

Energiewende und Wohnungseigentum: Chancen und Hemmnisse

Martin Kaßler, Geschäftsführer
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

DDIV ist die berufsständige Organisation für hauptberufliche und professionell tätige Immobilienverwaltungen
10 Landesverbände – 1.800 Mitgliedsunternehmen
Verwaltung von ca. 3,8 Mio. Wohnungen mit 350 Mio. qm – Wert rund 450 Mrd. Euro

Kolloquium Zukunft Wohnen 2050
Berlin, 10. März 2015

Inhaltsübersicht

- **Die Energiewende: politische Grundlagen**
- **Bestandsaufnahme Wohnungseigentum**
- **Energetische Sanierung und altersgerechter Umbau in WEG**
- **Schlussfolgerungen**



1. Die Energiewende



Energiekonzept 2050

- Gesamtstrategie für umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung
- Bestrebung Hauptteil Energieversorgung aus erneuerbaren Energien
 - **Ziel: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 durch langfristige Senkung des Wärmebedarfs**
- **Umsetzung im Gebäudebereich = „Herzstück“ der Energieeinsparung:**
40 % des deutschen Energieverbrauchs und 33 % der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude (24 % auf Wohn-, 16 % auf Nichtwohngebäude)
 - **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)**



Handlungen des Gesetzgeber zum Energiekonzept 2050

- **Bundshaushalt 2014/2015** für Gebäudesanierungsprogramm und Altersgerechtes Wohnen:
 - Budget von 1,5 Mrd. Euro
 - 300 Mio. Euro zusätzlich über Zuschussprogramm für Privateigentümer zur energetischen Gebäudesanierung
 - 10 Mio. Euro für KfW-Programm „Altersgerecht Wohnen“ (54 Mio. Euro bis 2018)
- **Energieeinsparen per Gesetz:**
 - z.B. EEG, BImSchG, EEWärmeG, EnEG, EnEV (Kernelement des Energiekonzepts 2050!)
- **Einbindung aller Akteure zur Verbesserung des Wohnungsmarktes in Deutschland, u. a.**
 - Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, BMUB
 - Energiewende Plattform Gebäude, BMWi
 - Wohnwirtschaftlicher Rat der Bundesregierung
 - Zahlreiche weitere Gremien auf unterschiedlichen Ebenen (Landesebene, Verbände, etc.)

Zusätzliche Anreize durch neue Aktionsprogramme

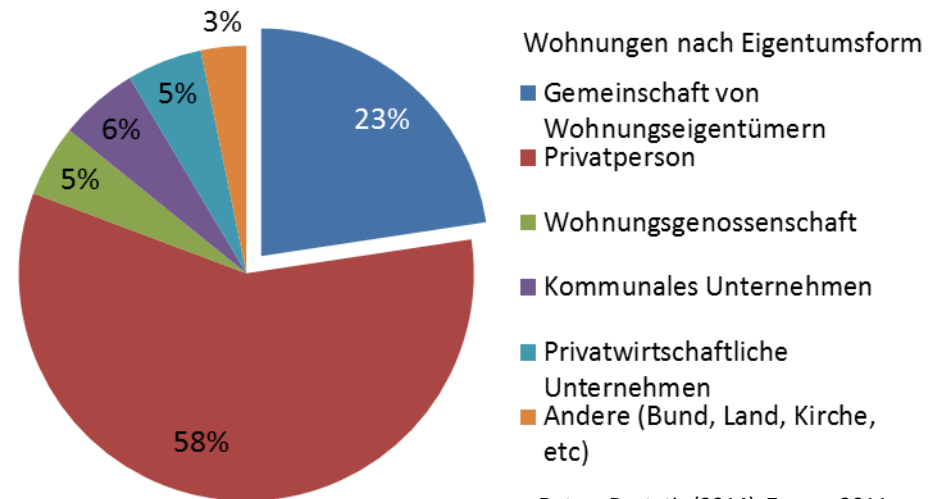
- **Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 (BMUB), u. a.:**
 - Bildungsinitiative für Gebäudeeffizienz
 - Energetische Stadtsanierung: Zuschussförderung integrierter Sanierungskonzepte sowie anteilige Kostenübernahme von Sanierungsmanagern („Kümmerer“)
 - Verstärkte Förderung klimafreundlicher Wärmeerzeugung (KWK-Anlagen), einschließlich Abbau bestehender steuerlicher Hemmnisse
- **Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz (BMWi), u. a.:**
 - Erweiterung der Vor-Ort-Energieberatung (BAFA) seit 1. März auch für WEG:
 - Zuschuss bei Energieberatung in Wohnhäusern mit mind. drei Wohneinheiten
 - Zuschuss für Erläuterung eines Energieberatungsberichts in ETV/ Beiratssitzung
 - Sanierungskonzept für Komplettsanierung oder Fahrplan für Einzelmaßnahmen
 - Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramm um 200 Mio. Euro
 - Stärkere Aktivierung von WEG in der Kredit- und Zuschussförderung
 - Ausweitung des Bürgschaftsrahmens für Contracting-Verträge
 - Steuerliche Abschreibung energetischer Sanierungen (1 Mrd. Euro p.a.)



2. Bestandsaufnahme Wohneigentum

Bestandsaufnahme Wohneigentum: WEG zweitgrößte Eigentumsform in Deutschland

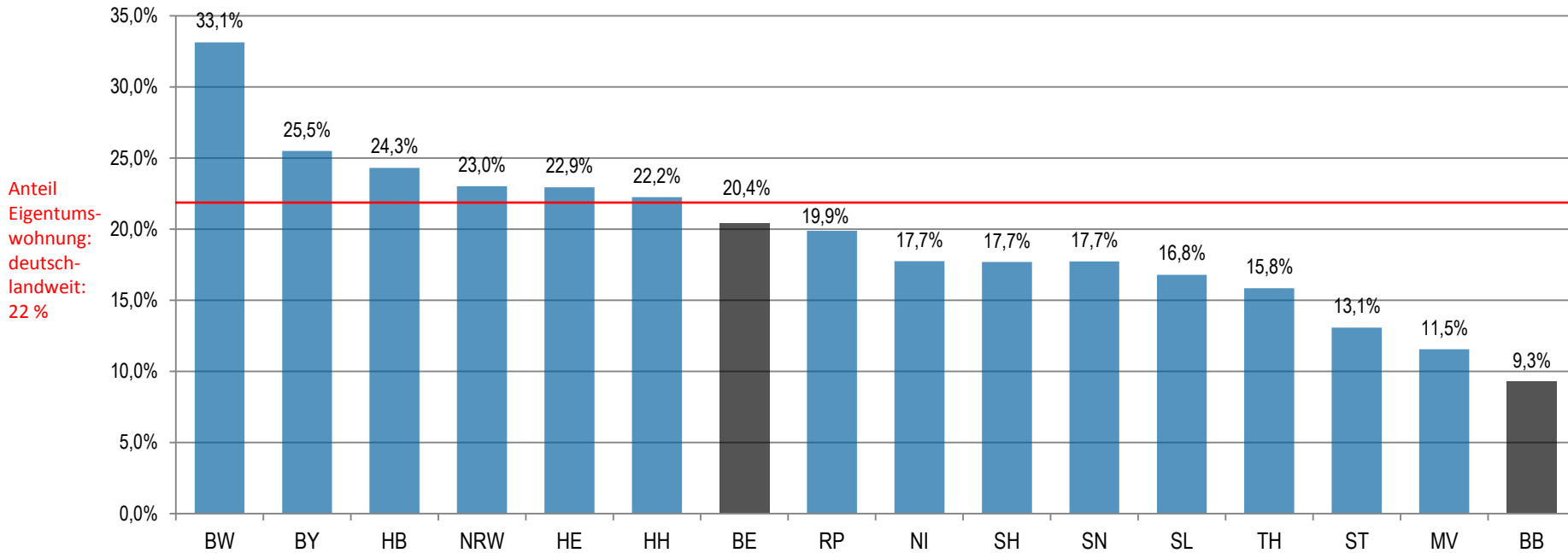
- insgesamt 40,5 Mio. Wohnungen in 19 Mio. Gebäuden in Deutschland
 - 23,7 Mio. Wohnungen von Privatpersonen (EFH, ZFH, MFH)
 - **9 Mio. Eigentumswohnungen in
1,8 Mio. Eigentümergemeinschaften**
 - 2,1 Mio. Wohnungen in Wohnungsgenossenschaften
 - 2,3 Mio. Wohnungen in kommunalen Wohnungsunternehmen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



Daten: Destatis (2014): Zensus 2011

- **Eigentumswohnung zweitwichtigste Eigentumsform nach Eigenbesitz von Wohnhäusern**
- **WEGs vereinen auf sich 4x mehr Wohneinheiten als kommunale Wohnungsunternehmen**

Anteil Eigentumswohnungen differiert nach Bundesländern: Unterschiedliche Gewichtung in den Ländern



Anteil Eigentumswohnung: deutschlandweit: 22 %

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

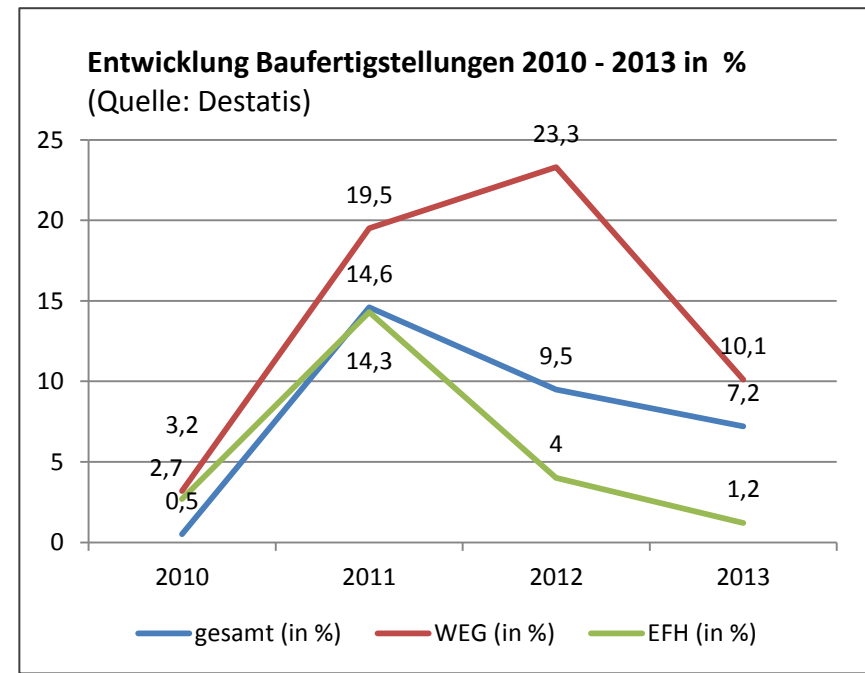
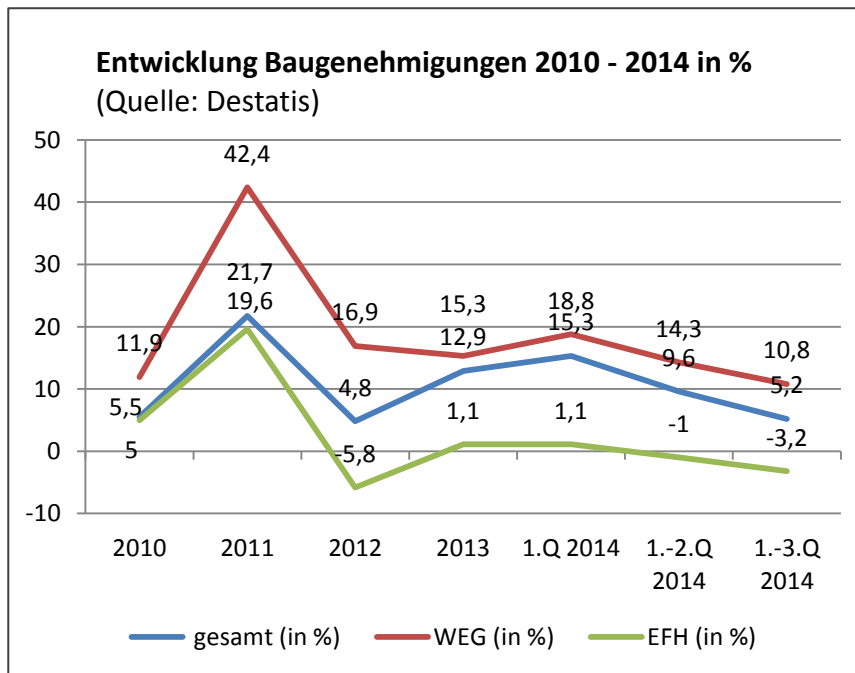
Daten: Destatis (2014): Zensus 2011



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Eigentumswohnungen beliebt wie lange nicht mehr

Seit dem Altersvermögensgesetz (2001) und der Finanzkrise (2007) erfahren Eigentumswohnungen einen ähnlichen Boom wie in den 1970er Jahren



Daten: Destatis (2015) Baugenehmigung und Baufertigstellungen

➤ **Weiteres Neubauwachstum, insbesondere im Geschosswohnungsbau wird erwartet**



3. Altersgerechter Umbau und energetische Sanierung in WEG

Demografischer Wandel erfordert altersgerechten & barrierearmen Umbau

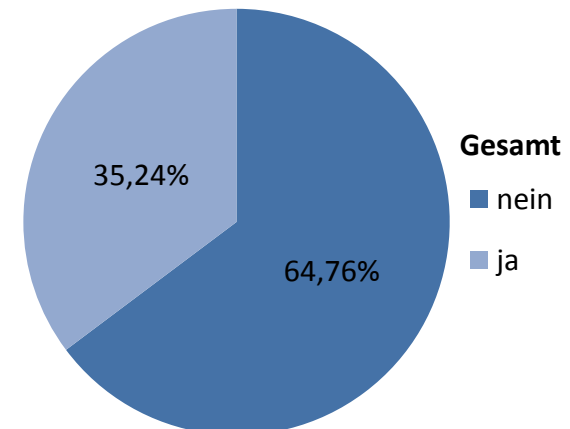
- **Altersstruktur in Deutschland verschiebt sich:**
2014 waren 21 % aller Bürger 65 Jahre und älter → 2060 steigt der Anteil auf 34 %
- **Deutschland wird älter und pflegebedürftiger:**
 - Lebenserwartung: Männer ca. 74,5 Jahre; Frauen ca. 81,4 Jahre (2013, Destatis)
 - Pflegebedürftige 2011: ca. 2,5 Mio. (zu Hause 1,7 Mio.)
→ 2030 steigt die Zahl der Pflegebedürftigen auf rund 3,4 Mio. Menschen (Destatis)
- **3 Mio. altersgerechte Wohnungen bis 2020 notwendig;** aktuell 700.000 Wohnungen
- **8 von 10 Personen wünschen sich für ein selbstständiges Leben im Alter:**
 - Einbau altersgerechter Techniken und Kommunikationsmittel
 - barrierefreier Zugang zur Wohnung sowie
 - barrierearme Umgebung

Altersgerechter Umbau: kein Thema bei WEG!

- **65 % der Verwalter sind der Meinung, das Thema altersgerechter Umbau spiele bisher keine Rolle bei WEG**

(Auswertung Studie DDIV & KfW; 06/2014, Basis 300 Unternehmen)

Sind Sie der Meinung, dass altersgerechter Umbau bei WEG eine Rolle spielt?



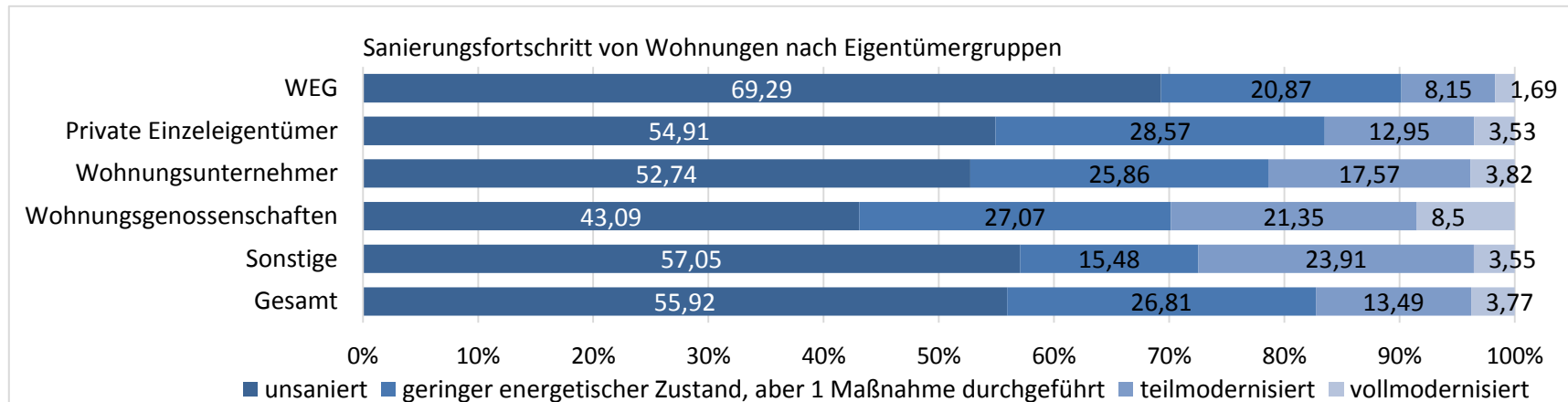
Daten: DDIV-KfW-Umfrage (2014)

- **Wer überzeugt Eigentümer von barrierearmen Umbauten und verantwortet die Prozesse?**

Aktueller Sanierungsstand in WEG: 70 % aller Eigentumswohnungen gelten als unsaniert

Sanierungsstand in Bestandsbauten:

- 56 % aller Wohnungen sind unsaniert
- In WEG sind 70 % der Eigentumswohnungen unsaniert → 15 % mehr als im Durchschnitt

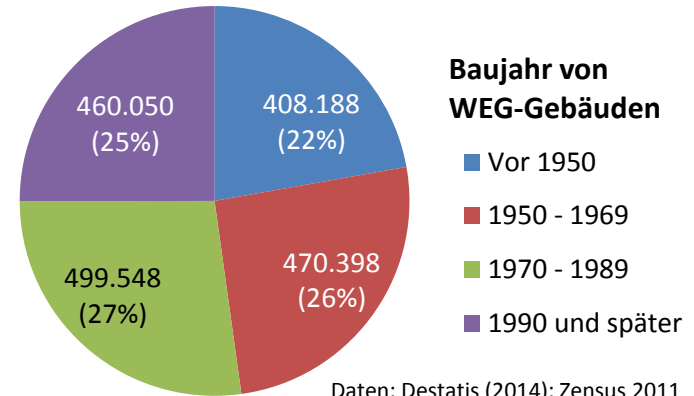


Daten: InWIS (2012). Eigene Abfragen und Berechnungen auf Grundlage der Datenbasis Gebäudebestand, Institut für Wohnen und Umwelt (2010)

WEG ist zweitgrößte Eigentumsform, verfügt aber über geringste Sanierungsrate und den höchsten Sanierungsbedarf. Woran liegt das?

Sanierungsbedarf bei WEG

- 75 % aller WEG-Gebäude sind vor 1990 entstanden¹
- 20 % (2,7 Mio.) aller Öl- und Gasheizwertgeräte sind stark veraltet (25 Jahre und älter)²
- Schlecht gedämmte Außenwände:
25 % aller Mehrfamilienhäuser,
16,5 % aller WEG-Gebäude haben bis 2008 Dämmungen vorgenommen³
- **Aktuelle Sanierungsquote**
 - 0,8 % Modernisierungsrate der Gebäudehülle⁴
 - nach Schätzung von Experten bei WEG weit unter 0,6 % p. a.
 - 0,19 % Vollsanierungen pro Jahr in WEG⁵
 - 2,25 % energetische Teilmaßnahmen in WEG⁵



Wie liegen Wohnungseigentümergeinschaften im Vergleich?

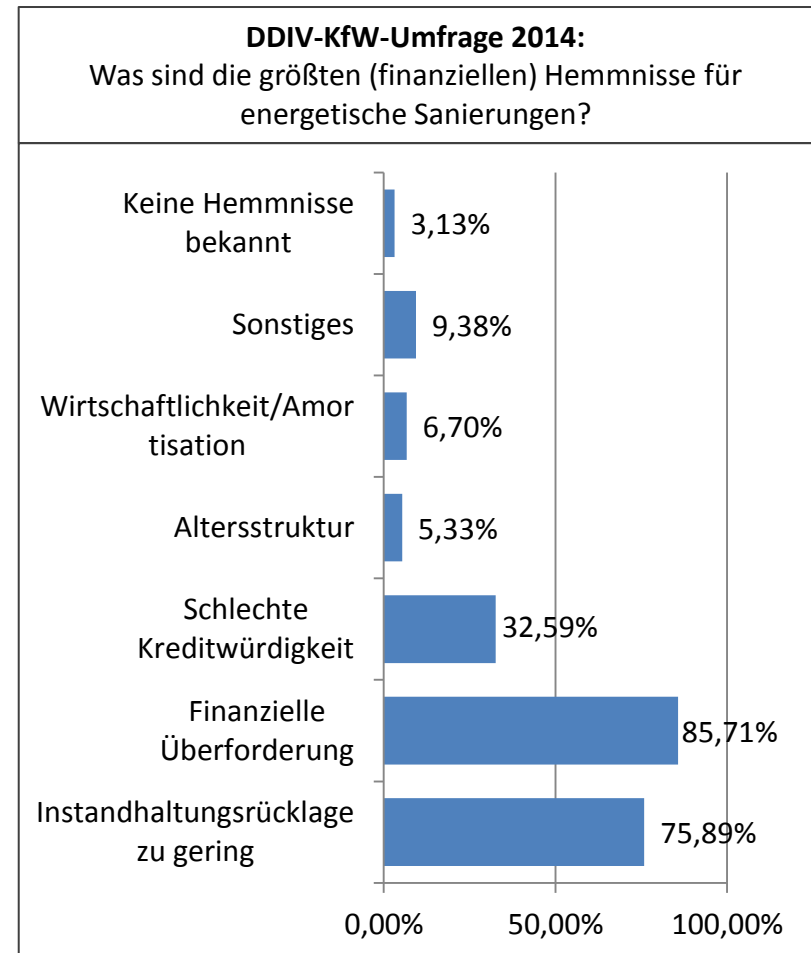
¹ Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011 | ² Shell BDH Hauswärme-Studie (2013): Klimaschutz im Wohnungssektor – wie heizen wir morgen?

³ IWU, BEI (2010): Datenbasis Gebäudebestand | ⁴ GdW (2012): Jahresstatistik | ⁵ DDIV-KfW-Umfrage (2014)



Hemmnisse für energetische Sanierungen in WEG

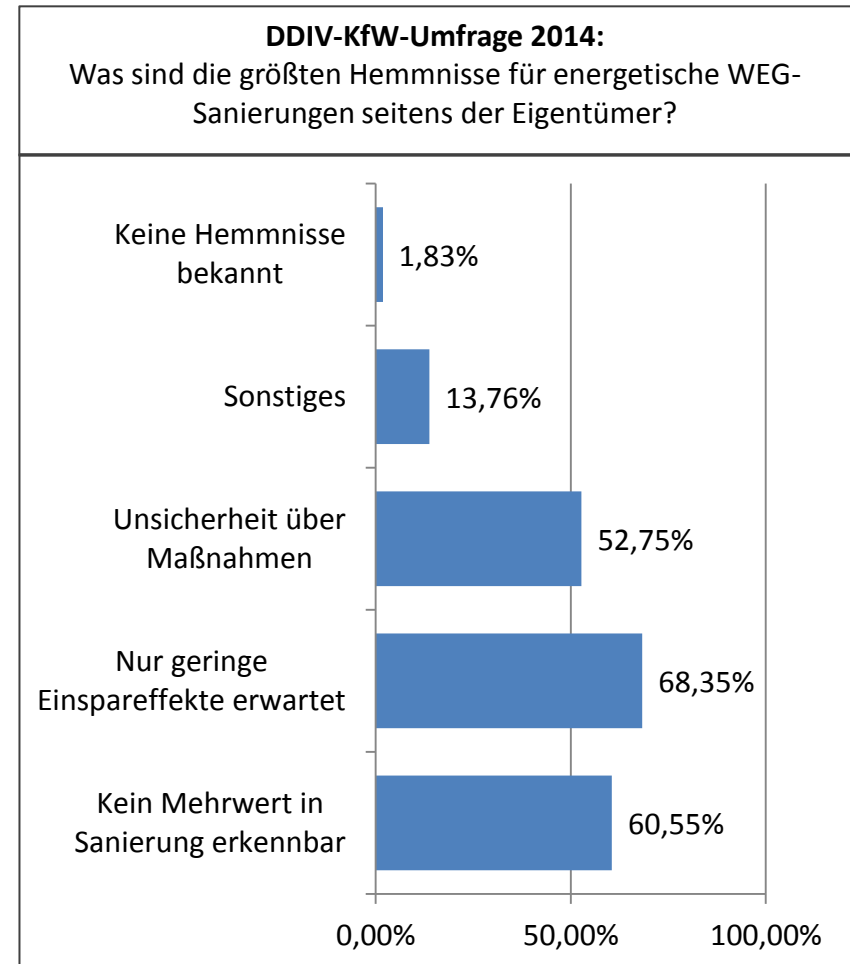
- **Finanzielle Überforderung (86 %)**
 - WEG als äußerst heterogene Gruppe bzgl. finanzieller Möglichkeiten
 - z.T. haben sich Eigentümer mit Wohneigentumskauf übernommen
 - z.T. bei Eigentümern keine Rücklagen / Mittel für Sonderumlagen vorhanden
 - 61 % der Privateigentümer erwirtschaften keinen Gewinn (33 % schreiben Verluste)
- **Zu geringe Instandhaltungsrücklage (76 %)**
 - Finanzierung laufender Instandhaltungsmaßnahmen
 - keine Anpassung der Rücklagen im Vorfeld auf anstehende Instandsetzungsmaßnahmen durch Verwalter
- **Schlechte Kreditwürdigkeit (33 %)**
 - zu hohe formale Kreditanforderungen der Banken



Daten: DDIV-KfW-Umfrage (2014)

Fehlende Wertsteigerungsannahme verhindert notwendige Investitionen in das Gebäude

- **68 % der Verwalter gehen davon aus, dass Eigentümer auf Grund zu geringer Energieeinspareffekte vor Sanierungen zurückschrecken**
- **über 60 % der Verwalter sind der Meinung, dass Eigentümer keinen Mehrwert in Sanierungen sehen**
- **Unsicherheit über Wirksamkeit von Sanierungsmaßnahmen gilt bei über der Hälfte der Verwalter als Hemmschuh bei Wohnungseigentümern**

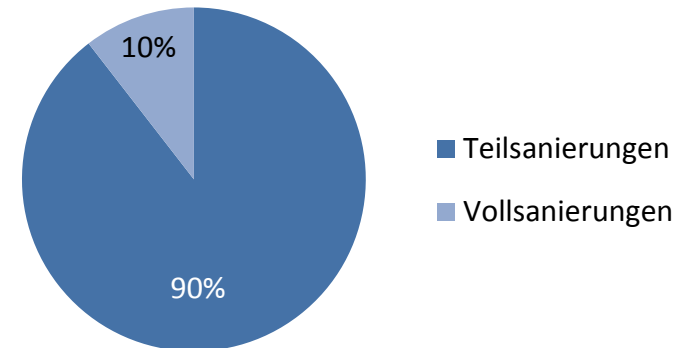


Daten: DDIV-KfW-Umfrage (2014)

Weitere Probleme und Hemmnisse

- **Komplexe und zähe Abstimmungsprozesse in WEG**
- **Lange Dauer in der Umsetzung von Sanierungen:**
 - ETV i.d.R. nur einmal jährlich, Planung etc.
- **Fehlende Motivation und Qualifikation von Verwaltern**
- **90 % aller energetischer Sanierungsmaßnahmen sind Teilsanierungen (DDIV/KfW-Umfrage, 2014)**
 - Verteilung der Kosten über längeren Zeitraum
 - geringere Komplexität bei Einzelmaßnahmen

Verteilung Teil- und Vollsanierungen:



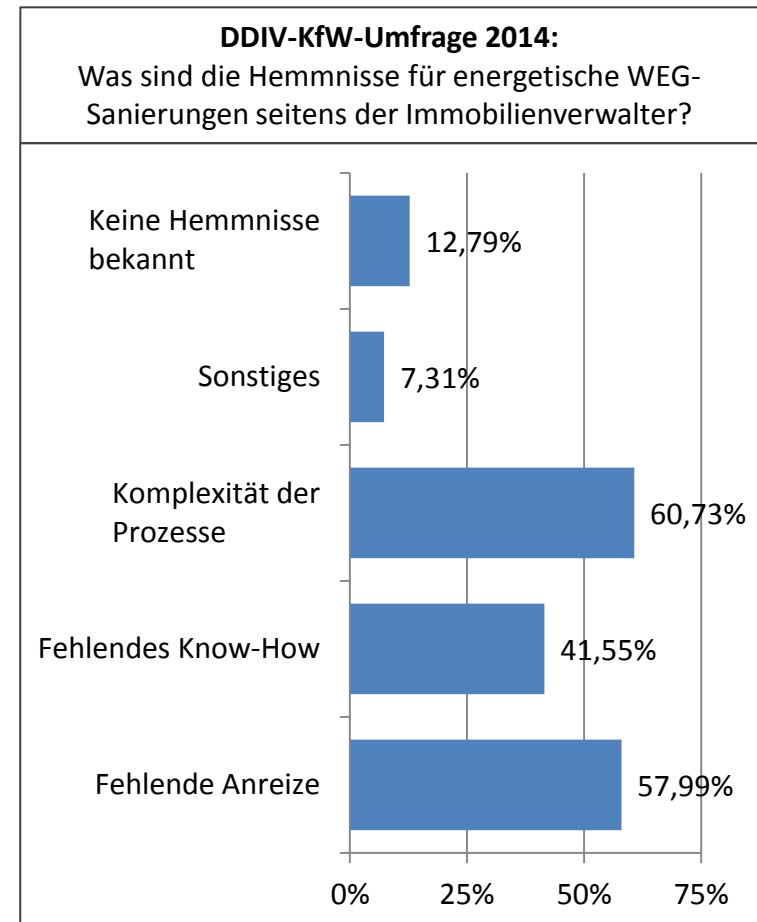
Daten: DDIV-KfW-Umfrage (2014)



„Energetische Sanierungen sind zu komplex!“, so der Verwalter

Hemmnisse, energetische Sanierungen anzustoßen:

- **Komplexität der Prozesse (61 %)**
 - Antragsverfahren für WEG bei KfW-Programmen zu kompliziert und aufwendig, z. B. De-minis-Erklärungen aller Eigentümer notwendig
 - weitere Entschlackung/ Vereinfachung der Antragsverfahren für Förderprogramme
- **Fehlende Anreize (58 %)**
 - selten Bereitschaft zur Vergütung des massiven zeitlichen und finanziellen Mehraufwand
 - Sondervergütung, analog Energieberater?
- **Fehlendes Knowhow (42 %)**
 - keine Mindestqualifikationen für Tätigkeit als Verwalter erforderlich
 - Angebot für Schulungen/ Ausbildung/ Weiterbildungen für energetische Sanierungen als verpflichtendes Element fehlt



Daten: DDIV-KfW-Umfrage (2014)

Jedoch Rolle und Bedeutung des Verwalters im gesamtgesellschaftlichen Kontext nehmen zu

- **Rolle des Verwalters:** Wichtigster Ansprechpartner für Erhalt und Wertsteigerung des Wohneigentums sowie im energetischen und altersgerechten Sanierungsprozess. Verwalter agieren heute als:
 - **Geschäftsführer:** setzt als Vertreter der WEG Beschlüsse um
 - **Vermögensberater:** sorgt für Werterhalt und Wertsteigerung der Immobilie
 - **Initiator:** gibt Anstoß zu Modernisierung, energ. Sanierung und altersgerechtem Umbau
 - **Lotse und Modernisierungsexperte:** bringt Vorschläge und Umsetzungsmaßnahmen ein
 - **Aufklärer:** informiert über mögliche Maßnahmen und bringt Erfahrungswerte ein
 - **Katalysator:** beschleunigt Umsetzung durch effektives Management
 - **Seelsorger:** kümmert sich um Harmonie in der WEG und vermittelt zwischen Eigentümern



4. Schlussfolgerungen

Schlussfolgerungen

- **Verkennt Politik die zentrale Rolle von WEG und Verwalter bei energetischer Sanierung?**
Betreuung energetischer WEG-Sanierungsmaßnahmen durch qualifizierte Verwalter
 - dieser nutzt Wertsteigerungspotenziale der Immobilie und
 - ermöglicht Wertzuwachs durch Modernisierungen

- **Professionalisierung der Haus- und Wohnungsverwaltungen erforderlich**
 - Verstärkte Qualifizierung und Professionalisierung von Immobilienverwaltungen zum Einsatz als Multiplikatoren für energetische Sanierungen in WEG und Mietwohnanlagen
 - Grundlage dafür: Einführung von verbindlichen Qualifikationen, Fachkenntnissen und Versicherungsschutz für Verwalter auch zum Verbraucherschutz (siehe Koalitionsvertrag)
 - Verpflichtende Schulungen/ Ausbildung/ Weiterbildungen zum Thema energetische Sanierung für Verwalter

- **Informationsoffensive für Wohnungseigentümergeinschaften notwendig**
 - Aufklärungsoffensive zu Vorteilen energetischer Sanierung und altersgerechten Umbaus
 - Informationsverbreitung über Verwalter (DDIV erreicht mind. 4 Mio. Eigentümer)
 - Parallel Infokampagne für Verwalter: nur die Hälfte kennt KfW-Förderprogramme

Schlussfolgerungen II

- **KfW-Förderprogramme noch praxisnaher gestalten**
 - Entschlackung, Verstetigung und Aufstockung der Förderprogramme → **Koalitionsvertrag!**
 - Komplexität, Beantragungsumfang und Antragsbedingungen für WEG vereinfachen
 - Förderung von WEG-Gewerbeeinheiten im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
 - Ausbau der Förderung und verbesserte Kombination von Einzelmaßnahmen

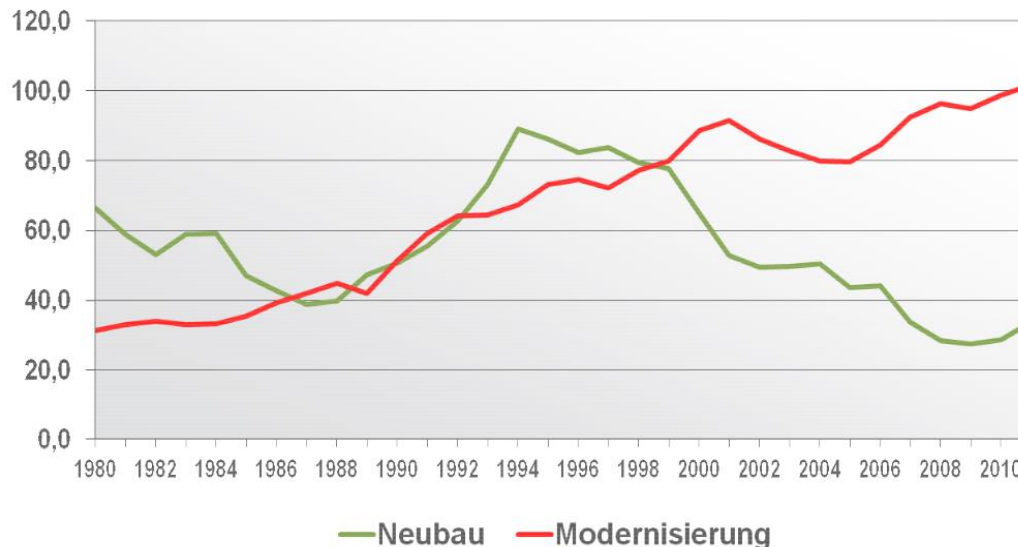
- **Anreize für Verwalter und Eigentümer schaffen**
 - Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung (**Sanierungs-AfA umsetzen!**)
 - KfW-Programm: Förderung von Familien zum Erwerb von selbstgenutztem Wohnungseigentum im energieeffizienten Neubau (Entlastung angespannter Wohnungsmärkte)
 - Einführung eines Sanierungsbonus für Verwalter durch die KfW – analog Energieberater

- **Finanzierung vereinfachen**
 - Behebung von Finanzierungsproblemen für WEG (u. a. Aufhebung des Bankendurchl.-p.)
 - Lösungsstrategien, wie Finanzierungen und KfW-Kredite für WEG sichergestellt werden
 - Faire Kostenverteilung energetischer Sanierungen zwischen Mieter, Vermieter und Staat

Idee: Konjunkturprogramm Energetische Sanierung

- In 6,2 Mio. sanierungsbedürftigen Eigentumswohnungen ist ein Konjunkturprogramm versteckt:
- Bundesweites WEG-Förderprogramm mit erleichterten Antragsbedingungen, z. B. mit verbindlicher Übernahme von Bürgschaften für WEG durch die Bundesländer
 - Hoher Sanierungsbedarf bei WEG (> 70 % aller Eigentumswohnungen)
 - Zugleich entfallen rund 80 % des gesamten Bauvolumens im Wohnungsbau auf Bestandsmaßnahmen: 2010 waren dies insgesamt 101,5 Mrd. Euro

Bauvolumenrechnung – Wohnungsbau in Preisen von 2000 in Mrd. Euro



Quelle: Heinze GmbH

- Die Energiewende im Gebäudebereich wird scheitern, wenn Bund und Länder künftig nicht verstärkt die Belange von Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen deutlich in den Fokus rücken.
- Nur das Zusammenspiel von Gesetzgebung, Förderpolitik und Information wird den Sanierungsgrad in Wohnungseigentümergeinschaften signifikant steigen lassen.
- Dabei gilt auch weiterhin das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten.

www.ddiv.de

Mehr Wissenswertes über die Branche gibt es beim
23. Deutschen Verwaltertag am 17./18. September in Berlin:

www.deutscher-verwaltertag.de