

# GREEN Home

**Energieeffizienz für  
Wohnungseigentümergeinschaften**

Regionaler Runder Tisch  
in Baden-Württemberg, Stuttgart  
14.09.22



# Was Sie heute erwartet



- 14:00 Begrüßung
- 
- 14:30 Green Home- Lösungen für die WEG-Gebäudesanierung  
Rüdiger Lohse und Elisa Krammer
- 
- 15:00 Best Practice: Finanzierung von  
Wohnungseigentümergeinschaften  
Ulrike Kaiser-Feil | L-Bank
- 
- 15:15 Good Practices: Erfahrungen aus der Guten Praxis  
One-Stop Shop in Böblingen  
Tatjana Lehmann | Energieagentur Böblingen
- 
- 15:30 Pause und Zeit zum Kennenlernen
- 
- 16:00 Workshop: Perspektive und Expertise - Wer hat hier einen  
Dachschaden? Gemeinsam Sanierungen realisieren!
- 
- 17:30 Zusammenfassung und offene Fragerunde
- 
- 18:00 Veranstaltungsende



# GREEN Home Begrüßung





Kristina Einfeld



Rüdiger Lohse



Elisa Krammer



# Vision des Projekts GREEN HOME: Energiesanierung für WEG funktioniert einfach!



Elisa Kramer



Nicholas Stancioff



Johann Strese



Kristina Eisfeld



unterstützt durch:



This project has received funding from the European Union's Horizon2020 research an innovation programme under grant agreement No 101033878

# Unsere Expertise und Motivation

## VDIV:

- Unterstützung der WEG-Verwaltungen als Schlüsselakteure und Multiplikatoren bei der Umsetzung energetischer Sanierungen in WEG.
- Etablierung eines Stakeholderdialogs

## IWO:

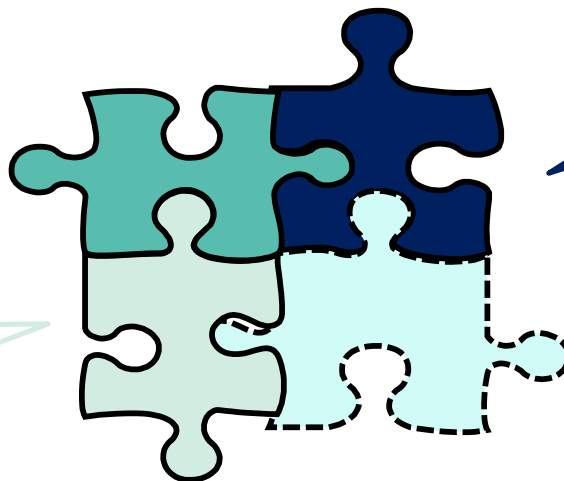
- Unterstützung bei Sanierungen von WEG in Osteuropa
- Dialog mit internationalen, nationalen, und EU-Projekten über Good Practices

## DENEFF:

- Unterstützung der Anbieterseite bei der Anpassung ihrer Geschäftsmodelle an die Bedürfnisse der WEG

## FFF:

- Einrichtung und Verwaltung des ersten privatwirtschaftlichen Fonds zum Ankauf von Mehrfamilienhausforderungen



# Gemeinsam mit Ihnen und unserem Expertennetzwerk entwickeln wir dafür die passenden Lösungen



# Heute gehen wir gemeinsam mit Ihnen einen großen Schritt vorwärts



- ✓ Sie sind die Gründungsmitglieder des GREEN Home Runden Tisches in Baden-Württemberg!
- ✓ Innovationsplattform für die Entwicklung von Lösungen und Netzwerkplattform als Anlaufstelle für die moderierte Vernetzung wichtiger Akteure aus dem WEG-Umfeld in Baden-Württemberg
- ✓ Die Hemmnisse bei der energetischen Sanierung von WEG genau verstehen
- ✓ Praxisnahen Lösungsbedarf erkennen und ausarbeiten, welche Hilfen **Sie** in der Praxis brauchen





# Lernen Sie Ihre Mitstreiter auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand kennen



## Sie sind an der Reihe! Bitte stellen Sie sich in vor!

Wer sind Sie?

Was sind Ihre Berührungspunkte mit WEG?

Der Tag hat sich heute gelohnt, wenn...



# GREEN Home

## Warum Energieeffizienz für WEG?



# Nie gab es mehr Gründe, um Energie in Wohngebäuden einzusparen

## Energetische Sanierung Eigentümergeinschaft braucht viel Zeit

30.03.2021, 16:29 Uhr



Eine umfassende energetische Modernisierung mit Fensteraustausch und Fassadendämmung ist ein Prozess, der sogar mehrere WEG-Beschlüsse benötigt.  
(Foto: imago/Marius Schwarz)

## Über 20 Millionen Menschen in Deutschland von Energiearmut bedroht

3. Juli 2022 | Kategorie: [Politik](#) | [Wirtschaft](#)



FAZ.NET

## Steigende Energiepreise: Eine neue Angst breitet sich aus

Seit dem Sommer schauen die Deutschen mit Sorge auf den Winter. Viele Menschen fürchten um ihren kleinen Wohlstand. Aber gegen die...

vor 34 Minuten



## GEBÄUDE ENERGETISCH SANIEREN



### Maßnahmen

Erneuerung von Heizanlagen

steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen

Energieberatung



WUW+ ENERGETISCHE SANIERUNG

## Wie Wohnungseigentümer übers Dämmen entscheiden

von Matthias Kentner  
28. Februar 2022

Gas und Öl aus Russland

## Von der Leyen ruft zum Energiesparen auf

09.03.2022 - 10:55 Uhr

ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

## Teure Energie macht Wärmedämmung bei alten Wohnungen rentabel

von Christian Ramthun  
14. November 2021



Die Wärmedämmung von Wohnhäusern rentiert sich aufgrund der gestiegenen Energiepreis früher.  
Bild: imago images

Gas- und Stromkrise

## Diese Energiesparmaßnahmen und Verbote gelten ab Donnerstag

Der Energiesparplan betrifft vor allem öffentliche Gebäude und Unternehmen. Doch auch Privatpersonen müssen sparen.

30.08.2022 | Stand: 30.08.2022, 23:40 Uhr

# Die gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz im Gebäudebestand werden auf EU Ebene strenger

## Europäische Ebene

- EU Klimagesetz: Klimaneutralität bis 2050
- Green Deal + Fitfor55
- Novelle der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD):
  - **Energetische Mindeststandards** für Bestandsgebäude; ab 2030 mind. Effizienzklasse F für Wohngebäude
  - **Sanierungspflicht** für die schlechtesten 25% aller Wohngebäude in den nächsten 10 Jahren, darunter auch viele WEG



Prozentuale Verteilung der Energiekennwerte

	A+, A, B	C, D, E, F	G, H
● Baden-Württemberg	16,9 %	52,0 %	31,1 %
Bayern	11,3 %	60,2 %	28,5 %
● Berlin	12,9 %	48,4 %	● 38,7 %
Brandenburg	10,3 %	60,3 %	29,3 %
Bremen	9,5 %	61,9 %	28,6 %
● Hamburg	16,7 %	70,8 %	12,5 %
Hessen	8,6 %	60,3 %	31,0 %
● Mecklenburg-Vorpommern	10,5 %	47,8 %	● 41,8 %
Niedersachsen	11,9 %	58,5 %	29,6 %
● Nordrhein-Westfalen	15,4 %	49,8 %	34,8 %
Rheinland-Pfalz	8,6 %	59,1 %	32,3 %
Saarland	12,5 %	59,4 %	28,1 %
Sachsen	15,0 %	51,7 %	33,3 %
Sachsen-Anhalt	2,4 %	63,4 %	34,2 %
Schleswig-Holstein	15,2 %	63,8 %	21,0 %
● Thüringen	● 12,9 %	51,6 %	● 35,5 %



Daten: McMakler 2021

# Die Bundesregierung reagiert mit politischen Vorgaben

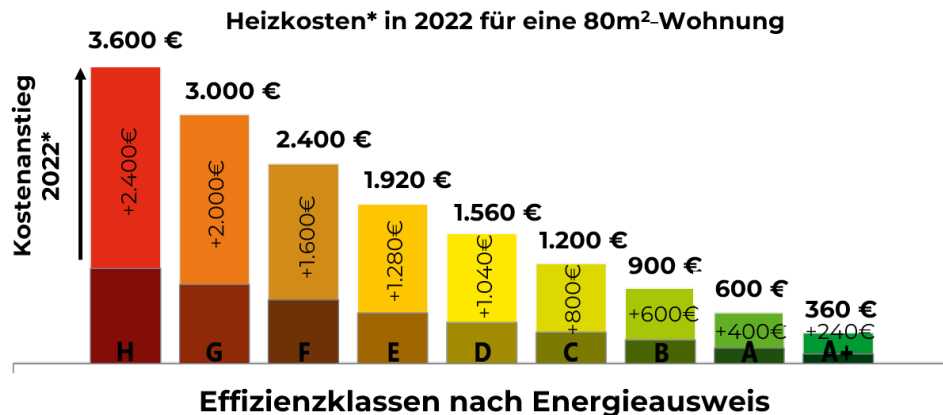
## Nationale Ebene:

- **Klimaschutzgesetz:**
  - Klimaneutralität bis 2045
- **Gebäudeenergie Gesetz (GEG):**
  - 65% Erneuerbare Wärme bei neuen Heizungen ab 2024
  - Fokussierung der Förderprogramme auf die energetisch schlechtesten Gebäude „worst first“



# Und der Handlungsdruck steigt zusätzlich durch explodierende Energiepreise

## In 17 Tagen beginnt die Heizperiode

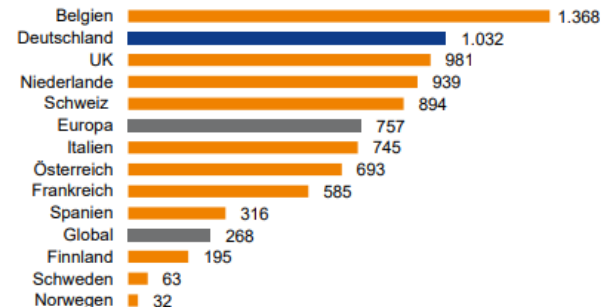


\*Am Beispiel einer Gasheizung mit einer angenommenen mittleren Gaspreissteigerung von 5ct/kWh in 2020 auf 15 ct/kWh in 2022. Alle Zahlen gerundete Mittelwerte auf Basis der zulässigen Höchstwerte je Effizienzklasse  
Quelle: DENEFF (02/2022), eigene Berechnungen



This project has received funding from the European Union's Horizon2020 research an innovation programme under grant agreement No 101033878

### IM INTERNATIONALEN VERGLEICH IST DEUTSCHLAND HINSICHTLICH WOHNEN AUS KLIMASICHT KEIN VORBILD



Wohnen: CO<sub>2</sub>-Emission 2018 pro Kopf in kg (Öl, Gas, Kohle etc.)

Quelle: IEA

15. März 2022

## Klimaziele im Gebäudesektor erneut verfehlt

# Was sind unsere Ziele?

10/21



09/22

09/24

## **Gemeinsam mit Expert\*innen, Stakeholdern und Ihnen möchte GREEN Home**

- ... die Hemmnisse bei der Sanierung von WEG verstehen
- ... praktisch anwendbare Lösungen für diese Hemmnisse gemeinsam entwickeln
- ... 10 WEG-Sanierungs-Pilotprojekte anstoßen und begleiten
- ... die beteiligten Stakeholder unterstützen und für die zukünftigen Herausforderungen sensibilisieren
- ...den individuellen Sanierungsfahrplan WEG-tauglich weiterentwickeln
- ...der Politik konkrete Handlungsempfehlungen geben
- ...gemeinsam loslegen und das politische Momentum nutzen!





# GREEN Home

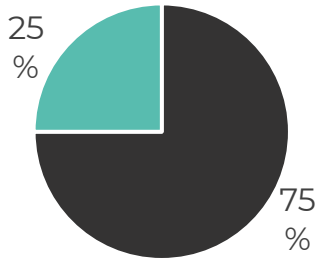
## Was ist unsere Herausforderung?



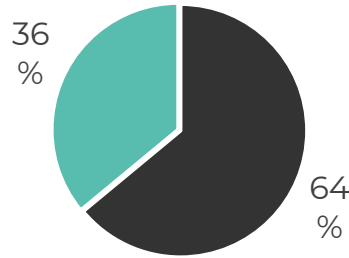
“  
Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften  
**Finanzierungsinstrumente und andere praktische Tools** an die  
Hand geben, die sie dabei unterstützen den **Wert ihres Eigentums**  
zu **schützen**, dabei **klimaneutral** zu **werden** und umfassende  
**Energieeffizienzmaßnahmen** zu **beschließen und umzusetzen**?  
”



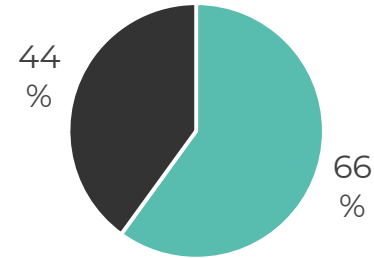
# WEG rücken wegen ihres enormen Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzials in den Fokus



**Der Bereich WEG umfasst:**  
¼ aller Wohnungen  
in Deutschland (2020: 42,8 Mio.).<sup>1,2</sup>



36 % aller Wohnungen in  
MFH.<sup>2</sup>



Knapp 66% der MFH wurden  
vor 1979 und damit vor der  
ersten WärmeschutzV 1977  
erbaut

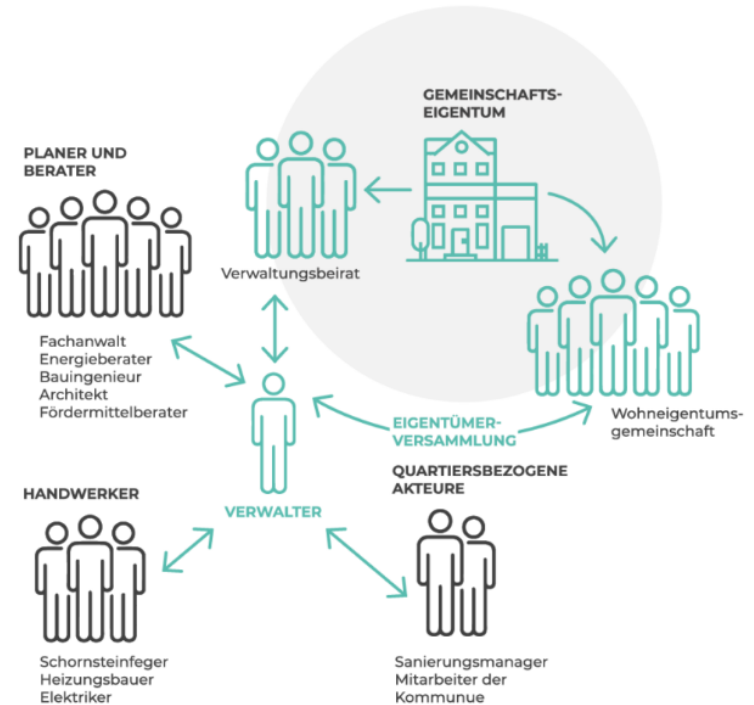
<sup>1</sup> Destatis 2020

<sup>2</sup> Cischinsky, D. H., & Diefenbach, D. N. (2018). Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand. IWU, Darmstadt 2018



# Neue Aufgaben: Verwaltende werden zu Schlüsselakteuren für die Energiewende im Gebäudesektor

- Kernpflicht zum **Werterhalt** des Gebäudes wird durch **Klimarisiken und politische Vorgaben** komplexer
- Eigentümer\*innen haben hohen Anspruch an ihre Verwaltung und **Recht auf zertifizierten Verwalter**



# GREEN Home

## Was wir mit Ihnen erreichen wollen



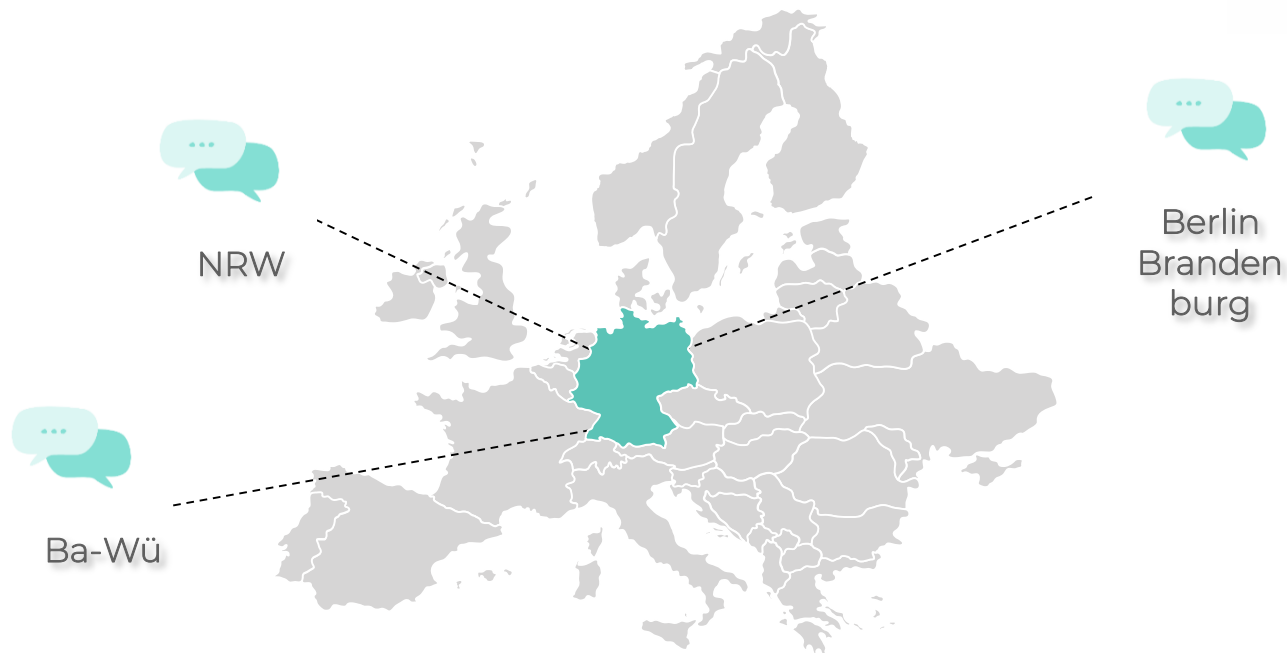
# Innovations- und Netzwerkplattform für regionale Akteure, Ideen und Projekte

Was der Regionale Runde Tisch Ihnen bietet:

- ✓ **Netzwerkplattform:** Austausch zu Hemmnissen und Lösungen für WEG auf dem Weg zum klimaneutralen Bestand zwischen Akteuren
- ✓ **Informationsplattform:** Kennenlernen von „**Best-Practices**“, **Updates und Veranstaltungen**
- ✓ **Projektinkubator:** Zur gemeinsamen Anbahnen und Umsetzen von Projekten
- ✓ **Politiktreff:** Vernetzung mit regionalen Fachministerien und Politiker\*innen zur Diskussion und Beseitigung von Hemmnissen für die energetische Sanierung von WEG



# Wir etablieren gemeinsam mit Ihnen Regionale Runde Tische in ...



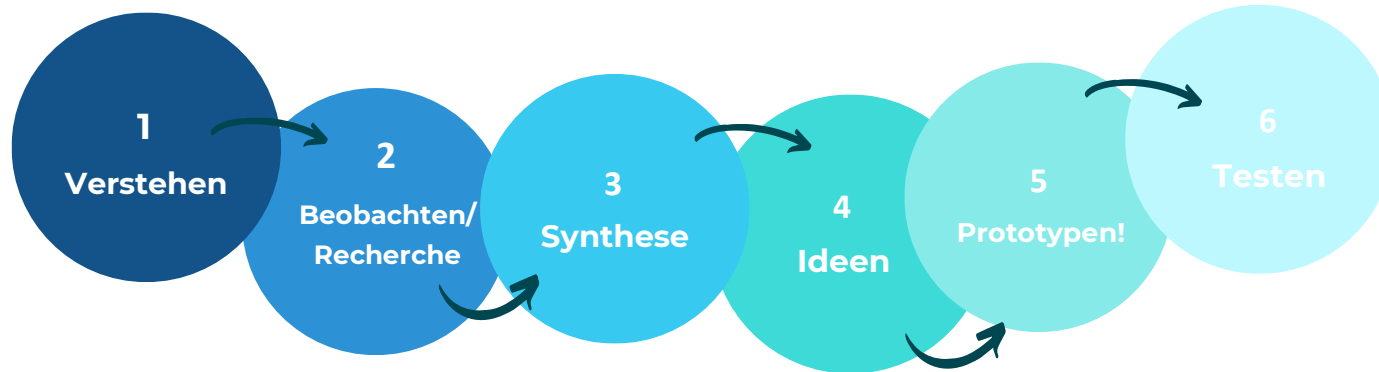
# GREEN Home

## Wie gehen wir vor?

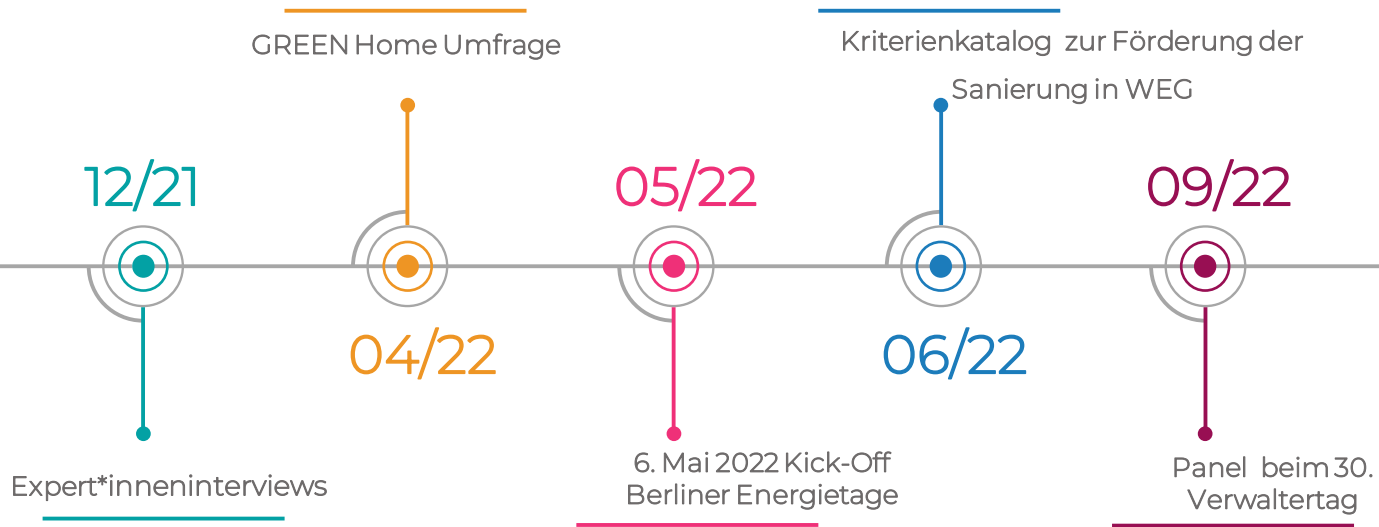




# Damit wir mit Ihnen praxisnahe Lösungen erarbeiten können, analysieren wir die Hemmnisse und Bedürfnisse der Akteure



# Was ist bereits passiert?



# Unsere ersten Erkenntnisse

## Herausforderungen & Potenziale



### Finanzierung

- Heterogenität von WEG erschwert Investitionsentscheidungen (z.B. Alter)
- Fehlendes Wissen zu Finanzierungsoptionen (ins. WEG-Krediten)
- Fehlende langfristige Werterhaltungsplanung
- Umfassende Maßnahmen (inkl. Gebäudehülle) haben lange Amortisationszeit



### Kommunikation

- Verwaltung muss beraten, aber möchte nicht Verkäufer für die energetische Sanierung sein
- Investitionsentscheidungen: moderiert, die Umsetzung begleitet und koordiniert werden
- Abbau von Informationsasymmetrien
- Visualisierung der Kosten/qm im Vergleich von Förderoptionen
- Fehlinformationen und Mythen



### Recht

- Unstetige Förderprogramme
- Unsicherheiten bezüglich Haftungsfragen
- Monitoring der gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Zu geringe Erhaltungsrücklagen



### Technik und Effizienz

- Energiedienstleistungen/Energieberatung müssen auf die Bedürfnisse der WEG ausgerichtet werden, dementsprechenden Beratungsangebote und Kenntnisse der Besonderheiten von WEG fehlen
- Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Keine angemessene Vergütung für Mehraufwand für Verwaltende
- WEG haben besondere Bedürfnisse, die der „Standard-iSFP“ nicht abbildet



# Wir laden Sie herzlich ein!

Validierung, Verifizierung, Adaption der Ergebnisse mit Ihnen bei folgenden Veranstaltungen ....

2. Runde: Online Regionale Runde  
Tische in Ba-Wü, B/B, NRW

09/22



1. Runde: Regionale Runde  
Tische in Ba-Wü, B/B, NRW

11/22



05/23



Mai 2023  
Berliner Energietage

Erarbeitung des  
Finanzierungsinstruments

04+  
06/23



09/23



Panel beim 31.  
Verwaltertag



# Unsere ersten quantitativen Erkenntnisse

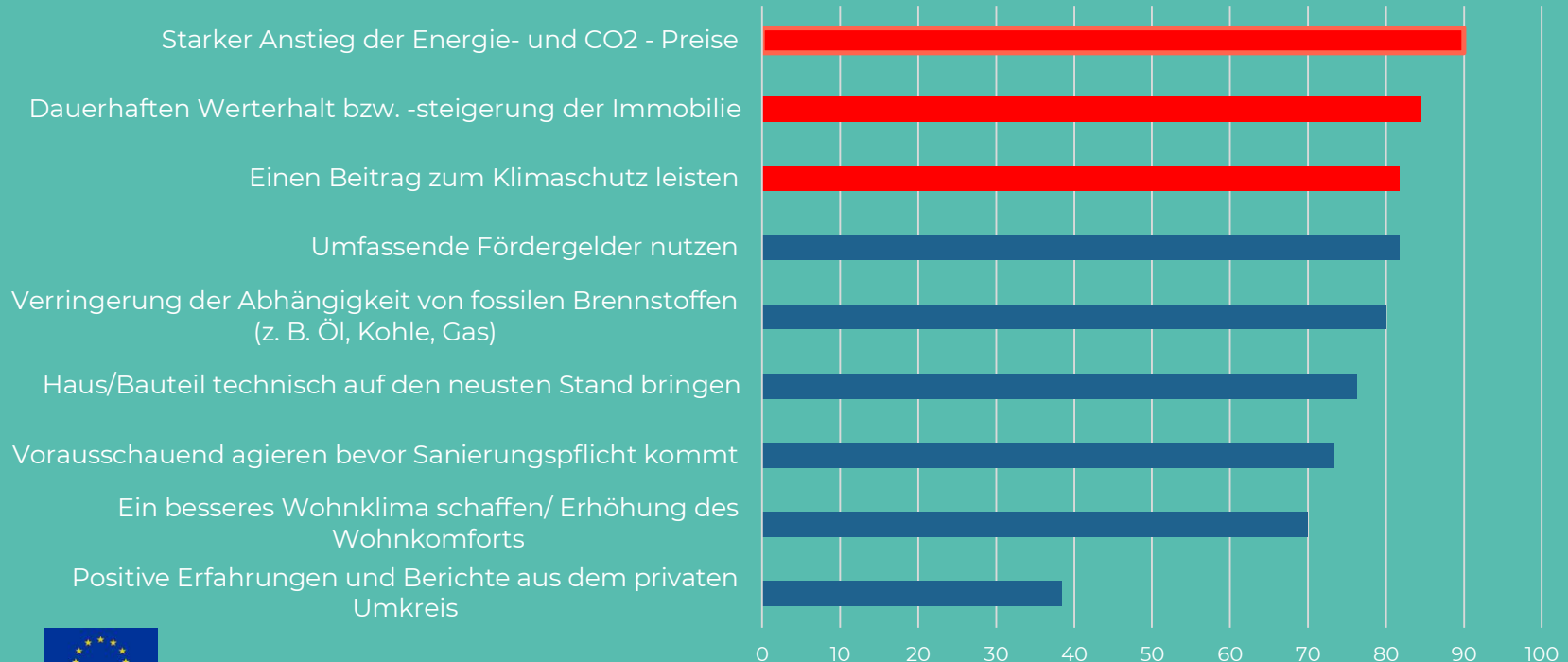


> Befragung deutscher Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen

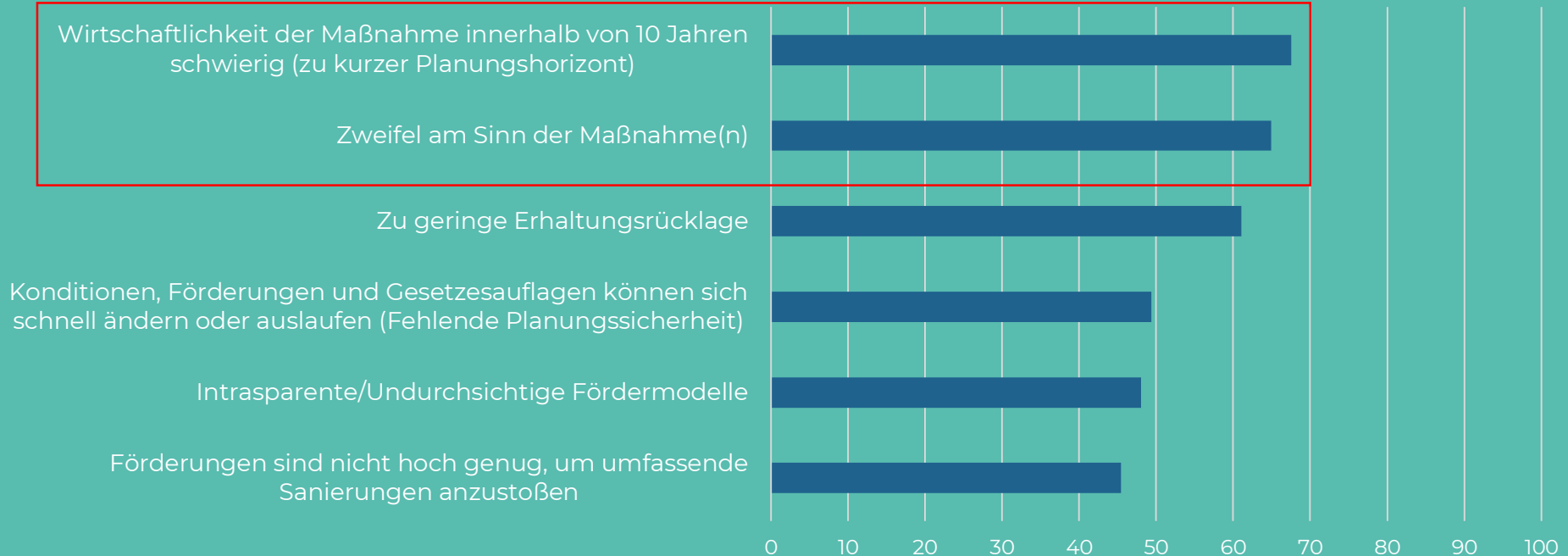
- **Zeitraum:** 01.04.2022 bis 31.05.2022
- **Rücklauf:**
  - Bereinigt: 78; insgesamt 150 Immobilienverwalter\*innen
  - Bereinigt: 63; insgesamt 130 Eigentümer\*innen



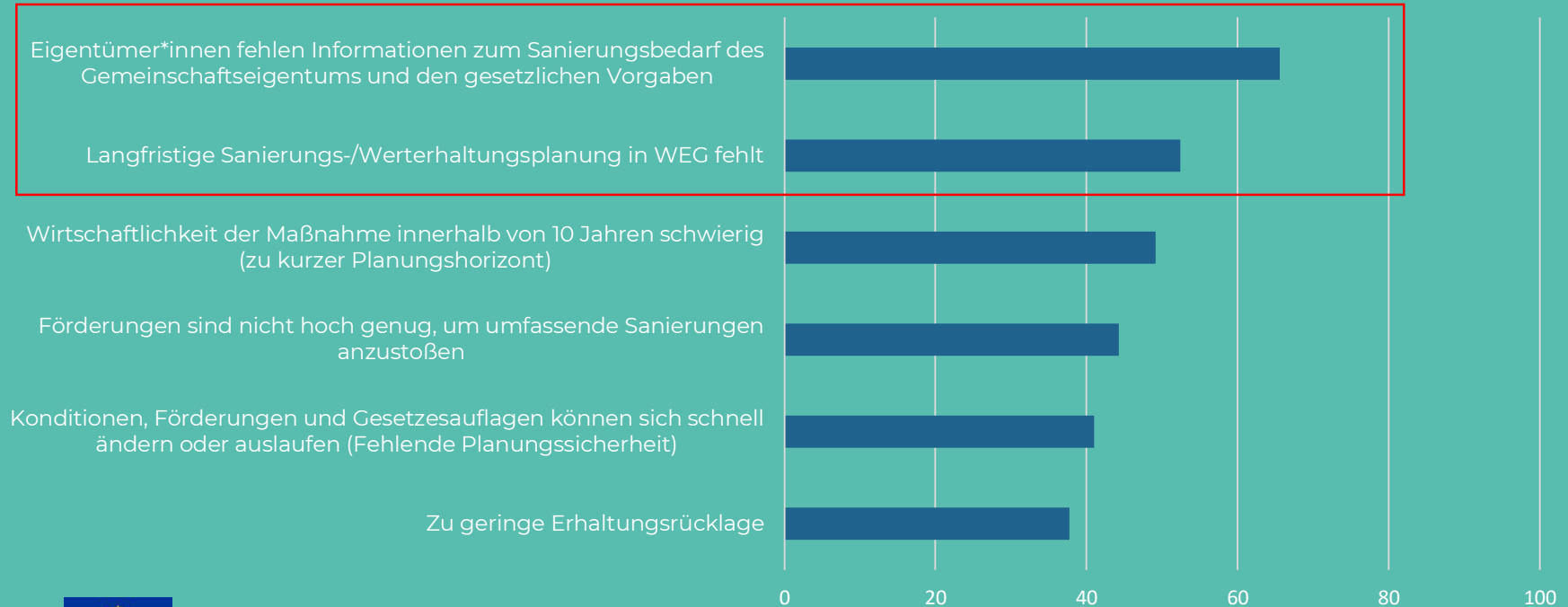
# Motive der Eigentümer\*innen für Energieeffizienzinvestitionen



# Was sind Sanierungshemmnisse aus Sicht der Wohnimmobilienverwalter\*innen (Top 6)?

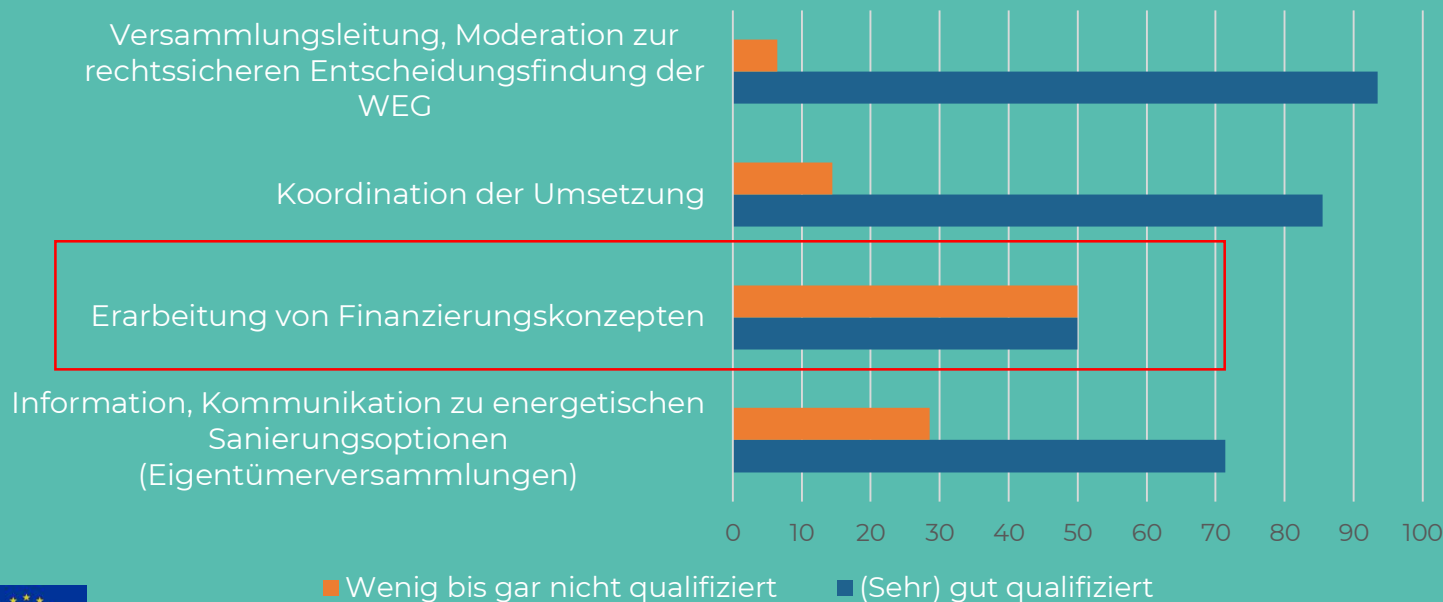


# Was sind Sanierungshemmnisse aus Sicht der Eigentümer\*innen (Top 6)?



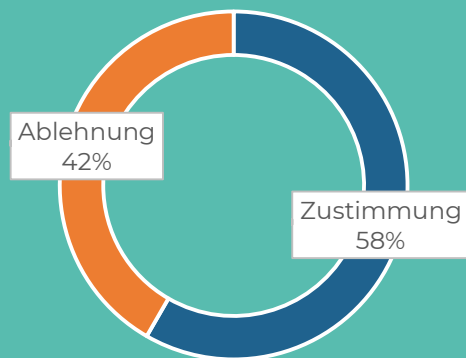


# Wie gut qualifiziert fühlen Sie sich für die Begleitung und Umsetzung umfassender Sanierungsmaßnahmen in WEG?

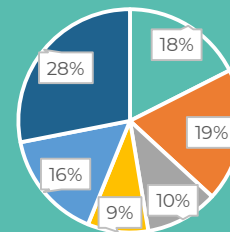


# Langfristige Sanierungsplanung, bitte?

Sicht der Eigentümer\*innen: Meine WEG-Verwaltung platziert das Thema Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen von (perspektivisch) notwendigen Sanierungsoptionen



Gründe für fehlende Platzierung des Themas langfristige Sanierungsplanung

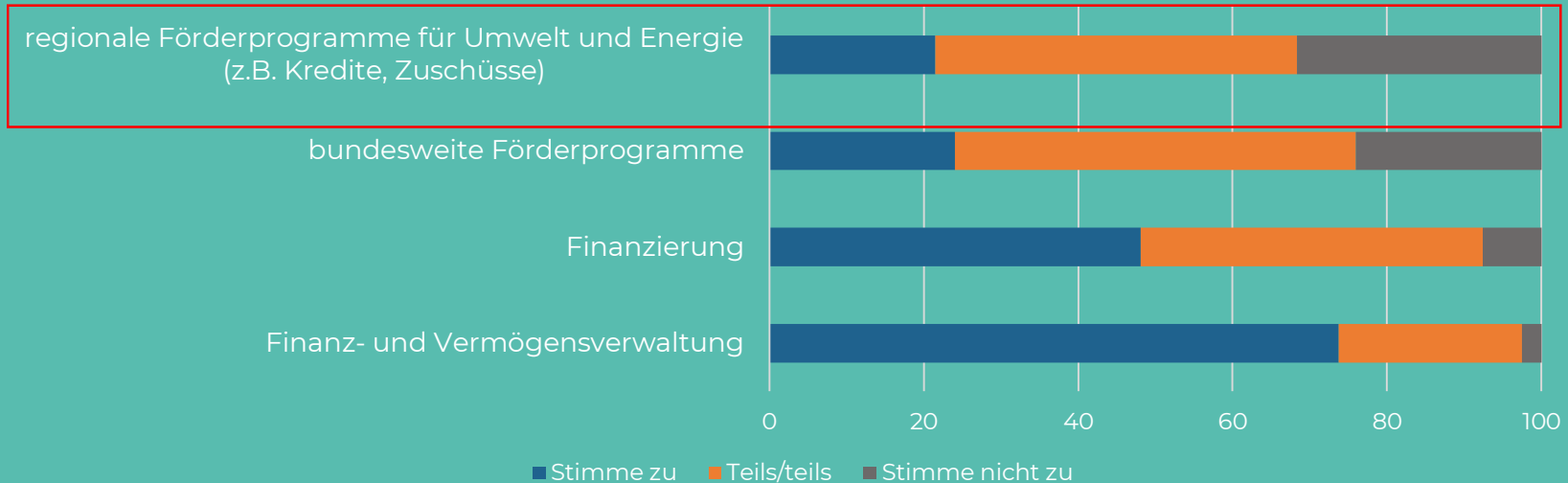


- personelle Ressourcen fehlen (Qualifizierung, Mitarbeiter\*innen).
- der Vorbereitungsaufwand groß ist.
- Kontakte zu Sachverständigen fehlen.
- Haftungsrisiken wenig kalkulierbar sind.
- eine angemessene Vergütung zu wenig geregelt ist.
- das Interesse seitens der Eigentümer\*innen fehlt.



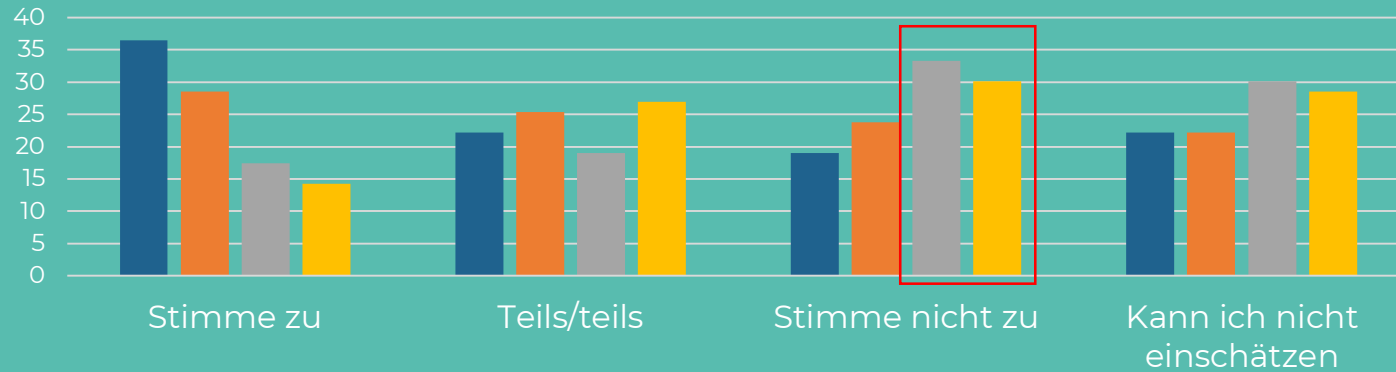
# Und was bringen Verwalter\*innen auf den Tisch?

Ich verfüge über sehr gute Fachkenntnisse in folgenden Bereichen der WEG-Verwaltung ...



# Woran hakt es?

Meine WEG Verwaltung verfügt über sehr gute Fachkenntnisse in folgenden Bereichen der WEG-Verwaltung ...



- Finanz- und Vermögensverwaltung
- Finanzierung
- bundesweite Förderprogramme (KfW, BAFA)
- regionale Förderprogramme für Umwelt und Energie (z. B. Kredite, Zuschüsse)



# Die gute Nachricht: Es gibt Förderprogramme in Baden-Württemberg für WEG

Wir freuen uns Frau Kaiser-Feil, Senior Sachbearbeiterin der L-Bank aus dem Bereich Wohnungsunternehmen zu begrüßen!



# Die gute Nachricht: Der One-Stop-Shop in Böblingen berät WEG zur energetischen Sanierung



Wir freuen uns Frau Lehmann, Projektingenieurin der Energieagentur Böblingen zu begrüßen!



# GREEN Home Workshop

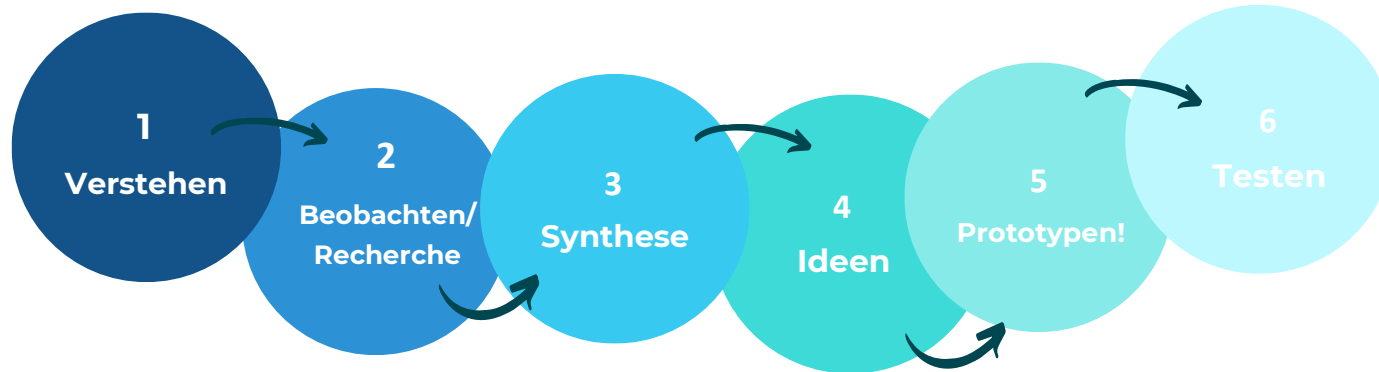




Nun sind wieder Sie gefragt: wir wollen gemeinsam **Hemmnisse und Lösungsbedarfe am praktischen Beispiel** erkennen.



# Damit wir mit Ihnen praxisnahe Lösungen erarbeiten können, analysieren wir die Hemmnisse und Bedürfnisse der Akteure



# Nun wollen wir sehen, welche Hemmnisse und Bedürfnisse für Sie wichtig sind um energetische Gebäudesanierung zu beschleunigen

Jetzt sind sie gefragt!

**Perspektive und Expertise -  
Wer hat hier einen Dachschaden?  
Gemeinsam Sanierungen realisieren**



# Dazu versetzen wir uns in unsere Zielgruppe. Wir dürfen vorstellen...



**Christian Welcke,  
Eigentümer**

Christian wohnt im 2.OG eines sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhauses. Auf der letzten ETV wurde eine Dachsanierung angesprochen. Er sieht es als Chance eine umfassende energetische Sanierung des Gebäudes zu initiieren und sucht sich Beratungsangebote.



**Karl Heinz Gruber,  
Verwalter**

Eine Eigentümerin rief an und berichtete über einen Wasserschaden auf ihrer Decke im Obergeschoss. Eigentlich hat das Haus einen hohen Sanierungsbedarf und einige neue Eigentümer wünschen sich eine Modernisierung.



**Gisela Müller,  
Eigentümerin**

Gisela wohnt in einem sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus im Obergeschoss. Vor 2 Wochen bildeten sich Wasserflecken an der Decke. Gisela ist besorgt und kontaktiert ihren Verwalter.



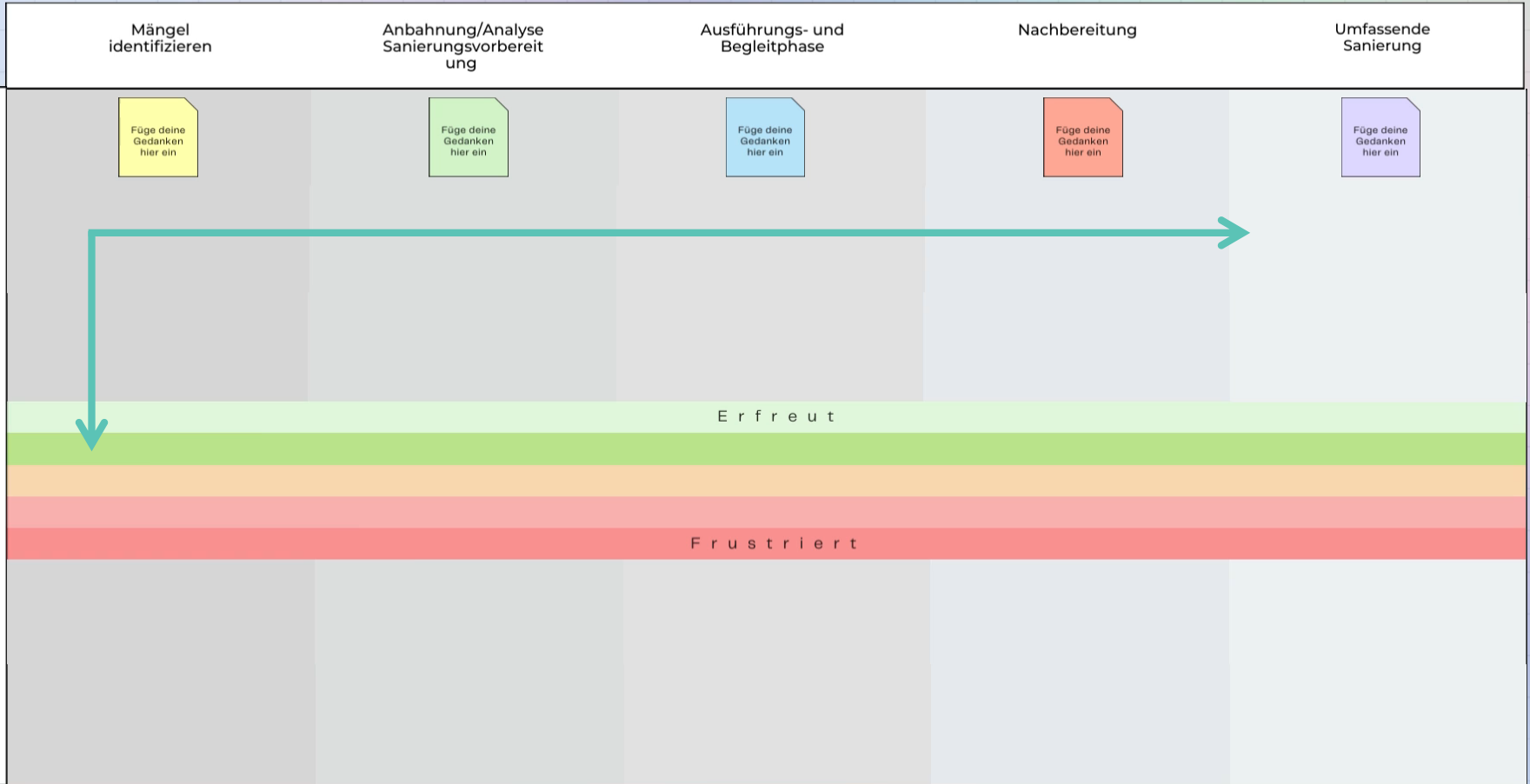
**Katharina Fritsch,  
Objektbetreuerin**

Eine Eigentümerin rief an und berichtete über einen Wasserschaden auf ihrer Decke im Obergeschoss. Eigentlich hat das Haus einen hohen Sanierungsbedarf und einige neue Eigentümer wünschen sich eine Modernisierung.

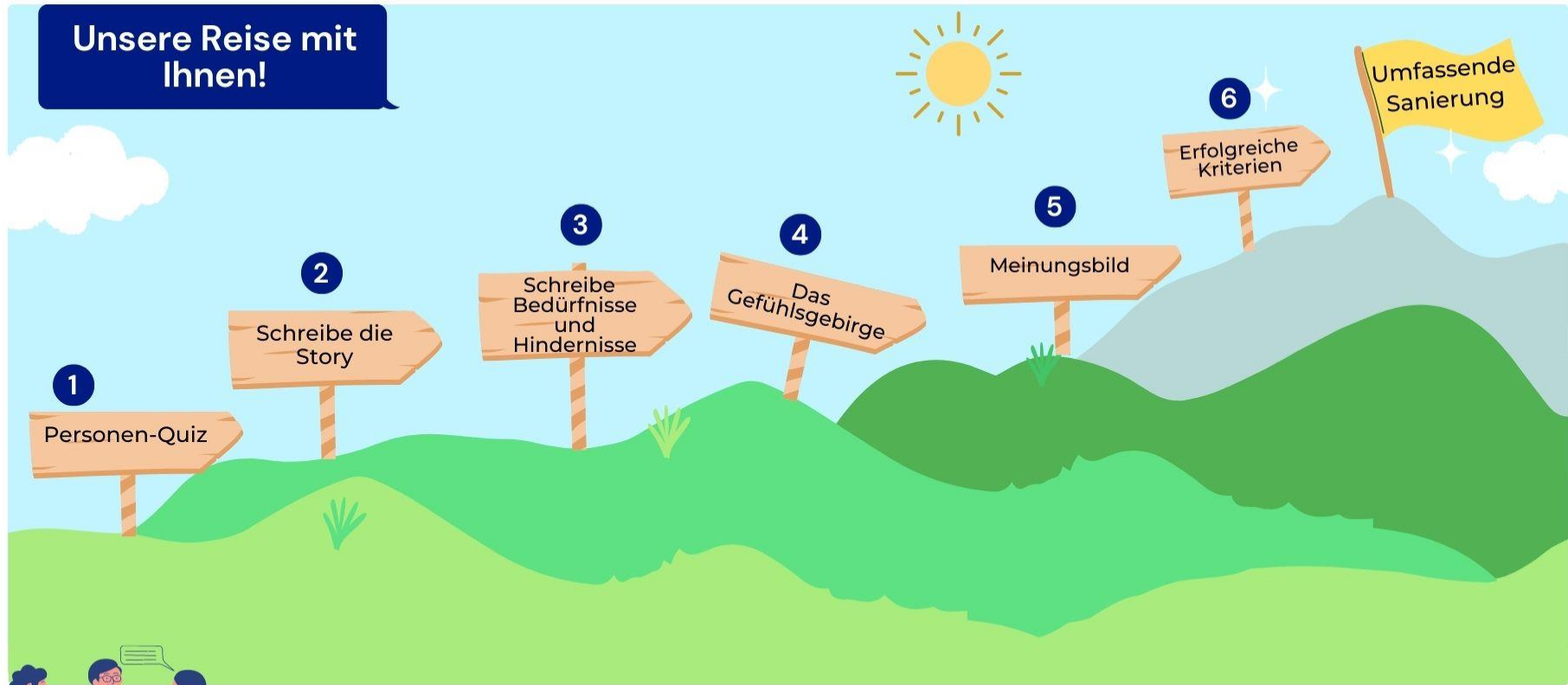




# Karl Heinz Gruber



# Unsere Reise mit Ihnen!



**1**  
Spontan Fragen über die Person beantworten

**2**  
Welche Aktivitäten durchläuft die Person (neutral)?

**3**  
Welche Hindernisse und Bedürfnisse empfindet die Person?

**4**  
Stimmungskurve Ihrer Person

**5**  
Stimmungsbild der Gruppe: Wo gibt es die größten Probleme?

**6**  
Bewertung Kriterien energetischer Sanierung

# Zusammenfassung der Workshopergebnisse

Welches sind die drei größten Hemmnisse für Ihre Person?

Welche Kriterien muss die Lösung erfüllen?



**Vielen Dank!**

**Haben Sie  
Fragen?**

Sie können sich jederzeit  
an uns wenden!



**Kristina Eisfeld**  
k.eisfeld@vdiv.de



**Elisa Krammer**  
elisa.krammer@deneff.org



**Rüdiger Lohse**  
ruediger.lohse@deneff.org



**Johann Strese**  
strese@iwoev.org



**Nicholas Stancioff**  
nicholas@fcubed.eu



# Wir laden Sie -lich ein zu ...



- **2. Runde Regionale Runde Tische (online)**
  - Baden Württemberg: 07.12.22
  - Berlin Brandenburg: 29.11.22
  - Nordrhein-Westfalen: 24.11.22
- **Nächstes Jahr 2023**
  - Berliner Energietage (Mai 2023)
  - Workshops zur Erstellung des Finanzierungsinstruments (April + Juli 2023)
  - 31. Verwaltungstag (September 2023)
- **3. Runde der Regionalen Runden Tische (September 2023)**







**Vielen Dank!**