

GREEN Home

**Energieeffizienz für
Wohnungseigentümergeinschaften**

Regionaler Runder Tisch
in Berlin Brandenburg
21.09.22



Was Sie heute erwartet



14:00 Offizielle Begrüßung durch Volker Grundmann

14:30 Green Home- Lösungen für die WEG-
Gebäudesanierung | Kristina Eisfeld

Good Practices: Erfahrungen aus der Guten Praxis
Toolbox zur erfolgreichen Umsetzung von

15:00 Sanierungsprojekten in
Wohnungseigentümergeinschaften
Wiebke Lübben | CO2Online

Förderungsangebote für
Wohnungseigentümergeinschaften
15:15 Karina Bloche-Daub | Abteilung Vertrieb
Immobilienwirtschaft ENGIE Deutschland GmbH

15:30 Pause und Zeit zum Kennenlernen

Workshop: Perspektive und Expertise - Wer hat hier
16:00 einen Dachschaden? Gemeinsam Sanierungen
realisieren!

17:45 Zusammenfassung und offene Fragerunde

18:00 Veranstaltungsende



GREEN Home
Begrüßung durch den
Landesverband Berlin
Brandenburg
Volker Grundmann



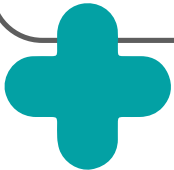
GREEN Home Begrüßung



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



DEUTSCHE
UNTERNEHMENSINITIATIVE
ENERGIEEFFIZIENZ



unterstützt durch:



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

Willkommen!



Kristina Einfeld



Nicholas Stancioff



Rüdiger Lohse



Johann Strese



Elisa Kramer



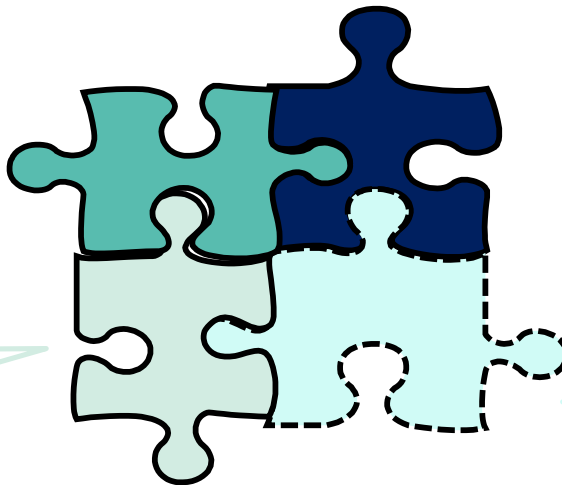
Unsere Expertise und Motivation

VDIV:

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

IWO:

- Expertise in Osteuropa
- Dialog mit internationalen, nationalen, und EU-Projekten über Good Practices



DENEFF:

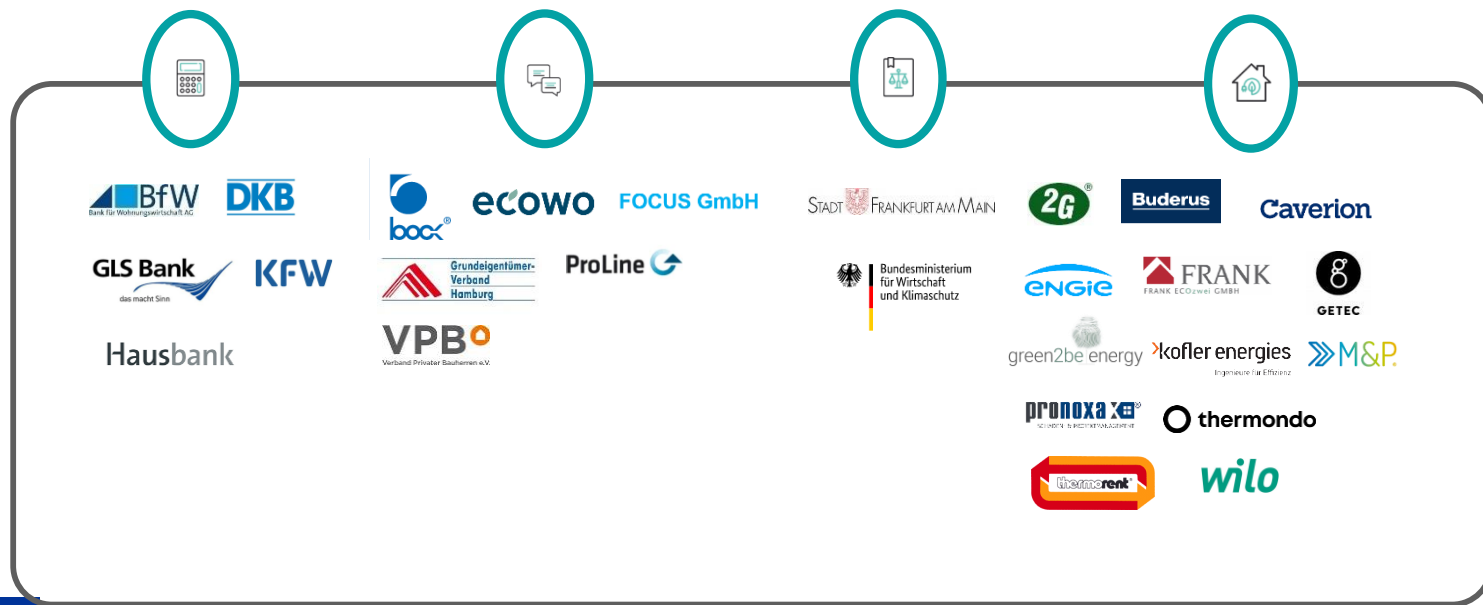
- Unterstützung der Anbieterseite bei der Anpassung ihrer Geschäftsmodelle an die Bedürfnisse der WEG

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 Berlin Brandenburg!
- ✓ Innovationsplattform für die Entwicklung von Lösungen und Netzwerkplattform als Anlaufstelle für die moderierte Vernetzung wichtiger Akteure aus dem WEG-Umfeld in Berlin Brandenburg
- ✓ 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...



Warum Energieeffizienz für WEG?



Nie gab es mehr Gründe, um Energie in Wohngebäuden einzusparen

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

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)

GEBÄUDE ENERGETISCH SANIEREN



Maßnahmen

Erneuerung von
Heizanlagen

steuerliche Förderung
energetischer
Gebäudesanierungen

Energieberatung



Über 20 Millionen Menschen in Deutschland von Energiearmut bedroht

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



WUVA 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

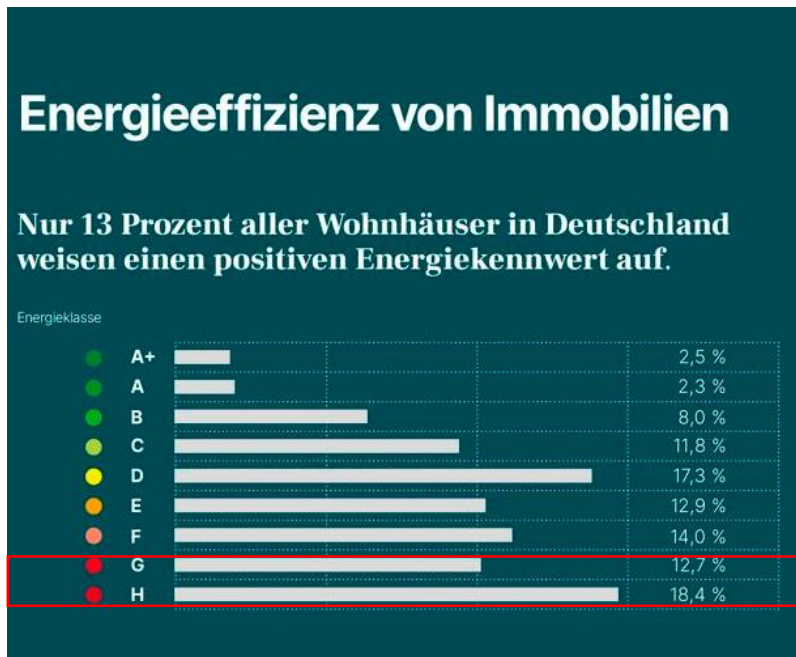
Der Energiesparplan betrifft vor allem öffentliche Gebäude und Unternehmen. Doch auch Privatpersonen müssen sparen.

30.08.2022 | 11:00:00 | 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 %



Die Bundesregierung reagiert mit politischen Vorgaben

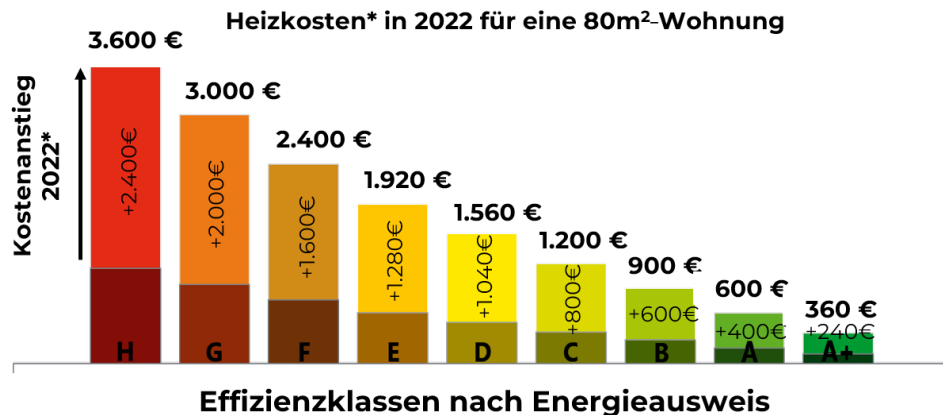
Nationale Ebene:

- **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 10 Tagen beginnt die Heizperiode

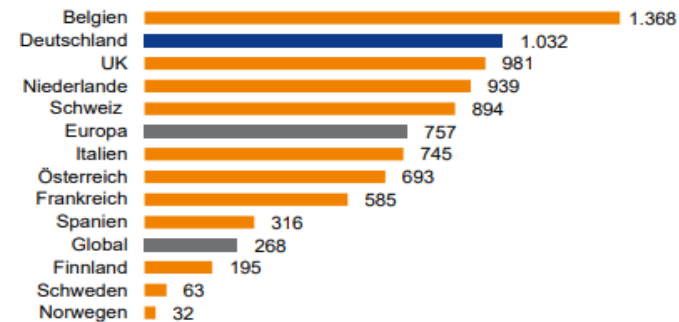


*Am Beispiel einer Gasheizung mit einer angenommenen mittleren Gaspreissteigerung von 5ct/kWh in 2020 auf 15 ct/kWh in 2022. Alle Zahlen gerundete Mittelwerte auf Basis der zulässigen Höchstwerte je Effizienzklasse
Quelle: DENEFF (02/2022), eigene Berechnungen



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: CO₂-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



09/24

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!



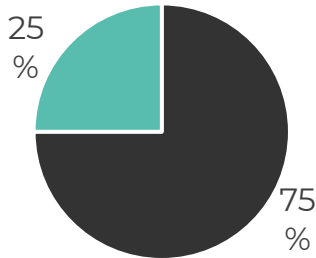
Was ist unsere Herausforderung?



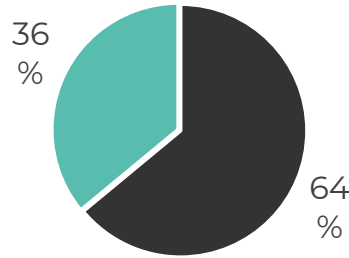
“
Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften
Finanzierungsinstrumente und andere praktische Tools an die
Hand geben, die sie dabei unterstützen den **Wert ihres Eigentums**
zu **schützen**, dabei **klimaneutral** zu **werden** und umfassende
Energieeffizienzmaßnahmen zu **beschließen und umzusetzen**?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



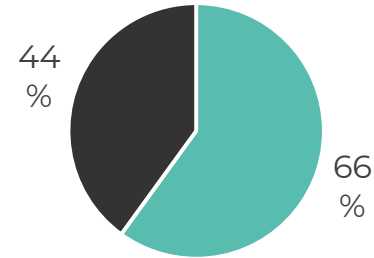
WEG rücken wegen ihres enormen Energie- und CO₂-Einsparpotenzials in den Fokus



Der Bereich WEG umfasst:
¼ aller Wohnungen
in Deutschland (2020: 42,8 Mio.).^{1,2}



36% aller Wohnungen in
MFH.²



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

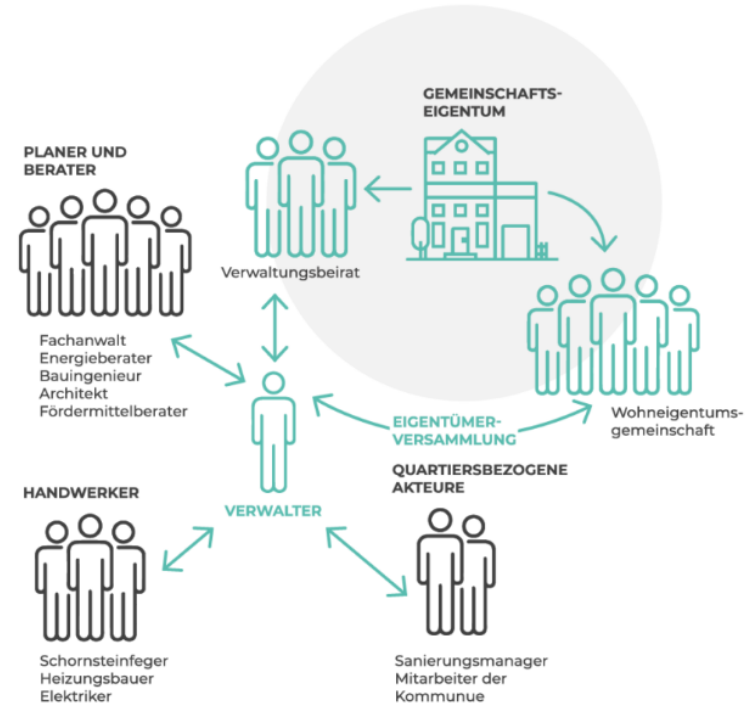
¹ Destatis 2020

² 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**
- Regierung nimmt die zunehmend **wichtigere Rolle der Verwaltung** wahr, Koalitionsvertrag „Sachkundenachweis für Verwalter“



Was wir mit Ihnen erreichen wollen



Innovations- und Netzwerkplattform für regionale Akteure, Ideen und Projekte

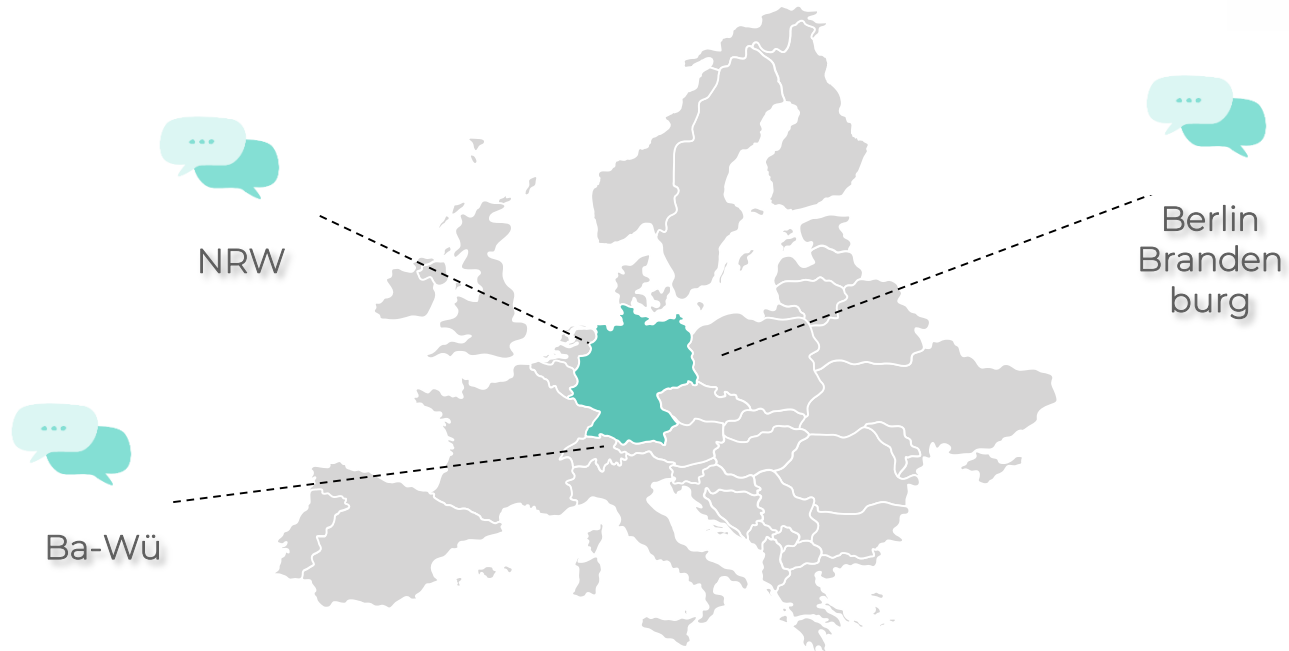


Was der Regionale Runde Tisch Ihnen bietet:

- ✓ **Netzwerkplattform:** Austausch zu 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



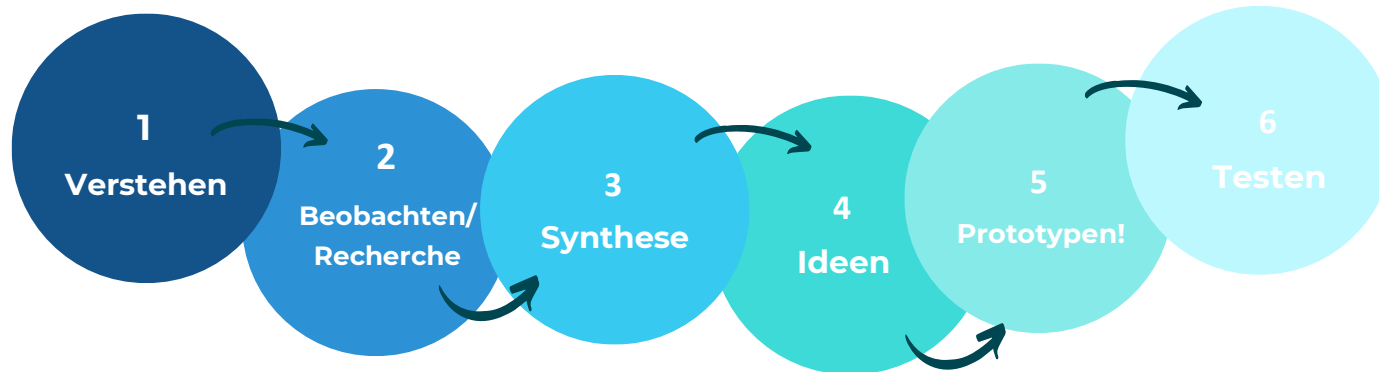
Wir etablieren gemeinsam mit Ihnen Regionale Runde Tische in ...



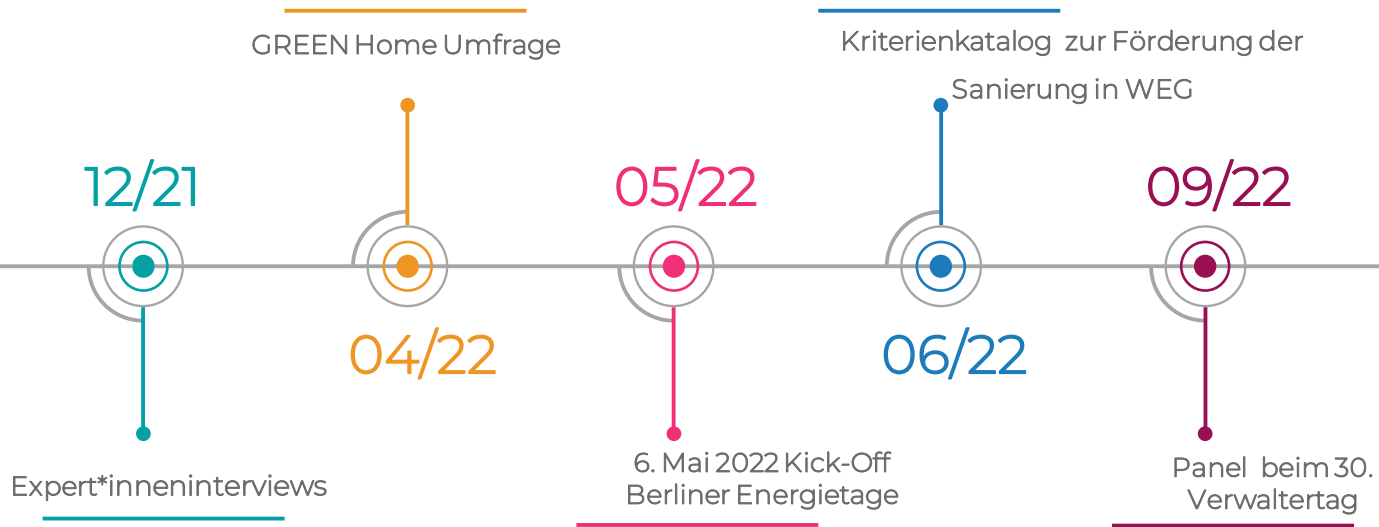
Wie gehen wir vor?



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



Was ist bereits passiert?



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

Erstellung des
Finanzierungsinstruments

04+
06/23



09/23



Panel beim 31.
Verwaltertag



Unsere ersten Erkenntnisse

Herausforderungen & Potenziale



Finanzierung

- Heterogenität von WEG erschwert Investitionsentscheidungen (z.B. Alter)
- Fehlendes Wissen zu Finanzierungsoptionen (ins. WEG-Krediten)
- WEG-Darlehen sind hohe Eigenkapitalquoten notwendig
- 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
- Verwaltervergütung
- Visualisierung der Kosten/qm im Vergleich von Förderoptionen
- Fehlinformationen und Mythen



Recht

- Unstetige und verwirrende Förderprogramme
- Unsicherheiten bezüglich Haftungsfragen
- Monitoring der gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Zu geringe Erhaltungsrücklagen
- WEG-Gesetz: Angemessener Amortisationszeitraum von 10 Jahren ist kaum realistisch für umfangliche Sanierungen



Technik und Effizienz

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



Unsere ersten Erkenntnisse

Lösungsansätze



Finanzierung

- Kreditvergabe an WEG ohne Grundbucheintragung mit Laufzeiten > 15 /20 Jahre
- Bündelung von (risikoreichen) Forderungen gegen WEG
- WEG-Darlehen sind hohe Eigenkapitalquoten notwendig → Absicherung durch Landesbürgschaften



Kommunikation

- Zielgruppengerechte Kommunikationsmaterialien
- One-Stop-Shops
- Standardisierte Verträge und Beschlussfassungen
- Unsicherheiten über die Haftungsrisiken auflösen
- Hilfestellung bei Fragen rund um das Thema energetische Sanierung und langfristige Werterhaltungsplanung (SFP)
- Checklisten, gebündeltes Infomaterial



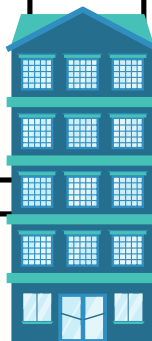
Recht

- Konkretisierung der Vorhaben im KoaV, um Unsicherheiten zu vermeiden
- SFP für WEG bedarfsorientiert fördern
- HeizkostenV und WärmelieferungsV novellieren
- Umlaufverfahren erleichtern



Technik und Effizienz

- Technologieunabhängige und neutrale Beratung (Untersuchungsbedarf: Wer und wie?)
- Kooperation: WEG-Expertenteam → „all-inklusive“ Paket von Beschlussfindung bis Umsetzung



Unsere ersten quantitativen Erkenntnisse



> Befragung deutscher Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen

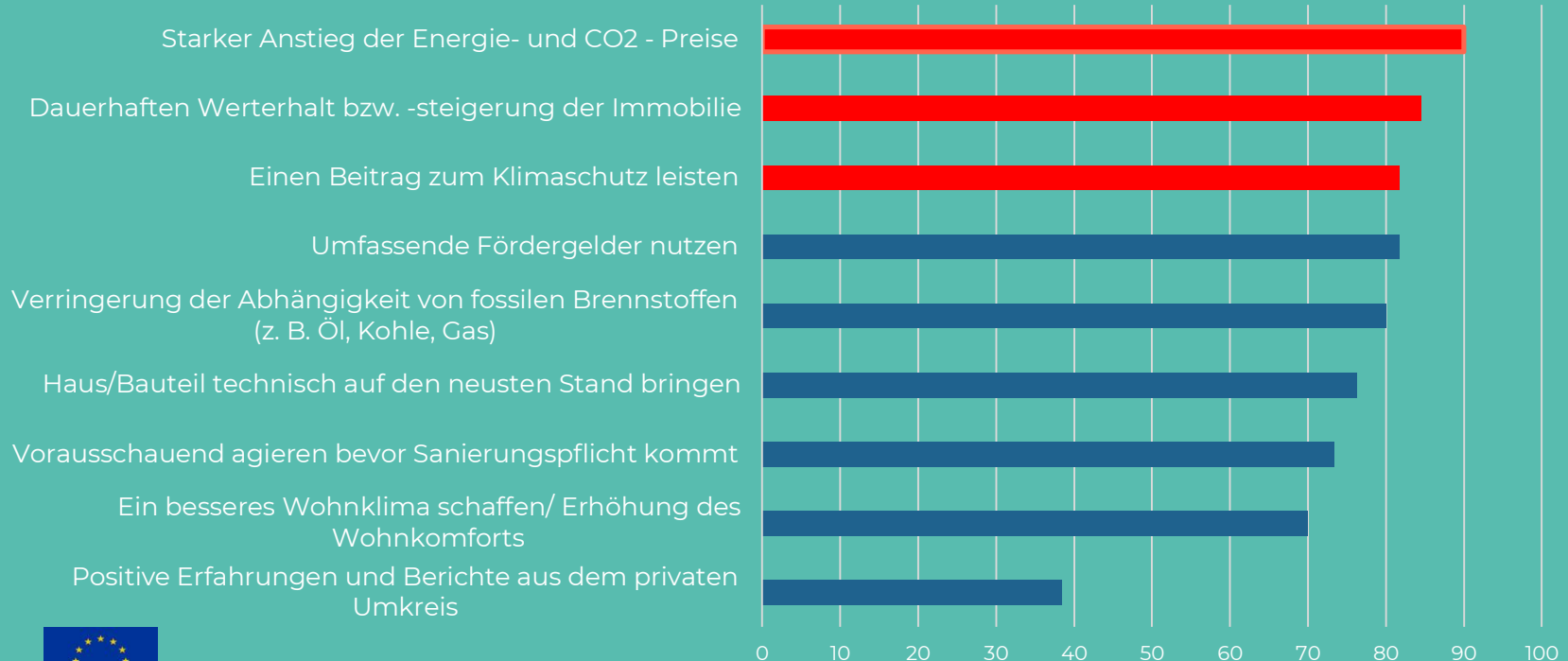
Zeitraum: 01.04.2022 bis 31.05.2022

Rücklauf:

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



Motive der Eigentümer*innen für Energieeffizienzinvestitionen



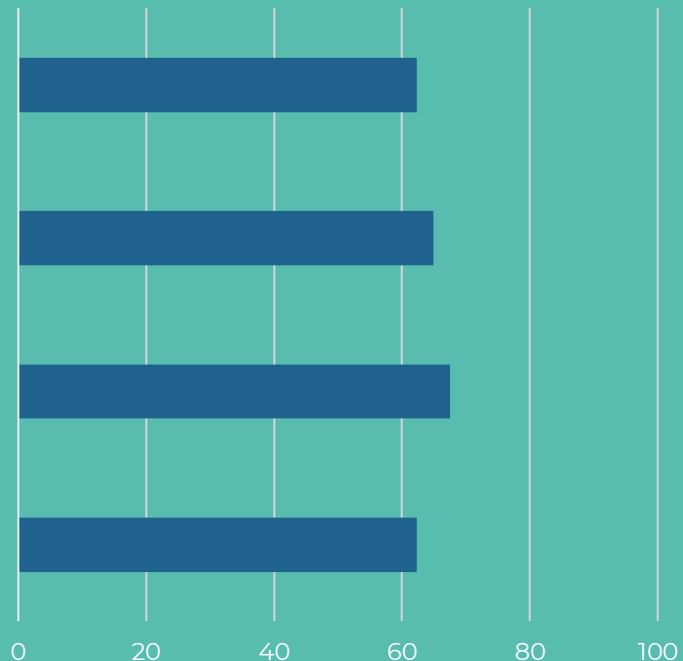
Was ist die Motivation der Wohnimmobilienverwaltungen Sanierungsprozesse zu unterstützen?

Erfahrungen und Expertise im Bereich energetischer Sanierungsmaßnahmen stellt einen Wettbewerbsvorteil dar.

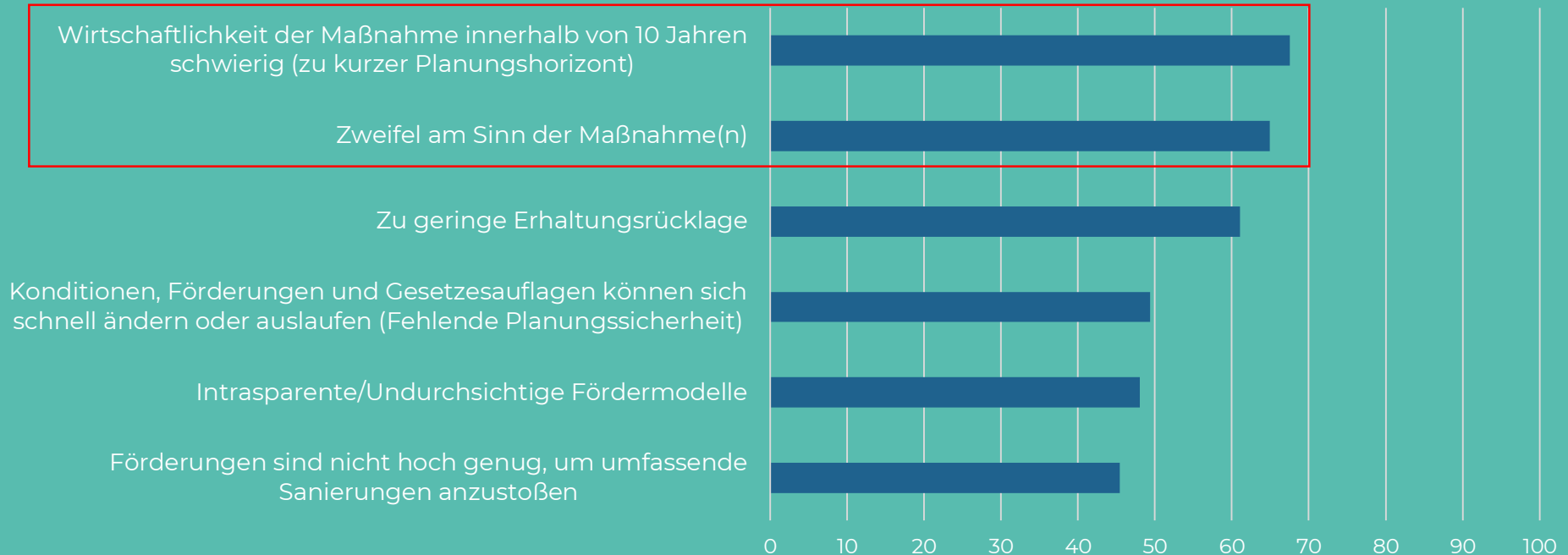
Die Begleitung und Unterstützung von Sanierungsprozessen wird von WEG erwartet und ist damit Voraussetzung um als Verwaltung am Markt bestehen zu können.

Die Begleitung und Unterstützung von Sanierungsprozessen gehört in mein Aufgaben- und Leistungsspektrum für WEG.

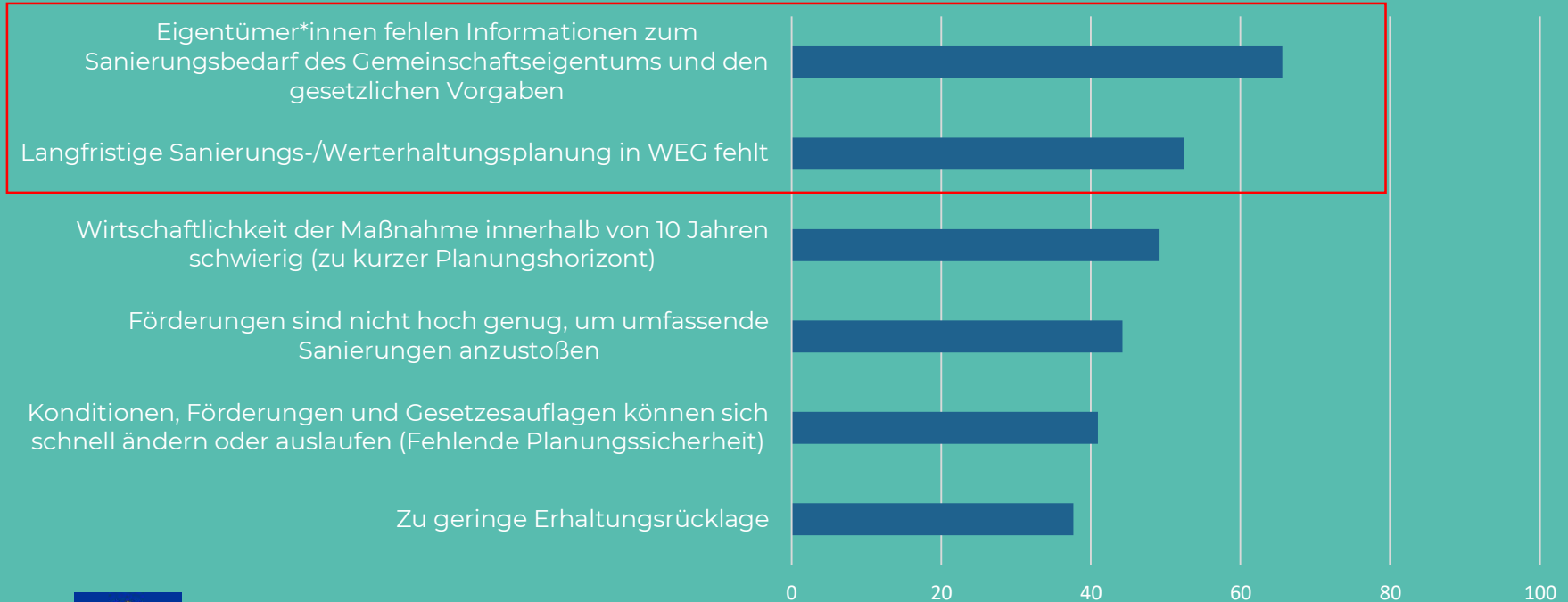
Gemeinschaftseigentum, das dem zeitgemäßen baulichen Standard entspricht, macht weniger Arbeit.



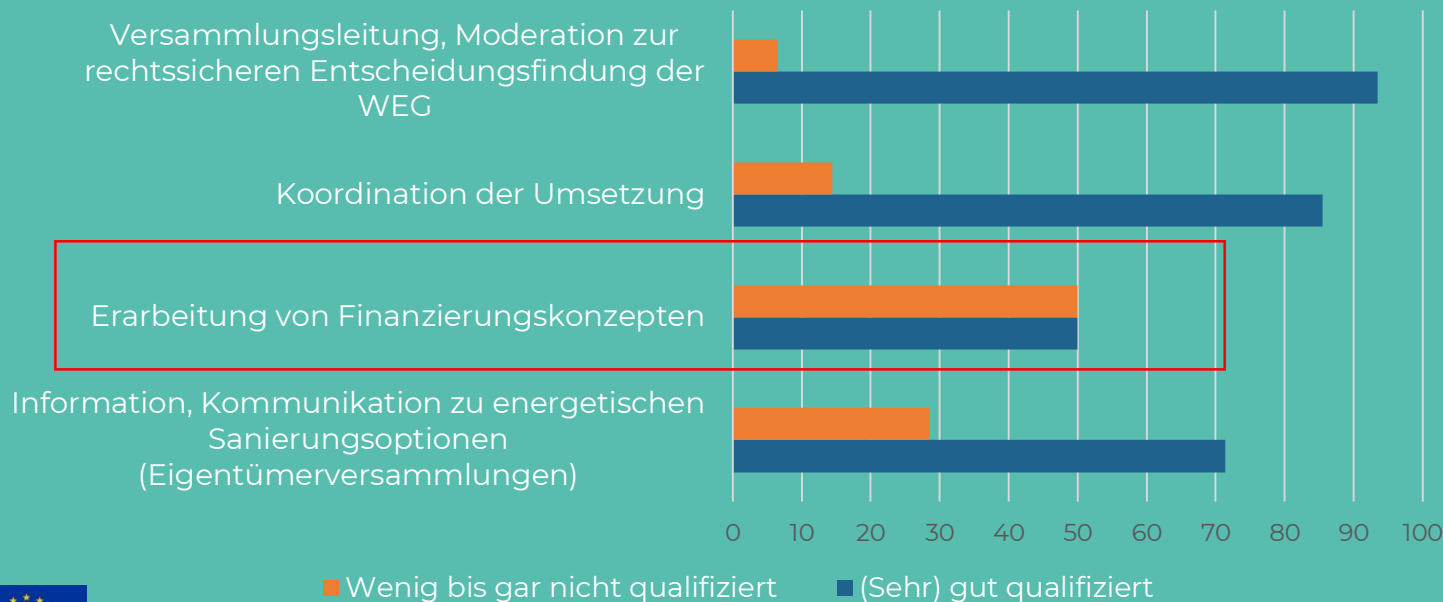
Was sind Sanierungshemmnisse aus Sicht der Wohnimmobilienverwalter*innen (Top 6)?



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

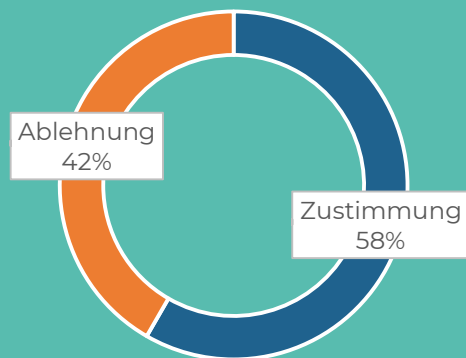


Wie gut qualifiziert fühlen Sie sich für die Begleitung und Umsetzung umfassender Sanierungsmaßnahmen in WEG?

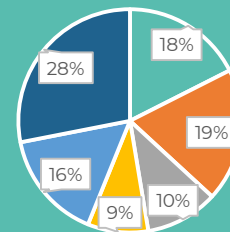


Langfristige Sanierungsplanung? Ja bitte!

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

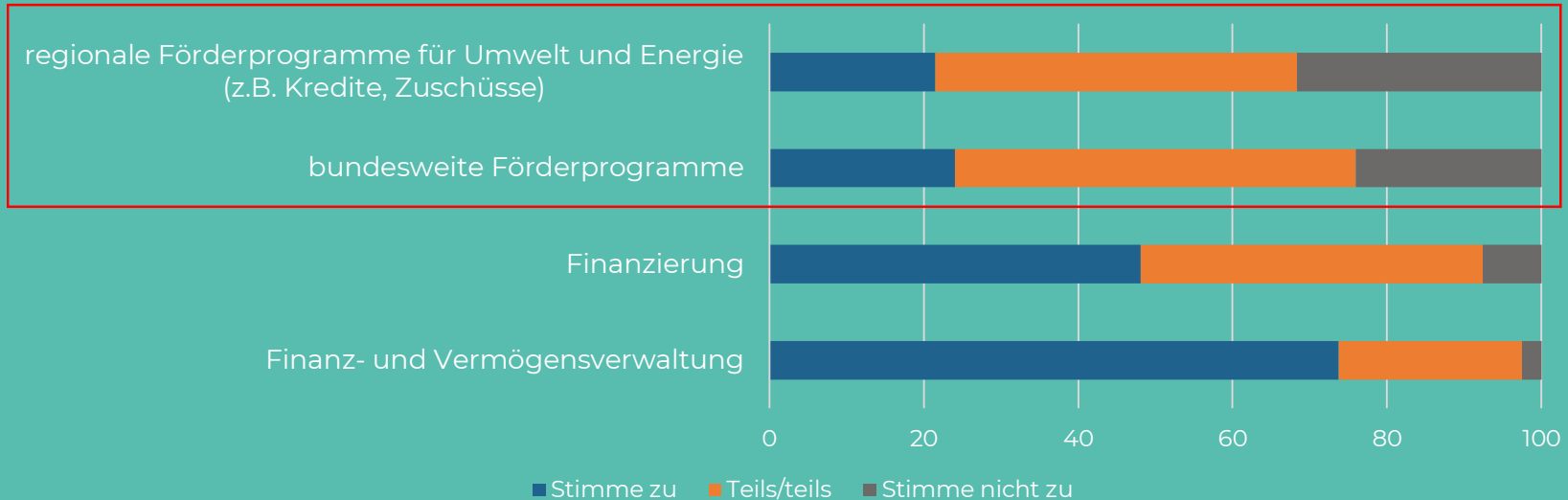


- personelle Ressourcen fehlen (Qualifizierung, Mitarbeiter*innen).
- der Vorbereitungsaufwand groß ist.
- Kontakte zu Sachverständigen fehlen.
- Haftungsrisiken wenig kalkulierbar sind.
- eine angemessene Vergütung zu wenig geregelt ist.
- das Interesse seitens der Eigentümer*innen fehlt.



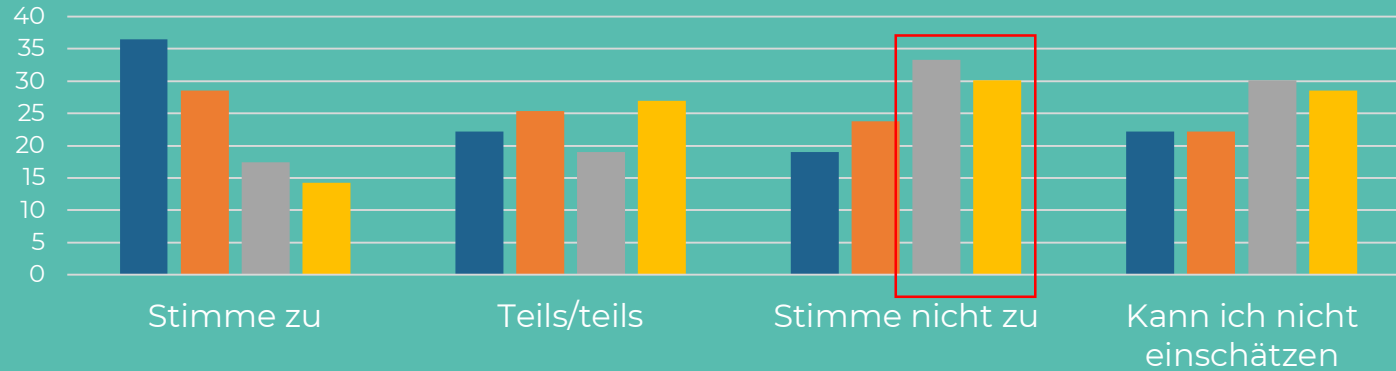
Und was bringen Verwalter*innen auf den Tisch?

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 existiert eine Toolbox zur erfolgreichen Umsetzung von Sanierungsprojekten in Wohnungseigentümergeinschaften

Wir freuen uns Frau Wiebke Lübben | CO2Online
zu begrüßen!

co2online
Klimaschutz, der wirkt.



Die gute Nachricht: Es gibt Förderprogramme in Berlin/ Brandenburg für WEG



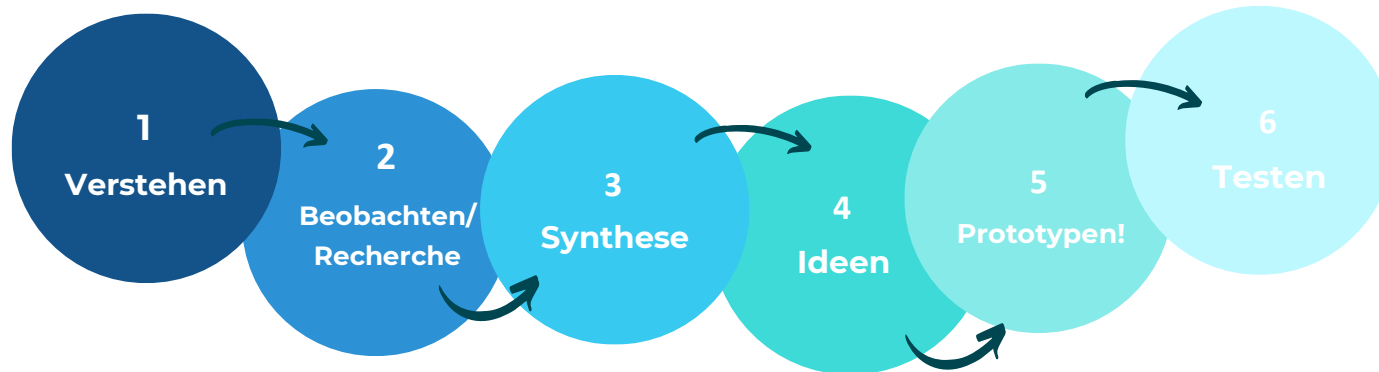
Wir freuen uns Karina Bloche-Daub
ENGIE Deutschland GmbH zu begrüßen!



GREEN Home Workshop



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. Giesela 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

Mängel identifizieren

Anbahnung/Analyse Sanierungsvorbereitung

Ausführungs- und Begleitphase

Nachbereitung

Umfassende Sanierung

Story

Füge deine Gedanken hier ein

Füge deine Gedanken hier ein

Füge deine Gedanken hier ein

Füge deine Gedanken hier ein

Füge deine Gedanken hier ein

Bedürfnisse



Hindernisse

Gefühlsgebirge

E r f r e u t

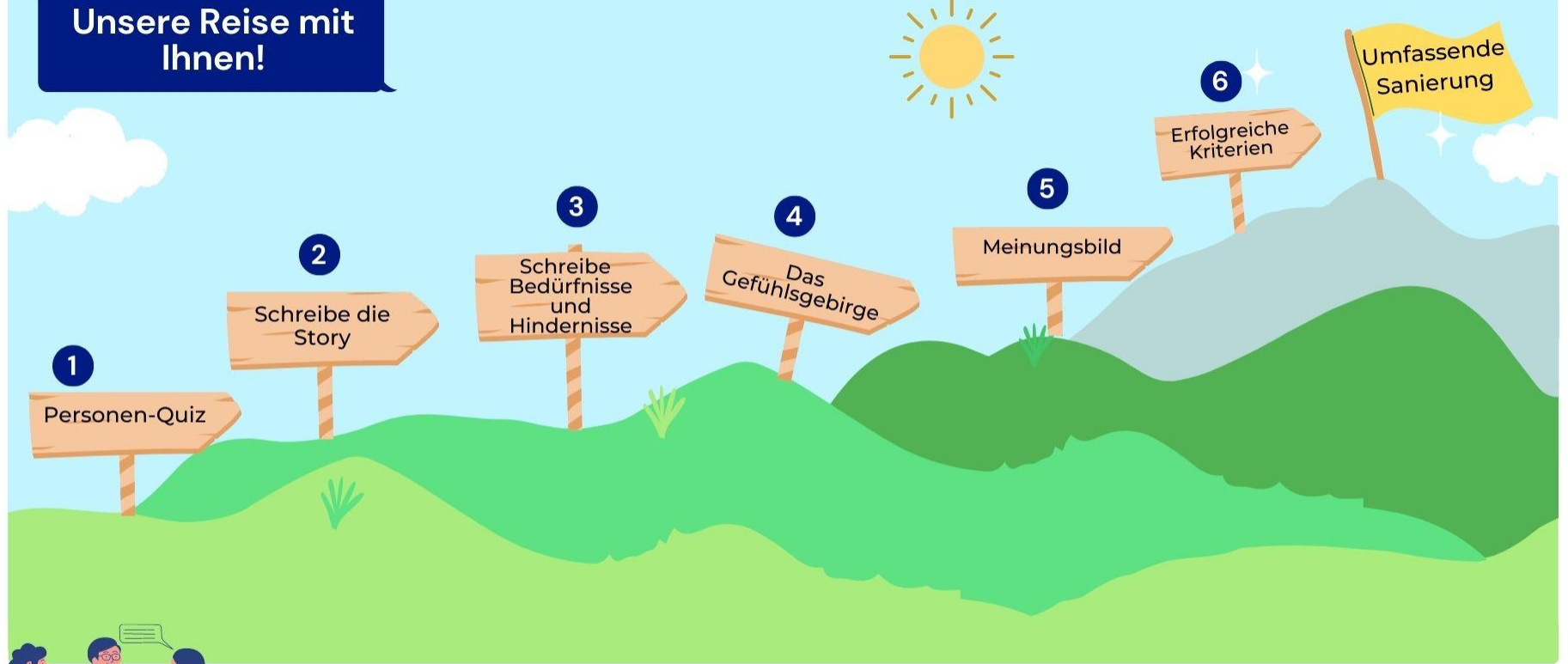
Gefühlsgebirge

F r u s t r i e r t

Stakeholder

Kriterien

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 ...



- **1. Runde Regionale Runde Tische (in Präsenz)**
 - Baden Württemberg: 14.09.22
 - Berlin Brandenburg: 21.09.22
 - Nordrhein-Westfalen: 27.09.22
- **2. Runde Regionale Runde Tische (online)**
 - Baden Württemberg: 07.12.22
 - Berlin Brandenburg: 29.11.22
 - Nordrhein-Westfalen: 24.11.22
- **Nächstes Jahr**
 - 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!