

Hintergrundinformationen

zur

**energetischen Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften:
Hemmnisse & Chancen**

Düsseldorf, 18.06.2015

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI)

- 430 Mitglieder

Mitglied im

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)

- **1.800 hauptberufliche Mitgliedsunternehmen in 10 Landesverbänden** mit folgenden Kennziffern:
 - 3,5 Mio. verwaltete Einheiten, darunter 2,5 Millionen WEG-Einheiten
 - 450 Mrd. Euro an Wert der Einheiten
 - 4,8 Mrd. Euro jährlicher Bewirtschaftungskostenumsatz
 - 6,8 Mrd. Euro jährliche Ausgaben für Instandhaltung/Modernisierung
 - 350 Mio. qm bewirtschaftete Nutzfläche

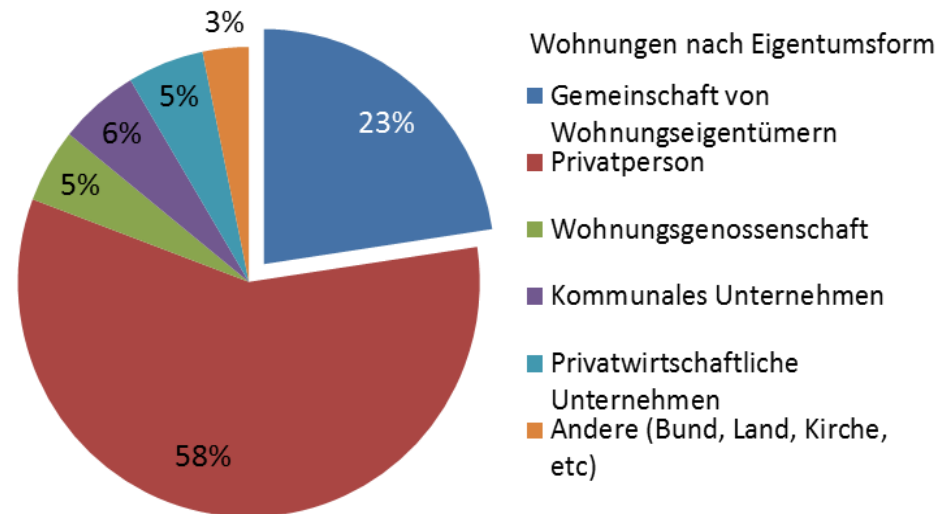
Der Berufsverband VNWI auf Landesebene und der DDIV auf Bundesebene tritt für folgende Aufgaben und Ziele ein:

- Verbesserungen politischer Rahmenbedingungen für Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften
- Einführung von Mindestqualifikationen und Versicherungen für Verwalter zum Schutz der Verbraucher und zur Erhöhung der Qualität in der Dienstleistung
- Erhöhung der Transparenz und des Verbraucherschutzes in der treuhänderischen Immobilienverwaltung
- Professionalisierung und Weiterbildung der Verwalterbranche
- Sichtbares Vorankommen in der Modernisierung, energetischen Sanierung und dem altersgerechten Umbau im Gebäudebestand
- Mitgestaltung der Rahmenbedingungen und Prozesse in der Immobilienverwaltung und bei Wohnungseigentümergeinschaften

Zahlen/ Daten/ Fakten zum Wohnungseigentum

WEGs umfassen 4x mehr Wohneinheiten als kommunale Wohnungsunternehmen

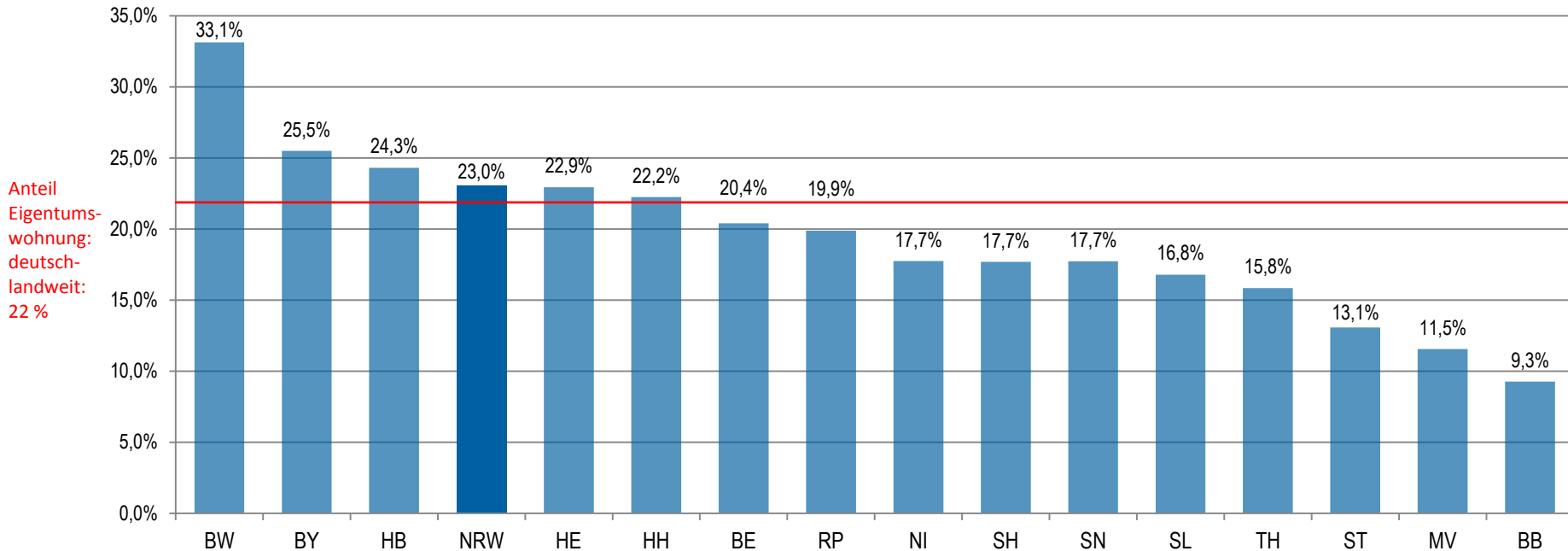
- **insgesamt 40,5 Mio. Wohnungen** in 19 Mio. Gebäuden in Deutschland
 - 23,7 Mio. Wohnungen von Privatpersonen (EFH, ZFH, MFH)
 - **9 Mio. Eigentumswohnungen in 1,8 Mio. Eigentümergemeinschaften**
 - 2,1 Mio. Wohnungen in Wohnungsgenossenschaften
 - 2,3 Mio. Wohnungen in kommunalen Wohnungsunternehmen
 - 3,4 Mio. Wohnungen in privaten und anderen Wohnungsunternehmen



- **Wohnungseigentümergeinschaft ist zweitwichtigste Eigentumsform nach dem Eigenbesitz von Wohnhäusern (EFH, ZFH, MFH)**

Anteil Eigentumswohnungen differiert nach Bundesländern

33 % WEG-Anteil in Baden-Württemberg, hingegen nur 10 % in Brandenburg



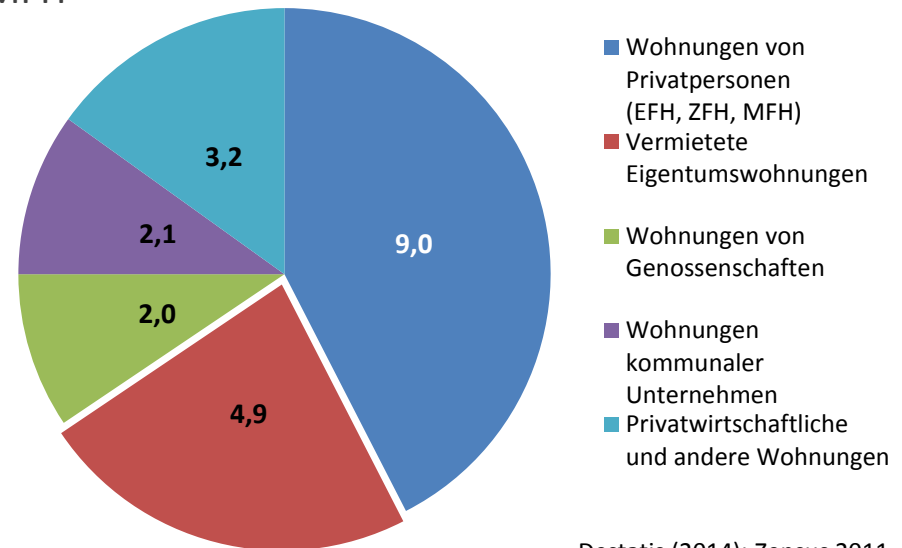
Bundesland	Baden-Württemberg	Bayern	Bremen	Nordr.-Westfalen	Hessen	Hamburg	Berlin	Rheinland-Pfalz	Niedersachsen	Schleswig-Holstein	Sachsen	Saarland	Thüringen	Sachsen-Anhalt	Meck.-Vorpommern	Brandenburg
Anteil Eigentumswohnung	33,1%	25,5%	24,3%	23,0%	22,9%	22,2%	20,4%	19,9%	17,7%	17,7%	17,7%	16,8%	15,8%	13,1%	11,5%	9,3%
Anzahl Eigentumswhg. Gesamt: 8.956.434	1.672.938	1.544.376	84.382	2.006.422	670.856	201.442	381.259	398.194	677.018	250.688	412.245	84.496	183.964	168.631	101.294	118.229
Wohnungen insgesamt Dtl.: 40.545.317	5.049.037	6.058.211	347.340	8.719.851	2.925.152	905.782	1.868.905	2.002.890	3.816.626	1.417.948	2.325.844	503.323	1.162.028	1.289.856	877.014	1.275.510

WEG stellen mehr Mietwohnungen als kommunale Unternehmen

Rolle von Wohnungseigentum wird häufig unterschätzt

- **21,2 Mio. Mietwohnungen in Deutschland, davon:**
 - 9 Mio. Mietwohnungen in EFH, ZFH und MFH von Privateigentümern
 - **4,9 Mio. vermietete Eigentumswohnungen**
 - 2,3 Mio. Wohnungen kommunaler Unternehmen

- **WEG stellen dem Wohnungsmarkt mehr als doppelt so viele Mietwohnungen zur Verfügung als kommunale Unternehmen**



Destatis (2014): Zensus 2011

Immobilienverwalter betreuen Vermögen im Millionenbereich

42 % aller Wohnungen in Deutschland (18 Mio. Einheiten) werden verwaltet:

- 9 Mio. Eigentumswohnungen + 9 Mio. Mietwohnungen von Privatpersonen in EFH und MFH
- bei Verkehrswert von je 100.000 Euro pro Einheit:
 - **Verwaltetes Immobilienvermögen von 1.800 Milliarden Euro insgesamt**

Verwaltete Instandhaltungsrücklagen (bei monatlich von 1 Euro/ qm):

- In kleinen Verwaltungen mit bis zu 1.000 Wohneinheiten betreut ein Mitarbeiter im unteren Mittel 300 Wohneinheiten und verantwortet dabei mehr als 1 Mio. Euro
- Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm, teilt sich diese Summe in 750.000 Euro auf bestehende Instandhaltungsrücklagen und in 250.000 Euro an jährlichen Hausgeldzahlungen auf

Energetische Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften: Hemmnisse & Chancen

Scheitert die Energiewende an Eigentümergemeinschaften?

Politische Vorgabe: Erfolgreiche Energiewende bis 2050

Energiekonzept 2050:

- Gesamtstrategie für umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung
- Hauptteil der Energieversorgung soll aus erneuerbaren Energien erfolgen
 - **Ziel: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 durch langfristige Senkung des Wärmebedarfs**

Gebäudebereich ist „Herzstück“ der Energieeinsparung:

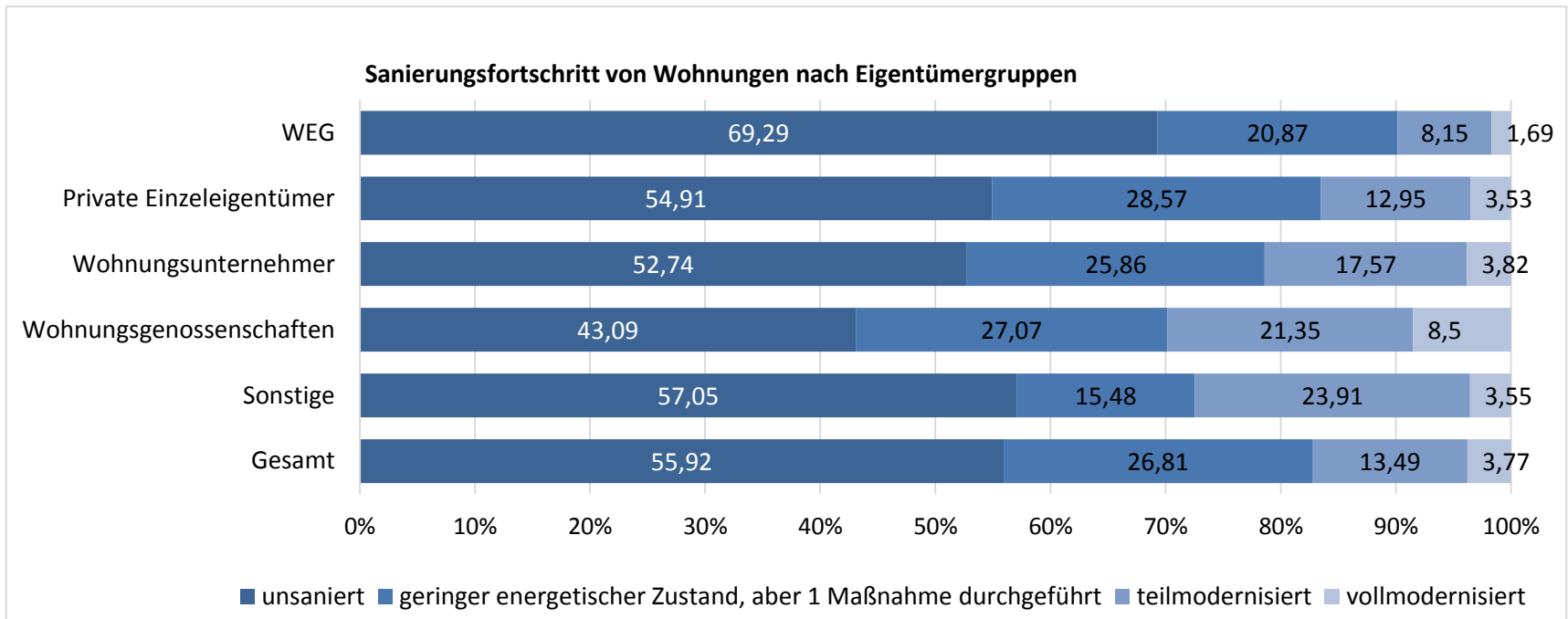
- 40 % des deutschen Energieverbrauchs und 33 % der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude (24 % auf Wohn-, 16 % auf Nichtwohngebäude)
 - **Zur Zielerreichung notwendig:**
 - **Verdopplung der energetischen Sanierungsrate von jährlich 1% auf 2%**
 - **Reduzierung des Wärmebedarfs um 20 % bis 2020, um 80 % bis 2050**
 - **Minderung des Primärenergieverbrauch bis 2020 um 20 %, bis 2050 um 50 % (gegenüber 2008)**

Wohnungseigentum spielt tragende Rolle bei Energiewende

WEG notwendiges Zünglein an der Waage

Sanierungsfortschritt in Deutschland:

- Sanierungsbedarf gesamt: 56 % aller Wohnungen sind unsaniert
- Sanierungsbedarf WEG: 70 % der Wohnungen sind unsaniert → 15 % mehr als Durchschnitt



InWIS (2012): Eigene Abfragen und Berechnungen auf Grundlage der Datenbasis Gebäudebestand, Institut für Wohnen und Umwelt (2010)

Sanierungsbedarf in WEG fünfmal höher als bei Genossenschaften

Handlungsbedarf bei Eigentümergemeinschaften am größten

Wohnungseigentümergeinschaften:

- Zweitwichtigste Eigentumsform in Deutschland
- aber geringste Sanierungsrate und höchster Sanierungsbedarf

Eigentumsart	Anzahl Wohnungen gesamt	Anteil unsanierter Wohnungen	Anteil vollmodernisierter Wohnungen	Sanierungsbedürftige Wohnungen
Eigentumswohnungen	8,956 Mio.	69,3 %	1,7 %	6,207 Mio.
Genossenschaften	2,086 Mio.	43,1 %	8,5 %	0,899 Mio.

InWIS (2012). Eigene Abfragen und Berechnungen auf Grundlage der Datenbasis Gebäudebestand, Institut für Wohnen und Umwelt (2010)

- **Die Energiewende im Gebäudebereich hängt am Fortschritt & Engagement von Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen**

Modernisierungsfortschritt in WEG bisher gering

Jährliche Sanierungsrate in WEG unter 0,6 %

Sanierungsrate 2005-2010 (Biogasrat (2012)):

- **0,14 % aller Einheiten von Privateigentümern (WEG und EFH/MFH) wurden p. a. vollmodernisiert**

Sanierungsrate 2013 (DDIV-KfW-Umfrage 2014):

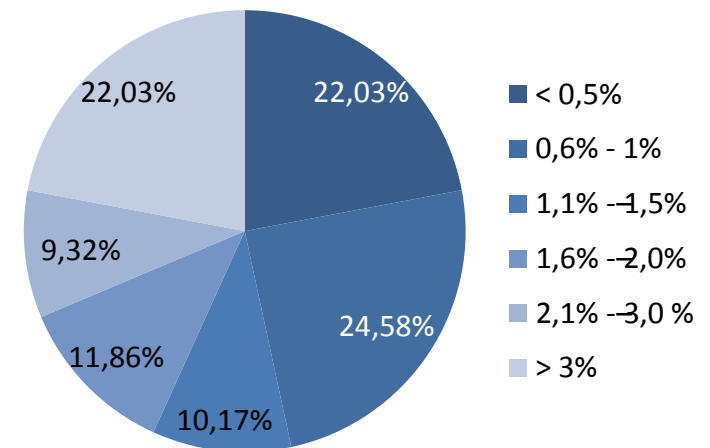
- **47 % der Verwaltungen weisen eine jährliche Sanierungsrate von unter 1 % aus**
- Sanierungsrate gesamt (Sanierer und Nichtsanierer) lag zwischen 0,7 % und 0,9 %

Folgende Nebenfaktoren gilt es zudem zu berücksichtigen:

- Lange Dauer von Sanierungen
- Gewichtung von Teilsanierungen
- Umfragebeteiligung interessierter Verwalter

➤ **Jährliche Sanierungsrate bei WEG unter 0,6 %**

In wie viel Prozent der verwalteten Wohneinheiten wurde 2013 energetisch saniert?



DDIV (2014): DDIV-KfW-Umfrage zur energetischen Sanierung

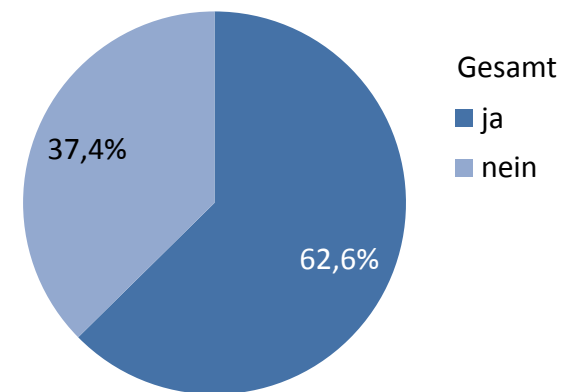
Eigentümer und Verwalter zurückhaltend

40 % der Verwalter sind beim Thema energetische Sanierung bisher nicht aktiv

3. DDIV-Branchenbarometer 2015 ergab:

- **Knapp 63 % der Verwalter begleiteten 2014 energetische Sanierungen in WEG**
- Minimaler Anstieg der Sanierungsaktivitäten pro Verwaltung i. V. zu 2013 (KfW-DDIV-Umfrage 2014)
 - 2014 gaben 52 % an, Sanierungen im Vorjahr begleitet zu haben
 - **Tendenz: Je größer die Verwaltung, desto höher die Umsetzung energetischer Maßnahmen.**
 - **Je kleiner die Verwaltung desto geringer der Anteil derer, die an Maßnahmen beteiligt sind.**

Begleitung energetischer Sanierungen
in WEG in 2014:



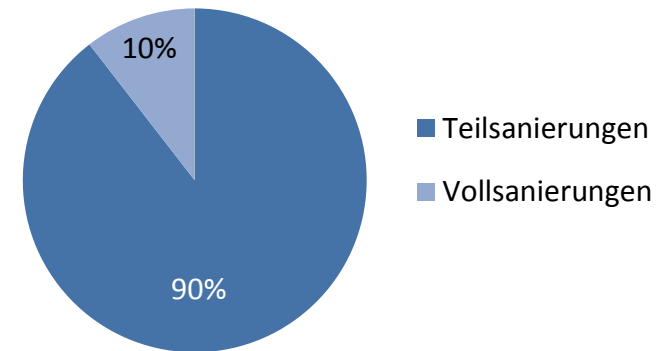
DDIV (2015): 3. DDIV-Branchenbarometer

Einzelmaßnahmen dominieren in WEG

Nur 10 % aller Modernisierungen in Voll-Sanierungen

- **90 % aller energetischen Sanierungsmaßnahmen sind Teilsanierungen**
- **Gründe dafür:**
 - Aufteilung der Kosten über längeren Zeitraum
 - komplexe und zähe Abstimmungsprozesse in WEG
 - geringere Komplexität bei Einzelmaßnahmen
 - Gebäude kann nicht leergezogen werden, daher eher Teilmaßnahmen sinnvoll
 - Lärm, Schmutz und Dauer der Bauarbeiten auf ein Minimum reduziert
 - lange Dauer in der Umsetzung von Sanierungen:
 - Eigentümerversammlungen i.d.R. nur einmal jährlich: notwendige Beschlussvorlagen erfordern langfristigen Sanierungsfahrplan

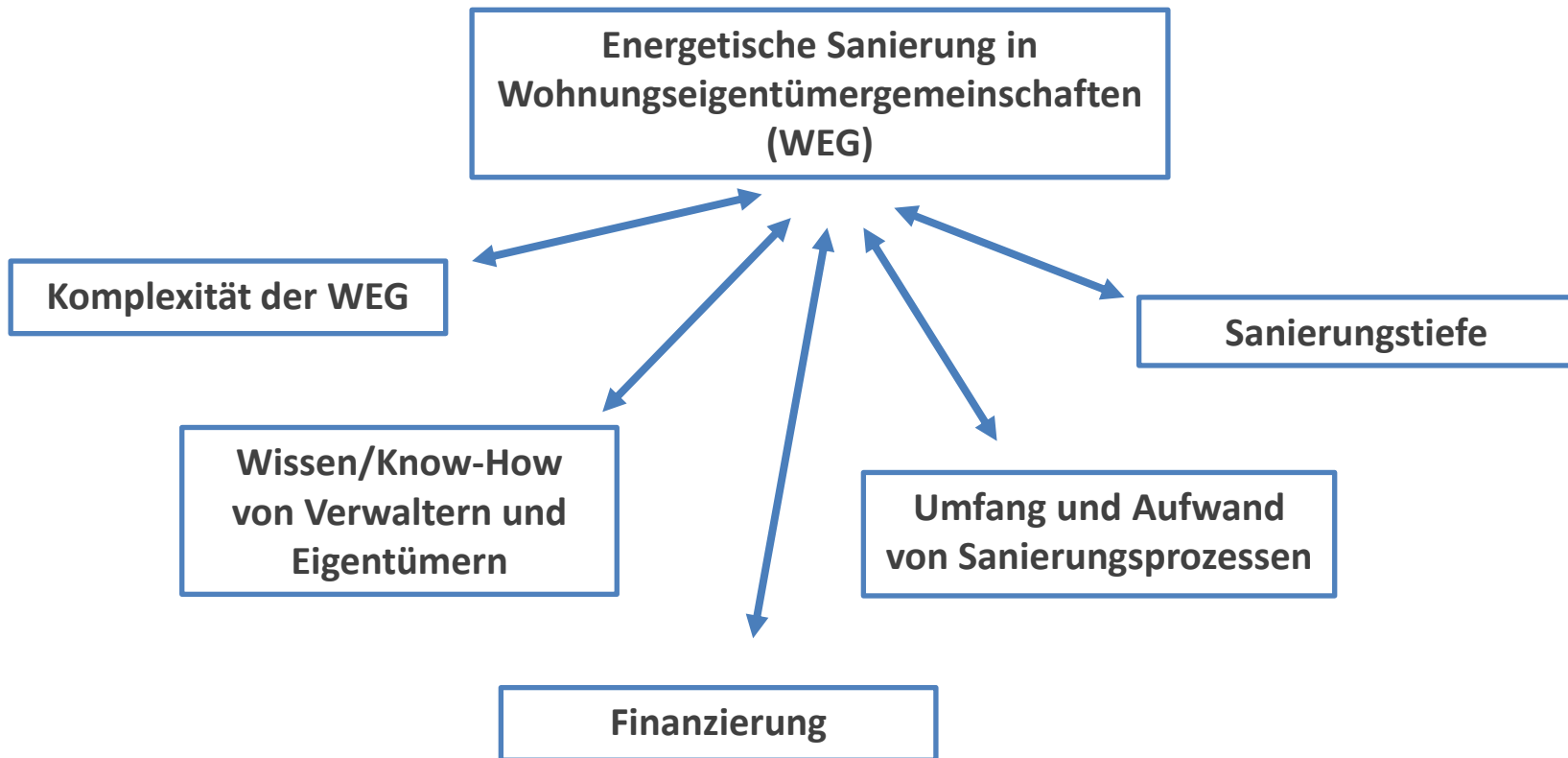
Verteilung Teil- und Vollsanierungen in 2013
(DDIV-KfW-Umfrage 2014):



DDIV (2014): DDIV-KfW-Umfrage zur energetischen Sanierung

Hemmnisse energetischer und altersgerechter Sanierungen

WEG von Natur aus komplex



Hemmnis I: Komplexität

Komplexität von WEG hemmt Modernisierungsprozesse

Unterschiedliche Interessen der Eigentümer erschweren gemeinsames Ziel:

- Selbstnutzer (profitiert von Energieeinsparungen)
- Vermieter (umlagefähige Kosten?)
- Kapitalanleger (möglichst hohe Rendite zu geringen Kosten)

Unterschiedliche Altersstruktur: je nach Alter haben Bewohner andere Bedürfnisse

- Senioren und ältere Eigentümer (oft Selbstnutzer aus Bauboom der 1970er; Interesse am altersgerechten Umbau und Barrierefreiheit; kurzfristig amortisierende Vorhaben)
- Familien mit Kindern (Energieoptimierung; langfristige Planung)
- und andere, wie Alleinerziehende, Singles, ...

- **Ebenso heterogene finanzielle Ausstattung der Eigentümer erschwert Umsetzung von Modernisierungsvorhaben**

Hemmnis II: Finanzierung

Finanzierung – größte Barriere bei WEG-Sanierungen

Problematiken:

- Oft zu geringe oder fehlende Instandhaltungsrücklagen der WEG
- Sonderumlagen unbeliebt und nicht von jedem Eigentümer tragbar (sozial- und altersbedingt)
- KfW-Kredite nur über Hausbanken erhältlich (Bankendurchleitungsprinzip), dabei:
 - Einzelkredite für Banken selten rentabel (da zu geringe Darlehenshöhe)
 - WEG-Kredite werden auf Grund fehlender Sicherheiten selten gewährt; zudem werden WEG-Kredite erschwert durch differenzierte Altersstruktur und unterschiedliche Rücklagen der Eigentümer
 - WEG-Bürgschaften nur in einzelnen Bundesländern erhältlich (u.a. Baden-Württemberg und Hessen)
- Andere Zuschüsse und Förderprogramme oft nicht ausreichend für WEG zugelassen
- Spezielle WEG-Förderprogramme meist nur regional begrenzt erhältlich (u.a. Berlin, Bremen, Saarland, Sparkasse Mittelhessen), NRW fehlt bisher
- Banken stellen zu hohe formale Anforderungen für Kreditnehmer, insbesondere für WEG

Hemmnis III: Umfang

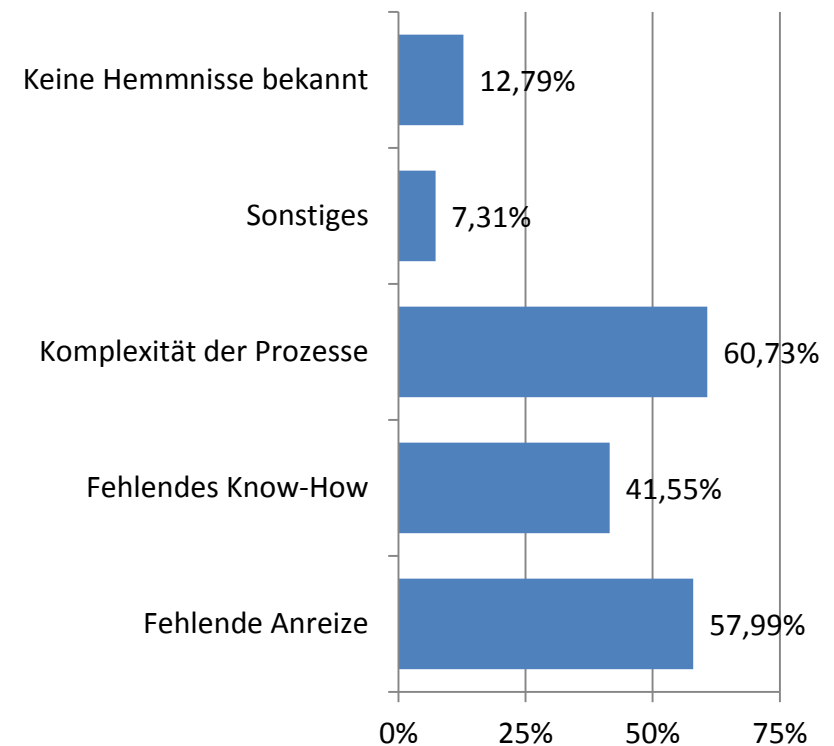
Umfang und Aufwand von Sanierungen

Energetische Sanierungen sind mit enormem Aufwand für Verwalter verbunden:

- Auswahl der effektivsten Maßnahmen aus der Fülle der Sanierungsmöglichkeiten
- Neben der Finanzierung bedarf es rechtssicherer Beschlussfassungen
- Sanierungsvorhaben müssen sowohl finanziell als auch organisatorisch meist über Jahre geplant, koordiniert und begleitet werden

➤ **Wer trägt die Kosten für die Planung und Begleitung solcher Maßnahmen?**

Was sind die Hemmnisse für energetische WEG-Sanierungen seitens der Immobilienverwalter?



DDIV (2014): DDIV-KfW-Umfrage zur energetischen Sanierung

Ausbau der KfW-Förderung für WEG

Bisher wird nur ein geringer Teil der KfW-Fördermittel von WEG abgerufen

In der Theorie:

- Kredite und Zuschüsse für energetische Sanierungen und altersgerechte Umbauten in WEG durch die KfW erhältlich (z.T. über Einzelanträge der Eigentümer; z.T. für Verband über Verwalter)

In der Praxis:

- Nur rund 6 % der Mittel aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm an WEG ausgereicht
- Komplexer und aufwendiger Antragsprozess wirkt abschreckend
- Bankendurchleitungsprinzip erschwert Kreditaufnahme
- Probleme in der Praxis, z.B. keine Förderung von Gewerbeeinheiten bei Sanierung

Lösungsvorschläge des DDIV:

- Erarbeitung von Lösungsstrategien für Finanzierungen in WEG
- Entschlackung, Verstetigung und Aufstockung der Förderprogramme
- Eigenes Förderprogramm speziell für WEG mit erleichterten Antragsbedingungen
- Neues KfW-Programm: Förderung von Familien zum Erwerb von selbstgenutztem Wohnungseigentum im energieeffizienten Neubau (Entlastung angespannter Wohnungsmärkte)

Tatsächliche Anreize zur Sanierung schaffen

Lösungsvorschläge:

- Anreize für Verwalter schaffen, Prozesse anzustoßen, z. B. über Sanierungsbonus für Verwalter durch die KfW (analog Energieberater)
- Tatsächliche Anreize für Eigentümer schaffen, z.B. über Sonder-Afa für energetische Sanierungen
- Problem: Über 60 % der privaten Eigentümer machen keinen nennenswerten Gewinn; 28 % erwirtschaften mit der Vermietung ihrer Wohnungen regelmäßig Verluste
- Objekt- statt Subjektförderung (Eigentümer) in WEG

Tatsächliche Anreize zur Sanierung schaffen

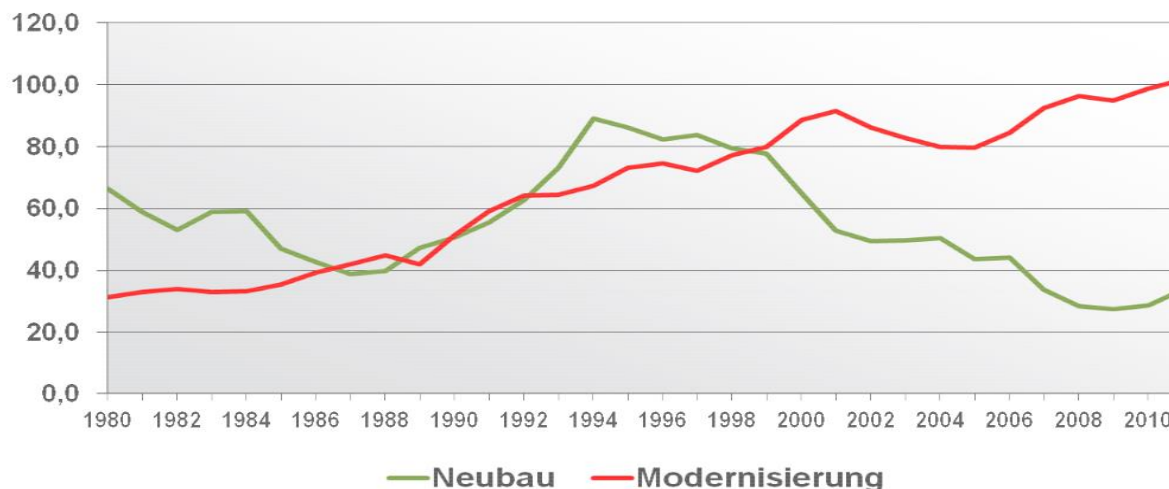
- **Finanzierung vereinfachen**
 - Behebung von Finanzierungsproblemen für WEG (u. U. Aufhebung des Bankendurchleitungsprinzips)
 - Entwicklung Landesförderprogramme für WEG (z. B. L-Bank in Baden-Württemberg)
 - Verbindliche Übernahme von Bürgschaften/ Haftungsfreistellung für WEG durch die Bundesländer (WEG ist insolvenzausfallsicher)
 - Faire Kostenverteilung energetischer Sanierungen zwischen Mieter, Vermieter und Staat
- **Optimierung gesetzlicher Vorgaben**
 - Aufhebung steuerlicher Ungleichbehandlung von KWK- bzw. BHKW-Anlagen bei der Umsatzsteuer
 - Umsatzsteuerbefreiung von Eigentümern, WEG und Mietern bei der Nutzung von selbsterzeugtem Strom (vermietete Eigentumswohnungen = Eigenverbrauch)
 - Vereinfachung der Gesetzgebung zur Energieeffizienz (EnEV, EnEG, EEWärmeG, etc.)
 - Keine Verschärfungen baurechtlicher und energetischer Anforderungen

Schlummerndes Konjunkturprogramm

Wenige Anreize können große Wirkung erzielen

Beste Voraussetzungen für eine neues Konjunkturprogramm

- Hoher Sanierungsbedarf bei WEG (> 70 % aller Eigentumswohnungen)
- Rund 80 % des gesamten Bauvolumens im Wohnungsbau (bundesweit) entfällt bereits heute auf Bestandsmaßnahmen: 2010 waren dies insgesamt 101,5 Mrd. Euro
- Positiver Haushaltseffekt durch Hebeleffekt möglich:
 - jeder Euro Fördermittel bringt 1,50 Euro zusätzliche Mehrwertsteuereinnahmen.
 - Zusätzlich Einnahmen aus der Einkommens- und Körperschaftssteuer sowie geringere Ausgaben im Sozialbereich (steigende Investitionen = steigende Beschäftigung)
- **Bauvolumenrechnung** – Wohnungsbau in Preisen von 2000 in Mrd. Euro (Heinze GmbH)



Greifen die Anreize in der Praxis?

Politische Vorhaben stärker am tatsächlichen Bedarf ausrichten

- **Zuschuss bei Energieberatung durch die Vor-Ort-Energieberatung der BAFA (NAPE)**
In MFH mit mind. drei Wohneinheiten: 60 % der förderfähigen Kosten, max. 1.100 Euro
 - Uninteressant für WEG mit mehr als 15 Einheiten: Sanierungs- und Gebäudeanalysen bei WEG mit 100 WE Kosten zwischen 10.000 – 20.000 Euro
 - Keine Anreize für den Verwalter: Wer entschädigt Vorarbeiten, wenn Sanierung nicht stattfindet? Unternehmerisches Risiko seitens der Verwalter!Vorschlag VNWI/ DDIV: € 100,-- je Wohneinheit Förderung für Planung/ Konzept
- **Zuschüsse für Sanierungskonzepte und anteilige Kostenübernahme für Sanierungsmanager („Kümmerer“)** (*Energetische Stadtsanierung/ Aktionsprogramm Klimaschutz 2020*):
 - Problem: Stadtsanierung macht Bogen um WEG (u.a. Kosten, Umsetzung)
 - Warum nicht auch Verwalter als „Sanierungsmanager“?
- **Verstärkte Förderung von klimafreundlicher Wärmeerzeugung (KWK-Anlagen/BHKW)** (*Energetische Stadtsanierung/ Aktionsprogramm Klimaschutz*):
 - Vorab allerdings Beseitigung steuerlicher Benachteiligung von WEG notwendig (selbstnutzende Eigentümer vs. Vermieter/Mieter) vgl. § 4 Nr. 12 UStG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Quelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Dorotheenstraße 35 | 10117 Berlin
Telefon: 030-3009679-0 | Fax: 030-3009679-21
E-Mail: info@ddiv.de | www.ddiv.de