



Green Home

Deliverable 2.3 Set of criteria that need to be met to make energy-efficient renovation more feasible

© 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 e.V. (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.	D2.3
Dissemination Level	Public
Work Package	WP2
Lead beneficiary	VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER DEUTSCHLAND (VDIV)
Author(s)	Kristina Eisfeld (VDIV)
Reviewer	Elisa Krammer (DENEFF)
Submission date	31.05.2022
Due date of deliverable	31.05.2022

Executive summary

This document contains a set of criteria that need to be met in order to make energy efficient renovation more feasible. It serves as a basis for the development of demand-oriented financing instruments and it takes into account four analytical clusters of the GREEN Home project, which are key to a holistic renovation and financial planning: (1) Finance and Funding; (2) Construction, Technology and Energy Efficiency; (3) Legislation and Regulation, and (4) Communication and Process Support.

The list of criteria (D2.3) and the elaboration of the target group description through the persona work (D2.4) will be verified and adapted in the regional round tables in the following three regions in Germany: (a) North Rhine-Westphalia; (b) Baden-Württemberg and (c) Berlin/ Brandenburg.

After the first validation of the criteria list at the regional round tables, the questions are asked:

- To what extent do the criteria correspond to the needs of the three regions?
- What other criteria need to be added to the list?

Particularly, roundtables participants will discuss and prioritise the criteria, and add new aspects with particular regard to their regional circumstances. Criteria that are highlighted (marked in bold) are central to the further course of the project and are taken into account in the design/ development of the financing instrument. This document will be adapted and refined throughout the GREEN Home project and it will be updated in June 2023.

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 Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern. Die Umsetzung der genannten Projektziele zur Förderung der Energieeffizienz im Wohngebäudebereich betrifft dabei verschiedene Stakeholder-Gruppen und damit Organisationen, Personengruppen oder auch Einzelpersonen und deren Beteiligung. Daher erfolgt die Entwicklung der Finanzierungsinstrumente im Dialog mit den relevanten Akteuren aus Politik, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft.

Die ambitionierten Klimaschutzziele im Gebäudebereich, insbesondere für die Mehrfamilienhäuser im Eigentum von Gemeinschaften lassen sich nur gemeinsam erreichen. Die Etablierung eines kontinuierlichen Dialogs, die Vernetzung und der Wissenstransfer zwischen den Akteuren stellt eine entscheidende Voraussetzung für legitime und anwendbare Lösungen zur Steigerung der Sanierungstätigkeit in WEG dar.

Auf die Beheizung von Wohngebäude entfällt 35% des Endenergieverbrauchs in Deutschland, welche etwa 30%¹ der Treibhausgasemissionen verursachen. Energieeffizienzsteigerungen durch Sanierungen und die Reduktion des Verbrauchs sind erforderlich, um die Klimaschutzziele zu erreichen, unabhängig von anderen Ländern zu werden und die Versorgungssicherheit in Deutschland sicherzustellen. Aktuell werden jährlich weniger als ein Prozent aller Bestandsbauten energetisch saniert. Zu wenig, wenn Deutschland seine Klimaziele erreichen will. Zudem werden umfassende energetische Sanierungen in der Praxis selten umgesetzt.

Gebäude von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind eine herausfordernde Zielgruppe für umfassende energetische Sanierungen. Wohnimmobilienverwalter*innen spielen als Multiplikatoren eine zentrale Rolle bei der Planung und Umsetzung von umfassenden energetischen Sanierungen.

Dieses Dokument listet Kriterien und Forderungen auf, welche die Umsetzung von energetischen Sanierungen begünstigen. In den Expert*inneninterviews (D2.1), der Literaturrecherche und der Kick-Off Veranstaltung (D2.7) des GREEN Home Projekts bei den Berliner Energietagen wurden der Status Quo, Bedarf und Hemmnisse bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen in WEG diskutiert und gesammelt. Basierend auf diesen Vorarbeiten werden daraus konkrete Kriterien abgeleitet, die erfüllt sein müssen, um die energetische Sanierung von WEG zu ermöglichen und zu skalieren. Dabei sind besonders diejenigen Kriterien in den nachfolgenden Tabellen hervorgehoben (fett markiert), die für den weiteren Verlauf des Projekts zentral sind und bei der Entwicklung des Finanzierungsinstrument explizit berücksichtigt werden.

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#eigentuemer> (Stand 30.05.2022)

Die Zuordnung der Ergebnisse erfolgt mit Blick auf die folgenden, für das Projekt strategisch relevanten Themenfelder:

1. Finanzierung und Förderung,
2. Bau- / Anlagentechnik und Energieeffizienz,
3. Recht, Gesetzgebung und Regulierung und
4. Kommunikation und Prozessbegleitung.

Die Kriterienliste (D2.3) sowie die Ausarbeitung der Zielgruppenbeschreibung durch die Personarbeit (D2.4) wird in den regionalen runden Tischen verifiziert und adaptiert.

Zu berücksichtigen sind die primären Zielgruppen des Projekts sowohl auf Bundesebene als auch auf Landesebene, um die Beachtung regionaler Besonderheiten von Energieeffizienzinvestitionen von WEG sicherzustellen. Hierzu werden die regionalen Rahmenbedingungen für Berlin und Brandenburg, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Projektes untersucht. Nach der ersten Validierung der Kriterienliste bei den runden Tischen werden die Fragen gestellt:

- Inwieweit entsprechen die Kriterien den Bedürfnissen der drei Regionen?
- Welche weiteren Kriterien müssen der Liste hinzugefügt werden?

Unter besonderer Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten erfolgt eine Priorisierung nach der Wichtigkeit und eine Ergänzung um neue Aspekte durch die zentralen Stakeholder. Entsprechend wird dieses Dokument von den Projektpartner*innen als kontinuierliches Arbeitsdokument verstanden und die Dokumente (D2.3 und D2.4) im Forschungsverlauf fortgeschrieben.

1. Finanzierung und Förderung

Kriterium	Kommentar/ Hinweis
<p>Innovative Finanzierungssysteme und Abbau von regulatorischen Investitionshindernissen.</p> <p>Niederschwellige Angebote der Förderung zur Verfügung stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderungen vereinfachen, transparent gestalten und vereinheitlichen (ebenfalls die Fördersätze für Einzelmaßnahmen) • Anzahl der Förderansätze reduzieren 	
<p>Finanzielle Anreize schaffen: Höhere Flexibilität der Finanzierungskonzepte (z.B. Anpassungen der Laufzeit, rechtlichen Bedingungen, Fördermöglichkeiten)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investitionsmerkmale: unterschiedliche finanzielle Situationen und Einschränkungen berücksichtigen (z. B. eigene Ersparnisse, hohes Alter). Berücksichtigung der unterschiedlichen Präferenzen in Bezug auf Zinssätze und Anlagehorizont. 	

<ul style="list-style-type: none"> - Übertragbarkeit der Schulden bei Wohnungsverkauf: unterschiedliche Zeithorizonte für den Verbleib in der Wohnung beachten (junge Paare im Vergleich zu Senioren). - Unterstützung, um die individuellen finanziellen Auswirkungen zu verstehen. - Berücksichtigung divergierender Anreize: Selbstnutzung vs. Vermietung: Bei einer Vermietung trägt der Eigentümer die Kosten der energetischen Sanierung, während der Mieter die Vorteile genießt, wodurch die Bereitschaft zur Sanierung niedriger ist. 	
<p>Grund- und Bonusförderung, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht (z.B. Bonusförderung für Least Performing Buildings).</p>	
<p>Finanzierungslaufzeiten auf 20 Jahre anpassen: Verbindliche (gesetzliche) Regelung zur Maximallaufzeit von durch die WEG aufzunehmende Darlehen existieren (BGH-Urteil V ZR 244/14).</p> <p>Ermöglichung der Zinsbindung über 10 Jahre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hausgeld fällt nicht so hoch aus, wodurch die monatliche Belastung für WEG-Mitglieder sich reduziert. • Beispiel: Länder in Osteuropa → Zinsbindung ist auch länger als 10 Jahre möglich.



<p>Verlängerung der Maximallaufzeit der über Landesbanken abzuschließenden KfW-Darlehen auf mind. 15, besser 20 Jahre.</p> <p>Wahlmöglichkeit, den/den KfW Darlehen Zuschuss alternativ laufzeitverkürzend oder ratensenkend einsetzen zu dürfen (Flexibilität gewährleisten).</p>	<p>Hausgeldbelastung ist damit tragbar und finanzierbar, wodurch Zwangsversteigerungen wegen Hausgeldrückständen vermieden werden.</p>
<p>KfW- und WEG-Kredite sind einfach kombinierbar:</p> <p>Modifikation der Auszahlungsbedingungen der KfW-Förderung durch eine Abschlagszahlungslösung.</p> <p>Zuwendungen aus dem KfW Förderprogramm nicht erst nach Abschluss der Maßnahme auszahlen.</p> <p>Aufstockung der Förderung für die Konzepterstellung (nicht nur bei einer Umsetzung)</p> <p>Finanzierungsmodelle für die WEG ohne Grundbucheintrag und Absicherung etablieren.</p>	<p>KfW-Kredite gehen von Grundbuchsicherung aus, WEG Kredite verzichten darauf → Vereinheitlichung</p> <p>Aktuell ist die Konzepterstellung nur bei Umsetzung förderfähig, Konzepterstellung ist jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die WEG</p>

<p>Ein flankierendes Kredit-Programm, welches zinsarmes Kapital auch ohne Hausbankenprinzip zulässt, sodass finanzschwächere Haushalte eine Modernisierung ermöglicht wird.</p>	<p>Geringere Eigenkapitalquoten bei energetischen Sanierungen</p>
<p>Innovative Wärmenetze/ zukunftsweisende Infrastruktur fördern und ausbauen</p> <p>Geschwindigkeit der Wärmewende steigern: Wärmenetze als zentrale Plattform</p> <p>Strom-, Wärme- und Verkehrswende zusammendenken</p>	<p>Smart Cities: Energieversorger als Energiemanager</p> <p>Städte und Gemeinden haben große Potenziale für Wärmenetze zum Kundennutzen</p> <p>Wärmenetze ermöglichen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erschließung von Abwärme und erneuerbaren Energien - neue Ansätze der Sektorkopplung - die Ankurbelung der lokalen Wertschöpfung
<p>Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) langfristig mit gesetzlich garantierten Mitteln ausstatten.</p>	<p>Schafft Planungssicherheit für Gebäudeeigentümer*innen und Marktakteure</p>



<p>Angebotsausweitung von etwa (Landes)Zuschüssen, staatlichen Sicherheiten, Bürgschaftsmodellen (z.B. KfW, Kommune, Land, EU Fördertöpfe) und Garantien, die das Risiko der Kreditvergabe an WEG abfedern.</p>	<p>Risikominimierung für Eigentümer*innen:</p> <p>Reduzierte Zinsbelastung durch Risikoabsicherung</p> <p>Kommunen können Bürgschaften stellen, um Pilotprojekte zu starten und Vertrauen aufzubauen.</p>
<p>Energiedienstleistungsmarkt zur Stimulierung von Investitionen in Energieeffizienz weiterentwickeln</p> <p>Gleichberechtigter Zugang zu Fördermitteln für Energiedienstleister</p>	<p>Insbesondere Diskriminierung von Energiedienstleistern in der Wärmelieferverordnung aufheben¹</p>

¹ § 556 c BGB in Verbindung mit der WärmeLV: Bei EDL muss die Warmmietenneutralität (im Vergleich zu den drei zurückliegenden Jahren) beachtet werden, während bei der Eigeninvestition durch den Vermieter eine Kostensteigerung toleriert wird. Eine Warmmietenneutralität kann aufgrund der drastischen Energiepreissteigerungen jedoch nicht realisiert werden. § 556 c BGB



<p>Werterhalt und Wertsteigerung der Sanierung deutlich machen und kommunizieren</p>	<p>Aufklärungsarbeit leisten bei Verwaltungen (Wettbewerbsvorteil für Verwaltung) und Eigentümer*innen</p>
<p>Aufwand der Beratung/ Konzepterstellung von Energieeffizienzmaßnahmen über Förderregelungen kompensieren.</p>	<p>Komplexe energetische Sanierungen generieren höheren Aufwand bei Verwaltungen und Beratern und werden über Förderregelungen kompensiert.</p> <p>Absicherung der Verwaltenden durch Förderung von Beraterteams berücksichtigen (Risikoreduzierung)</p>
<p>Die Wertsteigerung der Immobilie durch energetische Sanierungen, die Sanierungstiefe und die längere Lebensdauer im Preis und bei Kreditvergabekonditionen berücksichtigen.</p>	<p>Wertsteigerung bei der Bewertung der Immobilie berücksichtigen und die Sicherheit bei Banken anerkennen</p>
<p>Ausweitung und Etablierung des Wärme-Contractings in WEG.</p> <p>Energieversorger werden bei energetischen Sanierungen eingebunden, damit diese als Contractoren bei Sanierungen in WEG fungieren.</p>	<p>Performance Contracting Plus (inklusive der Sanierung der Gebäudehülle): Es kann auch bei Gebäudedämmung angewandt werden, indem der</p>



	Contractor in die Gebäudehülle investieren darf
Soziale Härtefälle bei Förderprogrammen berücksichtigen und Energiearmut vermeiden (z.B. Kombination aus Umlage und Zuschüssen).	Intersektionalität und multidimensionale Kriterien wie Alter, Geschlecht, Herkunft in den Förderprogrammen berücksichtigen z.B. Förderung der Alters- und Generationengerechten Anpassung der Wohnungsbestände
Verständliche und unkomplizierte Bereitstellung von Informationen zu WEG-Krediten: Verwaltenden und Eigentümer*innen umfassend über WEG-Kredite (Haftung, Selbstzahlermöglichkeiten, Kombinationen mit Sonderumlage, etc.) Aufklären und Ressentiments auflösen (Nachschusspflicht).	Zu adressierende Fragen: Was passiert, wenn jemand nicht zahlen kann? Hausgeldumlage bei Sonderumlage und WEG-Kredit gleichermaßen. Möglichkeit der Zwangsversteigerung.
Vom Bund oder geförderte externe Prüfung der Qualität der aufgestellten Sanierungspläne.	Dies führt zu Entlastung des Verwalters.
Verlässliche Planungs- und Investitionssicherheiten durch stufenweise Zielpfade für den Gebäudebestand schaffen, um finanzielle Unsicherheiten von WEG Mitglieder vorzubeugen.	Zu viele Änderungen bei Vorgaben, Förderkonditionen etc. innerhalb kurzer Zeit verhindern langfristige Investitionen

	und damit ein koordiniertes Portfoliomanagement.
--	--

2. Bau- / Anlagentechnik und Energieeffizienz

Kriterium	Kommentar/ Hinweis
<ul style="list-style-type: none"> • Unternehmen, die „Lösungen aus einer Hand“ anbieten (Beratung, Sanierungsplanung,- durchführung, Betrieb und Finanzierung) --> Marktetablierung • Kostenunsicherheit durch Förderung und Generalübernehmer/ „Full Service Provider“ aufheben. 	Unternehmen, die die Verantwortung von der Planung bis zur Umsetzung übernehmen, minimieren dadurch das „empfundene“ Risiko der Eigentümer*innen.
<p>Technologieoffenheit:</p> <p>Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle ebenso hoch fördern, wie der Umstieg von Öl-/Gasheizungen zu erneuerbaren Energien.</p>	Faustregel: Je höher die CO ₂ e-Einsparung, desto höher die Fördersumme

<p>Serielles Sanieren standardisieren und marktreif für WEG machen (z.B. „Energiesprong Prinzip“²).</p>	<p>Planung und Bauprozesse durch Automatisierungen vereinheitlichen damit sie in größerem Umfang eingesetzt werden können.</p>
<p>Optimierungspotentiale in der Ausführung nutzen: Sanierungsprozesse von der Planung bis zur Ausführung durch Generalunternehmer abwickeln.</p>	<p>Aufnahme der notwendigen Maßnahmen, Vergabe der Leistungen an Handwerksunternehmen, über die Umsetzung bis hin zur Abnahme der Teilleistungen verschiedener Handwerksbetriebe → Spart Zeit, Geld, und Geduld der Eigentümerinnen (Schnittstellenreduktion); Reduktion von Kostenunsicherheiten</p>
<p>Vereinfachung gesetzlicher Grundlagen zur Wohnraumerweiterung von WEG-Gebäuden: Aufstockungen erleichtern (z.B. § 20 WEG, Bauordnungsrecht, Ordnungsrecht).</p>	<p>Akzeptanz der selbstnutzenden Eigentümer*innen und Mieter*innen für längere Bauphasen schaffen.</p>

² <https://www.energiesprong.de/was-ist-energiesprong/>



	Nach einer Sanierung steht mehr Wohnraum zur Verfügung, z.B. neue Geschosse auf Bestandsimmobilien.
Heizungstausch und energetische Ertüchtigung der Hülle gemeinsam betrachten	
<p>Fokus auf das Wohnen: Verdeutlichung, dass umfassende energetische Sanierungen auch gleichzeitig den Wohnkomfort für die Bewohner erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Platzierung des Themas durch den Verwalter in einer Eigentümersammlung den steigenden Wohnkomfort immer mit auf der Agenda (ganzheitliche Betrachtung) inkludieren. • Zusatznutzen energetischer Sanierungen durch wissenschaftliche Erkenntnisse betonen (z.B. Gesundheitsschutz, besserer sommerlicher Hitzeschutz, höhere Mieter*innenzufriedenheit und weniger Beschwerden, geringere Fluktuationen, geringere Administrationskosten, Kostenersparnis, Risikominderung, höhere Kreditwürdigkeit, weniger Störungen durch Reparaturen). 	Das Wohnen steht im Vordergrund. Dabei könnte auch die Warmmiete (Warmwohnen) in Frage kommen. Der Vermieter hat dadurch einen ökonomischen Anreiz (höhere Rendite) beim Gesamtprodukt Miete den energetischen Verbrauch des Gebäudes niedrig zu halten.



<p>Fachkräftemangel lösen: Genügend Anbieter für die Sanierung (Planer, Energieberater, Techniker, Bauleute).</p>	<p>Ausbildungsoffensive und aktive Anwerbung</p>
<p>Sanierungsplanung/ Modernisierungswünsche der Eigentümer*innen mitberücksichtigen (Aufzug, E-Mobilität, etc.).</p>	<p>Sicherstellen, dass Generalunternehmer die Entscheidung der Haushalte befolgen und korrekt umsetzen.</p>
<p>Etablierung von One-Stop-Shops auch für WEG, die andere Dienstleister (z.B. Handwerker, Solaranbieter etc.) durch einen Aggregator einbeziehen.</p>	<p>Initiierung von One-Stop Shops in Deutschland und einer unabhängigen kostenfreien Erstberatungsstelle und Bewusstseinsbildung unter Verwaltungen.</p>
<p>Lieferkettenprobleme und Kostensteigerungen bei Bauprodukten überwinden.</p>	
<p>Abgrenzung und Sicherung des Eigentums z.B. durch Regelungen zur dinglichen Sicherung von Maßnahmen an der Gebäudehülle muss rechtssicher möglich sein</p>	<p>Musterlösungen aus Einsparcontractingverträgen notwendig.</p>



3. Recht, Gesetzgebung und Regulierung

Kriterium	Kommentar/ Hinweis
Anreize schaffen durch etwa eine Gebäudeklimaabgabe basierend auf Sanierungsfahrplänen, in denen Maßnahmen zur Erreichung eines festgelegten Zielniveaus für das Jahr 2045 mit Zwischenzielen (z. B. im Hinblick auf Primärenergie oder Treibhausgasemissionen) aufgezeigt werden.	
Energetische Beratung verpflichtend für WEG einführen.	Beratungsergebnisse müssen entscheidungsfähig und verständlich für Verwaltende sein
Neue Definition/Anerkennung einer „angemessenen Zeitspanne“ bei Maßnahmen bei der energetischen Verbesserung von Gebäuden.	
BEG: Planungssicherheiten schaffen durch gesetzlich garantierte Fördermittel und eine Entbürokratisierung des BEG.	

<p>Verpflichtende kontinuierliche Weiterbildungen und Zertifizierung zum Themenschwerpunkt Energieeffizienz.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Investor-Nutzer-Dilemma auflösen in etwa durch Netto/Teilwarmmiete nach schwedischem Vorbild. • Einsparungen und Energieeffizienz bei der Modernisierungsumlage berücksichtigen (z.B. der Vermieter darf jährlich x- Prozent der Ausgaben auf die Mieter umlegen – allerdings bemisst diese sich nun nicht nur an den Kosten, sondern auch am Einspareffekt.) 	<p>Deutlich höher ist der Anreiz für Vermieter energetisch das Gebäude zu modernisieren, wenn der Vermieter eine Warmmiete verlangen würde und im Gegenzug die Energiekosten selbst trägt.</p>
<p>Haftungsrisiko des Verwalters bei Sanierung klar Regeln und Verwaltungen darüber aufklären.</p>	
<p>Kostenneutralität (Wärmelieferverordnung) für Mieter*innen darf Projekt nicht zum Erliegen bringen</p>	<p>Kostenneutralität aufgrund drastisch gestiegener Brennstoffpreise nicht möglich → Mieter*innen mitdenken</p>
<p>Subventionen in graue Energie abgeschafft und fossile Energieträger besteuern.</p>	<p>Frei gewordene Gelder z.B. für Förderungen von energetischen Sanierungen nutzen</p>

<p>Ein treibhausgasbasiertes Steuerrecht (z.B. Grunderwerbssteuer oder Grundsteuer) schaffen, welches energiesparende Technologien und Sanierungen belohnt.</p>	
<p>Einführung einer Präambel im WEG-Gesetz, die einen zukunftsfähigen und dekarbonisierten Hausbestand festlegt.</p>	
<p>Abgestimmtes Bündel von Ordnungsrecht und/oder finanziellen Anreizen/ Förderung entwickeln: Balance schaffen zwischen verpflichtenden Forderungen (z.B. Minimum Energy Performance Standards) und Förderung.</p>	<p>Bei Förderungen mitbedenken, dass Finanzmittel allen zur Verfügung stehen müssen (unabhängig von Alter), um Forderungen umsetzen zu können.</p>
<p>EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) in WEG schnell umsetzen in dem die 15% der Gebäude in Deutschland in der schlechtesten Energieeffizienzklasse G (Heizwärmebedarf >160 kWh/m²) priorisiert werden.</p>	
<p>Wohnungseigentumsgesetz: Rechtssicherheit für Beschlüsse auf digitalen Eigentümerversammlungen schaffen.</p>	
<p>Den CO₂ Status des Gebäudes verpflichtend 1 x jährlich auf der Eigentümerversammlung präsentieren und Maßnahmen</p>	<p>Schafft Transparenz und zeigt Status Quo an</p>



<p>vorgeschlagen, wenn Kennzahlen (Klimaschutzbilanzen) zu hoch sind.</p>	
<p>Das Umlaufverfahren im Wohnungseigentumsgesetz erweitern, praktikabler gestalten und stärken (klare Entscheidungsfristen setzen) damit Beschlüsse schneller umgesetzt werden können.</p>	
<p>Mietrecht: Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter*innen und Vermieter*innen schaffen: Faire Aufteilung der Sanierungskosten zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen (z.B. Gesetzes zur Aufteilung der CO2-Kosten vom 25.05.2022).</p> <p>Grünes Mietrecht: Modernisierungsumlage nach § 559 BGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beispiele: Mieterhöhung nach Modernisierung zeitlich gemäß der Amortisation anpassen, Modernisierungskosten an die Höhe der konkret erfolgenden Energieeinsparungen knüpfen oder niedrigeren Umlagesatz festhalten, Pauschalzuschlag auf die Kaltmiete <p>Bundesweite Einführung eines qualifizierten ökologischen / energetischen Mietspiegels (Verbesserung der Marktposition)</p>	<p>Härtefallregelungen, die für sozialen Ausgleich sorgen</p> <p>Durch die Integration energetischer Differenzierungsmerkmale (Ausstattung / Beschaffenheit) einen ökologischen Mietspiegel entwickeln als eine weitere Möglichkeit, Anreize</p>

<p>(Pilotprojekt Darmstadt) mit Energieausweisen.(§ 558 BGB ortsübliche Vergleichsmiete)</p>	<p>für energetische Sanierungen zu setzen und gleichzeitig Markttransparenz zu steigern.</p>
<p>Ermöglichung der unkomplizierten, vereinfachten und unbürokratischen Nutzung von Photovoltaik in WEG (keine steuerlichen Verpflichtungen).</p> <p>Vereinfachte Nutzung von selbstproduzierten Solarstrom: Mieterstromregelungen vereinfachen.</p> <p>Vereinfachte Nutzbarmachung geeigneten Dachflächen für die Solarenergie.</p>	<p>Vom Consumer zum Prosumer: der „Consumer“, der nur Energie verbraucht, wandelt sich zum „Prosumer“, der gleichzeitig auch als Energieerzeuger auftritt, wie etwa beim Berliner Mieterstrommodell.³</p>
<p>Die Nichteinhaltung der Mindestanforderungen im Gebäudeenergiegesetz sanktionieren.</p>	
<p>Mieterstromgesetz</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gewerbesteuerordnung verunsichert (Vermietende Eigentümer, 20% Regelung) → Weiterer Abbau von 	

³ https://www.vku.de/fileadmin/user_upload/Verbandsseite/Struktur/Landesgruppen/Berlin_Brandenburg/Publikationen/Rundbrief_15_EUiQ_WEB.pdf



<p>Regularien. Selbstnutzende Eigentümer*innen gelten aktuell als Kleingewerbe, Gewerbe muss angemeldet werden</p> <p>→ Besser: Gewerbeanmeldung durch WEG Gewerbe</p> <p>→ Aufwand und Ertrag einer Gewerbesteuer steht im Widerspruch → Förderlich wäre eine Entbürokratisierung.</p>	
<p>§ 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG)- Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes: Gesetzliche Anforderungen und Grenzwerte für die energetische Qualität im Wohngebäudebestand nachschärfen (auch bei kleineren Maßnahmen).</p>	
<p>Anpassung des Klimaschutzgesetzes: bundesweit verpflichtende kommunale Wärmeplanung nach Vorbild Baden-Württemberg.</p>	
<p>Anpassung der Baugenehmigungsbedingungen: Finanzierungsinstrumente wie die von ESCos funktionieren nur, wenn bestimmte Bedingungen (z. B. Genehmigung zur Erweiterung des Gebäudes) erfüllt sind.</p>	



<p>Personal in Behörden aufstocken und umfassende intersektorale Koordination von Klima-, Bau, Sozial- und Energiepolitik schaffen.</p> <p>Klimaschutz und energetische Sanierungen zu Querschnittsaufgaben machen, indem das jeweils federführende Ressort seine Gesetzentwürfe auf ihre Klimawirkung und die Vereinbarkeit mit den nationalen Klimaschutzzielen hin prüft und mit einer entsprechenden Begründung versieht.</p>	<p>GREEN Jobs durch z.B. Erhöhung der Klimaschutzbeauftragten in Bezirken und in Behörden</p>
<p>Ordnungsrechtliche Vorgaben vereinfachen und zielgerichtete und verlässliche Kennwerte definieren</p>	

4. Kommunikation und Prozessbegleitung

Kriterium	Kommentar/ Hinweis
------------------	---------------------------



<p>Kostenfreie individuelle Sanierungsfahrpläne für WEG.</p> <p>WEG-zugeschnittener, vereinfachter und verbindlicher individueller Sanierungsfahrplan mit angepassten und erweiterten Maßnahmenschritten, welcher Lock-In Effekte vermeidet.</p> <p>Ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes/Objekts. Auch technische Gegebenheiten (Rohre) mitbedenken.</p>	<p>Ist-Zustand jedes Gebäudes ist in ein transparentes System von Effizienzklassen eingeordnet.</p> <p>Schafft Transparenz für die WEG und ist ein Orientierungs- und Argumentationsmittel</p> <p>Begründung zur Erhöhung der Erhaltungsrücklage</p>
<p>Gebäudesanierung wirtschaftlich darstellen</p>	
<p>Mietende umfangreich einbinden</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei der Sanierungsplanung durch frühzeitige Aufklärung • durch Transparenz über Kosten • beim Sanierungsprozess • Aufklärung über das richtige Verhalten nach einer Sanierung (z.B. Lüften, Heizsystem) • beim Mieterstrom • Mieterwärme 	

<p>Transparenter und einfacher Zugang zu Daten und Dokumenten ermöglichen (zu Gebäudeeigenschaften, über Behörde oder Verwaltung).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Datenlage auch im Zensus, da nur Baujahr, Wohnfläche m², Heizungsart. Keine Abfrage der Energiekosten oder kWh pro Jahr 	<p>Möglichkeit auf vollständige und aktuelle Daten rechtlich verankern (Datenbereitstellungspflicht)</p>
<p>Building Information Modell⁴ bei der Sanierungsbegleitung verwenden.</p> <p>Stärkung Projektmanagementfähigkeiten, u.a. durch digitale Tools/Software, z.B. um</p> <ul style="list-style-type: none"> • verschiedene Angebote zusammenzubringen • so die komplexen Zusammenhänge im Bauen ganzheitlich zu erfassen <p>Damit die Wechselwirkungen zwischen ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten vereinfacht bewertet werden können</p>	<p>Kostentransparenz, eine geringe Fehlerquote in der Planung und damit in der Bauausführung oder die herstellerübergreifende Zusammenarbeit an verschiedenen Programmen (OPEN BIM-Methode), die die Arbeit mit der digitalen Planungsmethode auszeichnen.</p> <p>Finanzierungen und Förderungen von verschiedenen Quellen können durch digitale Tools auf Kombinationsmöglichkeiten überprüft werden. Dadurch erreicht man eine für das Objekt „günstigere“ Gesamtfinanzierung</p>

⁴ Nähere Informationen können hier >> <https://bim4ren.eu> << abgerufen werden



<p>Online-Plattform für Verwaltungen und Expert*innen für WEG (Architekten, Finanzierer, Handwerker, Gutachter) etablieren.</p>	<p>Kann sowohl in der Verwaltung bei Optimierung von Prozessen, als auch bei der Umsetzung/Planung von Sanierungen/Instandsetzungsmaßnahmen genutzt werden (inkl. Best Practices)</p>
<p>Digitale Gebäudeakte (z.B. über das Bauamt verfügbar für Verwalter*innen und Eigentümer*innen)</p>	<p>Bildet analoge Prozesse digital ab, erleichtert die Feststellung des Wertes der Immobilie und erhöht die Prozessqualität von energetischen Sanierungen</p> <p>→ ein vereinfachter Informationsfluss an Energieberater*innen wird damit ermöglicht.</p>
<p>Umfassende Aufklärung(skampagne): Bedenken der Eigentümer zum Haftungsrisiko bei Sanierungen auflösen und in Eigentümerversammlungen transparent kommunizieren (auch Beiräte sind vollumfänglich aufgeklärt).</p>	<p>Handreichungen und Berater zur Verfügung stellen</p>
<p>Schulungsveranstaltungen, in denen Optionen für energetische Sanierungen in WEG vorgestellt werden:</p> <p>– gerichtet an WEG-Verwaltungen,</p>	

<p>– gerichtet an die Zielgruppe Architekten, Beratungsunternehmen, Ingenieursunternehmen und Bauunternehmen, in denen über den Eintritt in den Markt der WEG-Sanierungen und über den Umgang mit dieser Zielgruppe bei energetischen Sanierungen informiert wird.</p>	
<p>Investitionssicherheiten schaffen, die Finanzplanungen, bauliche Preissteigerungen (inkl. Rohstoffe) und Inflation berücksichtigen.</p>	<p>Von Anfang an den Eigentümern mögliche Preissteigerungen aufzeigen, um zu verhindern, dass Sanierungsentscheidungen zurückgenommen werden.</p>
<p>Städte, Gemeinden und Kommunen stärken den Rücken, indem sie Rahmenbedingungen für WEG, Verwaltungen und Dienstleister schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewusstseinsstärkung auf der Nachfrageseite (WEG, Hausverwaltungen, usw.) - Kompetenzverbesserung und Interaktionsaustausch begünstigen auf der Angebotsseite (Energieberater, Bauchfachleute, Finanzdienstleister) 	
<p>Informationskampagnen, die dazu führen, dass Klimaschutz natürlicher Bestandteil in der WEG und ein gängiges Thema ist.</p>	<p>Kombination aus politischer Verpflichtung und Informationskampagne und Förderpolitik, um die WEG zu Reformen zu bewegen.</p>



Sensibilisierung für Energie und den Wert der Energie.	Sichtbarmachung von „versteckter Energie“ (invisibility of energy) → Zusammenhänge aufklären zwischen CO ₂ , Preiserhöhungen und eigenem Heizverhalten.
Hinreichend hohe Energiekosten (Handlungsdruck) bei gleichzeitiger sozialer Abfederung der sozialen Härtefälle	Wenn sich die Preise auf den Großmärkten wieder entspannen Gelder direkt umlenken und Förderprogramme aufstocken
Misstrauen gegenüber umfassenden energetischen Sanierungen durch Eigentümersensibilisierung und Aufklärung für das Thema Energieeffizienz und Sanierung (Energieintensität der Raumwärme) auflösen.	
Die Rolle des Verwalters in der WEG klar regeln: Kann jede WEG selbst entscheiden durch Kompetenzerweiterung für den Verwalter (§ 27 Abs. 2 WEG).	Der Verwalter sieht sich in der Rolle des Moderators in der WEG und motiviert diese auch energetische Sanierungen umzusetzen.
Initiierung von One-Stop Shops in Deutschland und einer unabhängigen kostenfreien Erstberatungsstelle und einer umfangreichen Informationskampagne.	



<p>WEG verstehen und können Kosten-Nutzen Kalkulationen von energetischen Maßnahmen transparent machen, damit die WEG diese nachvollziehen kann.</p>	<p>Nutzen von energetischen Sanierungen darstellen.</p>
<p>Geschäftsfeld der Energiedienstleistungsunternehmen auf WEG ausbauen und Netzwerke mit Verwaltungen knüpfen, um sie bei der Entscheidungsfindung und Ausarbeitung einer Sanierungsstrategie zu unterstützen.</p>	<p>Eine technologieunabhängige Beratung, die Vertrauensbildung durch Transparenz begünstigt.</p>
<p>Nachhaltige Kommunikationskanäle durch die Vernetzung von zentralen Stakeholdern und Verwaltern mit Hilfe von bspw. Verbänden, Energieagenturen und Stadtwerken etablieren.</p>	
<p>Zusammenschluss der Wohnungswirtschaft als Austauschnetzwerk und als fest etablierter Ansprechpartner bei Sanierungsprozessen.</p>	
<p>Automatisch und jährlich stattfindende Evaluationen und Monitoring des CO₂ Ausstoßes und des Energieverbrauchs nach Sanierungen, um Rebound-Effekte zu vermeiden.</p>	

<p>Umfangreiches und transparentes Informationsmaterial zu Finanzierungsmöglichkeiten, nutzbaren Fördermitteln, Experten/Netzwerk im Bundesland etc. zur Verfügung stellen.</p> <p>Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung aufzeigen</p> <p>Information und Aufklärung bisher uninteressierter Haushalte, damit sie eine energetische Sanierung in Betracht ziehen</p>	<p>Zielgruppengerechte Broschüren, Leaflets und Flyer für WEG, Verwaltungen und Verwaltungsbeiräte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende und leicht verständliche Informationen, Informationsbroschüren und Materialien zur Verfügung stellen, die die Vorteile der Sanierung hervorheben. • Sich mit den Bewohnern in Verbindung setzen, die Energieeffizienzmaßnahmen befürworten. Mithilfe dieser Personen können andere Bewohner überzeugt werden. • Besuche organisieren in anderen Gebäuden, in denen ähnliche Maßnahmen stattgefunden haben.
<p>Netzwerkaufbau mit Beratern/ Dienstleistern mit WEG-Erfahrung worauf WEG Verwaltungen zurückgreifen können.</p>	

<p>Life-Cycle Analyse zuverlässig in WEG implementieren.</p>	<p>Investitionskosten nicht auf die Sanierungskosten beschränken, sondern auf die Gesamtkosten im Lebenszyklus des Gebäudes ausrichten.</p>
<p>Zivilgesellschaft aktivieren und Einbinden, um die Kommunikation mit Vermietern, Mietern, Bewohnern im Quartier erfolgreich zu gestalten.</p>	
<p>Informationsasymmetrien zwischen Verwaltungen, Eigentümer*innen und Beiräten in Bezug auf gebäuderelevante Informationen abbauen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klare Kommunikationsstrukturen intern (Eigentümer*innen, Verwaltungen, Mieter*innen) und extern (Planung, Handwerk, Energieberatung) aufbauen, die Intransparenz beseitigen. • Verwaltungsbeiräte schulen und informieren, da sie für die Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse in WEG zentral sind. 	<p>Guter Kontakt zum Verwalter (Vertrauen, Transparenz, Neutralität, Gemeinschaftlich)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Energieberater auf WEG schulen damit sie die speziellen Bedürfnisse kennen und eine zielgruppengerechte Beratung anbieten können. 	<ul style="list-style-type: none"> • Online Steckbriefe von Energieberatern • Verwalter*innen einen einfachen und direkten Zugang zum Energieberaternetzwerk bereitstellen.



<ul style="list-style-type: none"> • Eine jährliche verpflichtende Energieberatung als Standard TOP bei Eigentümerversammlungen einführen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verständliche Darstellung der Kosten/ Transparente Kosten für jede Wohneinheit
<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme eines jährlichen verpflichtenden TOPS in Eigentümerversammlungen → Verpflichtender Diskussionsaustausch zum energetischen und technischen Zustand des Gebäudes 	<p>Andockung an den Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (inkl. kWh Vergleich der Energielieferanten)</p>
<p>Die Digitalisierung ermöglicht Innovationsfähigkeit von Handwerksunternehmen und fördert die Ausbildung von Fachkräften.</p>	
<p>Fachkräftemobilisierung und Ausbildungsförderung</p> <p>Es bedarf einer langfristigen Beschäftigungsinitiative im Baugewerbe und der Bauindustrie für den Ausbau der notwendigen Kapazitäten zur Umsetzung der baulichen Transformation der Wohngebäudebestände.</p> <p>Ein erheblicher Ausbau der Ausbildungskapazitäten an den Hochschulen in Deutschland für Architekt*innen, Bauingenieur*innen und Ingenieur*innen der Gebäude- und Versorgungstechnik ist notwendig, um den Bedarf an planerischen Kapazitäten für die komplexen Aufgaben im</p>	<p>Existenzgründer im Handwerk unterstützen und Integration von Zuwanderern in den Arbeitsmarkt stärken.</p>

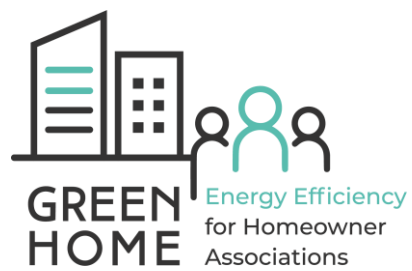
Bereich der Bestandsleistungen im Wohngebäudesektor abzudecken	
Eine einheitliche und verbindliche Definition der Sanierungsrate und Sanierungstiefe in Deutschland und EU-weit einführen damit die jährlichen Entwicklungen verfolgt und evaluiert werden können.	
Anpassung der Heizkostenabrechnungen, um Kunden zum Energiesparen zu aktivieren <ul style="list-style-type: none"> • Monatliche Information/ Zugriff auf Rechnungen • CO2-Emissionen • Nudges integrieren 	Nudging: In einigen anderen EU-Ländern beinhalten Abrechnungen auch Informationen über zwischenzeitliche Verbrauchsänderungen sowie die Bilanz ähnlicher Haushalte in der Nachbarschaft.
Interdisziplinären Dialog stärken jeweils mit Vertreter/-innen der Immobilien- und Energiewirtschaft, von Mieter/-innen und Umweltverbänden, relevante Bundesressorts, die öffentliche Hand, Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Energieberatung und Handwerk, Förderbanken, Forschungsinstitute und Universitäten.	



<p>Breit angelegte Kommunikationskampagne kann gelungene Sanierungsbeispiele aus ganz Deutschland vorstellen und dadurch der Skepsis gegenüber energetischer Sanierung entgegenwirken.</p> <p>Erhöhung der Akzeptanz wissenschaftlicher Erkenntnisse</p> <p>Die öffentliche Wahrnehmung der Gebäudesanierung langfristig verbessern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sachliche Analyse und auf Aufzeigen von Negativbeispielen
<p>Angst vor negativen Auswirkungen durch eine Sanierung nehmen. Schimmelpilzbildung adressieren und Aufklärung zum richtigen Lüften.</p> <p>Informationsmaterial mit einer Aufklärung zu gängigen Mythen zur Verfügung stellen (basierend auf wissenschaftlicher Erkenntnis)</p>	<p>Vermittlung von sachlich richtigen Informationen (adressieren von Irrtümern und Falschmeldungen) zu gängigen Vorurteilen u. a. zu Wirtschaftlichkeit, Brandschutz, Schimmelbildung, Ökobilanz, Denkmalschutz, Haltbarkeit und Entsorgung von Dämmstoffen sowie der Kosten-Nutzen-Abwägung einer Sanierungsmaßnahme.</p>
<p>Kooperationsvereinbarungen u. a. zwischen Verbänden und dem Staat, „Carbon Contracts for Difference“ und „Green Leases“, bei denen Vermieter und Mieter vertragliche Anreizmechanismen schaffen und sich auf eine besondere Kooperations- und Organisationsstruktur sowie einen</p>	

<p>Informationsaustausch einigen, den es zur Auflösung des Investor-Nutzer-Dilemmas bedarf.</p>	
<p>Baselinebuilding: Für die Umsetzung von energetischen Sanierungen in Energiedienstleistungs-Geschäftsmodellen sind zuverlässige Informationen über Verbräuche z.B. Volatilität, Stundenwerte etc. notwendig (digital). → Ex-ante und ex-post Evaluationen und Monitoring</p>	<p>Beim Einsparcontracting besonders relevant</p>





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