Vergütung für die Begleitung von Baumaßnahmen der Immobilienverwaltung

Die Vergütung des Verwalters für seine Leistungen ist im Verwaltervertrag frei verhandelbar. Es wird in der Regel zwischen Grund- und besonderen Leistungen differenziert, die je nach Tätigkeit und Immobilienverwaltung unterschiedlich zugeordnet und dementsprechend vergütet werden. Die Begleitung von Bau- und Energieeffizienzmaßnahmen stellt einen bedeutenden Mehraufwand für Immobilienverwaltungen dar und erfordert besondere Koordinationsleistung (s. BBSR 2014), die zusätzlich abgerechnet werden könnte.

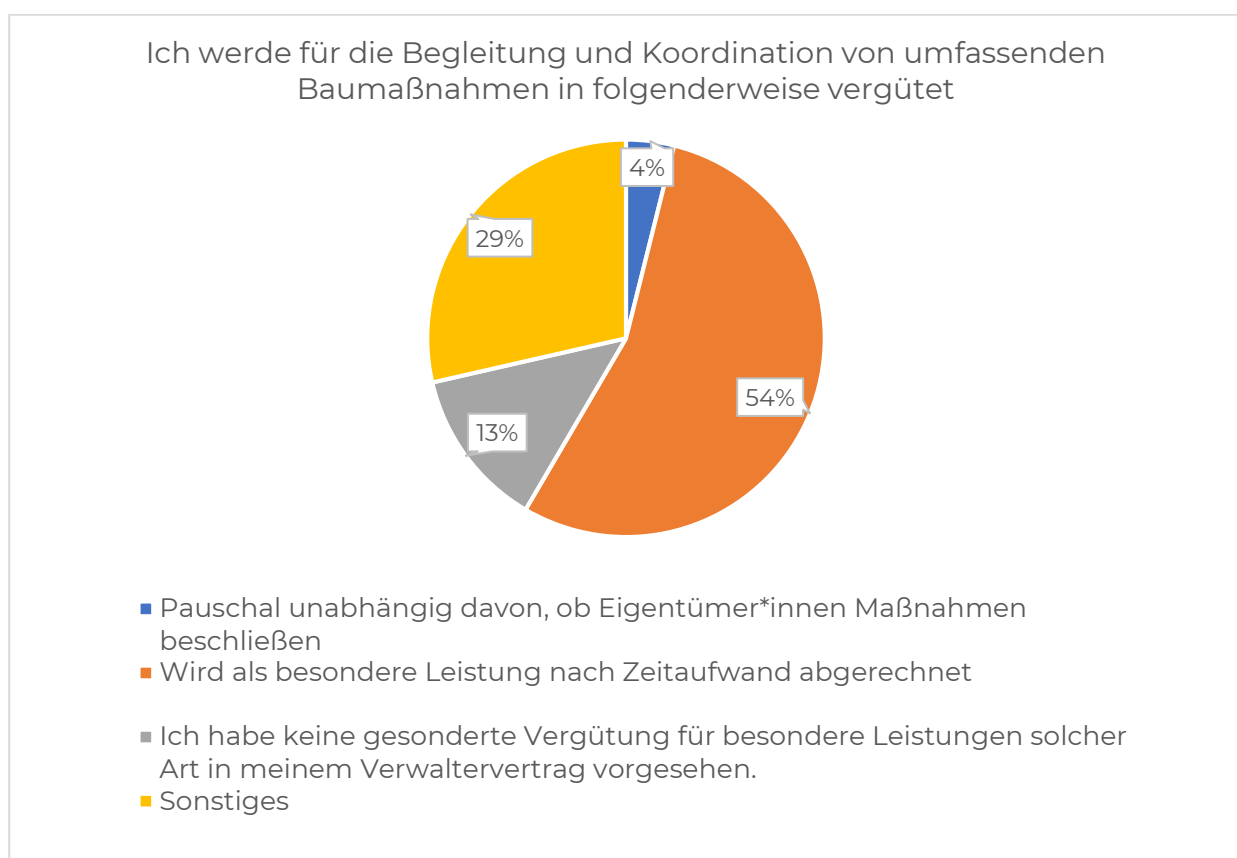


Abbildung 13: Vergütung der Begleitung von Baumaßnahmen (N = 77)

In der GREEN Home Umfrage geben 54 Prozent der Immobilienverwaltungen an für die Begleitung und Koordination von umfassenden Baumaßnahmen gesondert nach Zeitaufwand abzurechnen. In der Kategorie „Sonstiges“ wurde häufig ein bestimmter Prozentsatz der Bausumme genannt, die als Sondervergütung erhoben wird (3 % - 4 %). 13

Prozent der befragten Immobilienverwaltungen hat keine gesonderte Vergütung für die Begleitung und Beratung von Sanierungsprojekten im Verwaltervertrag vorgesehen. Diese Verwaltungsleistung ist somit in der Grundleistung enthalten. Dies kann ein wesentliches Hemmnis für Verwaltungen darstellen zusätzliche Arbeit und Risiken zu vermeiden und das Thema langfristige Sanierungsplanung nicht zu platzieren. Der Anreiz sich dem Thema anzunehmen, kann dementsprechend gering sein.

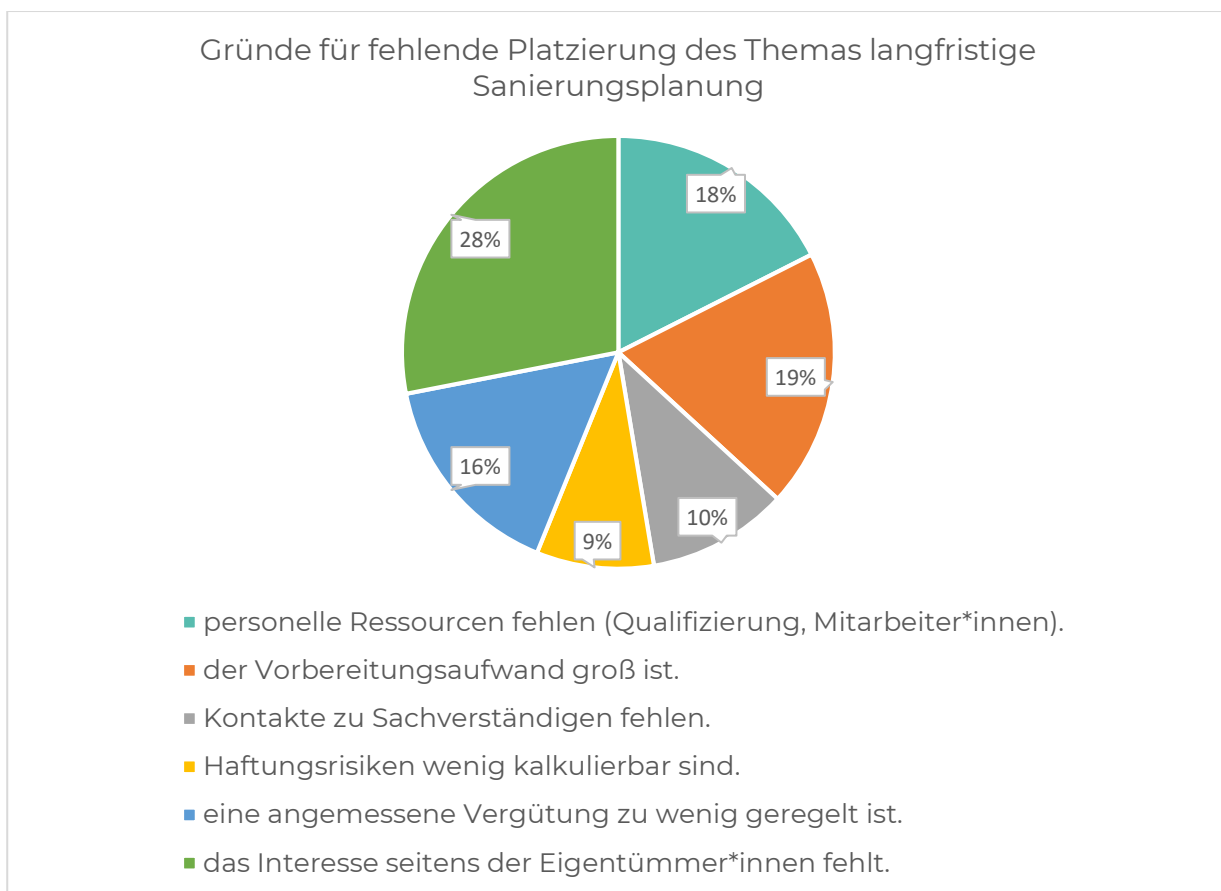


Abbildung 14: Gründe für fehlende Platzierung des Themas langfristige Sanierungsplanung (N = 77)

Das fehlende Interesse der Eigentümer*innen beurteilen Immobilienverwaltungen als wesentlichen Grund (28 %) der fehlenden Platzierung des Themas „langfristige Sanierungsplanung“. Dies stellt allerdings laut den hiesigen Ergebnissen der Eigentümer*innen eine Fehleinschätzung dar, da eine große Mehrheit der Eigentümer*innen als ein zentrales Hindernis angegeben haben, dass ihnen eine langfristige Sanierungs-/ Wert-

erhaltungsplanung in ihrer WEG fehlt. Alle anfallenden Aufgaben, die über die Instandhaltung hinausgehen, stellen einen erheblichen Mehraufwand für Verwalter*innen dar. Energetische Sanierungen und Modernisierungen zählen hinzu. Finanzierungsmöglichkeiten etwa sind zusätzlich zu recherchieren und für die Eigentümer*innen transparent und schlicht aufzubereiten. Der hohe Vorbereitungsaufwand (19 %) und die fehlenden qualifizierten Mitarbeiter*innen im Unternehmen (18 %) werden als hemmende Gründe von Verwalter*innen benannt.

5.5 Relevanz von Sanierungsfahr-/ bzw. Werterhaltungsplänen

5.5.1 Perspektive der Eigentümer*innen

Ein Sanierungsfahrplan zeigt anschaulich, wo die WEG mit Ihrer Modernisierung steht: finanziell, zeitlich und energetisch. Sanierungsfahrpläne (SFP) schaffen somit Transparenz und ermöglichen Eigentümergemeinschaften eine abgestimmte Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen (94 %), orientiert an den Bedürfnissen der WEG, stufenweise oder auch komplett. Sanierungsfahrpläne zeigen anhand des Nutzungsverhaltens den Weg an, mit welchen Maßnahmen begonnen werden sollte. Die Darstellung und Information ist leicht verständlich aufbereitet und veranschaulicht Schnittstellen, wann es Sinn macht Instandhaltungsarbeiten mit Modernisierungsarbeiten zu verbinden. Der Sanierungsfahrplan ist somit ein Informationsinstrument, welches die Entscheidung für energetische Sanierungen und deren Maßnahmenumsetzung in der WEG unterstützt.

Die Mehrheit der Eigentümer*innen kennt individuelle Sanierungsfahrpläne nicht (79 %; N= 58) und äußert, dass die Werterhaltungsplanung in ihrem Gebäude nicht auf Basis eines Sanierungsfahrplans erfolgt (70 %; N= 57). 28 % wissen gar nicht, auf welcher Basis die Sanierungsplanung zustande kommt. Der Bedarf an Informationsmaterialien zu individuellen Sanierungsfahrplänen wird dringend benötigt. Verwaltungsunternehmen können hier mehr aufklären.

Für die Mehrheit der Eigentümer*innen sind Sanierungs- und Werterhaltungspläne ein Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsbedarf (95 %). Sie schaffen somit eine Transparenz und zeigen auf, welchen Maßnahmenbedarf das

Gebäude aufweist. Sanierungsfahrpläne müssen nach Einschätzung der Eigentümer*innen ganzheitlich den Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums berücksichtigen, das heißt, inkl. Rohre, sämtlichen Leitungen, Elektrik, Bauteile und die Anlagentechnik (93 %). Der Nutzen von Sanierungsfahrplänen wird von Eigentümer*innen auch darin gesehen, dass sie ein geeignetes Argumentationsmittel sind die Erhaltungsrücklage, welche häufig zu gering ist, zu erklären und anzupassen (92 %). Es wird auch die Ansicht vertreten, dass Sanierungsfahrpläne kontinuierlich fortgeschrieben und durchgeführte Maßnahmenschritte ergänzt werden sollen (91 %).

Durch einen online/digitalen individuellen Sanierungsfahrplan für WEG wäre dies problemlos möglich (siehe etwa iBRoad Projekt⁵). Dort könnten beispielsweise bereits umgesetzte Maßnahmen oder der CO₂ Preis direkt angepasst werden, sodass die nächsten Schritte und etwaige Kostenbelastungen der WEG antizipiert werden könnten, was den WEG Planungssicherheit geben würde. Dies knüpft an die stärkere Digitalisierung der Verwaltungen an.

Uneins sind sich Eigentümer*innen, ob Sanierungsfahrpläne in allen Wohngebäuden verpflichtend vorliegen sollen. Hierbei stimmen knapp über die Hälfte (54 %) der Eigentümer*innen für verpflichtende Sanierungs- und Werterhaltungspläne. An den finanziellen Mitteln dürfte es nicht liegen, denn die geringste Zustimmung lag bei der Aussage „Sanierungs- und Werterhaltungspläne kosten Geld und werden daher von der WEG nicht beschlossen“ vor (47 %). Zusammenfassend sind Eigentümer*innen Sanierungs- und Werterhaltungsplänen gegenüber positiv gestimmt und sehen in ihnen einen hohen Nutzen für die WEG.

⁵ <https://ibroad-project.eu/> (Zugriff: 30.06.2022)

Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne...

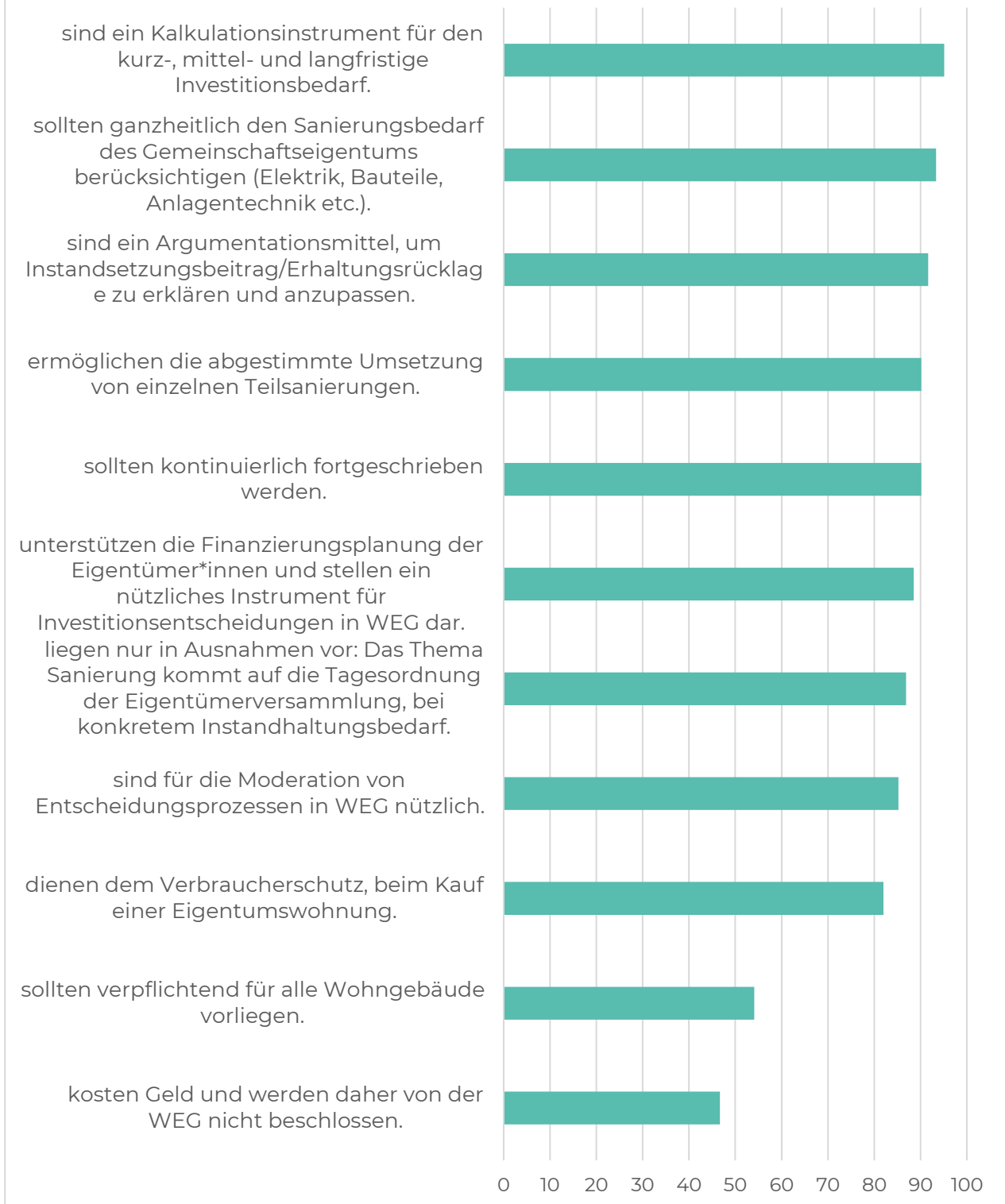


Abbildung 15: Zustimmung zu Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne aus Sicht der Eigentümer*innen (N = 61) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

5.5.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltungen

Die Bewertung der Sanierungsfahrpläne von Immobilienverwaltungen ist ähnlich positiv, wie die Einschätzung der Eigentümer*innen. Für Immobilienverwaltungen sind Sanierungsfahrpläne ebenfalls ein zentrales Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsbedarf (93 %) und ein Argumentationsmittel zur Anpassung der Erhaltungsrücklage (99 %). Sobald WEG Sanierungen beschließen, informieren und ermöglichen Sanierungsfahrpläne die abgestimmte Umsetzung von einzelnen Teilsanierungen (93 %). Allerdings, sind die Sanierungsfahrpläne noch nicht ideal auf WEG zugeschnitten (77 %) und können noch angepasst werden (energetische und technische Merkmale berücksichtigen). Auch die befragten Immobilienverwalter*innen sprechen sich eher gegen eine Verpflichtung der Sanierungsfahrpläne für alle Wohngebäude aus. Diese Aussage erhielt die geringste Zustimmung aus den vorgegebenen Alternativen (49 %).

Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne...

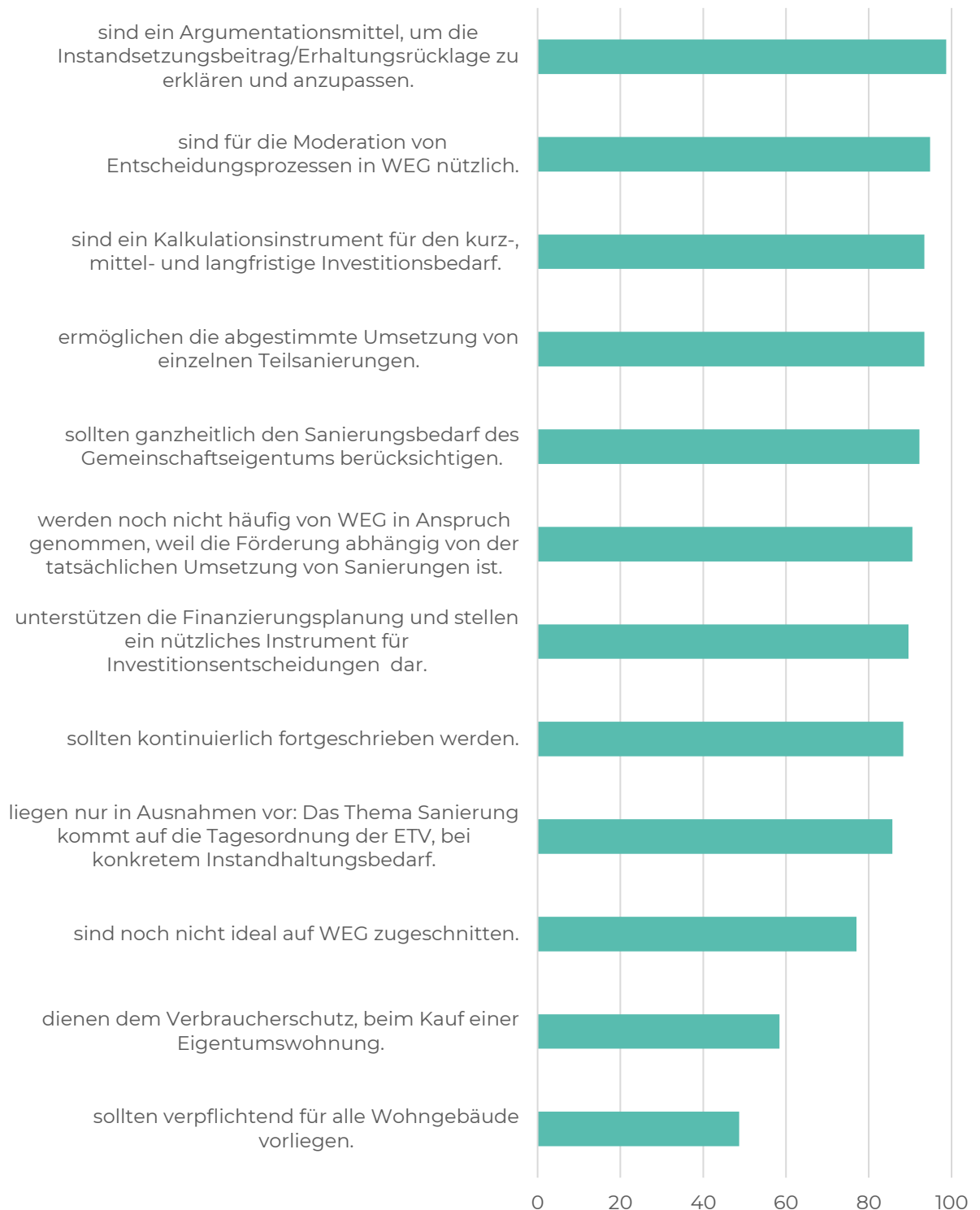


Abbildung 16: Zustimmung zu Sanierungs-/ Werterhaltungsplänen aus Sicht der Verwalter*innen (N = 77) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

5.6 Anforderungen und Qualifizierungsbedarf

5.6.1 Fremdwahrnehmung der Eigentümer*innen

Die Qualifikationsanforderungen an Hausverwaltungen sind umfangreich, komplex und wandeln sich im Laufe der Zeit (z.B. Rechtsänderungen, neue Gebäudeeffizienzanforderungen). Immobilienverwalter*innen müssen sich fortwährend weiterbilden, um aktuelle Rahmenbedingungen zu kennen und neues Wissen im Sinne der WEG und deren Werterhalt anwenden zu können (Wohnungseigentumsrecht, Gebäudemanagement, Bauwesen, neueste gesetzliche Auflagen). Mit Blick auf die Erwartungen der Eigentümer*innen an ihre WEG-Verwaltung wurden die Begleitung von Entscheidungsprozessen der WEG (Moderation) (93%), das notwendige Know-How im Projektmanagement, die Steuerung von Dienstleistern (95 %) und die notwendigen Energieeffizienzanforderungen des Gesetzgebers an Wohngebäude als wichtigste Faktoren identifiziert (93 %) von denen Eigentümer*innen umfangreiche Kenntnisse von ihren Hausverwaltungen erwarten. Die geringste Zustimmung aus den möglichen Alternativen erhielt die Erarbeitung von Finanzierungskonzepten (Ablehnung 19 %).

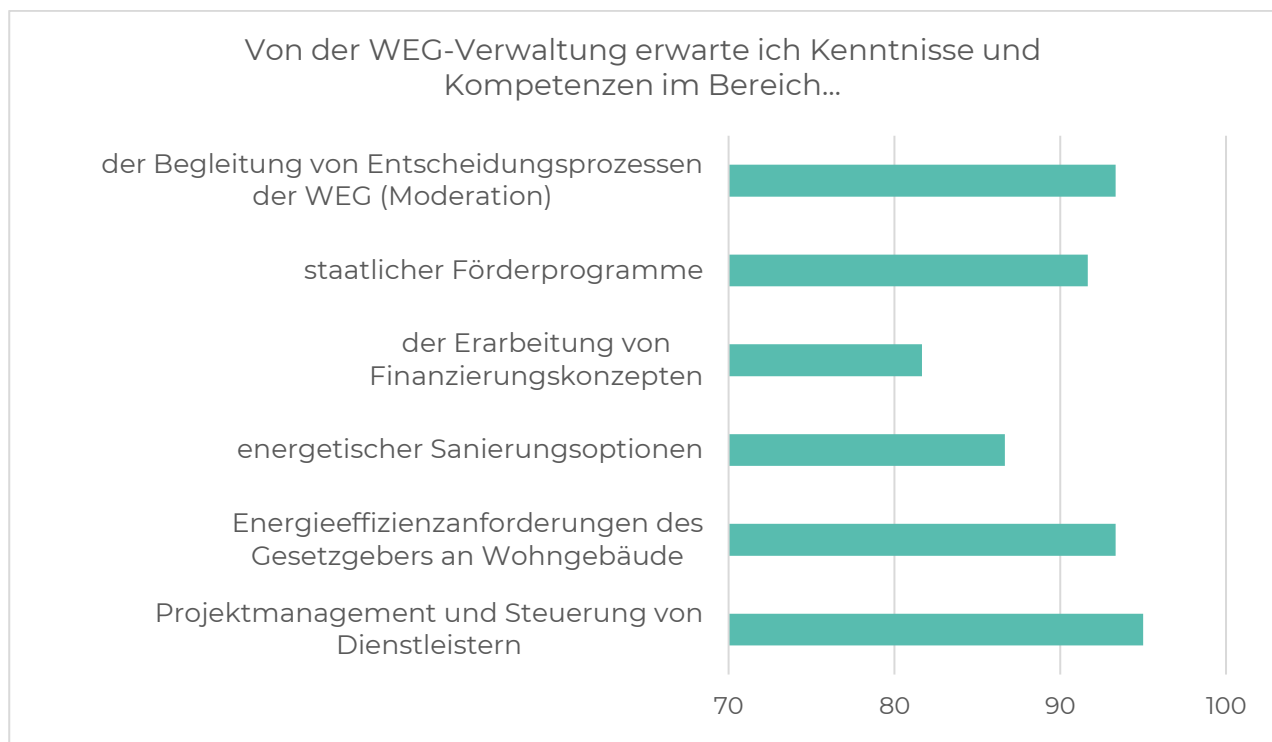


Abbildung 17: Kompetenzerwartungen an WEG-Verwaltungen (N = 60) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

Eigentümer*innen attribuieren den Verwaltungen sehr gute Kenntnisse in der Finanz- und Vermögensverwaltung (37 %). Die Einschätzung, worin WEG-Verwaltungen keine guten Fachkenntnisse verfügen, sehen die Eigentümer*innen in dem Bereich bundesweite Förderprogramme (KfW, BAFA) und regionale Förderprogramme für Umwelt und Energie. Der Qualifikationsbedarf für WEG-Verwaltungen ist hier am deutlichsten ausgeprägt. Ein knappes Drittel der Eigentümer*innen kann jedoch diese beiden Fachkenntnisse ihrer Immobilienverwaltung nicht gut einschätzen (30 %).

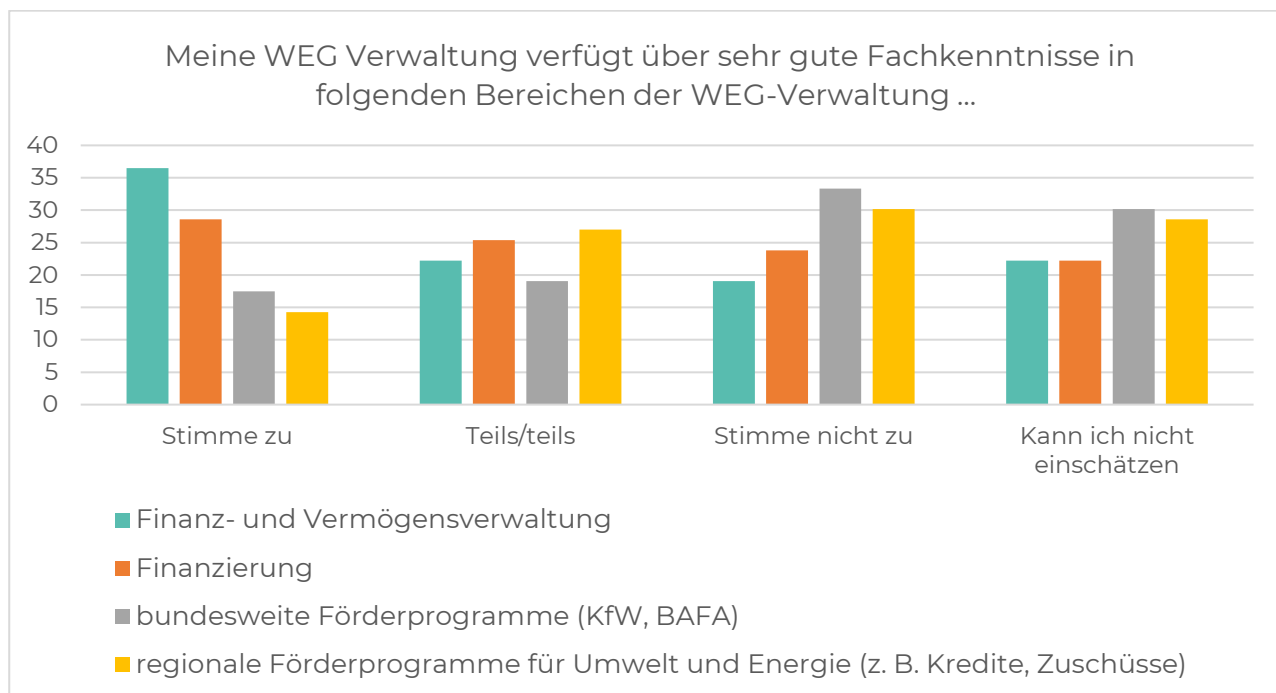


Abbildung 18: Einschätzung der Kompetenzen der WEG-Verwaltungen (N = 63) (Angaben in Prozent)

5.6.2 Selbstwahrnehmung der Wohnimmobilienverwaltung

In § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist hinsichtlich der Aufgaben und Befugnisse der beauftragten Verwaltung geregelt, dass diese die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung für die Gemeinschaft zu treffen hat. Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einschränken oder erweitern. Zu den zentralen Aufgaben und Pflichten gehört in der Regel die Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung für jedes Kalenderjahr (§ 28 WEG) sowie die Finanzverwaltung für die Wohnungseigentümergein-

schaft (z. B. Verwaltung der eingehenden Hausgeldzahlungen, Begleichung von Rechnungen per Überweisung, Prüfen der Kontostände). Laut Umfrage verfügen Immobilienverwalter*innen über sehr gute Fachkenntnisse in den Bereichen der Finanz- und Vermögensverwaltung (75 %). Bei Fragen rund um bundesweite (24 %) und regionale Förderprogramme für Umwelt und Energie (21,5 %) (z.B. Kredite und Zuschüsse) sind Immobilienverwalter*innen deutlich selbstkritischer und geben seltener an über gute Fachkenntnisse zu verfügen. Bei Fragen der Finanzierung zeigt sich eine Zweiteilung: etwa die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer*innen bewertet die eigenen Fachkenntnisse als sehr gut, während 44% der Immobilienverwalter*innen angibt teilweise über gute Kenntnisse zu verfügen. Dieses Antwortmuster deckt sich mit der Einschätzung der Eigentümer*innen: Nachhol- und Qualifizierungsbedarf existiert somit bei regionalen und bundesweiten Förderprogrammen.

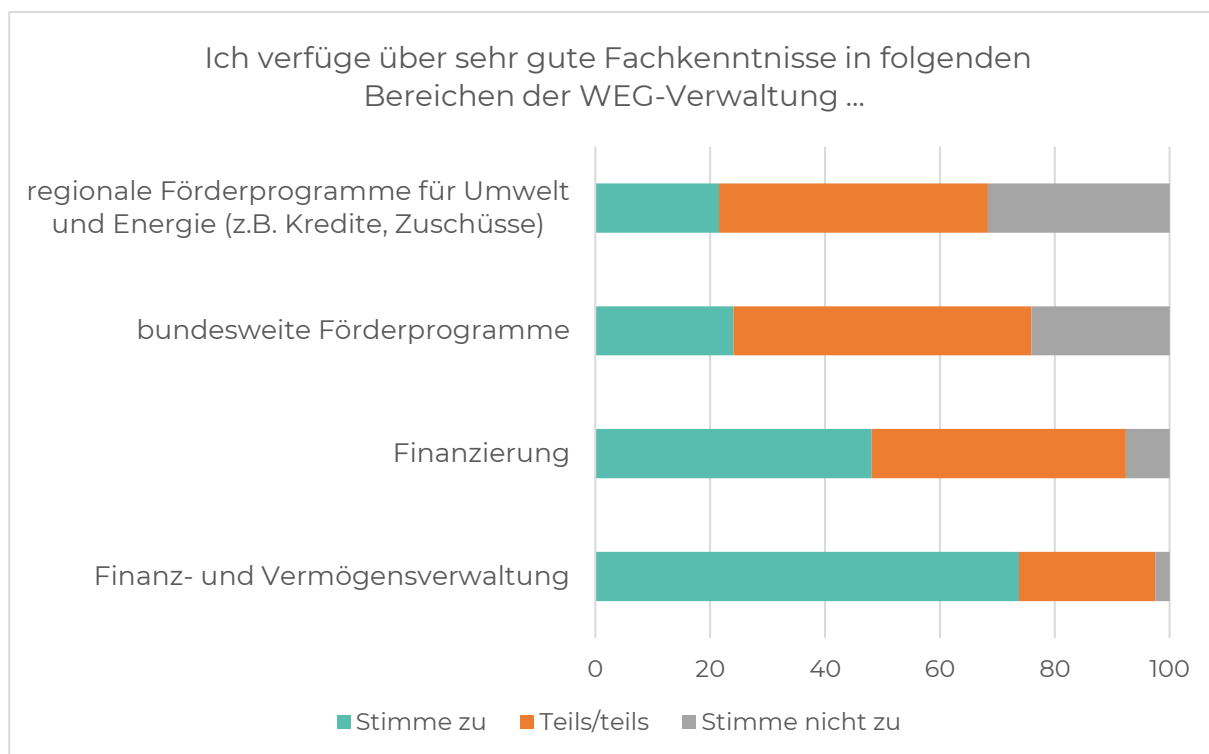


Abbildung 19: Bewertung eigener Fachkenntnisse (N = 80) (Angaben in Prozent)

Professionelle Immobilienverwaltungen müssen zur Wahrnehmung aller definierten Aufgaben über ein hohes Maß an technischem, juristischem, steuerlichem und administrativem Fachwissen sowie an Verantwortungsbewusstsein und Soft Skills verfügen.

Eine gute Hausverwaltung zeichnet sich darüber hinaus durch ein hohes Maß an Kundenorientierung aus. So stimmt die Mehrheit der Immobilienverwaltungen der Aussage zu, dass die Moderation und Beratung von Entscheidungsprozessen in WEG (98 %) eine entscheidende Kompetenz für eine professionelle WEG-Verwaltung sind, sowie Fachkenntnisse der Finanz- und Vermögensverwaltung erfordert (95 %). Vor allem sehen sich Immobilienverwalter*innen wesentlich in der Pflicht, im Sinne des Werterhalts des Gemeinschaftseigentum zu handeln (99 %; N = 77). Im Vergleich zu den anderen Aussagen, erhielt die Aussage „Professionelle WEG-Verwaltung erfordert Fachkenntnisse der Finanzierung“ die niedrigsten Zustimmungswerte (79 %).

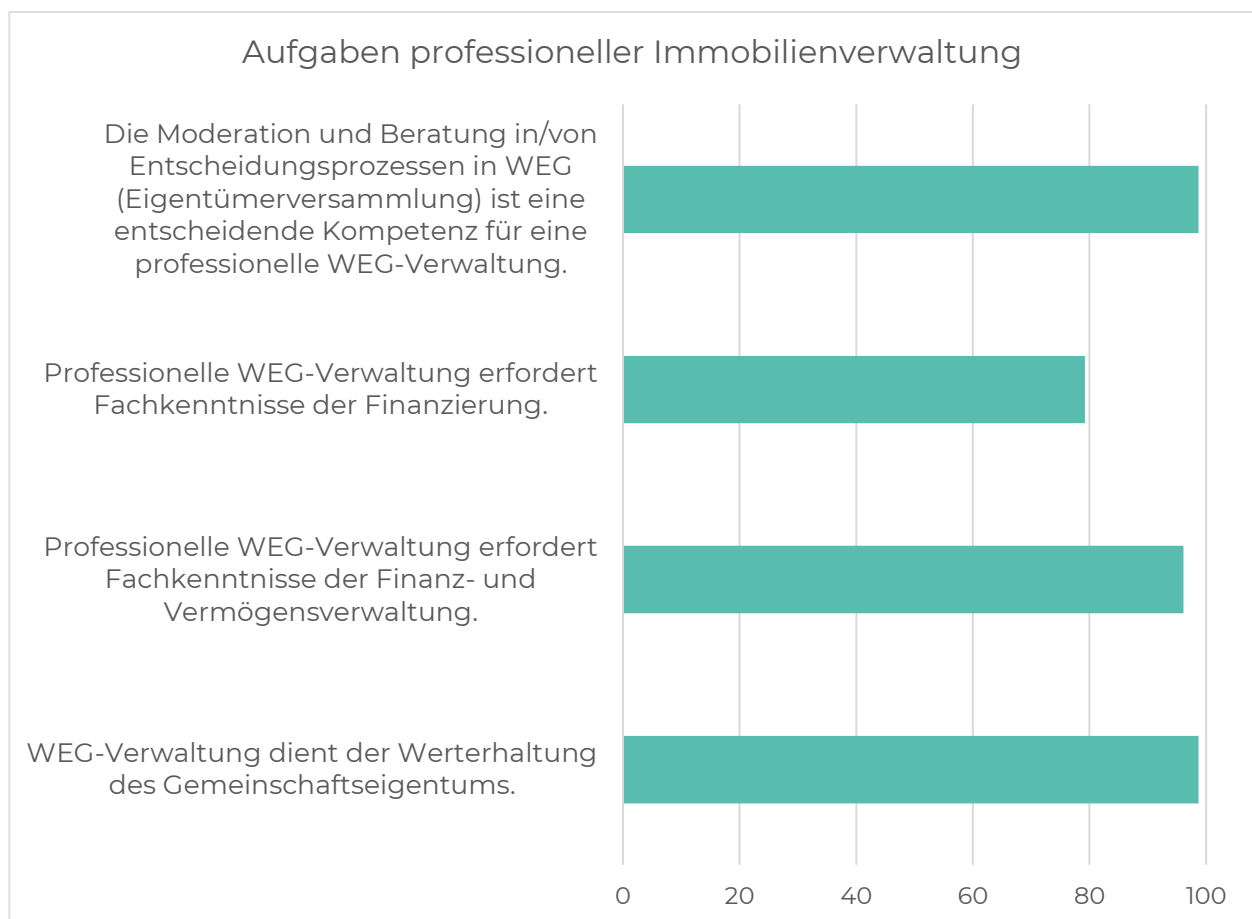


Abbildung 20: Aufgaben professioneller Immobilienverwaltung (N = 82) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

Im Rahmen der GREEN Home Umfrage wurden die Immobilienverwalter*innen nach ihrer persönlichen Einschätzung zu ihren Qualifikationen gefragt, die notwendig sind, um umfassende Sanierungsmaßnahmen in WEG zu begleiten und umzusetzen.

Am besten qualifiziert fühlen sich die WEG-Verwaltungen in der Versammlungsleitung und Moderation zur rechtssicheren Entscheidungsfindung in der WEG (94 %). Ebenfalls als „sehr gut“ bewertet werden Projektmanagementenerfahrungen in der Koordination und Umsetzung von energetischen Sanierungen (86 %). Teilweise fehlen einigen Verwalter*innen Informationen zu energetischen Sanierungsoptionen für die Eigentümerversammlungen (71 %). Die niedrigsten Zustimmungswerte sind bei der Erarbeitung von Finanzierungskonzepten (Kosten-Nutzen-Konzepten, Finanzierungsvarianten) wiederzufinden (50 %).

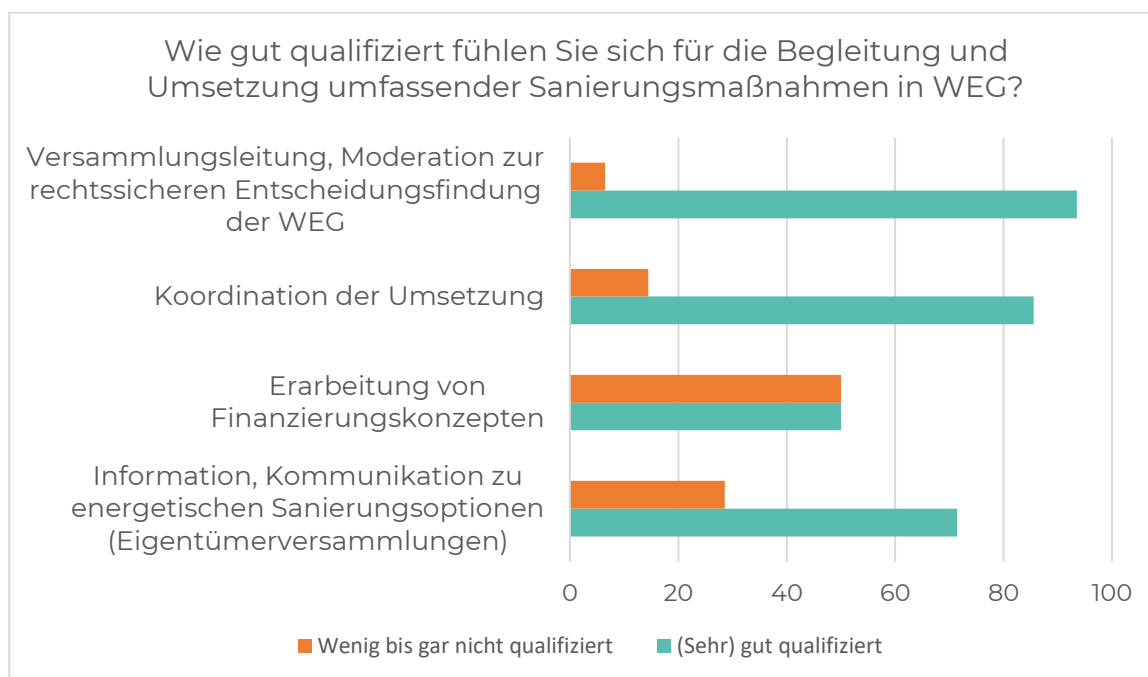


Abbildung 21: Selbsteinschätzung Qualifikation energetische Sanierung (N = 77) (Angaben in Prozent)

5.6.3 Verwaltungsbeiräte

Der Verwaltungsbeirat nimmt in einer Eigentümergemeinschaft eine sehr wichtige Schlüsselfunktion ein und ist für einen gelingenden Willensbildungs- und Entscheidungsprozess von großer Bedeutung. Seine Hauptaufgabe ist es den Verwalter zu kontrollieren und bei seiner Tätigkeit zu unterstützen. Auch kann er Abrechnungen

übernehmen und Wirtschaftspläne prüfen. Er gibt anderen Eigentümer*innen Auskunft und wirkt bei Eigentümerversammlung mit (beispielsweise Prüfungsbericht). Bei Sanierungsabsichten und auch der Durchführung fungiert der Verwaltungsbeirat wie eine Drehscheibe bzw. Sprachrohr zwischen den Eigentümer*innen untereinander und zur Hausverwaltung und fördert die Meinungsbildung, in dem er Anregungen, Fragen und Kritik vorbringt oder eine vermittelnde und beratende Funktion einnimmt. Häufig werden die Stellen mit Eigentümer*innen besetzt, die Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten oder ähnliche Berufe bekleiden. So kann der Beirat Angebote einholen oder Dienstleister (z.B. Handwerker) überwachen. Allerdings hat der Beirat weder eine Überwachungspflicht (oder ein Überwachungsrecht) gegenüber der Hausverwaltung oder beauftragten Dritten, noch eine Weisungspflicht (oder ein Weisungsrecht).

Eigentümer*innen und Immobilienverwaltungen sind sich einig, dass die Qualifizierung von Verwaltungsbeiräten für die Entscheidungsfindung und Willensbildung in WEG relevant sind. Die hohen Zustimmungswerte der Eigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen untermauern die hohe Relevanz des Beirats als ein wichtiges Organ in der Wohnungseigentümergeinschaft (Immobilienverwaltungen: 82 %; Eigentümer*innen: 74 %). Diese Frage erhielt in der VDIV Weiterbildungsumfrage 2021 ähnlich hohe Zustimmungswerte, denn 74 % der 250 befragten Wohnimmobilienverwalter*innen waren der Ansicht, dass die Qualifizierung von Beiräten für den Entscheidungsprozess in Eigentümergeinschaften hilfreich ist.

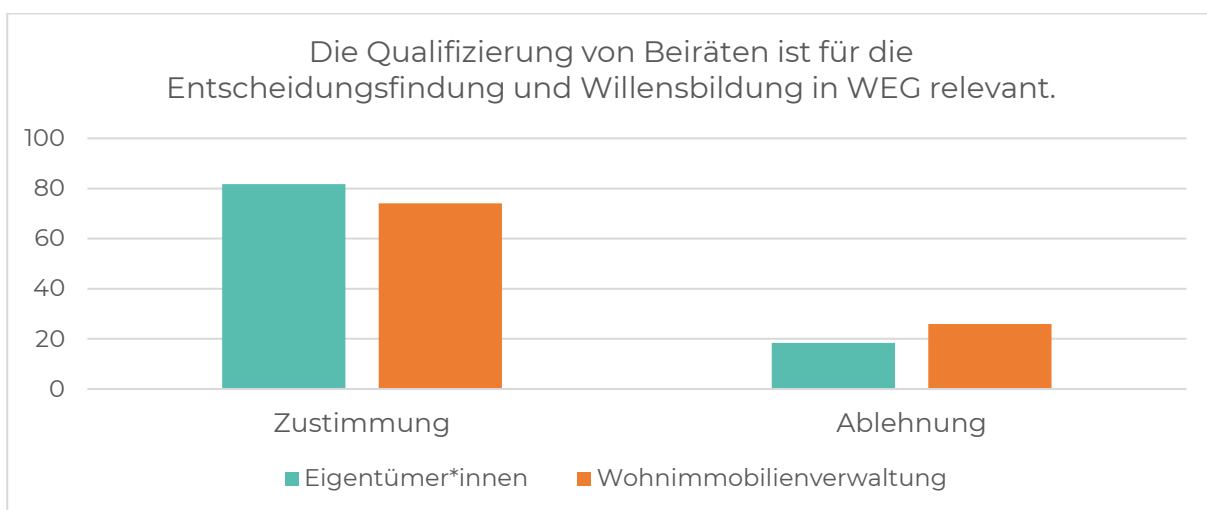


Abbildung 22: Relevanz von Qualifizierung der Verwaltung (N = 60, N = 77) (Angaben in Prozent)

5.7 Erfolgsfaktoren und Bedarf

5.7.1 Information

Dieses Kapitel beleuchtet den Informationsbedarf und die unterschiedlichen Wege der Informationsbeschaffung. Spezielle auf WEG ausgerichtete Informationsangebote sind elementar, um private Investitionen in die Energieeffizienz auszulösen.

5.7.1.1 Perspektive der Eigentümer*innen

Wo informieren sich die Eigentümer*innen über energetische Sanierungen? Die Hauptinformationsquellen der Eigentümer*innen über umfassende und notwendige Sanierungsmaßnahmen sind vor allem Freunde und Bekannte (50 %) und der Austausch mit anderen Eigentümer*innen (44 %). Die Suche im Internet nach Informationen auf Webseiten von (Interessens-)Verbänden wird häufig ebenfalls genannt (50 %). Verbraucherschutzwebseiten sind letztgenannt (31 %). Somit ziehen Eigentümer*innen es vor erstmal mit Freunden oder anderen Eigentümer*innen zu sprechen als mit ihrer WEG- Verwaltung.

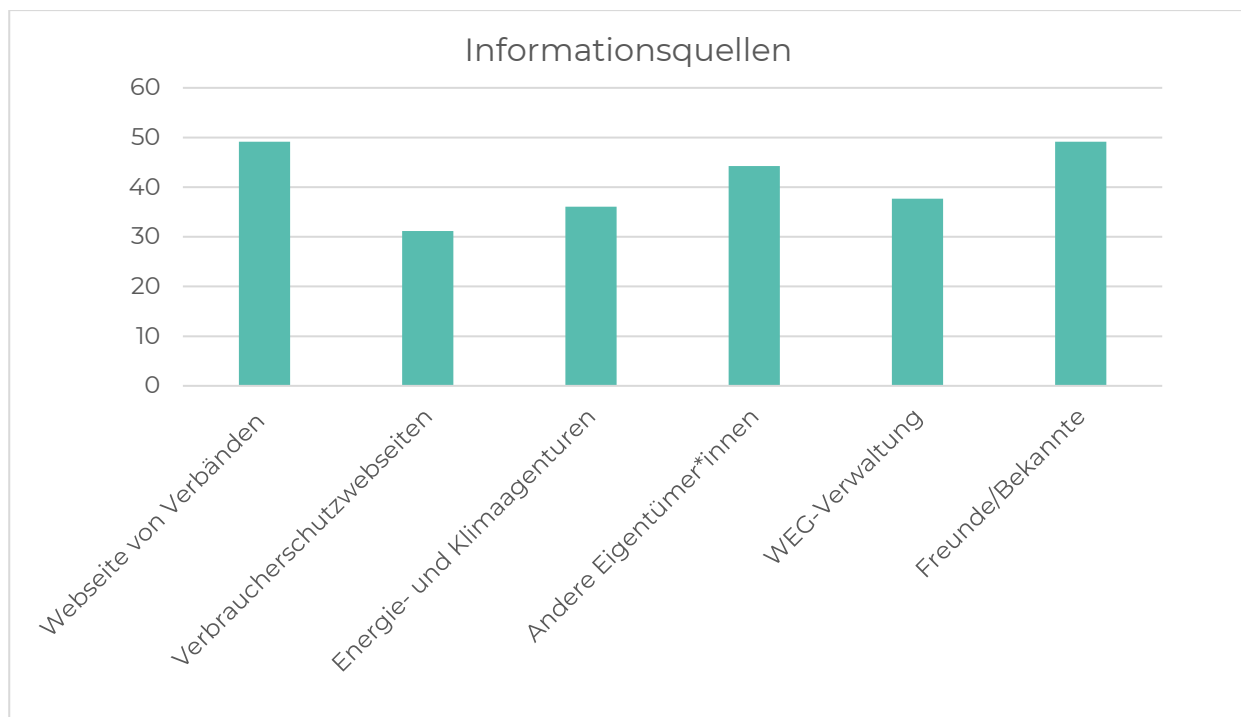


Abbildung 23: Informationsquellen (N = 61) (Angaben in Prozent)

Damit WEG umfängliche Sanierungsmaßnahmen beschließen, benötigen sie zuverlässige und transparente Informationen auf deren Basis sie eine fundierte Entscheidung fällen können. Nach dem Schulnotensystem von 1 (sehr nützlich) bis 6 (gar nicht nützlich) wurden die Umfrage-Teilnehmer*innen gebeten anzugeben, welche zentrale Anlaufstellen und Informationen sie sich wünschen bzw. sie für nützlich erachten. 68 % der Eigentümer*innen bewerten an erster Stelle, also als „sehr nützlich“ eine Informationsplattform (Online Infopunkt). Des Weiteren wurden weitere Beratungsmöglichkeiten und regionale Auskunftsstellen ebenfalls als „sehr nützlich“ gewertet, die Informationen zu regionalen oder länderspezifischen Förderprogrammen bereithalten. Hingegen hielten 39 % der Eigentümer*innen bundesweite Auskunftsstellen eher für „nicht nützlich“.

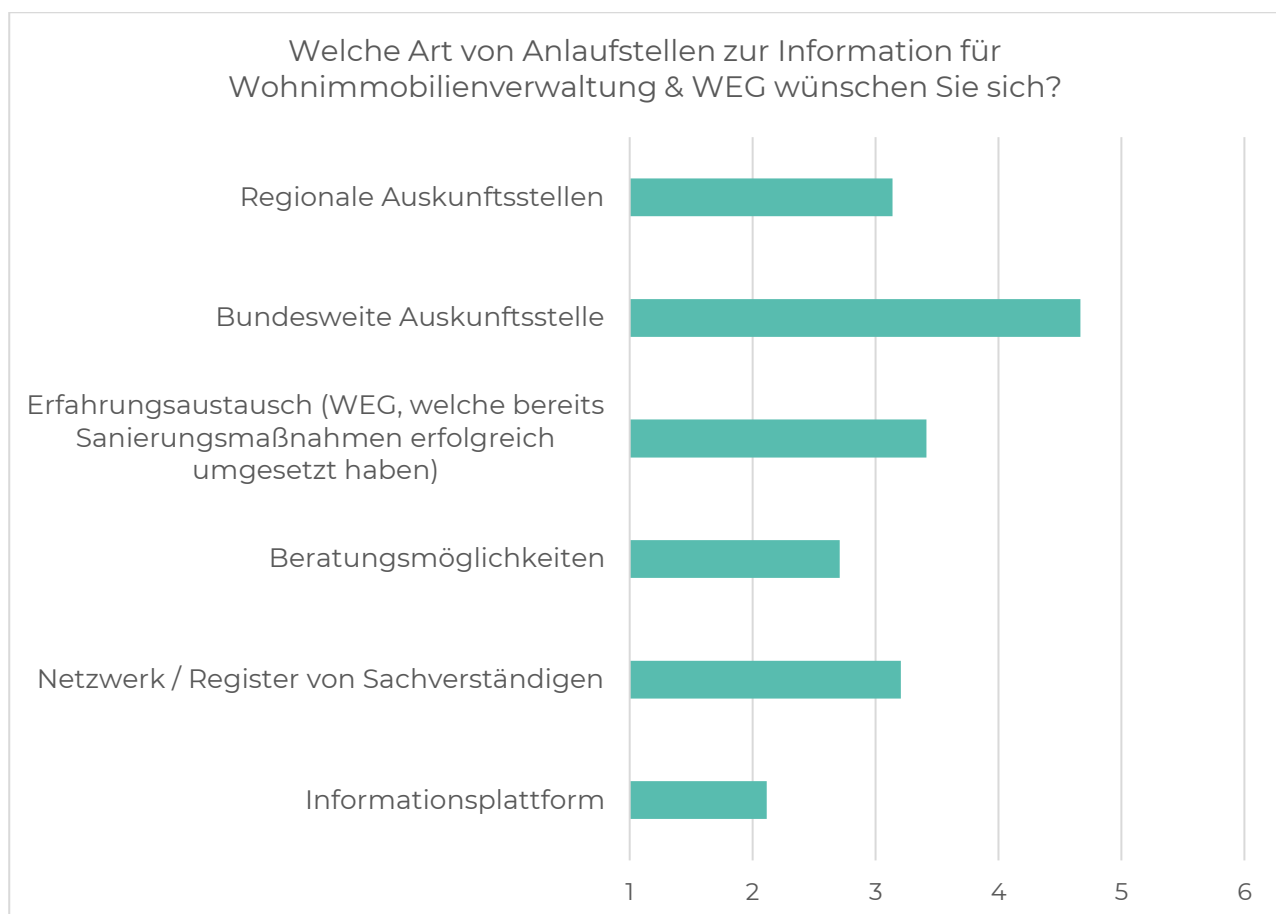


Abbildung 24: Informations- und Anlaufstellen (Bewertung der Nützlichkeit mit Schulnoten von 1: sehr nützlich bis 6: gar nicht nützlich) (N = 60)

5.7.1.2 Perspektive Wohnimmobilienverwaltung

Immobilienverwalter*innen suchen im eigenen beruflichen Netzwerk am meisten nach Informationen (66 %) zu branchenrelevanten Themen, gefolgt von Webseiten von Interessensverbänden (63 %). Ebenfalls wird das eigene Handwerkernetzwerk aktiviert und direkt angesprochen (62 %). Ähnlich zu den Ergebnissen bei den Eigentümer*innen werden Verbraucherschutzwebseiten kaum als Informationsbeschaffungsquelle verwendet (8 %).

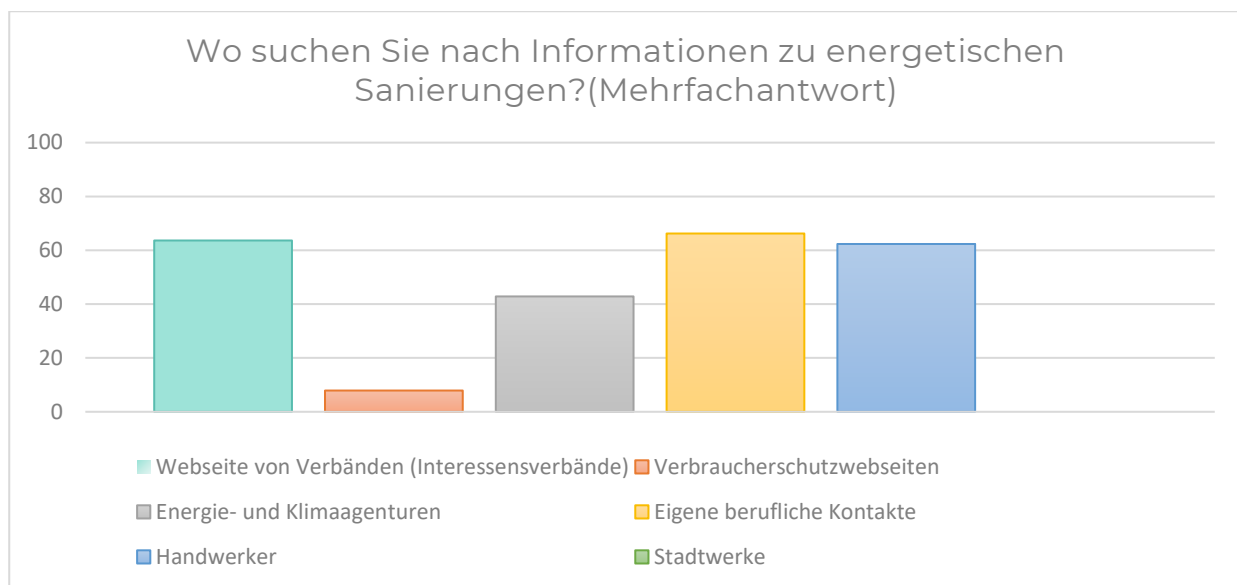


Abbildung 25: Informationsquellen energetische Sanierungen (N = 77) (Angaben in Prozent)

Up-to-date bleiben Immobilienverwalter*innen vor allem durch die Teilnahme an Konferenzen und Tagungen. Social-Media-Kanäle werden sehr selten verwendet. Twitter wird überhaupt nicht genutzt, aber auch LinkedIn und Xing werden nicht verwendet, um sich mit Kolleg*innen in der Branche auszutauschen.

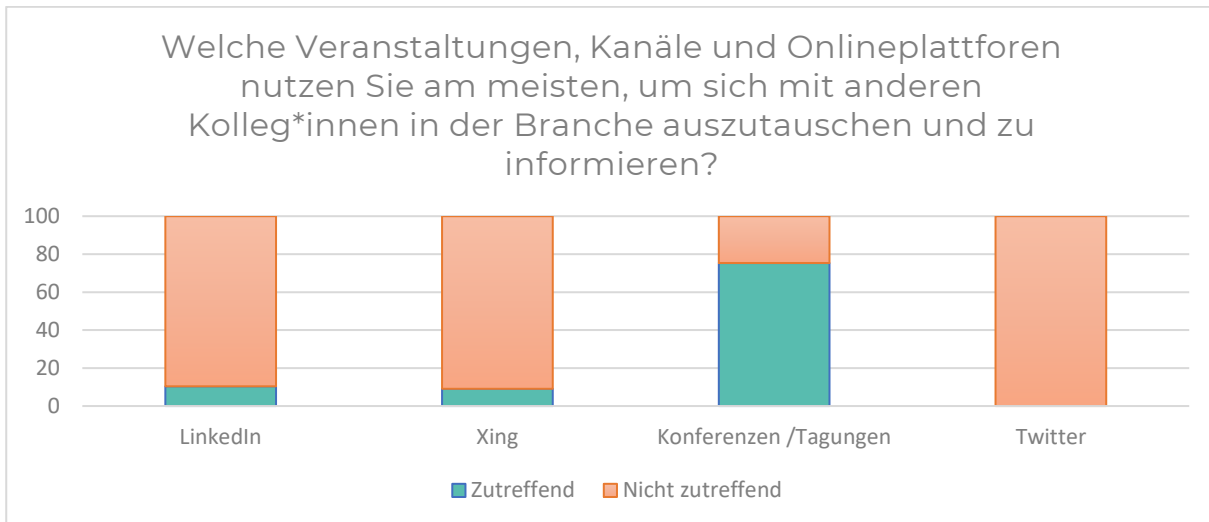


Abbildung 26: Austauschkanäle innerhalb der Branche (N = 77)

5.7.2 Vernetzung

Eine große Bedeutung hat der persönliche Austausch und die Vernetzung in der Branche mit Sachverständigen aus den Bereichen Recht, Energieberatung, Energiedienstleistung, Beiräte, Finanzierung, Bau- und Anlagentechnik, Bauingenieuren, Handwerk, Denkmalschutz etc. Dieses Netzwerk wünschen sich 97% der befragten Immobilienverwalter*innen, was die Bedeutung von Netzwerken unterstreicht, um auf dem Markt agieren zu können.

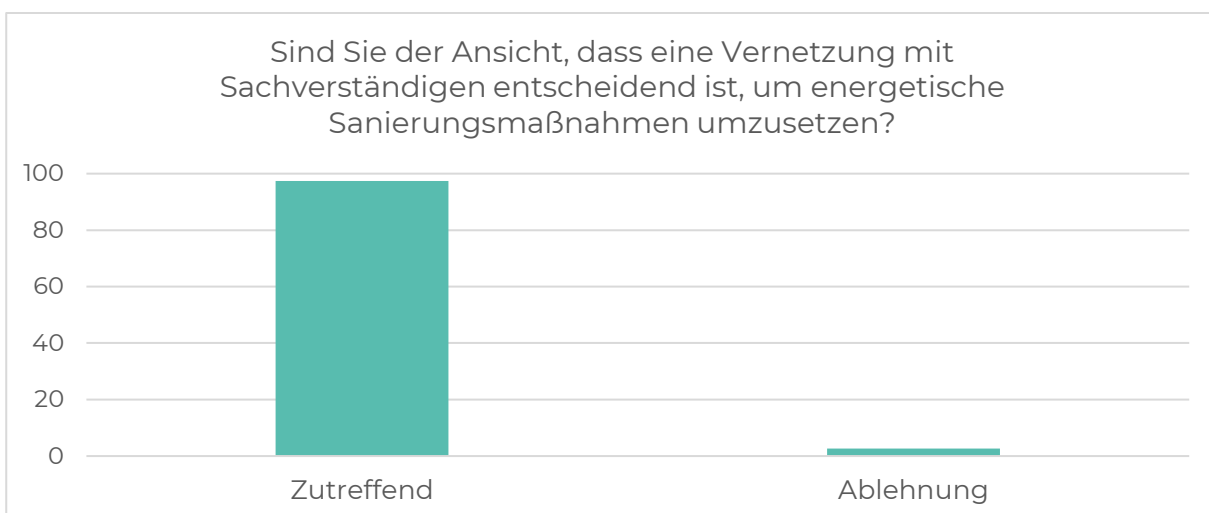


Abbildung 27: Wichtigkeit von Vernetzung (N = 76) (Angaben in Prozent)

5.7.3 Bedarf an Auskunftstellen

Der Bedarf an Unterstützungsangeboten wurde mit der Frage „Welche Art von Auskunftsstellen zur Information für Wohnimmobilienverwaltung & WEG wünschen Sie sich?“ erhoben.

Eine Informationsplattform erhielt die höchsten Zustimmungswerte (96 %) bei den Immobilienverwalter*innen. Ziel einer Informationsplattform bzw. eines Infopunkts ist es, für alle Sondereigentümer*innen und Bauherren, deren Planer und Handwerker sowie Wohnimmobilienverwalter*innen fundierte Informationen bereit zu stellen, um so der Vielzahl der Fragen und Anträgen die Verwaltung zu entlasten.

Relativ zu den anderen Auswahlmöglichkeiten, erhielt die bundesweite Auskunftsstelle (61 %) die geringste Zustimmung. Ähnlich wie unter den Eigentümer*innen werden hingegen regionale Auskunftsstellen (94 %), die Informationen zu regionalen oder länderspezifischen Förderprogrammen vermitteln können, befürwortet. Ebenfalls hoch bewertet und wünschenswert sind Beratungsmöglichkeiten (94 %).

Wissensdefizite (inkl. Mythen und Vorurteile, wie z.B. Sanierungen fördern die Schimmelbildung) und den Bedarf an Informationen zur energetischen Sanierung zu schließen ist entscheidend, um private Investitionen auszulösen. Die Einrichtung von One-Stop-Shops als niederschwellige zentrale Anlaufstellen werden von der Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie der Europäischen Kommission vorgeschlagen. In „One-Stop-Shops“ soll den Kund*innen technische, administrative und finanzielle Beratung und Unterstützung im Bereich der Energieeffizienz, einschließlich der energetischen Renovierung von Gebäuden und der Nutzung erneuerbarer Energien für Gebäude, angeboten werden.

Die VDIV Weiterbildungsumfrage 2021 verfolgte das Ziel berufsfeldrelevante Weiter- und Fortbildungen für Wohnimmobilienverwalter*innen zu entwickeln und erfasste den konkreten Bildungsbedarf in der Branche (N = 279). Ein zentrales Ergebnis ist, dass Immobilienverwaltungen über ein gutes ausgebautes Netzwerk an Juristen (74%), Handwerkern (87%) und Architekten (66%) verfügen. Allerdings haben nur 53% der Wohnimmobilienverwalter*innen angegeben, dass sie über ein gutes Netzwerk an Energieberater*innen verfügen. Der Aufbau eines breiten Energieberater-Kooperationsnetzwerkes ist somit hoch. Eine klare Mehrheit von über 88% der Wohnimmobilienverwalter*innen sind der Meinung, dass eine branchenübergreifende

Vernetzung mit Sachverständigen (Recht, Energieberatung, Bau- und Anlagentechnik etc.) für eine langfristige Sanierungsplanung, für die Umsetzung von abgestimmten Baumaßnahmen sowie für das Monitoring wichtig sind.

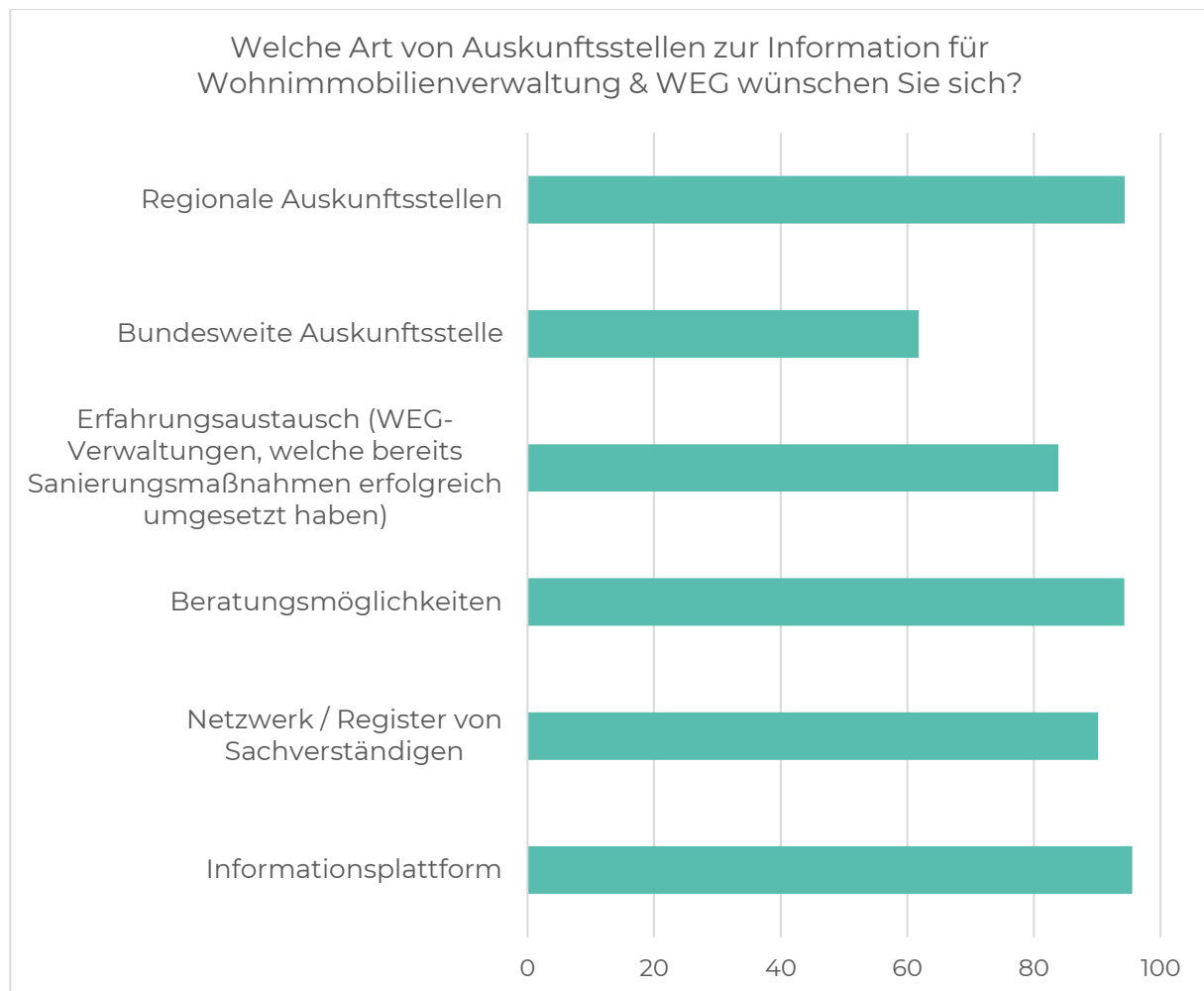


Abbildung 28: Gewünschte Arten von Auskunftsstellen (Kategorie "Weiß nicht" wurde aus Berechnungen ausgeschlossen) (N = 55 - 71) (Angaben in Prozent)

5.7.4 Finanzierungsinstrumente

5.7.4.1 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltungen

Laut TNS Emnid im Auftrag der DENA (Deutsche Energie-Agentur 2016) wurden Maßnahmen zur Steigerung der Sanierungsbereitschaft abgefragt. Zentrales Ergebnis unter denjenigen Eigentümer*innen, die noch nicht energetisch saniert haben, ist, dass eine bessere Förderung die meisten Chancen für den Anstieg energetischer

Sanierungen erzielen würde (71 %). Die Einführung einer steuerlichen Förderung (65 %) und bessere Informationen (59%) werden ebenfalls gewünscht.

Ohne Förderung sind ambitionierte und umfassende Modernisierungen noch nicht wirtschaftlich. Daher sind Förderprogramme im Gebäudebereich Voraussetzung, um eine Sanierungswelle mit hoher Akzeptanz in der Bevölkerung zu unterstützen. Um eine Einschätzung zu erhalten, welche Eigenschaften WEG-spezifische Förderprogramme für energetische Sanierungen aufweisen müssen, damit diese die Finanzierungsbedingungen entsprechender Vorhaben merklich verbessern können, wurden Immobilienverwaltungen nach der Beurteilung der Antragstellung gefragt.

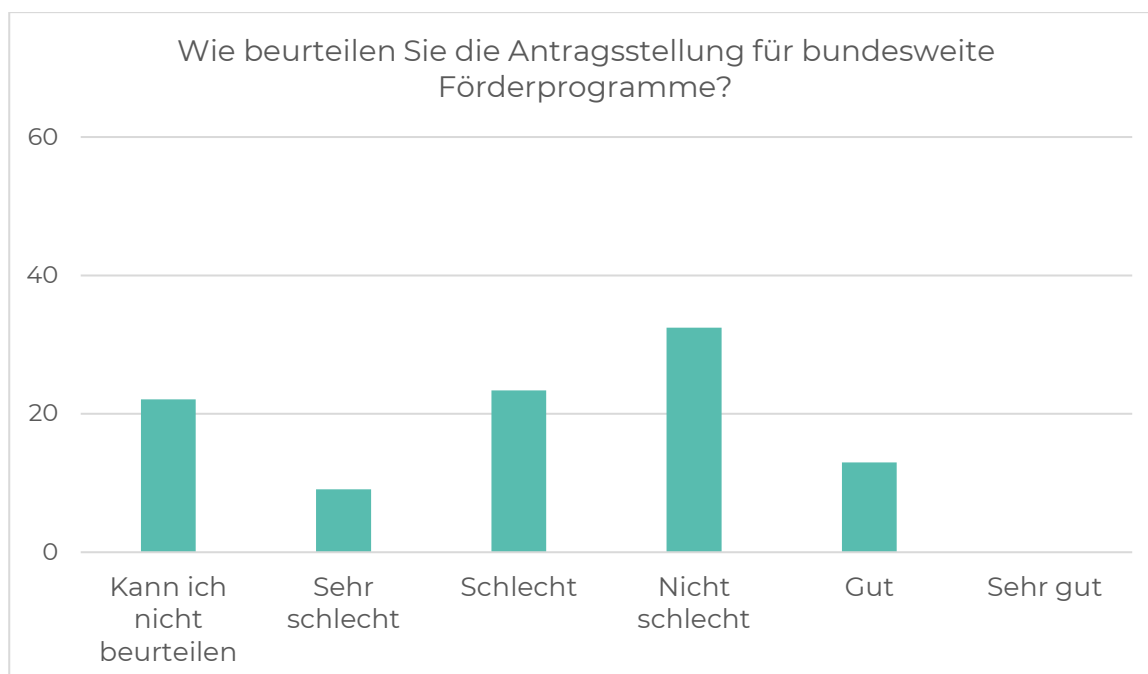


Abbildung 29: Bewertung der Antragstellung für bundesweite Förderprogramme (N = 77) (Angaben in Prozent)

Die Antragsstellung wird von den Verwalter*innen im Schnitt eher schlecht (32,5 %) als gut (13 %) bewertet. 22 Prozent der Wohnimmobilienverwalter*innen gab an, dass sie diese Frage nicht bewerten können. Die Kategorie „sehr gut“ wurde gar nicht ausgewählt. Das Problem liegt daher nicht nur in der Verfügbarkeit und dem Umfang von Förderungen, sondern auch im System der Antragsstellung selbst, welches als aufwändig und kompliziert bewertet wird, begründet. Eine Hürde ist daher auch

struktureller Natur, also die Komplexität der Antragstellung an sich. Frühere Untersuchungen von Eigentümer*innen, Verwalter*innen und Energieberater*innen zeigen ähnliche Resultate (Mjekic et al. 2022; DDIV 2014; Jaroszek 2015) und werden als ein Hemmnis der energetischen Sanierung identifiziert.

Welche Informationen benötigen WEG, um eine Investitionsentscheidung zu treffen?

Fragt man Immobilienverwalter*innen, zu welchen Aspekten der energetischen Sanierung WEG zusätzliche Informationen benötigen, zeigt sich ein recht homogenes Bild. Es werden Informationen, Checklisten und Leitfäden zu den Themengebieten

- Förderung (100 %),
 - aktuelle gesetzliche Mindeststandards/ Vorgaben für Gebäude (89 %),
 - Finanzierungsmöglichkeiten (93 %),
 - transparente Darstellung von Kostenersparnissen pro Wohneinheit (m²) nach Fördermöglichkeiten (89 %)
 - eine Orientierungshilfe für unterschiedliche Gebäude nach Baualter inkl. möglicher sinnvoller Maßnahmen (88 %)
 - Haftungsrisiken (81 %)
- benötigt.

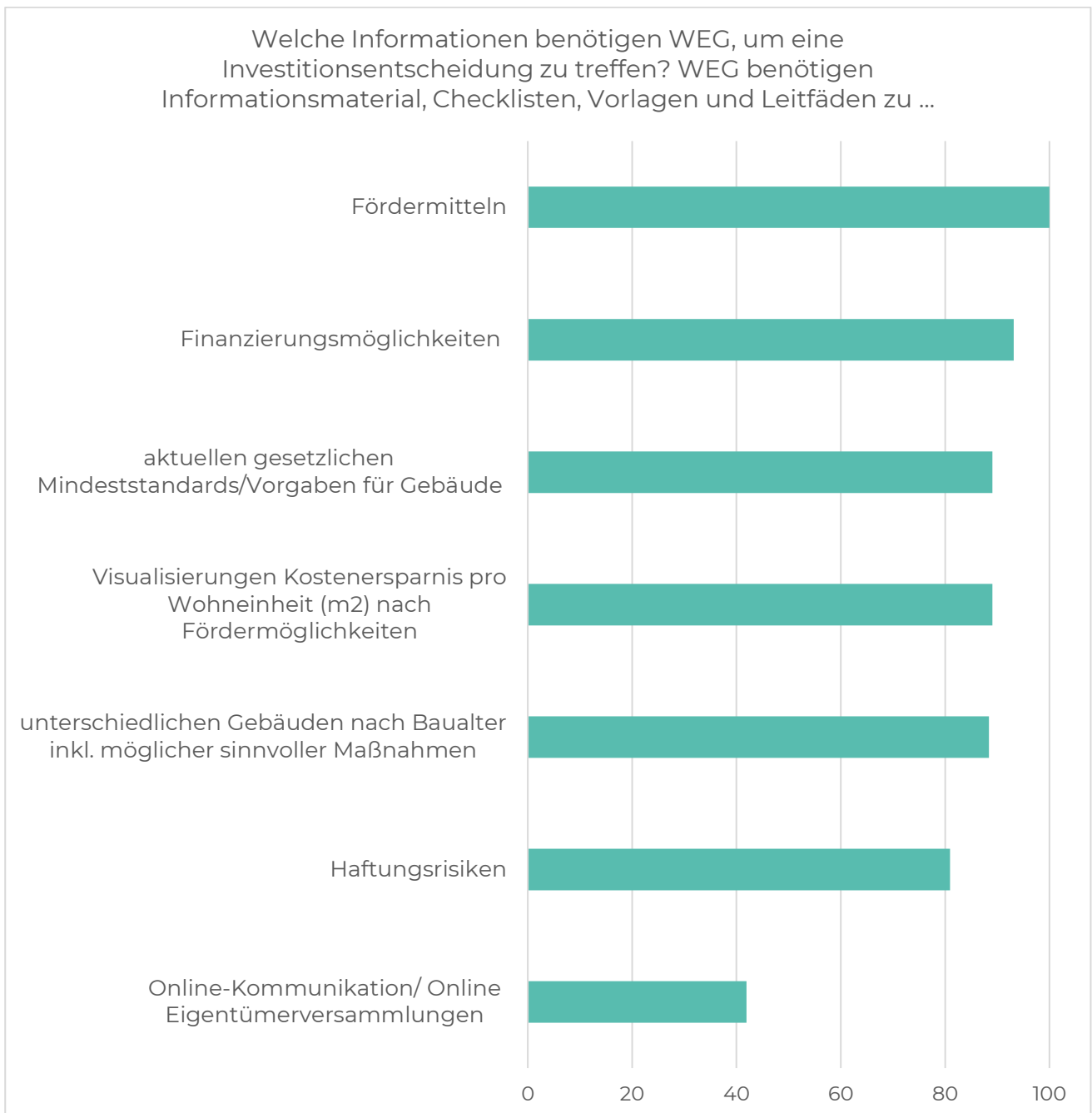


Abbildung 30: Von WEG benötigte Informationen für Investitionsentscheidungen (N 63-71) (Angaben in Prozent)

Erhaltungsrücklage

Immobilienverwalter*innen wurden gebeten die Wichtigkeit der Erhaltungsrücklage nach dem Schulnotenprinzip zu evaluieren. Ihrer Einschätzung nach spielt die Erhal-

tungsrücklage eine sehr wichtige Rolle (Mittelwert liegt bei 1,75). Die Mehrheit der Immobilienverwalter*innen bewertet die häufig zu geringe Erhaltungsrücklage als ein wesentliches Hindernis energetischer Sanierung (61 %). Die Wichtigkeit von Erhaltungsrücklagen für eine Entscheidung für energetische Sanierungen unterstreicht das Ergebnis, dass unter denjenigen Eigentümer*innen, bei denen in den letzten fünf Jahren eine Sanierung in ihrer WEG stattgefunden hat, wurde die Sanierung bei 67 % der Eigentümer*innen aus Erhaltungsrücklagen und zu 33 % aus Sonderumlagen finanziert.

Eigentümer*innen legen per Beschluss selbst fest, wie hoch die monatliche Belastung für die Erhaltungsrücklage sein soll. Sehr häufig kommt eine notwendige Mehrheit für eine hohe Rücklage nicht zustande.

Abhilfe für eine Erhöhung der Erhaltungsrücklage zu argumentieren, schaffen Sanierungsfahrpläne. Sie sind - nach Meinung der befragten Verwaltenden - ein geeignetes Argumentationsmittel, um den Eigentümer*innen die Erhaltungsrücklage zu erklären und anzupassen (98 %, N = 74). Zusätzlich geben sie ein Anhaltspunkt über die rechtzeitige Bildung von Rücklagen, weil sie zukünftige Sanierungsschritte aufzeigen.

Laut den Ergebnissen dieser Umfrage sind Eigentümer*innen vor verpflichtenden Vorgaben für die Rücklage nicht abgeneigt. 67 % der Eigentümer*innen sind der Meinung, dass verbindliche Vorgaben von Erhaltungsrücklagen pro qm Wohnfläche, die den Status quo des Gemeinschaftseigentums (z.B. das Alter des Gebäudes) berücksichtigen, sinnvoll.

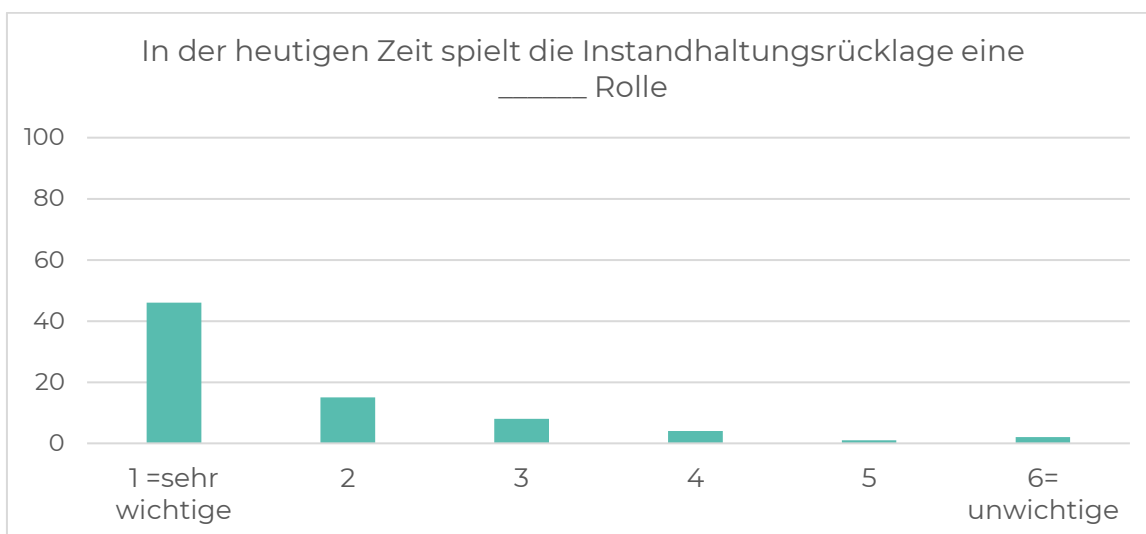


Abbildung 31: Bewertung der Instandhaltungsrücklage (N = 76) (Angaben in Prozent)

Lösungen aus einer Hand

Der Bedarf von Immobilienverwaltungen nach ganzheitlichen „Lösungen aus einer Hand“ ist sehr hoch: Ein Generalübernehmer, welcher die Angebotserstellung, Förderung und Finanzierung, Projektplanung, Projektdurchführung und Nachbetreuung der WEG verantwortet, wird von 95 % der Verwalter*innen als praktikabel und nützlich eingestuft. Daraus ergeben sich für die WEG- Verwaltung zwei zentrale Vorteile: Auf der einen Seite wird die Gesamtplanung inkl. Koordination externalisiert, was eine Arbeitserleichterung (Schnittstellenreduktion) darstellt. Während bei Sanierungsmaßnahmen Wohnimmobilienverwaltungen die verschiedenen Handwerker, Bauausführer etc. koordinieren müssen und einzelne Verträge (Angebote) einholen, bündelt ein Generalübernehmer die Steuerung und das Projektierungs-Know-How. Es gibt somit nur einen zentralen Ansprechpartner und nur einen Vertrag. Auf der anderen Seite garantiert der Generalübernehmer im Idealfall eine maßgeschneiderte Lösung für die WEG basierend auf technischen und wirtschaftlich vergleichenden Sanierungsvarianten. Ebenfalls werden Gegenüberstellungen zu den notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auch in Hinblick auf Fördermöglichkeiten visualisiert. Die Einschätzung und der Bedarf an der Erarbeitung von Finanzierungskonzepten und Förderprogrammen wurde von den Eigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen in dieser Umfrage als „optimierbar“ beurteilt. Ein Generalübernehmer, der „eine Lösung aus einer Hand“ anbietet, könnte diese Lücke für WEG füllen und diese Aufgaben übernehmen und Verwaltungen entlasten.

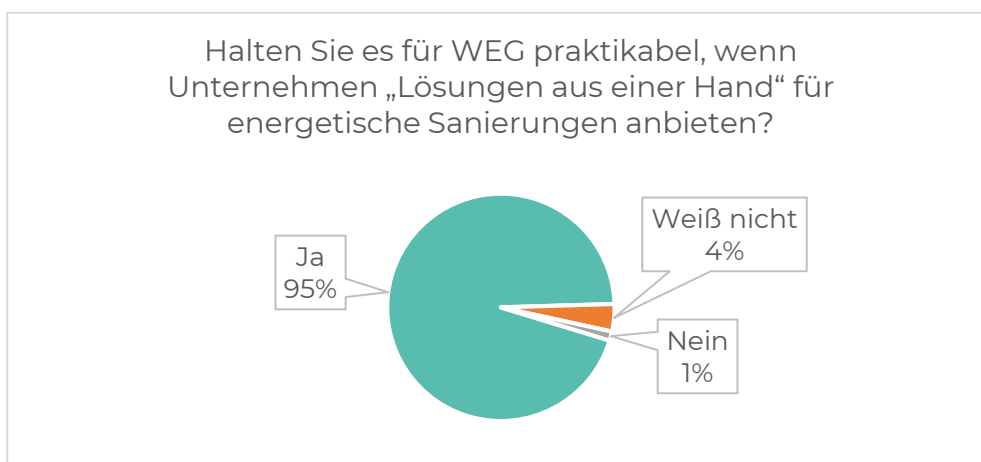


Abbildung 32: Einschätzung der Praktikabilität von "Lösungen aus einer Hand" (N = 77)

5.7.4.2 Perspektive der Eigentümer*innen

Eine besondere Hürde spielt das Erreichen der notwendigen Mehrheit in der Eigentümerversammlung, insbesondere dann, wenn alle Wohnungseigentümer*innen die Kosten der energetischen Sanierungsmaßnahme zu tragen haben. Nur gut informierte Eigentümer*innen sind auch bereit notwendiges Kapital zu investieren. Dafür sind unterschiedliche Arten von Informationen für die gemeinsame Entscheidungsfindung in der WEG notwendig: Am häufigsten genannt, wurden Informationen zu Förderungen, die genutzt werden können im Verhältnis zu den Kosten in €/m² und die prognostizierten Energieeinsparungen in € im Monat. Weniger relevant eingestuft werden die Kosten in €/m² im Monat nach Laufzeit bei Aufnahme von Fremdkapital.

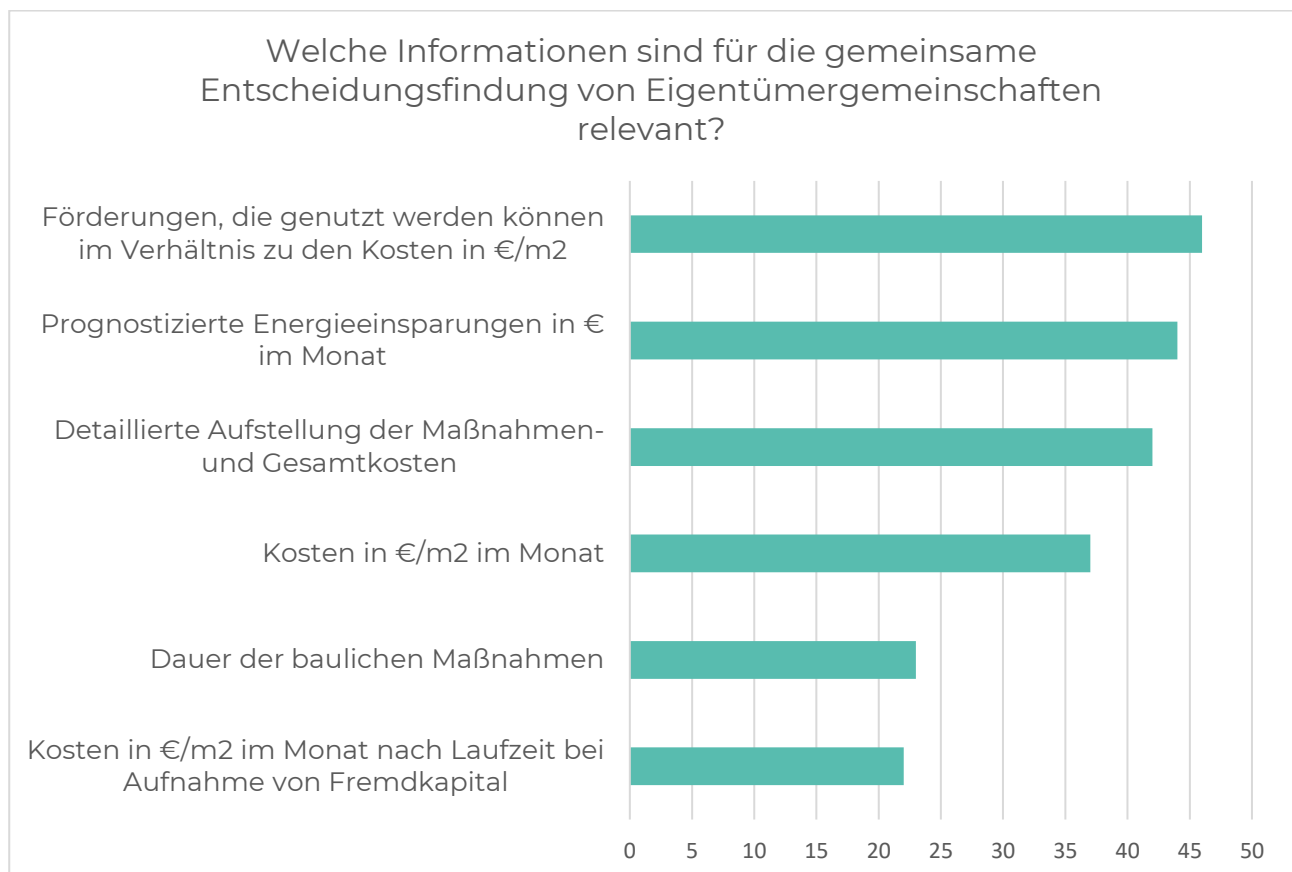


Abbildung 33: Information zur Entscheidungsfindung (N = 60) (Mehrfachantworten möglich, Angaben beziehen sich auf die Anzahl der Nennungen)

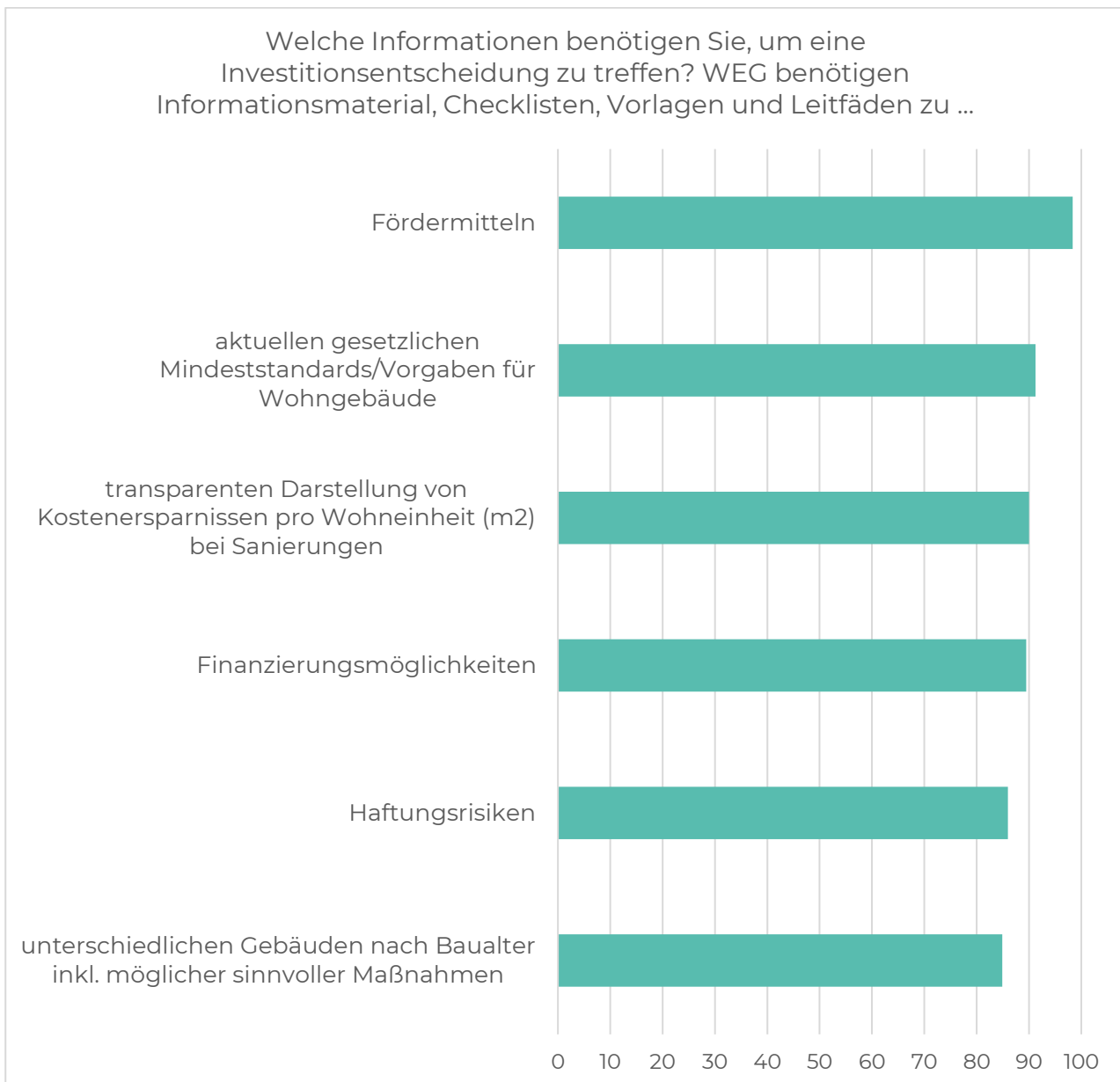


Abbildung 34: Benötigte Informationen zur Entscheidungsfindung (N = 61) (Angaben in Prozent)

Welche Informationen benötigen WEG, um eine Investitionsentscheidung zu treffen?

Es fällt auf, dass insgesamt ein hoher Informationsbedarf besteht, da alle Alternativen sehr hohe Zustimmungswerte erhalten haben. Vor allem werden Informationen zu Fördermitteln als besonders wichtig erachtet (98 %). Ebenfalls sind aktuelle gesetzliche Mindeststandard/ Vorgaben für Wohngebäude (91 %) und die transparente Darstellung

von Kostenersparnissen pro Wohneinheit (m²) bei Sanierungen (90 %) die drei meist genannten Informationen mit hohem Bedarf.

Finanzierungsformen

Unter den befragten Eigentümer*innen ist eine grundsätzliche Investitionsbereitschaft für energetische Sanierungen vorhanden, denn die Aussage „Ich möchte kein weiteres Geld investieren“, verneinten 77% der Umfrageteilnehmer*innen.

Sanierungsmaßnahmen werden typischerweise durch Rücklagen der WEG (Eigenkapital der WEG), Sonderumlagen (Eigenkapital oder Einzeldarlehensverträgen der Eigentümer*innen), WEG-Verbandskrediten, Fördermittel oder Bausparverträge finanziert. Ebenfalls können die unterschiedlichen Finanzierungsinstrumente kombiniert werden. Eine Sonderform der Finanzierung in WEG stellt das Contracting dar. Laut Umfrageergebnisse werden energetische Sanierungen zu 67 % aus Erhaltungsrücklagen und zu 33 % aus Sonderumlagen finanziert. WEG Verbandskredite sind die Ausnahme als die Regel (5 %), wobei 14 % der Eigentümer*innen einen Privatkredit aufgenommen hat, um die Sanierungsmaßnahme(n) zu bezahlen. Zuschüsse bzw. staatliche Fördermittel werden nur von 9 % in Anspruch genommen. Frühere Ergebnisse zeigen, dass je höher die Erhaltungsrücklage, desto schneller und leichter fällt in der Regel auch die Entscheidung für energetische Sanierungen (BBSR 2014). Die Erhaltungsrücklage und Sonderumlagen dominieren und sind die zentralen Finanzierungsquellen in der GREEN Home Umfrage als auch in der DDIV/KfW-Studie (2013) oder der Eigentümer*innenbefragung von Wohnen im Eigentum (2017).

Aus den Ergebnissen lässt sich der Schluss ziehen, dass Hausverwaltungen und Eigentümer*innen Zuschüssen und WEG Krediten eher zurückhaltend gegenüberstehen.

Einen Verbandskredit muss die WEG als Rechtsträgerin aufnehmen, und nicht jeder Sondereigentümer getrennt. Hierbei ist die Rolle des Verwalters zentral, da dieser für die Bank die zentrale Ansprechperson ist und den Kredit koordiniert und beantragt (nach Vollmachtserteilung durch Beschluss der WEG). Für Banken stellt ein Verbandskredit eine Arbeitserleichterung dar, weil keine Einzelberatungen stattfinden müssen (BBSR 2014). Das Gemeinschaftseigentum wird als Sicherheit ins Grundbuch eintragen und

nicht das Sondereigentum jedes Einzelnen. Damit existiert auch kein Schufaeintrag für die Eigentümer*innen. Zudem wird keine einzelne Bonitätsprüfung getätigt.

Die Beurteilung der Rechtslage zur Aufnahme eines Verbandskredits ist von Wohnungseigentümergeinschaften in Studien als unklar eingestuft worden (BBSR 2014). Dies steht vermutlich auch in einem starken Zusammenhang mit der geringen Bereitschaft, Kredite für die Finanzierung von Effizienzmaßnahmen aufzunehmen (Achnicht & Madlener, 2014; Ástmarsson et al., 2013; Baek & Park, 2012).

Laut den Ergebnissen der GREEN Home Umfrage sind generell knapp 60 % der befragten Eigentümer*innen bereit, einen Langzeitkredit über 10 bis 15 Jahre für eine umfassende Sanierung aufzunehmen, wenn die Kosten des Kredits durch die Energieeinsparungen gedeckt werden. Bei dem Thema unentschlossen sind 23 %, während 22 % ablehnen, einen Kredit aufzunehmen. Die hohe Anzahl der „Unentschlossenen“ lassen den Schluss zu, dass hier noch Luft nach oben ist, weshalb mehr Aufklärung bei den Verwalter*innen und Eigentümer*innen notwendig ist.

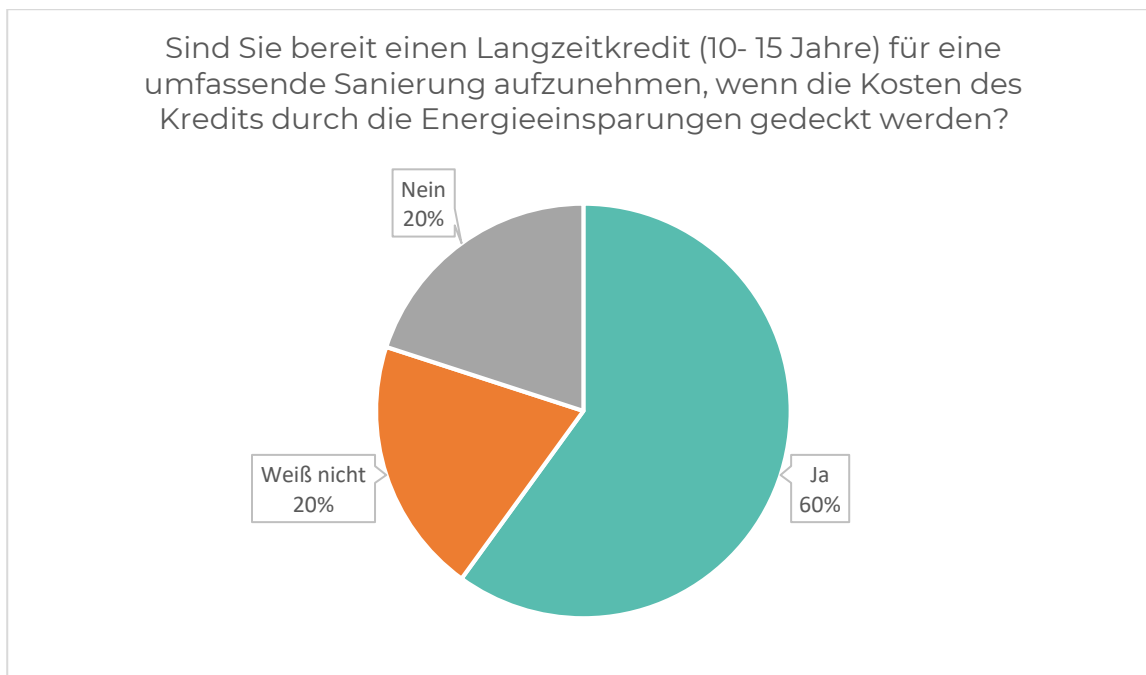


Abbildung 35: Bereitschaft zur Aufnahme eines Langzeitkredits (N = 60)

6 Zusammenfassung

Diese Untersuchung gab einen Überblick über den aktuellen Zustand des WEG-Bestands, spezifische Motivlagen und Hemmnisse für energetische Sanierungen in WEG sowie Fragen der Finanzierung. Beleuchtet wurden diese Aspekte aus den Blickwinkeln der Eigentümer*innen und Verwalter*innen. Um private Finanzierungsquellen zu erschließen, müssen Koalitionen eingegangen werden, die öffentliche und private Interessengruppen vereinen. Es müssen neue Wege gefunden werden, Investitionsbarrieren in großem Maßstab zu überwinden damit private Investitionen mobilisiert werden können. Zwar sind hoch motivierte und proaktive Immobilienverwaltung eine notwendige Bedingung (qua Multiplikatorenrolle), um die gesteckten nationalen gebäuderelevanten Klimaziele zu erreichen, jedoch kann dieses Unterfangen nur gemeinsam, in einem Schulterschluss mit den zentralen Akteur*innen gelingen, den WEG- Gebäudebestand umfassend zu sanieren. Nötig dafür sind u. A.

- einfache und unkomplizierte und langfristige Fördermodelle,
- Planungssicherheiten,
- langfristige Sanierungsplanung,
- WEG-taugliche individuelle Sanierungspläne,
- umfassendes Informationsmaterial,
- Abbau von Vorbehalten gegenüber WEG-Verbandskrediten,
- Ausbau von Kooperations- und Netzwerkstrukturen,
- kompetente Beratung und Bündelung von Informationen (One-Stop-Shops)
- und verschiedene Dialogformate, in denen Stakeholder gemeinsam Lösungen erarbeiten.

Notwendig ist vor allem ein bedarfsorientiertes Finanzierungsinstrument, welches der heterogenen WEG Struktur gerecht wird, um die Investitionslücke zu schließen und private Finanzmittel in großem Umfang zu mobilisieren. Dazu gehört neben einer klaren Förderstruktur auch die Vereinfachung der Förderkonditionen und -bedingungen (z.B. Antragstellung).

Quellenverzeichnis

Achtnicht, Martin; Madlener, Reinhard (2014): Factors influencing German house owners' preferences on energy retrofits. In: *Energy policy* 68, S. 254–263.

<https://doi.org/10.1016/j.enpol.2014.01.006>

Baek, Cheonghoon; Park, Sanghoon (2012): Policy measures to overcome barriers to energy renovation of existing buildings. In: *Renewable and Sustainable Energy Reviews* 16 (6), S. 3939–3947. <https://doi.org/10.1016/j.rser.2012.03.046>

BBSR [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung] (2014): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bonn: BBSR.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/In-vestitionsprozesse.html?nn=445354>.

Bienert, Sven (2020): Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung bzgl. der errechneten öffentlichen Förderlücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbau. Online verfügbar unter https://www.gdw.de/media/2020/06/studie_prof.-dr.-sven-bienert_oeffentliche-foerderungsluecke-klimaziele-mietwohnungsbau_2020.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022.

BMW (2014): *Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude*. Online verfügbar unter https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/sanierungsbedarf-im-gebaeudebestand.pdf?__blob=publication-File&v=3, zuletzt geprüft am 30.06.2022.

Cischinsky, Holger und Diefenbach, Nikolaus (2018): Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016. Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand. Darmstadt: IWU [Institut für Wohnen und Umwelt].

https://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/Endbericht_Datenerhebung_Wohngeb%C3%A4udebestand_2016.pdf.

DDIV [Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.] (2017): DDIV-Kompodium Energieeffizienzmassnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften inklusive Musterbeschlüsse. 3. vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin: DDIV.

https://ddiv.de/download/d1kuij19luv8es2fpfh43ia1e8/DDIV-Kompodium%202017_Webversion.pdf.

Dena (2016): Umfrage zur Energieeffizienz im Gebäudesektor: Ergebnisse. Online verfügbar unter https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Presse___Medien/dena-Factsheet-geea-Umfrage-Energieeffizienz-Gebaedesektor.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022

Ebrahimigharehbaghi, Shima; Qian, Queena K.; Meijer, Frits M.; Visscher, Henk J.

(2019): Unravelling Dutch homeowners' behaviour towards energy efficiency renovations: What drives and hinders their decision-making? In: *Energy policy* 129, S. 546–561. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2019.02.046>

Galvin, Ray (2014): Why German homeowners are reluctant to retrofit. In: *Building Research & Information* 42 (4), S. 398–408. <https://doi.org/10.1080/09613218.2014.882738>

Hauge, Åshild Lappegard; Thomsen, Judith; Löfström, Erica (2013): How to get residents/owners in housing cooperatives to agree on sustainable renovation. In: *Energy Efficiency* 6 (2), S. 315–328. <https://doi.org/10.1007/s12053-012-9175-5>

Haus und Grund (2021): Vermieterbefragung. Ergebnisse 2021. Online verfügbar unter https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/vermieterbefragung-deutschland-2021_0.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022

Ista (2020): So sieht das typische Mehrfamilienhaus aus. Eine Bestandsaufnahme auf Bundes- und Landesebene. Online verfügbar unter https://www.ista.com/fileadmin/twt_customer/countries/content/Germany/Images/Content_Hub/20200805_Content-hub_Studie_Mehrfamilienhaus_Web_final.pdf, zuletzt geprüft am 30.06.2022.

Jaroszek, L.; Lerbs, O.; Teske, M. (2015): Finanzierungsbedingungen der energetischen Gebäudesanierung durch Wohnungseigentümergeinschaften in Baden-Württemberg. Studie im Auftrag der L-Bank. Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH.

Pfeffing, J. (2021): Welches Know-how ist gefragt? Das ergab die diesjährige Umfrage des VDIV Deutschland zum Bildungsbedarf der WEG-Verwaltungen VDIV aktuell 8/21. Online verfügbar unter <https://www.archiv.ddivaktuell.de/blog/welches-know-how-ist-gefragt-das-ergab-die-diesjaehrige-umfrage-des-vidiv-deutschland-zum-bildungsbedarf-der-weg-verwaltungen>, zuletzt geprüft am 30.06.2022.

Scholl, A. (2009). Die Befragung (2. Aufl.). UTB: 2413 : Medien- und Kommunikationswissenschaft, Soziologie, Politikwissenschaft. UVK.

Vine, Edward (2005): An international survey of the energy service company (ESCO) industry. In: *Energy policy* 33 (5), S. 691–704. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2003.09.014>

Weiß, J.; Pfeifer, L. (2020): Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften. Studienauswertung und Ergebnisse einer empirischen Online-Befragung unter Eigentümer*innen und Hausverwaltungen. WEG der Zukunft. Online verfügbar unter https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Download-dateien/Publikationen/2020/Energetische_Sanierung_Wohnungseigentuemergemeinschaften.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022

WiE [Wohnen im Eigentum] (2017): Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss? Auswertung der ersten bundesweiten Befragung der WOH-NUNGSEIGENTÜMER zum Thema Gebäudesanierung. Bonn: WiE. <https://www.wohnen-im-ei-gentum.de/system/files/WiE-Umfrage-MOD-Auswertung-2017-end.pdf>

Appendix

Bei den offenen Anmerkungen zum Ende der Befragung nennen die Teilnehmer*innen besonders häufig Konflikte zwischen den Wohnungseigentümer*innen, Beratungsbedarf sowie die Höhe der Fördermittel. Zusätzlich werden erhöhter Verwaltungsaufwand und –kosten als Hemmnisse genannt.

Offene Frage

Was möchten Sie uns noch zum Thema WEG-Sanierung sagen? Sehen Sie weitere Hürden, haben Sie weitere Wünsche?

Eigentümer*innen

Die Genehmigungsverfahren verkürzen bzw. beschleunigen

Wie können ältere Eigentümer einen Kredit erhalten?

Die Steuerabschreibungs- sowie Mieterumlagemöglichkeiten müssen dringend drastisch erhöht werden!

Ausbildung speziell zum WEG-Verwalter erforderlich, Fortbildungspflicht auch in technischen Bereichen gesetzlich erforderlich, angemessene Vergütung für die ständig steigenden Anforderungen an den WEG Verwalter

Wohnimmobilienverwaltung

- Die WEG müsste durch einen langfristigen Sanierungsfahrplan und eine kompetente Eigentümerkommission bzw. kompetente Partner transparent und visuell einbezogen und informiert werden und finanziell (mit entsprechend langfristigen Fördermitteln) planen können. Die Vorteile für die einzelne WEG und jeden einzelnen Eigentümer müssen herausgearbeitet werden damit die ET überhaupt

überzeugt werden können. Die ET müssen selbst erkennen können, dass sich die Effekte nur positiv auswirken.

- Grundsätzlich stehe ich Sanierungen skeptisch gegenüber. Selbst durch eine Kernsanierung, da oftmals aus finanziellen Gründen halbherzig durchgeführt, können neue Probleme entstehen. Beispiel: neue Fenster und Fassadendämmung - Zwangsbelüftung der Räume - neue Wartungskosten der Belüftungsanlage - Fassadendämmung versus Brandschutz - Haltbarkeit Dämmung - Entsorgung Dämmung bei zukünftigen Renovierungen
- Zu jeder Finanzierung, zu jeder Schulung in dieser Hinsicht, zu jedem Sanierungsplan und zu jeder Gesprächsrunde zu diesem Thema - gehört ein Wille der Eigentümer, dafür Geld in die Hand zu nehmen. Solange man bereits Romane erörtert und Fransen am Mund bekommt, wenn man Substanzen zum Vorteil verändern möchte, die im Ergebnis lediglich das Abschöpfen von Geldern bei Kapitalanlegern verkörpern, fühlt man sich auf verlorenem Posten. Lediglich bei Selbstnutzern ist ein vorausschauendes Denken vorhanden.
- Die Notwendigkeit ist bei den Wohnungseigentümern noch nicht angekommen
- Gerade bei Objekten über 40 Jahre sind die Entscheider (Eigentümer) in einem Alter in dem diese keine Veränderungen mehr wollen oder finanziell nicht dazu in der Lage sind. Somit werden Maßnahmen in der Regel abgelehnt oder stetig vertagt. Die Sinnhaftigkeit ist zwar vorhanden aber es fehlt auch die Bereitschaft Bauaktivitäten zu dulden.
- Größte Hürde sind die unterschiedlichen Interessen innerhalb einer WEG (Eigentümer, Vermieter, neuer Käufer, etc.)
- Unbedingt: Finanzierungsbedingungen erleichtern, notwendiges Quorum ändern
- So lange die BAFA und KfW so rattenschlecht und langsam sind und wir uns vor Bürokratismus nicht retten können. Werden wir niemals die gesteckten Ziele erreichen.

- Die größte Hürde ist die Eigentümer von einer Maßnahme zu überzeugen.
- Für eine energetische Sanierung im erforderlichen Umfang fehlt faktisch bei allen Liegenschaften die älter sind als 10 Jahre das notwendige Geld oder der Wille es aufzunehmen.
- Persönlicher Ansprechpartner für Förderprogramme und Begleitung bei Antragsstellung. Überblick der Fördermöglichkeiten, die auch an Eigentümer weitergegeben werden können (Laie muss sie verstehen können)
- Die Ziele der Politik sind richtig, aber es fehlt am Personal. Ich begleite gerade eine Komplettsanierung (Baujahr 1972), es ist jedoch nicht möglich, 3 Angebote zu erhalten, da die Handwerksfirmen keine Angebote mehr schreiben, weil sie genug zu tun haben und es nicht immer zur Auftragsvergabe kommt. Ebenso ist es schwer, für neue Sanierungen einen Energieberater zu bekommen. Auch diese sind hier in Südbaden alle ausgebucht. Das erschwert die Umsetzung immens. Wie gesagt, die Ziele der Politik sind richtig, aber ohne ManWomenPower nicht umsetzbar. Mir kommt es vor, als wüssten das die Politiker nicht. Handwerksberufe und auch WEG-Verwaltung sind unter den jungen Leuten absolut gar nicht gefragt, da gefühlt jeder erstmal studieren geht und danach schaut was passiert. Hier in Südbaden gibt es seit Jahren einen Mangel an Fachpersonal für WEG-Verwaltung. Ich werde in meinem Betrieb überrannt mit Anfragen, habe jede Woche 3-5 Anfragen, die ich mangels Personals ablehnen muss. Desweiteren kommt für Verwaltungen erschwerend hinzu, dass es wie z.B. durch die Klima-/Energieziele zu einem enormen Arbeits-Mehraufwand kommt, die ein Eigentümer nicht sieht. Es ist unglaublich viel Fortbildungsbedarf, aufgrund stetig neuer Gesetze (WEG-Novelle 2020). Ganz gravierend ist, dass der Beruf des WEG-Verwalters völlig unterschätzt ist. Die wenigsten Eigentümer (und damit meine ich die gesamte Bevölkerung) weiß, was ein Verwalter leistet und verdienen muss. Der immer mehr werdende Arbeitsaufwand (bei gleichbleibenden Objektbestand) und die wenige Wertschätzung der Bevölkerung hierfür, wirken demotivierend und viele Verwalter stoßen auf ihre Grenzen bzw. geben frühzeitig auf.

- Hürde der Beschlussfassung ist der Hauptpunkt; Fördermöglichkeiten sind zwar interessant, aber in der Abwicklung so aufwendig, dass diese häufig uninteressant werden.
- Die bisherigen Erfahrungen mit "Energieberatern" und "Energieagenturen" sind frustrierend: Ich stoße auf schlecht qualifizierte Berater (m/w/d), vorgefasste Meinungen (z.B. "nur Pelletheizungen haben Zukunft", "nur Solar / nur Photovoltaik ist sinnvoll") und sinnfreie Aussagen ("Was da zu tun ist? Fragen Sie doch irgendeinen Handwerker, ich berate nur allgemein...").
- Investitionsbereitschaft einzelner Miteigentümer*innen, da der Amortisationszeitraum häufig als zu lang eingeschätzt wird bzw. tatsächlich zu lang ist.
- Photovoltaik auf den Dächern/Mieterstrom im Gebäude ermöglichen, Wärmepumpentechnologie für den Altbau/Bestand entwickeln, Kalkulations- und Umsetzungsbeispiele schaffen, dort ist der größte Hebel
- Die Politik sollte ein langfristiges Konzept für die energetische Sanierung entwickeln, damit Planungssicherheit besteht.
- Mit einem guten Konzept lassen sich Eigentümer überzeugen. Einige scheuen jedoch trotzdem die Investition, aufgrund eigener fehlender finanzieller Mittel.
- Langwierige Prozesse, sehr umständlich. Bsp. Heizungssanierung: früher drei Angebote eingeholt, bei ETV beschließen lassen wer den Auftrag bekommt, ggfls. Sonderumlage. Heute: 1. ETV --> Entscheidung welcher Fachingenieur und Energieberater mit Prüfung der Möglichkeiten beauftragt werden soll. 2. ETV: Entscheidung über Sanierungsvariante und anschließende Ausschreibung. 3. ETV: Entscheidung welche Firma beauftragt werden soll.
- Aktuell haben wir den Fall der Heizungssanierung. Es ist fast unmöglich einen Energieberater zu bekommen, der zeitnahe Zeit hat. Dann die Ungewissheit was mit den Heizungsanlagen noch möglich ist, erschwert die Entscheidungsfindung sehr. Die Eigentümer haben sich jetzt entschieden ihre Ölheizung weiter zu betreiben bis diese Ausfällt und dann zu sehen was machbar ist. Aktuelle Lösungen für Mehrfamilienhäuser mit Heizkörper sind fast unmöglich, da die Alternativen

Luftwärmetauscher meistens nicht die entsprechende Vorlauftemperatur erbringen und somit zu geheizt werden muss und somit dies wieder nicht wirtschaftlich und auch umwelttechnisch nicht gerade sinnvoll ist. Solaranlage braucht man eigentlich nicht darüber sprechen, da diese nicht wirklich umweltfreundlich hergestellt werden und auch die Entsorgung ein Umweltproblem darstellt und was von der Politik aber so nicht erfasst ist. Der Abbau der Bestandteile für Solaranlage ist eine reine Umweltverschmutzung hoch 10 und führt auch zu weiteren Umweltschäden, die nicht zum Umweltschutz führen. Klar sind es Umweltschäden in anderen Ländern, aber das Umweltproblem muss komplett von der Gewinnung der Ressourcen, der Herstellung und der späteren Entsorgung in die Umweltbilanz einfließen, damit auch wirklich beurteilt werden kann, ob dieses Produkt ein sinnvolles Produkt zum Umweltschutz ist. Eine sinnvolle Beratung von A-Z durch eine Stelle wäre günstig.

- Viel zu wenig Handwerker.
- Energetische Sanierungen immer aufwändiger und komplizierter und vor Allem umständlicher werden (Bsp.: früher hat eine Eigentümerversammlung für den Tausch einer Heizanlage gereicht, heute werden drei benötigt um die verschiedenen Teilentscheidungen herbei zu führen).



Leipziger Platz 9, 10117 Berlin
T +49 30 3009679-0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

AG Berlin-Charlottenburg VR 20607
Präsident: Wolfgang D. Heckeler
Geschäftsführer: Martin Kaßler

