GREEN HOME Energy Efficiency for Homeowner Associations

GREEN Home

Deliverable 2.2 Stakeholder survey

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

© 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 FUR ENERGIEEFFIZIENZ EV (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.	D2.2
Dissemination Level	Public
Work Package	WP2
Lead beneficiary	VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTE DEUTSCHLAND (VDIV)
Author(s)	Kristina Eisfeld (VDIV)
Reviewer	Babette Albrecht-Metzger (VDIV), Judith Pfeffing (VDIV)
Submission date	30.06.2022
Due date of deliverable	30.06.2022

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4
2 Ziel und Gegenstand der Umfrage 5
3 Untersuchungsdesign 7
4 Bekanntmachung der Umfrage 8
5 Ergebnisse der GREEN Home Umfrage 9
5.1 Stichprobenzusammensetzung: WEG-Verwaltung 9
5.2 Eigentümer*innen 10
5.2.1 Verteilung der Gebäude nach Baualtersklasse 11
5.2.2 Beurteilung des Zustands des Gemeinschaftseigentums 13
5.2.3 Allgemeine Angaben zum betreuten Bestand 15
5.3 Motive für umfängliche Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen 17
5.3.1 Motivation der Eigentümer*innen 18
5.3.2 Motivation der Wohnimmobilienverwaltungen 20
5.4 Hindernisse umfänglicher Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen 24
5.4.1 Perspektive der Eigentümer*innen 26
5.4.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltung 29
5.5 Relevanz von Sanierungsfahr-/ bzw. Werterhaltungsplänen 34
5.5.1 Perspektive der Eigentümer*innen 34
5.5.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltungen 37
5.6 Anforderungen und Qualifizierungsbedarf 39
5.6.1 Fremdwahrnehmung der Eigentümer*innen 39
5.6.2 Selbstwahrnehmung der Wohnimmobilienverwaltung 40
5.6.3 Verwaltungsbeiräte 43
5.7 Erfolgsfaktoren und Bedarf 45
5.7.1 Information 45
5.7.2 Vernetzung 48
5.7.3 Bedarf an Auskunftstellen 49
5.7.4 Finanzierungsinstrumente 50
6 Zusammenfassung 59
Quellenverzeichnis 61
Appendix 63

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Executive summary

This deliverable summarizes the findings of the german-wide GREEN Home online survey with property managers and homeowner associations. It is designed to fill in the gap in knowledge on the status quo of energetic renovations. In more detail, the aim of these surveys was to explore and uncover the underlying needs, concerns, expectations, motivations and barriers for energy efficient renovation in buildings organized in homeowner associations. Applying a mixed methods approach, inputs from the expert interviews (D2.1) and the desk research were conducted to design the questionnaire of the online survey. The survey provides a differentiated insight to views and perspectives from the property managers in contrast to homeowners.

In total, 63 homeowner and 78 property managers responded to the survey. The insights of this survey were utilized for the Kick-Off meeting at the Berlin Energy Days (D2.7) and will be further used at the regional roundtables that are foreseen in the GREEN Home project.

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 Wohnungseigentümer-gemeinschaften (WEG) nachhaltig zu fördern. WEG und WEG-Verwaltungen sollen bei der systematischen Berücksichtigung von CO_2-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

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Wohnungseigentümer*innen. Die Umsetzung der Projektziele zur Förderung der Energieeffizienz im Wohngebäudebereich betrifft dabei verschiedene Stakeholdergruppen. Primär ist die Entwicklung an den Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaften und Wohnungseigentümer*innen sowie dem Bedarf hinsichtlich einer professionellen der WEG-Verwaltung auszurichten. Hierzu ist ein tiefgehendes Verständnis der aktuellen Hemmnisse und des konkreten Unterstützungsbedarfs von Wohnimmobilienverwaltungen und Eigentümergemeinschaften sowie der Potenziale notwendig.

Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 ist ambitioniert und nicht ohne Wohnungseigentümergemeinschaften und Wohnimmobilienverwaltungen zu schaffen. Die Sanierungsquote der Mehrfamilienhäuser im Eigentum von Gemeinschaften liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und mit Blick auf die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), ist mit einer Verschärfung der Energieeffizienzanforderungen durch den Gesetzgeber sowie einem steigenden Handlungsdruck auf Wohnungseigentümergemeinschaften zu rechnen.

Im April und Mai 2022 wurden durch das EU-finanzierte Projekt GREEN Home – Energieeffizienz für Wohnungseigentümergemeinschaften bundesweit WEG-Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften zum Thema Klimaneutralität im Gebäudebestand, der Ausgangslage und dem Unterstützungsbedarf befragt. An der Umfrage nahmen 78 Immobilienverwaltungen und 63 Eigentümergemeinschaften teil.

2 Ziel und Gegenstand der Umfrage

Mit dem Ziel dementsprechende Daten zu erheben, wurde sowohl eine Umfrage für Wohnimmobilienverwaltende als auch für Wohnungseigentümer*innen (Wohnungseigentümergemeinschaften) konzipiert.

Das Erkenntnisinteresse betrifft für die Zielgruppe der Wohnungseigentümergemeinschaften die folgenden Aspekte im Kontext der Umsetzung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in WEG:

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

- Bedarf und Interessen
- Potenziale
- Hemmnisse und Herausforderungen
- Einflussfaktoren auf Investitionsbereitschaft
- Einstellungen zur Energiewende
- Fremdwahrnehmung der Aufgaben und Funktion von WEG Verwaltungen

Das Erkenntnisinteresse betrifft für die Zielgruppe der Immobilienverwaltungen die folgenden Aspekte im Kontext der Umsetzung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in WEG:

- Bedarf und Interessen
- Potenziale
- Hemmnisse und Herausforderungen,
- Einstellungen zur Energiewende
- Selbstwahrnehmung der Aufgaben und Funktionen als Verwaltungsunternehmen
- Fremdwahrnehmung der Aufgaben und Funktion von Eigentümergemeinschaften

Der vorliegende Bericht beleuchtet, an welchen Punkten angesetzt werden kann, um entsprechende Sanierungsvorhaben besser zu unterstützen, u.a. durch die Neugestaltung von Finanzierungsinstrumenten, Informationsvermittlung und Wissenstransfer.

Ergebnisse der Expert*inneninterviews (Deliverable D2.1), Literaturrecherche, vorangegangenen Auswertungen von Studien unter Eigentümer*innen (WEG der Zukunft (2020), Wohnen im Eigentum (2017)) und Wohnimmobilienverwaltungen (VDIV Weiterbildungsstudie (2021), BBSR (2014) Jaroszek et al. (2015)) fließen in die Auswertung ein und werden in Bezug zu den Ergebnissen aus diesen Umfragen gesetzt.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

3 Untersuchungsdesign

Die vorliegende Dokumentation basiert auf einer onlinebasierten anonymen Befragung deutscher Wohnungseigentümergemeinschaften/ Eigentümer*innen und Immobilienverwaltungen. Zur Befragung wurden zwei Online-Fragebögen konzipiert. Für die Beantwortung des Fragebogens wurde die Umfragesoftware Surveymonkey eingesetzt und programmiert. Die Beantwortung der beiden Umfragen dauerte jeweils circa 15 Minuten.

Zeitraum: 01.04.2022 bis 31.05.2022

Rücklauf:

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

Der Eigentümer*innenfragebogen (Appendix) enthielt insgesamt 38 Fragen und sieben Themenblöcke:

- Allgemeine Daten/ Angaben zur Immobilie
- Sanierungsmaßnahmen (Bedarf/ Status quo)
- Einstellungen zu Sanierung und Politik
- Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne
- Erwartete Anforderungen, Kenntnisse und Kompetenzen zur Begleitung und Umsetzung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in WEG
- Sanierungshemmnisse / Gründe für Energieeffizienzinvestitionen
- Konkreter Informationsbedarf.

Der Fragebogen (Appendix) für die Wohnimmobilienverwaltung umfasste insgesamt 33 Fragen und sieben Themenblöcke:

- Allgemeine Daten/ Angaben zum Unternehmen und betreuten Bestand
- Sanieren: Erfahrungen und Vorgehensweisen
- Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

- Sanierungshemmnisse / Gründe, Energieeffizienzinvestitionen
- Gründe, warum das Thema langfristige Werterhaltungs-/Sanierungsplanung und
- Energieeffizienzmaßnahmen nicht aktiv platziert wird
- Qualifikations- und Informationsbedarf.

Der Fragebogen umfasste eine Mischung aus Likert-Skalen, geschlossenen und offenen Fragen. Die Fragebögen enthalten dichotome (Ja/Nein) und abgestufte (4 und 5-Punkt-Likert-Skalen) Antwortkategorien sowie die Möglichkeit von Freitextantworten. Bei den Likert-Skalen wurde eine gerade Anzahl von Antwortkategorien priorisiert, um klare Schlussfolgerungen zu ermöglichen und eine Tendenz zur Mitte (average choice bias) zu umgehen (Scholl 2009). Wo möglich, wurden zu Vereinfachung der Auswertung die 4-Punk-Likert-Skalen dichotomisiert und zusammengefasst (Zustimmung/ Ablehnung).

Den Befragten wurde zudem die Möglichkeit gegeben offene Antworten zu bestimmten Fragen zugeben, um qualitative und kontextbezogene Daten zu den Meinungen von den Eigentümer*innen und Wohnimmobilienverwaltungen zu erfassen.

4 Bekanntmachung der Umfrage

Von dem Projektpartner*innen wurden verschiedene Maßnahmen unternommen, die Umfragen zu bewerben, um die Rücklaufquote zu erhöhen. Der VDIV Deutschland hat Telefonanrufe und die Aussendung von E-Mails an identifizierte Stakeholder*innen (D3.1) durchgeführt. Ebenfalls wurde die Befragung an die zehn VDIV Landesverbände versendet. Die Hauptkanäle, in denen die Umfragen gestreut wurden, sind:

- GREEN Home Newsletter 03/22
- Webseite www.green-home.org
- GREEN Home Social media (Twitter, LinkedIn)
- VDIV Landesverbände durch ein Mailing (VDIVinfo)
- VDIV Pressemitteilung

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

- Weitere Eigentümerverbände, die in Deliverable D3.1 identifiziert wurden
- Erfahrungsaustausch- Gruppen des VDIV durch ein Mailing
- Privates Netzwerk des GREEN Home Konsortiums
- Bekanntmachung des Haufe-Verlags.

Die Ansprache weiterer Eigentümerverbände fand telefonisch statt, um gleichzeitig über das GREEN Home Projekt zu informieren (WP03 Stakeholder Engagement) und zu der Kick-Off Veranstaltung „Wege zum klimaneutralen Wohngebäudebestand 2045 | GREEN Home: Energieeffizienz für Wohnungseigentümergemeinschaften“ bei den Berliner Energietagen, die am 6. Mai 2022 stattfand, einzuladen.

5 Ergebnisse der GREEN Home Umfrage

5.1 Stichprobenzusammensetzung: WEG-Verwaltung

Das Durchschnittsalter der befragten Verwalter*innen liegt bei 50 Jahren. Die Mehrheit an der Befragung teilnehmenden Immobilienverwalter*innen ist männlich (64 %) und 36 Prozent sind weiblich.

Durchschnittlich beschäftigten die befragten Immobilienverwaltungen im Jahr 2022 11 Mitarbeiter*innen. Im Mittel waren 5 Mitarbeiter*innen unmittelbar mit Verwaltungstätigkeiten bzw. mit der Objektbetreuung beschäftigt. 72 Prozent der Umfrageteilnehmer*innen waren Geschäftsführer*innen. Die durchschnittliche Anzahl der verwalteten WEG-Einheiten beträgt knapp 2.000 Wohneinheiten und die Befragten gaben an, dass im Schnitt 530 Wohneinheiten von einer Objektbetreuerin / einem Objektbetreuer verwaltet werden.

Die Mehrheit der Rückmeldungen auf die Umfrage ist aus Bayern (27 %) und Baden-Württemberg (16 %) zu verzeichnen. Beide Bundesländer haben im bundesweiten Vergleich einen sehr hohen Anteil an Wohnungseigentümergemeinschaften.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Übersicht der statistischen Daten der befragten Wohnimmobilien-verwaltungen	
Durchschnittliches Alter	50
Geschlecht: Männlich	64%
Anzahl der WEG-Einheiten, die durchschnittlich von ei-ner/m Objektbetreuer*in verwaltet werden	530
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter*innen im Unterneh-men	11
Davon durchschnittliche Anzahl der Objektbetreuer*innen	5
Durchschnittlich verwaltete WEG-Einheiten/ Unterneh-men	1924
Anzahl der durch das Unternehmen verwalteten Objekte	81
Funktion= Geschäftsführung	72%
Funktion= Objektbetreuung	28%

Tabelle 1: Übersicht der statistischen Daten der befragten Wohnimmobilienverwaltungen

5.2 Eigentümer*innen

An der Eigentümer*innenumfrage nahmen 65% Männer und 35% Frauen teil. Durchschnittlich haben die befragten Wohnungseigentümergemeinschaften 45 Wohneinheiten. Im Schnitt sind die Eigentumswohnungen 95m^2 groß. Damit liegen sie über dem bundeweiten Durchschnitt (68,8 m^2). Gefragt wurde, ob die Umfrage-Teilnehmenden ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen oder vermieten: 56 Prozent, also mehr als die Hälfte, nutzt die Wohnung selbst und 44% entfällt auf Vermietung. Der Zensus 2011 zeigt gegenteilige Ergebnisse: 41,8% aller Eigentumswohnungen in Deutschland werden selbst genutzt und 54,1% werden zu Wohnzwecken vermietet.[1] Die meisten Gebäude haben durchschnittlich vier Wohngeschosse und 78 Prozent der Eigentümer*innen *innen besitzt im Schnitt eine Wohnimmobilie. Etwa 17 Prozent der Eigentümer*innen besitzt vier oder mehr Wohnimmobilien. Die Mehrheit der befragten Eigentümer*innen in der Befragung (52%) hat noch einen laufenden Kredit auf ihre Wohnimmobilie.

[1] https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=00;agsAxis=X;yAxis=NUTZUNG,EIGENTUM

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Die durchschnittliche Erhaltungsrücklage der Umfrage-Teilnehmer*innen beträgt 190€/Monat.[2] Die ideale Höhe der Erhaltungsrücklage hängt vom Alter der Immobilie, dem Zustand und der Ausstattung ab. Es existiert dafür keine gesetzliche Vorgabe für WEG, jedoch orientiert sich die Berechnung an den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus.[3] Das WEG-Gesetzt spricht lediglich von einer „angemessenen Erhaltungsrücklage § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Grundsätzlich dürfen WEG selbst darüber entscheiden, ob sie eine Erhaltungsrücklage anlegen wollen oder nicht. Diese ist oft in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung geregelt.

Übersicht der statistischen Daten der befragten Eigentümer*innen

Durchschnittliche Anzahl Geschosse im Gebäude	3
Geschlecht = weiblich	35%
Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten in WEG	45
Durchschnittliche m^2 der Wohneinheiten	95m^2
Höhe der monatlichen Zahlungen für die Erhaltungsrücklage (in € pro Monat)	190€
Anteil der WEG, in denen Sanierungsmaßnahmen in den letzten fünf Jahren durchgeführt wurden.	29%
Anteil Eigentümer*innen mit einem laufenden Kredit	52%
Selbstnutzer*innen	56%
Vermieter*innen	44%

*Tabelle 2: Übersicht der statistischen Daten der befragten Eigentümer*innen*

5.2.1 Verteilung der Gebäude nach Baualtersklasse

In Deutschland gibt es laut Zensus 2011 knapp 9 Mio. Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Diese machen mit circa 22 Prozent ein knappes Viertel des Gesamtwohnungsbestands in Deutschland aus. Die Baualtersverteilung der

[2] Die Berechnung nach dem Jahreswirtschaftsplan oder der Petersschen Formel kann eine Berechnungsgrundlage für adäquate monatliche Zahlungen bieten.

[3]Bei Wohngebäuden ab 32 Jahren maximal 11,50 Euro, bei Wohngebäuden zwischen 22 und 32 Jahren maximal neun Euro und bei Wohngebäuden bis 21 Jahre 7,10 Euro pro Quadratmeter.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Gebäude von Wohnungseigentümergemeinschaften entspricht annähernd der des gesamten Wohngebäudebestandes in Deutschland (BBSR 2014). Typischerweise ist das deutsche Mehrfamilienhaus 42 Jahre (Baujahr 1978) alt, verfügt über sieben Wohneinheiten/Wohnungen, heizt mit Erdgas und der mittlere Energiekennwert beträgt 118 und entspricht der Energieeffizienzklasse D auf dem Energieausweis (ista 2020).

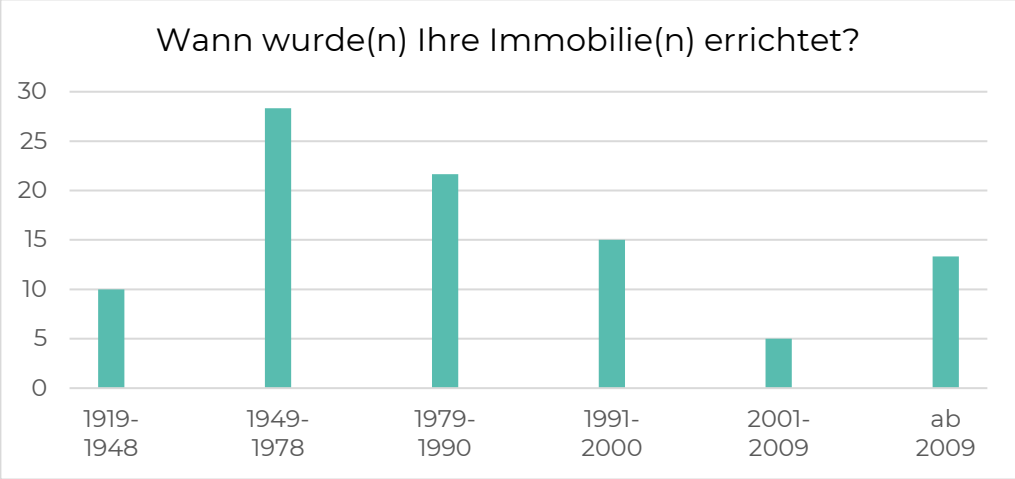

Abbildung 1: Baualter des Gemeinschaftseigentums (N = 60) (Angaben in Prozent)

Laut der GREEN Home Befragung wurde über ein Viertel der WEG-Gebäude zwischen 1949 und 1978 errichtet (28%) gefolgt von den Baujahren 1979-1990 (21,6 %). Die Baualtersstruktur von Mehrfamilienhäusern in Deutschland ist sehr stark von Altbeständen geprägt, da 60 % des deutschen Wohngebäudebestands vor 1979 errichtet wurde (Zensus 2011 und DESTATIS). Dies sind knapp 14,6 Mio. Wohnungen im Mehrfamilienwohnhäuserbestand, welche vor 1979 errichtet wurden und ein enormes Einsparpotenzial aufweisen (s. Abbildung Nr. 2), da sie vor Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (WSchV 1977) erbaut wurden.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

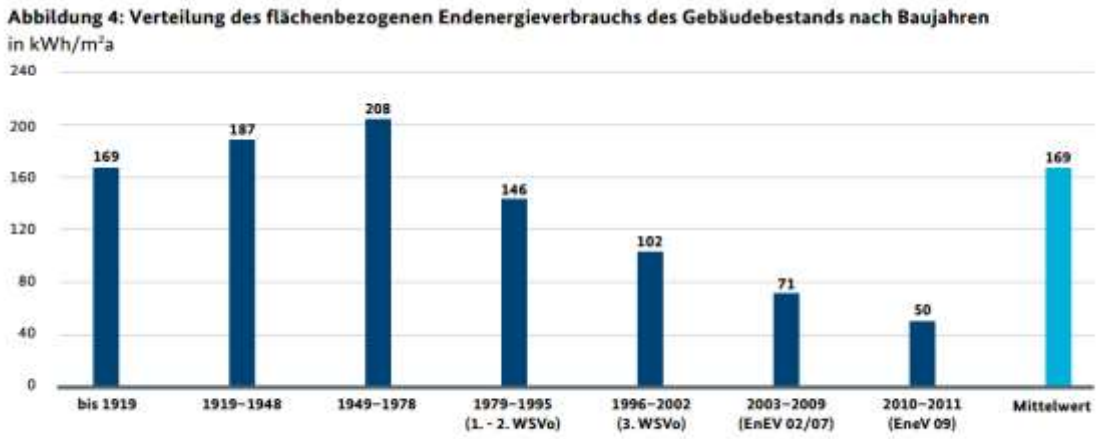

Abbildung 2: Verteilung des flächenbezogenen Endenergieverbrauchs des Gebäudebestands nach Baujahren in kWh/m2a. Quelle BMWi 2014: Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude.

5.2.2 Beurteilung des Zustands des Gemeinschaftseigentums

Die von der Europäischen Kommission verabschiedete Renovierungswelle im Rahmen des Europäischen Green Deals hat zum Ziel, 35 Millionen Wohnungen in Europa bis 2030 zu sanieren. Vor diesem Hintergrund besteht deutschlandweit noch ein hohes Potenzial für die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern. Die derzeitige Sanierungsrate mit unter 1 % in Deutschland ist zu gering um bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erzielen (Galvin 2014). Die Sanierungsquote von Mehrfamilienhäusern im Eigentum von WEG liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Laut einer ista Studie (2020) ist im Mehrfamilienhaus die Heizanlage am häufigsten saniert (47,7 %) und am seltensten die Kellerdecke (30,3 %). Cischinsky und Diefenbach (2018) kommen in einer Erhebung des IWU im Jahre 2016 zum energetischen Zustand von Wohngebäuden in Deutschland zu dem Ergebnis das WEG geringere Dämmtätigkeiten als private Eigentümer*innen und andere Wohnungsunternehmen aufweisen.

Die novellierte EU Gebäuderichtlinie sieht Verschärfungen in der Gesetzesgrundlage für Gebäudemindeststandards vor und teilt alle Gebäude in Energieeffizienzklassen ein. Ziel der Richtlinie ist, bis 2030 alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz G – das sind etwa 15 Prozent – zu verpflichten, energetisch zu sanieren.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Über die Frage nach der Beurteilung des aktuellen Gebäudezustands (insbesondere im Sinne Gebäudesubstanz, Erhaltungszustand, Instandsetzungsbedarf) wurde die Selbsteinschätzung der Eigentümer*innen abgefragt. Die Einschätzung konnte zwischen „Sanierungsbedürftig, Komplettsanierung ist notwendig“, „Sanierungsbedürftig, aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen sind notwendig“, „Erhaltungsbedarf, kleinere Reparaturen sind nötig“, „Wohnkomfort fehlt“ und „entspricht dem aktuellen Stand der Technik“ getroffen werden. Die Mehrheit der Eigentümer*innen geben an, dass ihr Gebäude einen Erhaltungsbedarf aufweist (40 %) oder sanierungsbedürftig ist (33 %), also aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen notwendig sind.

Die Umfrage Branchenverband Wohnen im Eigentum (2017) kam zu einem anderen Ergebnis, bei dem die subjektive Einschätzung des baulichen Zustands von Eigentümer*innen abgefragt wurde. Die Mehrheit (60 %) der Befragten gab an mit dem Zustand des Gebäudes mit Baujahren vor 2010 zufrieden zu sein und berichtet, dass ihr Gebäude in einem guten bzw. sehr guten Zustand ist. In nur rund 40% der Gebäude besteht ein Sanierungsstau. Die Aussage „der Wohnkomfort fehlt“ wurde von niemandem geäußert.

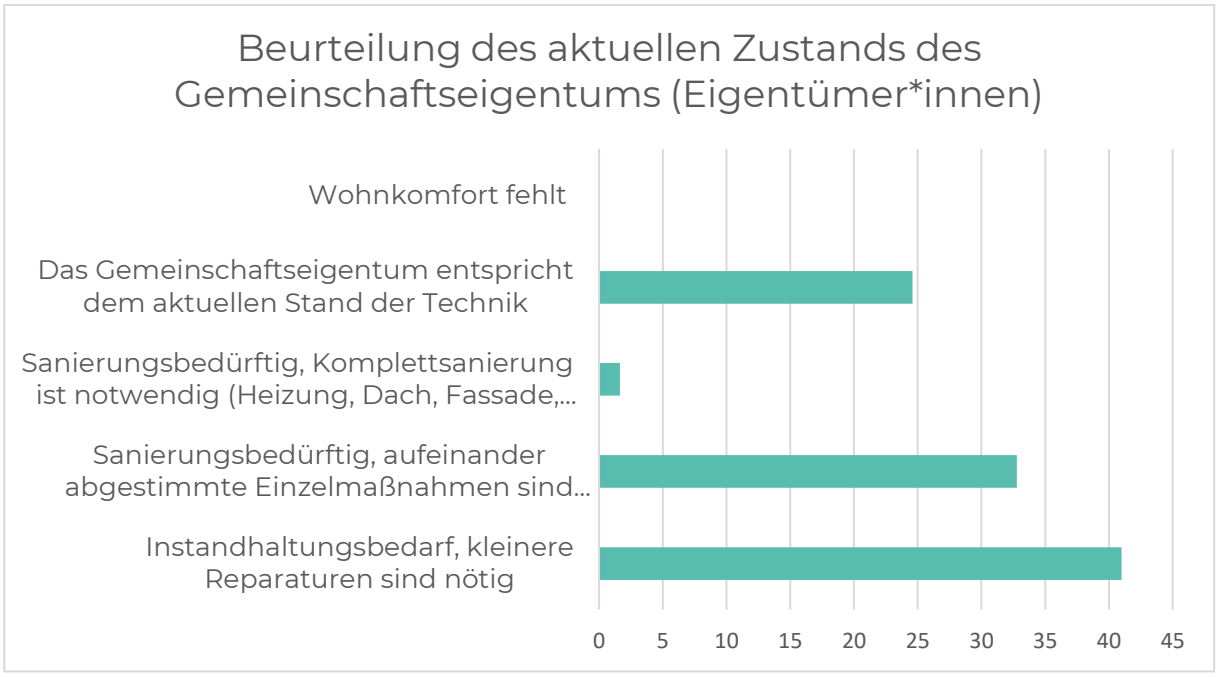

Abbildung 3: Zustand des Gemeinschaftseigentums (N = 61) (in Prozent).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.2.3 Allgemeine Angaben zum betreuten Bestand

Über die Hälfte der Eigentümer*innen gibt an, dass in den letzten fünf Jahren in ihrer WEG keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder energetische Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum stattgefunden haben (69%). Laut der Umfrage des Branchenverbands Wohnen im Eigentum (2017) gab fast die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer*innen an, dass in ihrer WEG noch gar nicht saniert wurde und am häufigsten Eigentümer*innen in einzelne Sanierungsmaßnahmen investieren.

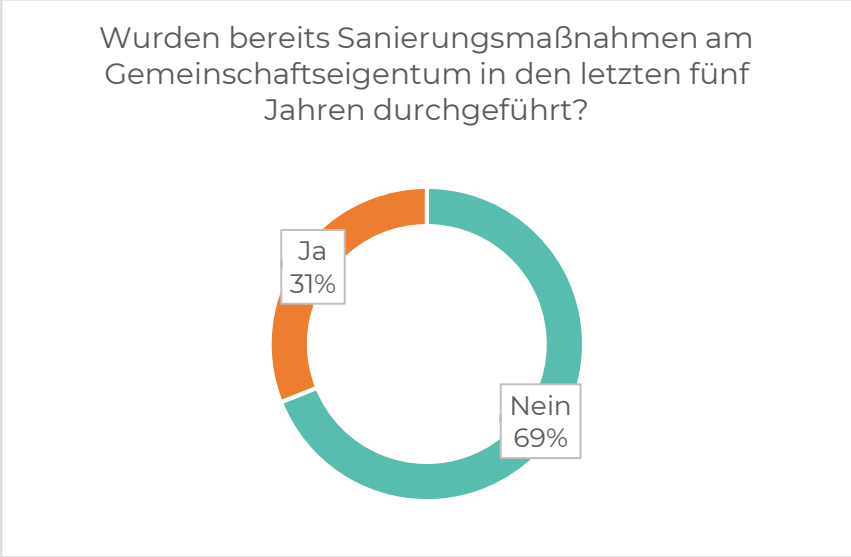

*Abbildung 4 Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Auskunft von Eigentümer*innen (N = 58)*

Teilsanierungen dominieren ebenfalls unter den Teilnehmer*Innen der GREEN Home Umfrage: Unter 31 % der Eigentümer*innen bei denen energetische Baumaßnahmen stattgefunden haben, fand überwiegend eine Teilsanierung statt (73%); nur bei 17% wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In dieser Umfrage gaben 87 % der Eigentümer*innen an, dass das Thema Sanierung erst auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung kommt, wenn konkreter Instandhaltungsbedarf existiert. Notwendige und dringliche Instandhaltungsmaßnahmen werden somit als Anlass für energische Maßnahmen genutzt. Zu ähnlichen Ergebnissen kam die Studie des BBSR (2014).

Seit der Corona Pandemie herrscht weitgehend Sanierungsstillstand, unter anderem weil Eigentümerversammlungen nicht stattgefunden haben, Beschlüsse verschoben

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

wurden und die Baupreise gestiegen sind. Online-Versammlungen können bislang nicht rechtssicher abgehalten werden. So sind laut Schätzungen des VDIV Deutschland etwa 70% der Eigentümerversammlungen, in denen Sanierungen beschlossen werden könnten, im vergangenen Jahr ausgefallen.[4] Die Ergebnisse der GREEN Home Umfrage zeigen, dass im Jahr 2021 lediglich 19 % der befragten Immobilienverwalter*innen angegeben haben energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet zu haben.

Im Hinblick auf den Erfahrungsschatz bei der Begleitung von Sanierungen in WEG auf den Immobilienverwaltungen zurückgreifen können, sticht hervor, dass über 50% der befragten Immobilienverwalter*innen angeben „selten" umfassende energetische Sanierungen begleitet zu haben. Lediglich 8 % geben an, „sehr oft" oder „oft" bei der Umsetzung beteiligt gewesen zu sein. Somit haben viele an der Befragung teilnehmenden Immobilienverwaltungen noch keine umfassenden Erfahrungen mit der Begleitung von energetischen Sanierungen gemacht. Wesentlich häufiger werden Teilsanierungen in WEG begleitet. 59 % der Umfrage-Teilnehmer*innen gaben an, dass sie „oft" oder „sehr oft" beteiligt sind.

	Beteiligung an…	
	umfassender energetischer Sanierung	**Teilsanierung**
Sehr selten	29	1
Selten	23	16
Gelegentlich	40	24
Oft	5	46
Sehr oft	3	13
	(N=73)	(N= 75)

Tabelle 3: Begleitung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen der Immobilienverwaltungen (Angaben in Prozent)

[4] https://vdiv.de/press-details/klimawandel-scheitert-im-gebaeudebestand-ohne-online-versammlungen-herrscht-sanierungsstau-millionen-eigentuemer-zahlen-drauf (Zugriff 30.06.2022)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.3 Motive für umfängliche Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen

Zentrale Motivation Investitionen in die Energieeffizienz des Gebäudes zu tätigen, ist nach Auffassung von Eigentümer*innen und Wohnimmobilienverwaltenden, dass Energieeffizienz des Gemeinschaftseigentums den Wert der Immobilie positiv beeinflusst (WEG: 93 %, Verwaltung: 91 %). Des Weiteren antizipieren 92 % der Eigentümer*innen und 94 % der Immobilienverwalter*innen, dass in den nächsten Jahren strengere gesetzliche Sanierungsauflagen auf die Eigentümer*innen zukommen werden. Das Bewusstsein und der Handlungsdruck sind demnach bei den Befragten vorhanden. 90 % der Eigentümer*innen und 92 % der Immobilienverwalter*innen würden sich aktiv dafür einsetzen, dass anstatt einfacher Instandsetzungsarbeiten eine energetische Sanierung durchgeführt wird, wenn diese wirtschaftlich darstellbar ist. Zwar erhielt die Aussage „für Beschlussfassungen zu Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen sollte generell die einfache Mehrheit genügen, auch wenn alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben“ geringere Zustimmungswerte im Vergleich zu den anderen vorliegenden Aussagen, jedoch befürwortet drei Viertel der Eigentümer*innen und 88 % der Immobilienverwalter*innen diese Aussage. Die Zustimmungswerte zu den Aussagen sind zwischen Immobilienverwalter*innen und Eigentümer*innen sehr ähnlich hoch und unterscheiden sich in ihrer Richtung nicht. Die Einstellung zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen ist demensprechend positiv und wird durchweg befürwortet.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

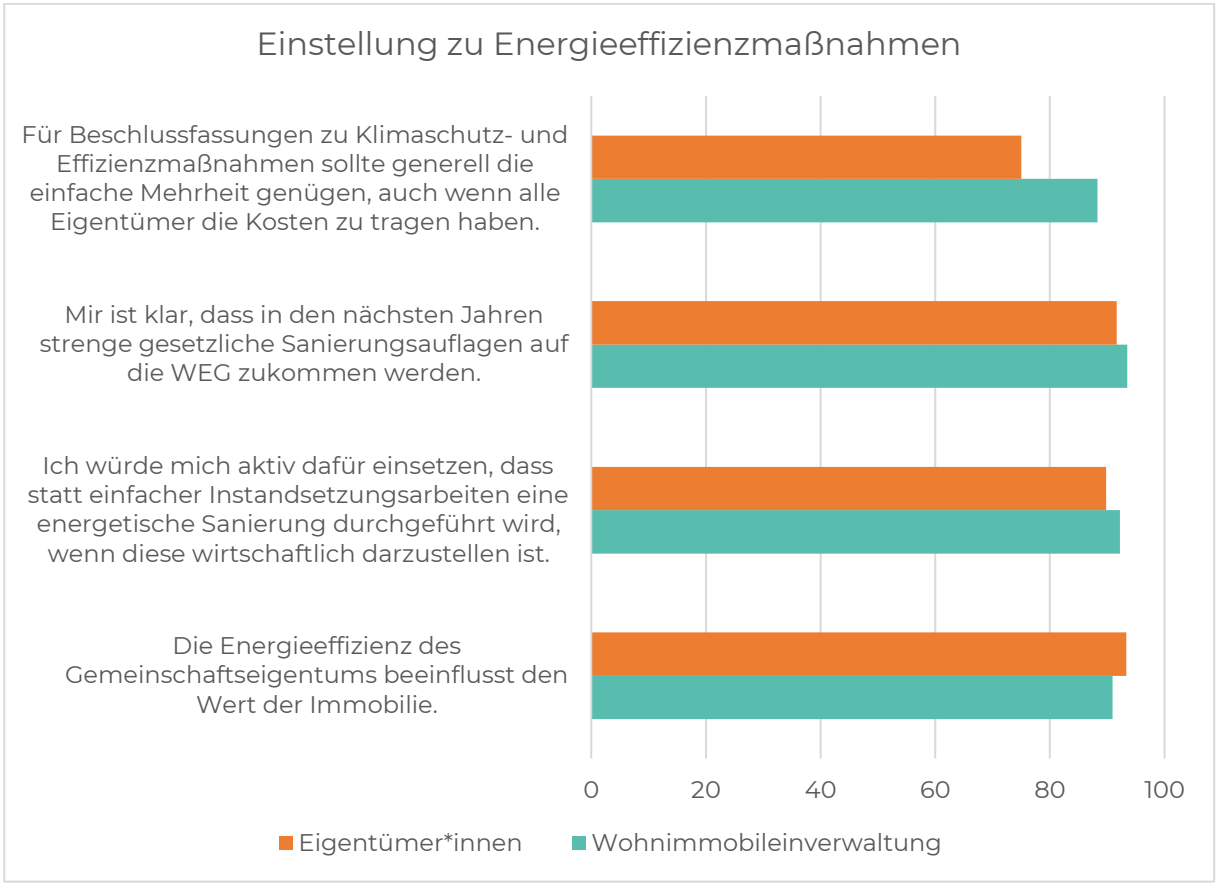

*Abbildung 5: Einstellung zu Energieeffizienzmaßnahmen (Wohnimmobilienverwaltung N = 77, Eigentümer*innen N = 60) (Angaben der Zustimmung in Prozent)*

5.3.1 Motivation der Eigentümer*innen

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen der energetischen Gebäudesanierung in WEG ist eine gute Kenntnis der Motive der Eigentümer*innen, in die Energieeffizienz ihrer Bestände zu investieren, unerlässlich. Das WEG-Gesetz sieht vor, dass Wohnungseigentümergemeinschaften verpflichtet sind, für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu sorgen, und zwar durch entsprechende Beschlussfassung. Sie haften deshalb gegenüber anderen Eigentümern für Schäden (insbesondere an deren Sondereigentum), die durch eine unterlassene oder verzögerte Beschlussfassung entstehen.

Treiber für Energieeffizienzinvestitionen sind: hohe Energiekosten, Werterhalt, Klimaschutz und Nutzen von Fördergeldern.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Die generelle Sanierungsbereitschaft der Eigentümer*innen wurde mit der Frage für die Gründe, die für Energieeffizienzinvestitionen und umfängliche Sanierungsmaßnahmen sprechen, abgefragt. Hierbei ergibt sich ein klares Bild: Die aktuell stark gestiegenen Energie- und CO_2 Preise (90%) sind zentrale Motive für Energieeffizienzinvestitionen. Preiserhöhungen und Kündigungen durch Energieversorger beschäftigen viele Eigentümer*innen und Verbraucher*innen aktuell. Umfassende Sanierungen rentieren sich angesichts deutlich steigender Preise gerade daher besonders. Ein weiteres wichtiges Motiv ist in den dauerhaften Werterhalt bzw. -steigerung der Immobilie (84 %) zu investieren. Einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und umfassenden Fördergelder zu nutzen ist ein weiterer wichtiger Grund für viele Eigentümer*innen (82 %). Vorausschauendes Handeln, bevor eine mögliche Sanierungspflicht gesetzlich vorgeschrieben wird, stimmten 73 % der Eigentümer*innen zu. Eine nachragende Rolle spielen positive Erfahrungen und Berichte aus dem privaten Umkreis (22%). Alternativ könnten positive Beispiele und WEG-Vorzeigeprojekte nützlich sein und motivierend wirken.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

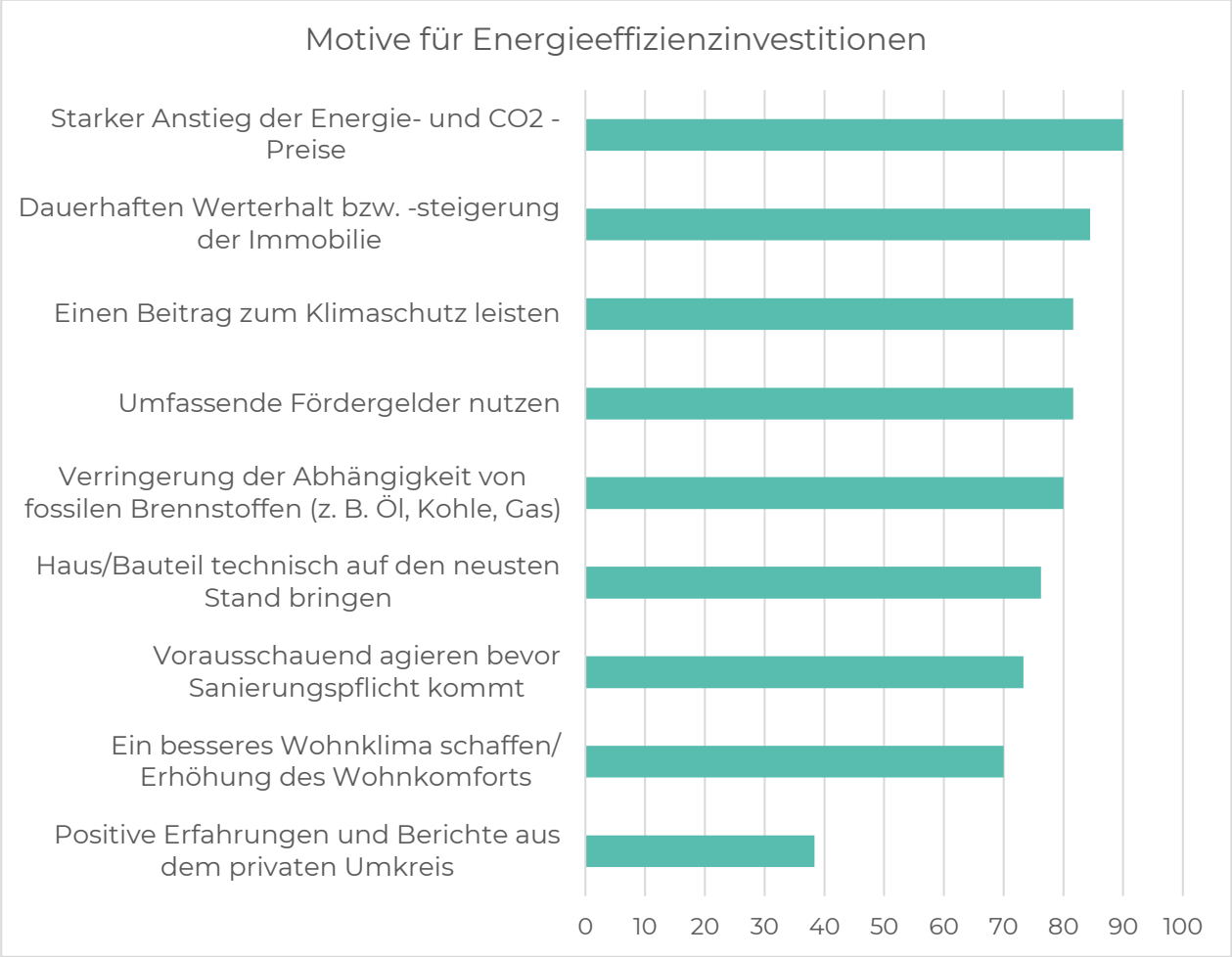

Abbildung 6:Eigentümermotivation für energetische Sanierungen (N =58 - 60) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

5.3.2 Motivation der Wohnimmobilienverwaltungen

In diesem Abschnitt werden die wichtigsten Faktoren für Energieeffizienzinvestitionen auf Seiten der Verwaltungen dargestellt und der Frage nachgegangen wie die Motivation der Immobilienverwaltung bei der Initiierung und Begleitung von Sanierungsprojekten ist.

Das Thema Klimaschutz und Energieeffizienz beschäftigt Wohnimmobilienverwaltungen. Zu diesem Ergebnis kam die VDIV Weiterbildungsstudie im Jahr 2021. So waren 92,5 % der Wohnimmobilienverwalter*innen der Ansicht, dass das Thema Klimaschutz (energetische Sanierungs-, Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahme) für die Wohnimmobilienverwaltung relevant ist (N = 268).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Der Handlungsdruck steigt, denn mittelfristig – in den kommenden fünf Jahren – sehen sich Wohnimmobilienverwaltungen stärker mit der Begleitung energetischer Sanierungsprozesse konfrontiert, so die Mehrheitsmeinung der Immobilienverwalter*innen (94 %).

Was veranlasst Immobilienverwaltungen dazu mehr oder weniger Engagement zu zeigen?

Die Mehrheit der Befragten Immobilienverwalter*innen gibt an, dass die Begleitung und Unterstützung von Sanierungsprojekten zu ihrem Aufgaben- und Leistungsspektrum gehört (67,5 %). Kundenzufriedenheit ist Voraussetzung um am Markt bestehen zu bleiben und stellt sicher als Verwaltung wiedergewählt zu werden, wenn spätestens nach fünf Jahren die Verwalterbestellung erneuert werden muss (65 %). Zudem ist es im Sinne der Verwaltung aufgrund professioneller Arbeit und durch Erfahrung und Expertise im Bereich energetischer Sanierung durch Mundpropaganda neue WEG zu gewinnen.

Da das Thema Energieeffizienz zu den Zukunftsaufgaben gehört, haben diejenigen Verwaltungen mit Expertise einen Wettbewerbsvorteil und können sich entsprechend auf dem Markt durchsetzen, so die Mehrheitsmeinung der befragten Immobilienverwalter*innen (62 %). WEG bei Sanierungsprozessen zu unterstützen steht auch in einem direkten Zusammenhang mit der Vermeidung von Mehraufwand bei der Verwaltung. Denn wenn Gemeinschaftseigentum dem zeitgemäßen baulichen Standard entspricht, verringert sich längerfristig der Verwaltungsaufwand (62 %).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

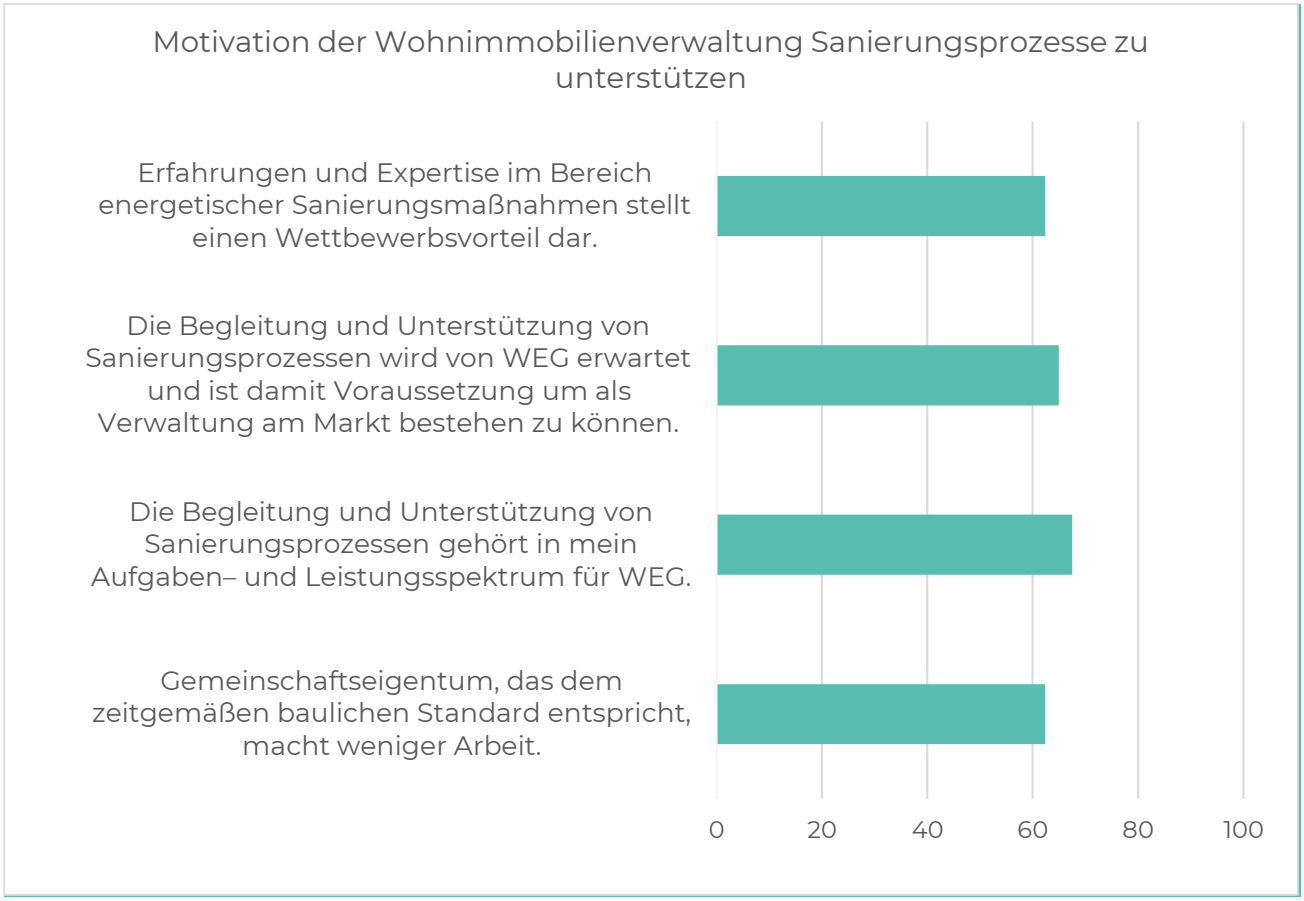

Abbildung 7: Motivation WEG beim Sanierungsprozess zu unterstützen (N = 77) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

Der Beruf des Immobilienverwalters ist im Wandel. Da die Anforderungen des Gesetzgebers steigen und viele WEG-Gebäude in den nächsten Jahren saniert werden müssen, können Immobilienverwaltungen dieses Geschäftsfeld ausbauen und den Bereich der Steigerung der Energieeffizienz in ihrem Unternehmen ausbauen bzw. stärken durch z.B. die Schaffung neuer Arbeitsstellen oder Abteilungen. 40 Prozent der Immobilienverwaltungen, die an der Umfrage teilgenommen haben, können sich vorstellen diesen Geschäftszweig auszuweiten, 22 % sind sich unsicher und 38 % sind momentan nicht bereit ihr Geschäftsfeld in diesem Bereich zu erweitern.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

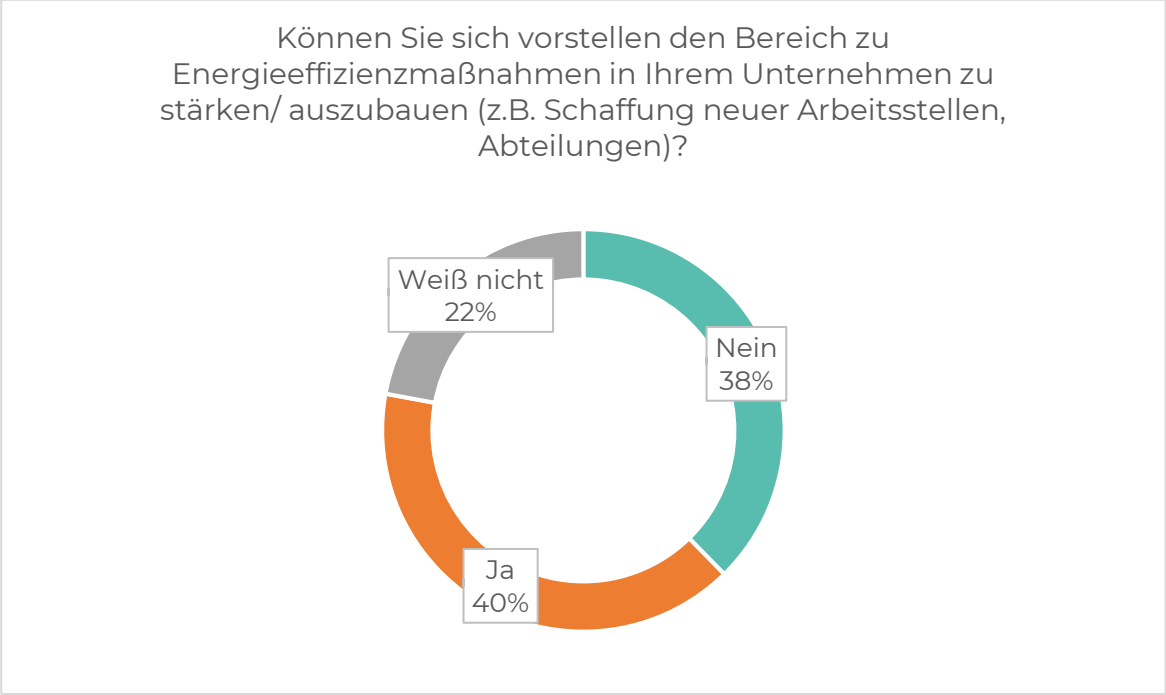

Abbildung 8: Ausbau des Bereichs Energieeffizienzmaßnahmen im Unternehmen (N = 77)

Verwalter*innen sind Schlüsselakteure bei der energetischen Sanierung von WEG und agieren als Multiplikatoren, die das Thema bei den Eigentümerversammlungen aktiv anstoßen. Daher ist die Moderation und Beratung in/von Entscheidungsprozessen in WEG (Eigentümerversammlung) eine entscheidende Kompetenz für eine professionelle WEG- Verwaltung (99 % Zustimmung, N= 77). Verwalter*innen geben Impulse und haben eine „Anstoß- und Schiebefunktion“ (BBSR 2014) Energieeffizienzmaßnahmen zu initiieren. Unmittelbar wichtig ist die Häufigkeit der Platzierung des Themas bei Eigentümerversammlungen. Die Befragungsergebnisse lassen den Schluss zu, dass 47 % der Immobilienverwaltungen das Thema Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen von notwendigen Sanierungsoptionen nur „gelegentlich“ platzieren. Lediglich 26 % geben an, dieses Thema in den Eigentümerversammlungen „oft“ zu kommunizieren. Ein Fünftel der befragten Immobilienverwalter*innen tut dies „selten“ bzw. „sehr selten“ (23 %).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

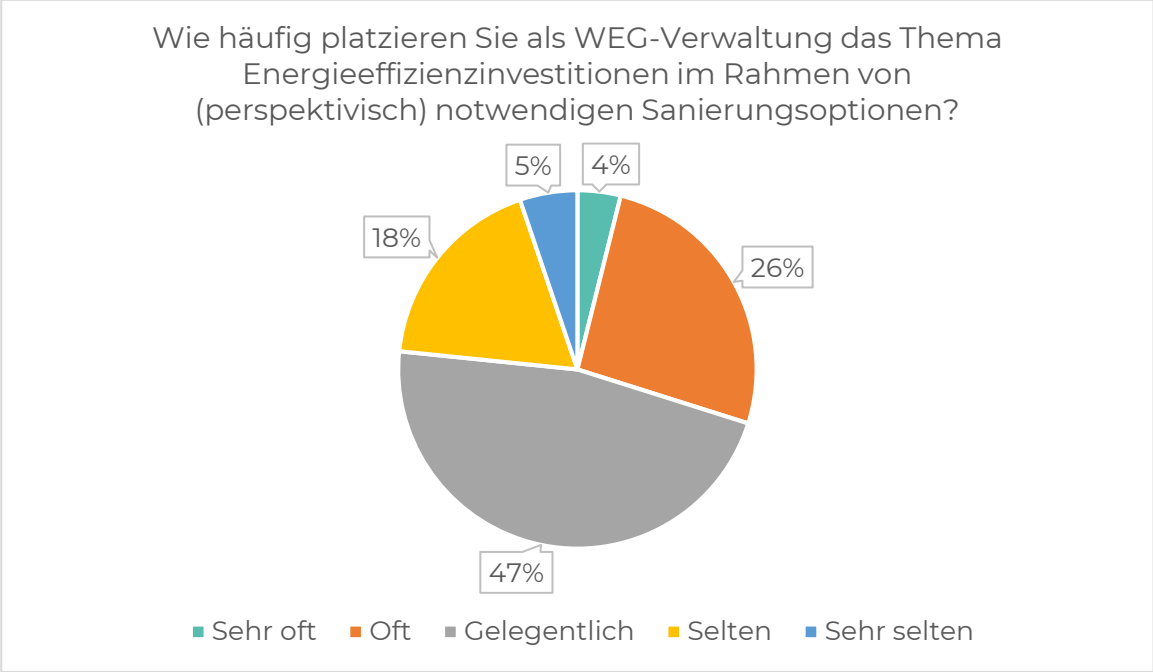

Abbildung 9: Platzierung des Themas Energieeffizienzinvestitionen (N = 77) (Angaben in Prozent)

5.4 Hindernisse umfänglicher Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen

In den nächsten Abschnitten werden die subjektiven Einschätzungen zu konkreten Sanierungs- und Energieeffizienzhürden der befragten Eigentümer*innen und Immobilienverwaltungen näher untersucht. Es existiert ein Konglomerat aus verschiedenen Hemmnissen, die Sanierungsvorhaben bei WEG scheitern lassen. Die hier untersuchten Hürden fokussieren im Sinne des GREEN Home Projekts vor allem die finanzierungsbezogenen Hindernisse, um abzuleiten, wie Finanzierungsinstrumente zielgruppenadäquat ausgestaltet sein müssen, dass sie von den WEG in Anspruch genommen werden können.

Ergebnisse aus früheren Untersuchungen, die zentrale Hemmnisse abgefragt haben, wurden bewusst aus diesem Frageblock ausgelassen, um zusätzliche Erkenntnisse zu generieren und die Umfrage nicht zu überladen und schlank zu halten (Achtnicht & Madlener, 2014; Ebrahimigharehbaghi et al., 2019; Hauge et al., 2013, Wohnen im Eigentum 2017).

Zentrale Hindernisse und Barrieren aus vorangegangen Umfragen sind:

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

- geringe Bereitschaft, für die Finanzierung von Effizienzmaßnahmen Kredite aufzunehmen (Kreditaufnahme wird als riskant wahrgenommen)
- Komplikationen (Kreditvergabe an ältere Menschen) und Risiken (Zahlungsausfall) einer Finanzierung mit Darlehen
- Fördermittel fehlen – Fehlende Kenntnisse mit günstigen Krediten oder Zuschüssen
- sehr langen Amortisationszeiten von Energieeffizienzmaßnahmen
- Kosten, welche die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer*innen übertreffen (hoher Anteil nicht zahlungsfähiger oder -bereiter Eigentümer*innen)
- unzureichende Kapitalverfügbarkeit bzw. Unzureichende Erhaltungsrücklagen
- wahrgenommene Intransparenz, Vielfalt, Komplexität und Struktur der Förderprogramme
- geringe Planungssicherheit
- Absente oder passive Eigentümer*innen - keine Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung (seit WEG Reform 2020 entfallen; seitdem sind die Versammlungen immer beschlussfähig).
- Dominanz einer Partei – Ein/e Mehrheitseigentümer*in hat zu starken Einfluss
- Altersstruktur - ein zu hohes Alter der Eigner
- schwierige Charaktere und Streit – keine Einigkeit
- Zweifel an der Wirtschaftlichkeit / Sinn der Maßnahm(en)
- ästhetische Aspekte
- Befürchtung eines Komfortverlust durch Verschmutzung und Stress während des Sanierungsprozesses
- Unzufriedenheit der Eigentümer*innen mit dem Verwalter und Misstrauen in seine Kompetenz; passive Verwaltung (Beschlüsse werden weder vorbereitet noch umgesetzt)
- Rechtfragen ungelöst – nötige Beschlüsse und Mehrheiten bleiben unklar, Anfechtungen drohen
- Anhaltende Unsicherheit über entstehende Kosten
- Viele Neuerungen über die die zentralen Akteure ständig informiert sein müssen
- Mythen und bestehende Risiken durch populäre Medien
- Vermietende Eigentümer mit geringer Investitionsbereitschaft
- Prozess der Antragstellung für Hausverwaltungen zu bürokratisch
- Finanzierungsprodukte sind nicht hinreichend zielgruppenadäquat ausgestaltet
- WEG-Erfahrung fehlt – Fachleute kennen die WEG- Prozesse nicht

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.4.1 Perspektive der Eigentümer*innen

Gegen die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEG wirken zahlreiche Hemmnisse und Barrieren. Sich häufig in Befragungen wiederfindende Hemmnisse auf Seiten für Eigentümer*innen energetisch nicht zu sanieren, sind die oftmals sehr langen Amortisationszeiten von Energieeffizienzmaßnahmen, die Kosten, welche die finanziellen Möglichkeiten der Immobilieneigentümer übertreffen sowie die unzureichende Kapitalverfügbarkeit, die durch die heterogene Struktur der WEG determiniert ist (BBSR 2014). Laut einer vorangegangenen Studie von Haus und Grund (2021) sind für Vermieter*innen zu niedrige Einnahmen eines der zentralen Hemmnisse für zusätzliche Investitionen in ihre Immobilie (34,7 %). Das fehlende Eigenkapital hatte die niedrigsten Zustimmungswerte (6,5 %).

Die Befragten der GREEN Home Umfrage wurden aufgefordert die fünf größten Hürden aus einer vorgegebenen Liste, die energetische Sanierungen behindern, auszuwählen. Ein zentrales Ergebnis ist, dass der Mehrheit der Eigentümer*innen Informationen zum Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den gesetzlichen Vorgaben fehlen (66%). Auch geben über die Hälfte der Eigentümer*innen an (52 %), dass eine langfristige Sanierungs-/ Werterhaltungsplanung in ihrer WEG fehlt. Abhilfe schafft hierbei der individuelle Sanierungsfahrplan, welcher den WEG Sanierungsschritte aufzeigt und den Eigentümer*innen transparente und langfristige Planungsmöglichkeiten gibt.

In der einschlägigen Literatur lässt sich wiederfinden, dass die Höhe der finanziellen Förderung für Eigentümer*innen nicht ausreicht, um Energieeffizienzmaßnahmen wirtschaftlich erscheinen zu lassen (Hauge et al., 2013; Vine, 2005, Weiß und Pfeifer 2020, Wohnen im Eigentum 2017). Die GREEN Home Studie zeigt, dass 44 % der Eigentümer*innen ebenfalls der Meinung sind, dass aktuelle Förderungen nicht hoch genug sind, um umfassende Sanierungen anzustoßen. Es besteht grundsätzlich eine Unsicherheit über die Wirtschaftlichkeit der Sanierung innerhalb von 10 Jahren im Hinblick auf die großen Spannbreiten von Investitionskosten und Einsparpotenzial bzw. -optionen (49 %). Mit den sich häufig ändernden politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen gibt es eine geringe Planungssicherheit (41 %), die von den Eigentümer*innen als ein weiteres wesentliches Hindernis wahrgenommen wird (Achtnicht & Madlener, 2014; Baek & Park, 2012; Hauge et al., 2013).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Das sich häufig wiederfindende Ergebnis aus früheren Untersuchungen, die feststellen, dass am häufigsten energetische Sanierungen an finanziellen Hemmnissen scheitern, ist ebenfalls ein identifiziertes Hindernis in dieser Befragung. Jedoch spielt dieses Hemmnis relativ zu den vorgenannten Faktoren nach Einschätzung der Verwaltungen eine untergeordnete Rolle: Für weniger als ein Drittel der befragten Eigentümer*innen beispielsweise fehlt bereits für Maßnahmen, die lediglich der Instandhaltung dienen, das Geld (28 %). In der Befragung von Wohnen im Eigentum (2017) wurde die Aussage „Geld fehlt- viele Miteigentümer haben nicht mal Mittel, um Kredite zu bedienen“ am seltensten als Sanierungshemmnis empfunden (13,8 %). Intransparente und undurchsichtige Fördermodelle mit den unterschiedlichen Zuschüssen und günstigen Krediten ist von 31 % der Umfrageteilnehmer*innen als Sanierungshürde identifiziert. 34 % de Eigentümer*innen zweifeln den Sinn von energetischen Sanierungen an.

Zusammenfassend ist der Informationsbedarf zum Zustand des Gebäudes und die Planungssicherheit in WEG entscheidend, die mit Blick auf Förderkonditionen, der Wirtschaftlichkeit innerhalb der 10 Jahre oder die kommunale Wärmeplanung aktuell noch nicht im gewünschten Maße gegeben ist.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

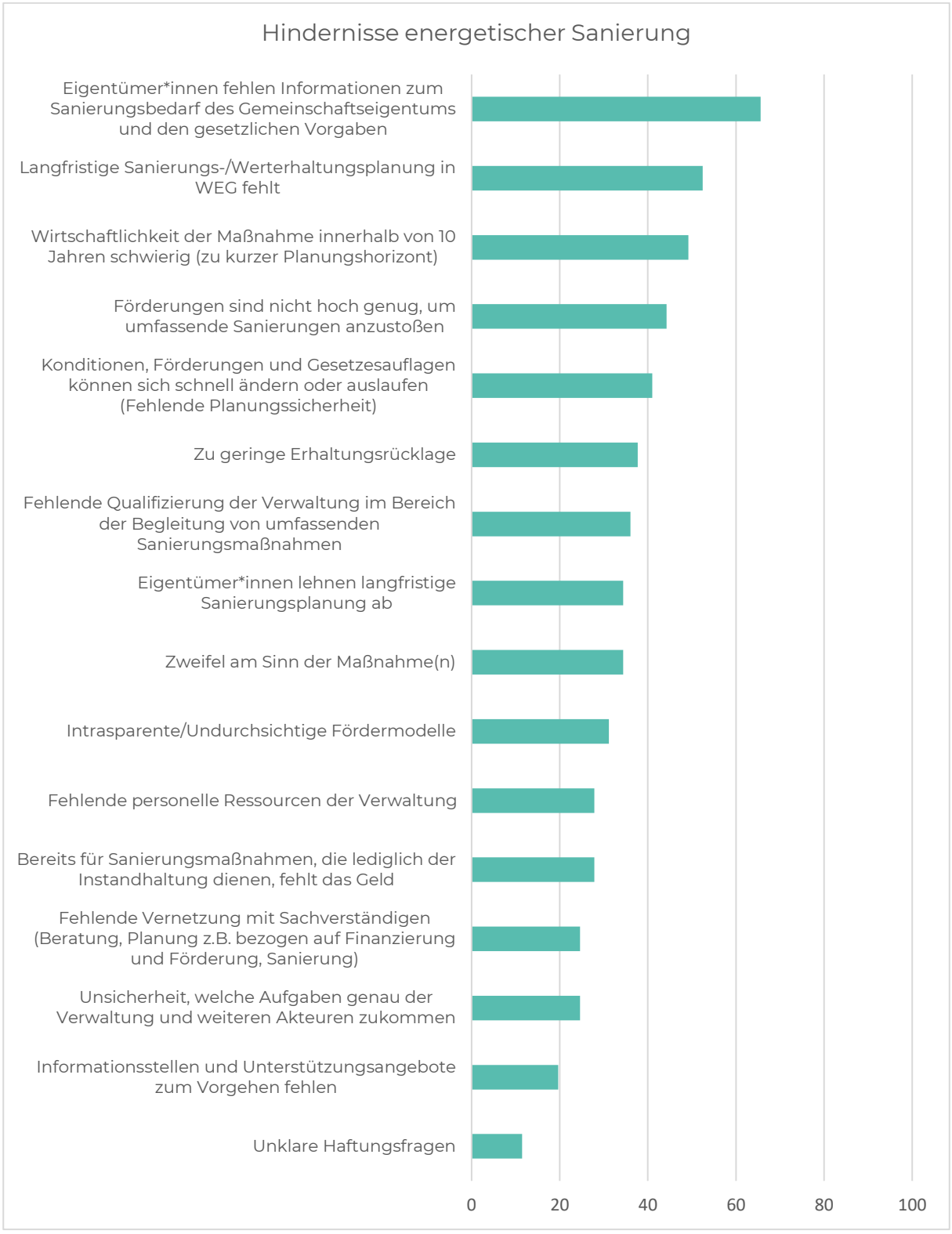

*Abbildung 10: Hindernisse energetischer Sanierung aus Sicht der Eigentümer*innen (N = 61) (*Angaben der Zustimmung *in Prozent)*

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Obwohl die befragten Hausverwaltungen sich selbst oft als Treiber von energetischen Sanierungen wahrnehmen (Weiß und Pfeifer 2020) und angeben „gelegentlich“ bzw. „oft“ das Thema Energieeffizienzinvestitionen und notwendigen Sanierungsoptionen den Eigentümer*innen WEG platzieren, gibt über die Hälfte der Eigentümer*innen an (58 %), dass ihre Immobilienverwaltung das Thema Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen notwendiger Sanierungsoptionen nicht adressiert. Im Einklang stehen dazu ebenfalls die hohen Zustimmungswerte unter den Eigentümer*innen zu der Aussage, dass Sondereigentümer*innen Informationen zum Sanierungsbedarf fehlen (66 %), welches ein klares Informationsdefizit in WEG darstellt. Dies deckt sich mit Ergebnissen der Eigentümer*innenbefragung von Wohnen im Eigentum (2017), wo 26 % angaben, dass WEG ein Sanierungskonzept und planvolles Vorgehen fehlt.

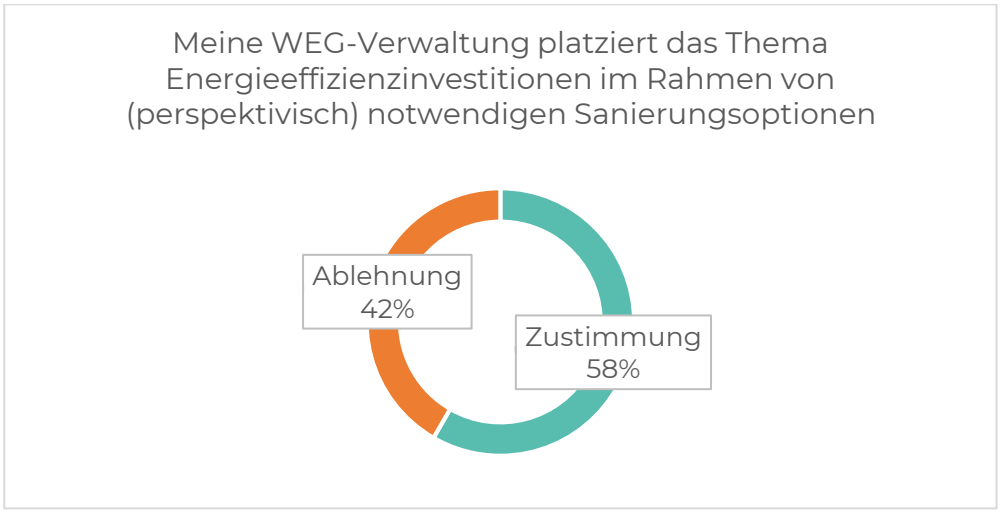

Abbildung 11: Platzierung des Themas Sanierungsmaßnahmen (N = 60)

5.4.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltung

Die größte Hürde umfängliche Sanierungsmaßnahmen anzustoßen, sehen über 68 % der Immobilienverwaltungen in der wirtschaftlichen Darstellbarkeit innerhalb von 10 Jahren, da die Finanzierungslaufzeiten zu kurz bemessen sind. Mehr Sensibilisierung und Aufklärungsarbeit für Verwaltungen sind notwendig: Bemerkenswert ist, dass knapp 68 % den Sinn energetischer Maßnahmen anzweifeln. 62 % der Immobilienverwalter*innen sind der Ansicht, dass zu geringe Erhaltungsrücklagen der WEG ein weite-

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

res zentrales Hindernis für umfängliche Sanierungsmaßnahmen darstellen. Die zu geringe Erhaltungsrücklage und Unsicherheiten über die wirtschaftliche Amortisation energetischer Sanierungsmaßnahmen wurden als ein zentrales Hindernis in einer vergangenen Umfrage des ZEW - Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (2015) ebenfalls von Wohnimmobilienverwalter*innen berichtet.

Vergleicht man allerdings diese Ergebnisse mit den wahrgenommenen Sanierungshürden der Eigentümer*innen, wird ersichtlich, dass die Aussagen „Eigentümer*innen fehlen Informationen zum Sanierungsbedarf (39 %) und „eine langfristige Sanierungs- und Werterhaltungsplanung in WEG fehlt“ (40 %) nicht so hohe Zustimmungswerte erhalten haben. Unklare Haftungsfragen sind für Immobilienverwalter*innen nicht als ein Hindernis energetischer Sanierung in WEG identifiziert (10 %). Jedoch wurden in früheren Untersuchungen (D2.2 Expertinnen*interviews, BBSR 2014) Fragen zur Haftung und Rückzahlungsausfälle als zentrale Hindernisse zur Aufnahme eines WEG-Verbandskredit in WEG diskutiert.

Laut einer Erhebung von Mjekic et al. (2022) unter Energieberater*innen waren die zu komplex wahrgenommenen Förderlandschaften, häufige Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Informationsflut, Überforderung und die Angst vor hoher Komplexität ein sehr häufiges Hemmnis energetischer Sanierung identifiziert. Auch für Immobilienverwalter*innen sind die undurchsichtigen und intransparenten Fördermodelle (Zustimmung: 48%) und die sich häufig verändernden oder auslaufenden Konditionen und Gesetzesauflagen (Zustimmung: 49%) ein Hindernis energetischer Sanierung.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

*Abbildung 12: Hindernisse energetischer Sanierung aus Sicht der Verwalter*innen (N = 77) (Angaben der Zustimmung in Prozent)*

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Vergütung für die Begleitung von Baumaßnahmen der Immobilienverwaltung

Die Vergütung des Verwalters für seine Leistungen ist im Verwaltervertrag frei verhandelbar. Es wird in der Regel zwischen Grund- und besonderen Leistungen differenziert, die je nach Tätigkeit und Immobilienverwaltung unterschiedlich zugeordnet und dementsprechend vergütet werden. Die Begleitung von Bau- und Energieeffizienzmaßnahmen stellt einen bedeutenden Mehraufwand für Immobilienverwaltungen dar und erfordert besondere Koordinationsleistung (s. BBSR 2014), was zusätzlich abgerechnet werden könnte.

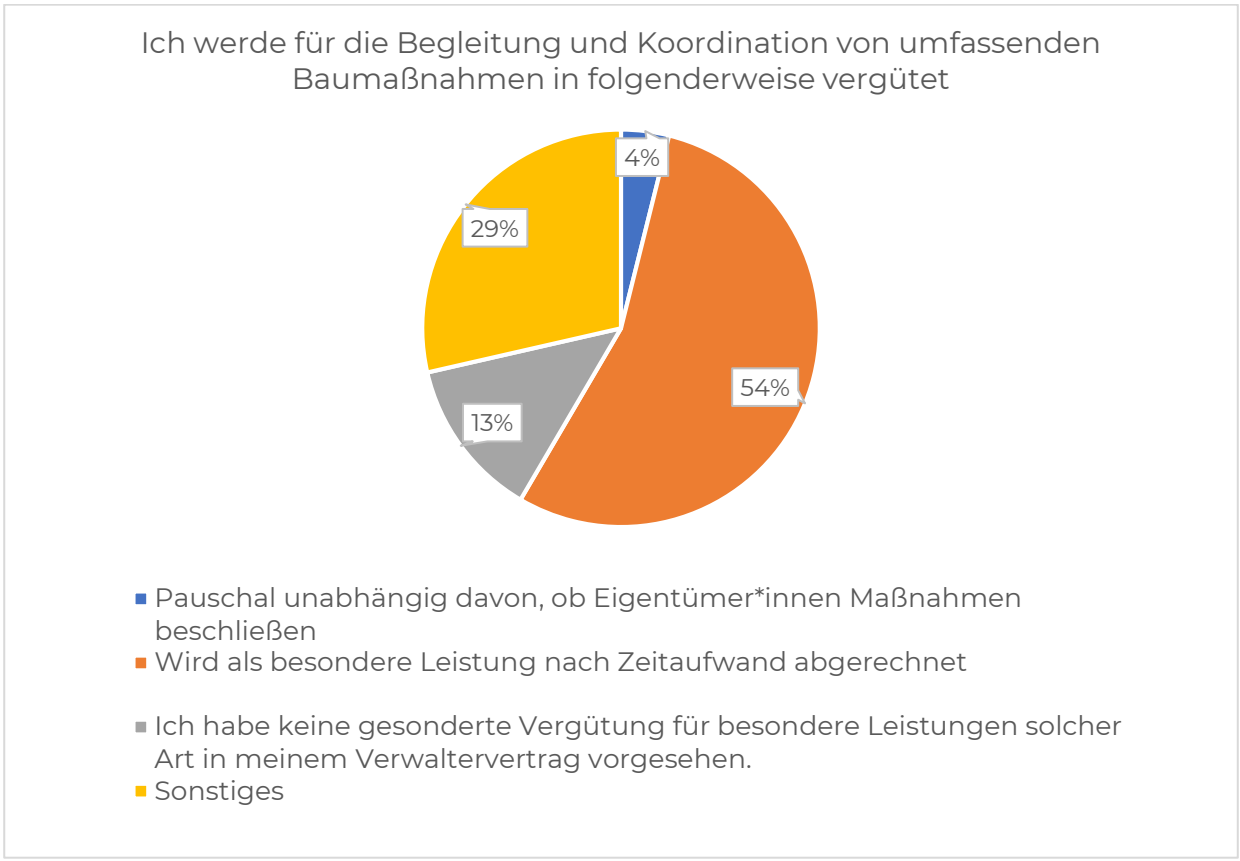

Abbildung 13: Vergütung der Begleitung von Baumaßnahmen (N = 77)

In der GREEN Home Umfrage geben 54 Prozent der Immobilienverwaltungen an für die Begleitung und Koordination von umfassenden Baumaßnahmen gesondert nach Zeitaufwand abzurechnen. In der Kategorie „Sonstiges“ wurde häufig ein bestimmter Prozentsatz der Bausumme genannt, die als Sondervergütung erhoben wird (3 % - 4 %). 13

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Prozent der befragten Immobilienverwaltungen hat keine gesonderte Vergütung für die Begleitung und Beratung von Sanierungsprojekten im Verwaltervertrag vorgesehen. Diese Verwaltungsleistung ist somit in der Grundleistung enthalten. Dies kann ein wesentliches Hemmnis für Verwaltungen darstellen zusätzliche Arbeit und Risiken zu vermeiden und das Thema langfristige Sanierungsplanung nicht zu platzieren. Der Anreiz sich dem Thema anzunehmen, kann dementsprechend gering sein.

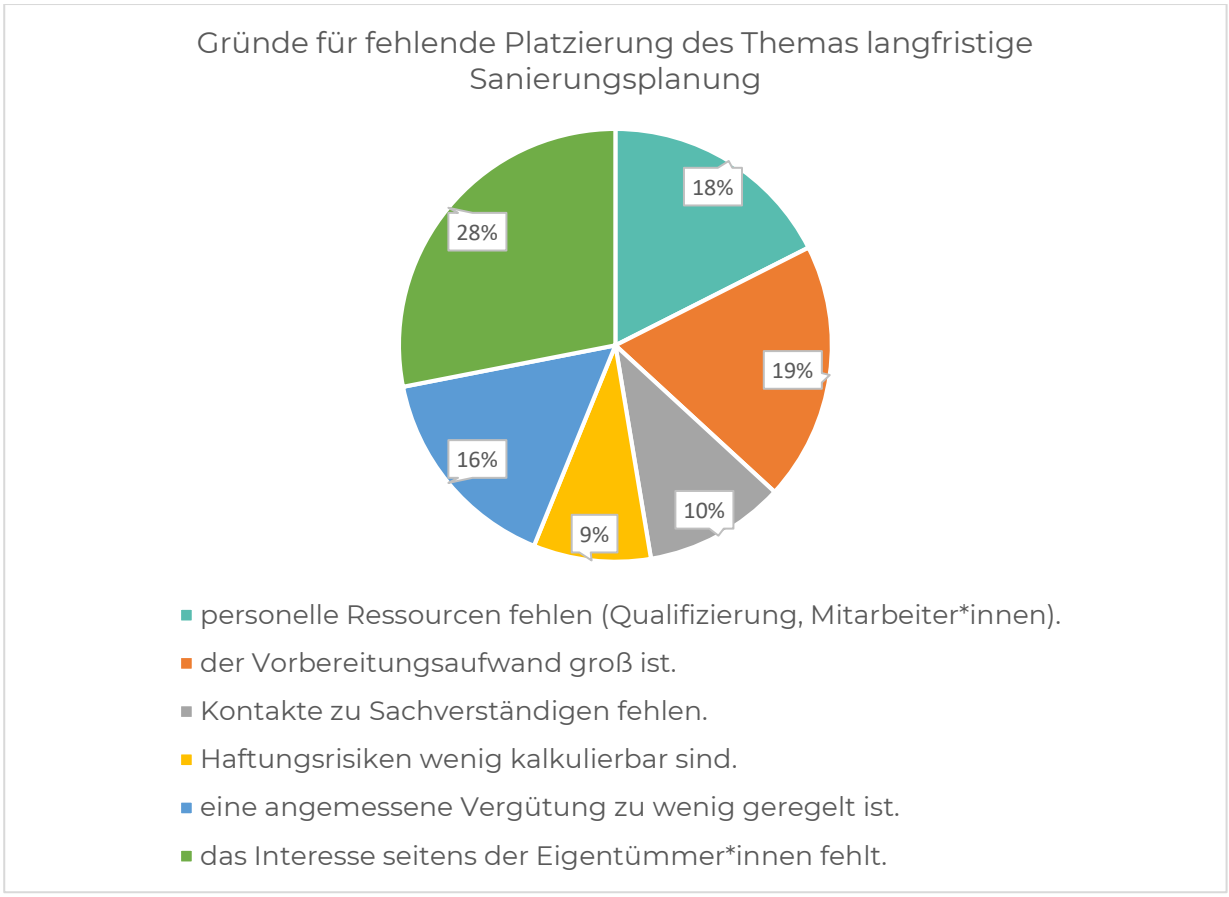

Abbildung 14: Gründe für fehlende Platzierung des Themas langfristige Sanierungsplanung (N = 77)

Das fehlende Interesse der Eigentümer*innen beurteilen Immobilienverwaltungen als wesentlichen Grund (28 %) der fehlenden Platzierung des Themas „langfristige Sanierungsplanung“. Dies stellt allerdings laut den hiesigen Ergebnissen der Eigentümer*innen eine Fehleinschätzung dar, da eine große Mehrheit der Eigentümer*innen als ein zentrales Hindernis angegeben haben, dass ihnen eine langfristige Sanierungs-/ Wert-

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

erhaltungsplanung in ihrer WEG fehlt. Alle anfallenden Aufgaben, die über die Instandhaltung hinausgehen, stellen einen erheblichen Mehraufwand für Verwalter*innen dar. Energetische Sanierungen und Modernisierungen zählen hinzu. Finanzierungsmöglichkeiten etwa sind zusätzlich zu recherchieren und für die Eigentümer*innen transparent und schlicht aufzubereiten. Der hohe Vorbereitungsaufwand (19 %) und die fehlenden qualifizierten Mitarbeiter*innen im Unternehmen (18 %) werden als hemmende Gründe von Verwalter*innen benannt.

5.5 Relevanz von Sanierungsfahr-/ bzw. Werterhaltungsplänen

5.5.1 Perspektive der Eigentümer*innen

Ein Sanierungsfahrplan zeigt anschaulich, wo die WEG mit Ihrer Modernisierung steht: finanziell, zeitlich und energetisch. Sanierungsfahrpläne (SFP) schaffen somit Transparenz und ermöglichen Eigentümergemeinschaften eine abgestimmte Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen (94 %), orientiert an den Bedürfnissen der WEG, stufenweise oder auch komplett. Sanierungsfahrpläne zeigen anhand des Nutzungsverhaltens den Weg an, mit welchen Maßnahmen begonnen werden sollte. Die Darstellung und Information ist leicht verständlich aufbereitet und veranschaulicht Schnittstellen, wann es Sinn macht Instandhaltungsarbeiten mit Modernisierungsarbeiten zu verbinden. Der Sanierungsfahrplan ist somit ein Informationsinstrument, welches die Entscheidung für energetische Sanierungen und deren Maßnahmenumsetzung in der WEG unterstützt.

Die Mehrheit der Eigentümer*innen kennt individuelle Sanierungsfahrpläne nicht (79 %; N= 58) und äußert, dass die Werterhaltungsplanung in ihrem Gebäude nicht auf Basis eines Sanierungsfahrplans erfolgt (70 %; N= 57). 28 % wissen gar nicht, auf welcher Basis die Sanierungsplanung zustande kommt. Der Bedarf an Informationsmaterialien zu individuellen Sanierungsfahrplänen wird daher benötigt.

Für die Mehrheit der Eigentümer*innen sind Sanierungs- und Werterhaltungspläne ein Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsbedarf (95 %). Sie schaffen somit eine Transparenz und zeigen auf, welchen Maßnahmenbedarf das Gebäude aufweist. Sanierungsfahrpläne müssen nach Einschätzung der Eigentümer*innen ganzheitlich den Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums berücksichtigen,

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

das heißt, inkl. Rohre, sämtlichen Leitungen, Elektrik, Bauteile und die Anlagentechnik (93 %). Der Nutzen von Sanierungsfahrplänen wird von Eigentümer*innen auch darin gesehen, dass sie ein geeignetes Argumentationsmittel sind die Erhaltungsrücklage, welche häufig zu gering ist, zu erklären und anzupassen (92 %). Es wird auch die Ansicht vertreten, dass Sanierungsfahrpläne kontinuierlich fortgeschrieben und durchgeführte Maßnahmenschritte ergänzt werden sollen (91 %).

Durch einen online/digitalen individuellen Sanierungsfahrplan für WEG wäre dies problemlos möglich (siehe etwa iBRoad Projekt[5]). Dort könnten beispielsweise bereits umgesetzte Maßnahmen oder der CO_2 Preis direkt angepasst werden, sodass die nächsten Schritte und etwaige Kostenbelastungen der WEG antizipiert werden könnten, was den WEG Planungssicherheit geben würde. Dies knüpft an die stärkere Digitalisierung der Verwaltungen an.

Uneins sind sich Eigentümer*innen, ob Sanierungsfahrpläne in allen Wohngebäuden verpflichtend vorliegen sollen. Hierbei stimmen knapp über die Hälfte (54 %) der Eigentümer*innen für verpflichtende Sanierungs- und Werterhaltungspläne. An den finanziellen Mitteln darf es nicht liegen, denn die geringste Zustimmung lag bei der Aussage „Sanierungs- und Werterhaltungspläne kosten Geld und werden daher von der WEG nicht beschlossen“ vor (47 %). Zusammenfassend sind Eigentümer*innen Sanierungs- und Werterhaltungsplänen gegenüber positiv gestimmt und sehen in ihnen einen hohen Nutzen für die WEG.

[5] https://ibroad-project.eu/ (Zugriff: 30.06.2022)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

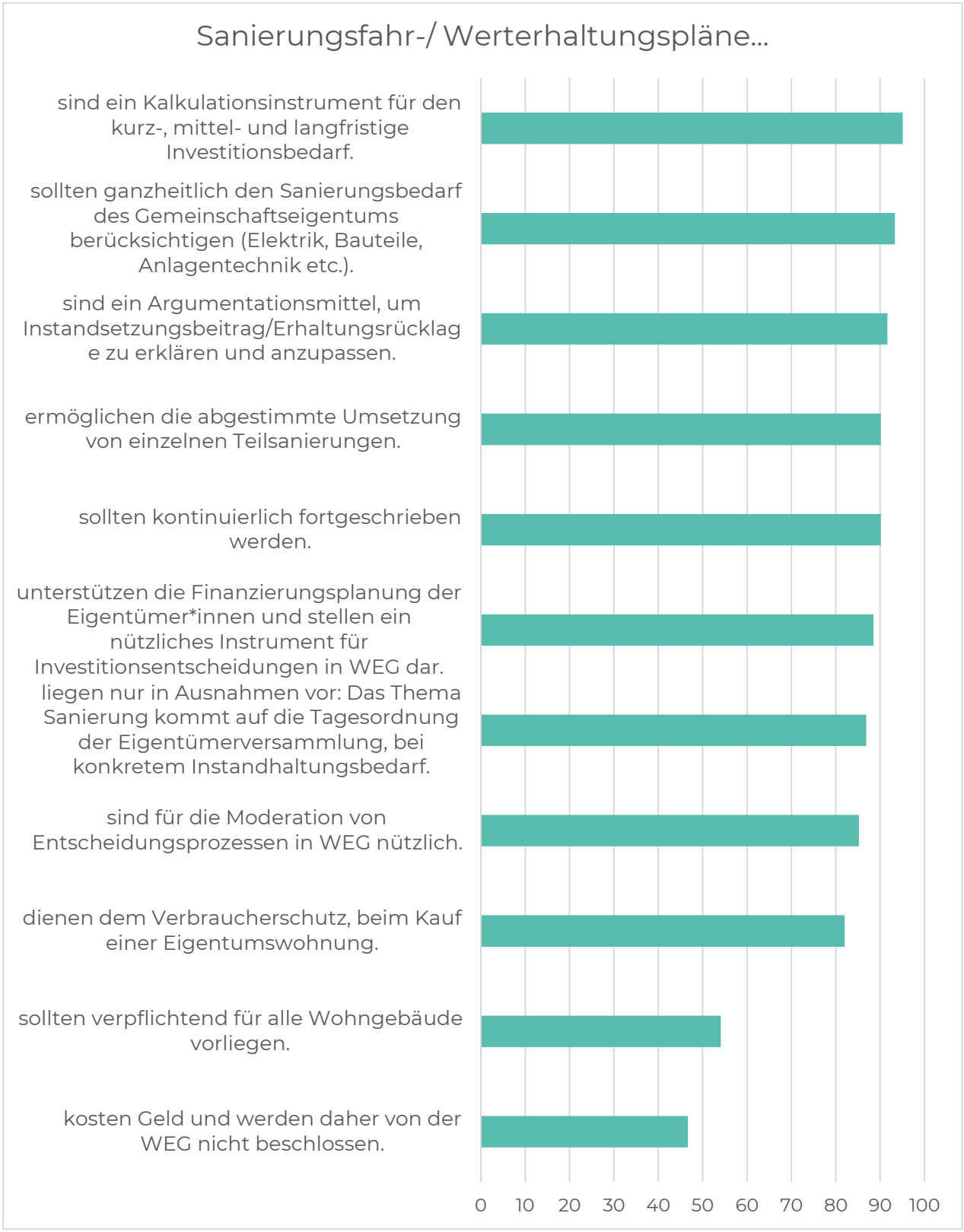

*Abbildung 15: Zustimmung zu Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne aus Sicht der Eigentümer*innen (N = 61) (Angaben der Zustimmung in Prozent)*

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.5.2 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltungen

Die Bewertung der Sanierungsfahrpläne von Immobilienverwaltungen ist ähnlich positiv, wie die Einschätzung der Eigentümer*innen. Für Immobilienverwaltungen sind Sanierungsfahrpläne ebenfalls ein zentrales Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsbedarf (93 %) und ein Argumentationsmittel zur Anpassung der Erhaltungsrücklage (99 %). Sobald WEG Sanierungen beschließen, informieren und ermöglichen Sanierungsfahrpläne die abgestimmte Umsetzung von einzelnen Teilsanierungen (93 %). Allerdings, sind die Sanierungsfahrpläne noch nicht ideal auf WEG zugeschnitten (77 %) und können noch angepasst werden (energetische und technische Merkmale berücksichtigen). Auch die befragten Immobilienverwalter*innen sprechen sich eher gegen eine Verpflichtung der Sanierungsfahrpläne für alle Wohngebäude aus. Diese Aussage erhielt die geringste Zustimmung aus den vorgegebenen Alternativen (49 %).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

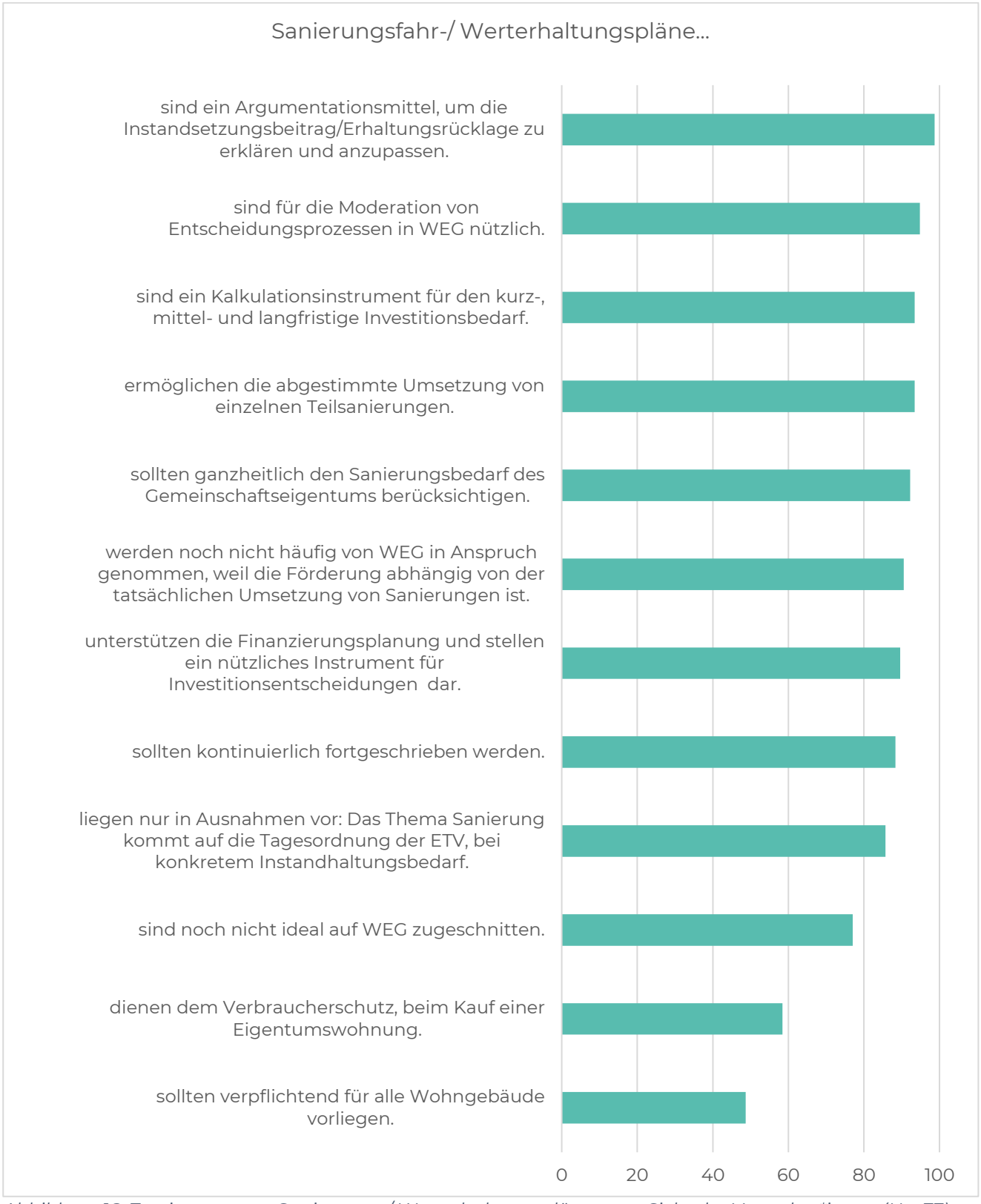

*Abbildung 16: Zustimmung zu Sanierungs-/ Werterhaltungsplänen aus Sicht der Verwalter*innen (N = 77) (Angaben der Zustimmung in Prozent)*

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.6 Anforderungen und Qualifizierungsbedarf

5.6.1 Fremdwahrnehmung der Eigentümer*innen

Die Qualifikationsanforderungen an Hausverwaltungen sind umfangreich, komplex und wandeln sich im Laufe der Zeit (z.B. Rechtsänderungen, neue Gebäudeeffizienzanforderungen). Immobilienverwalter*innen müssen sich fortwährend weiterbilden, um aktuelle Rahmenbedingungen zu kennen und neues Wissen im Sinne der WEG und deren Werterhalt anwenden zu können (Wohnungseigentumsrecht, Gebäudemanagement, Bauwesen). Mit Blick auf die Erwartungen der Eigentümer*innen an ihre WEG-Verwaltung wurden die Begleitung von Entscheidungsprozessen der WEG (Moderation) (93%), das notwendige Know-How im Projektmanagement, die Steuerung von Dienstleistern (95 %) und die notwendigen Energieeffizienzanforderungen des Gesetzgebers an Wohngebäude als wichtigste Faktoren identifiziert (93 %) von denen Eigentümer*innen umfangreiche Kenntnisse von ihren Hausverwaltungen erwarten. Die geringste Zustimmung aus den möglichen Alternativen erhielt die Erarbeitung von Finanzierungskonzepten (Ablehnung 19 %).

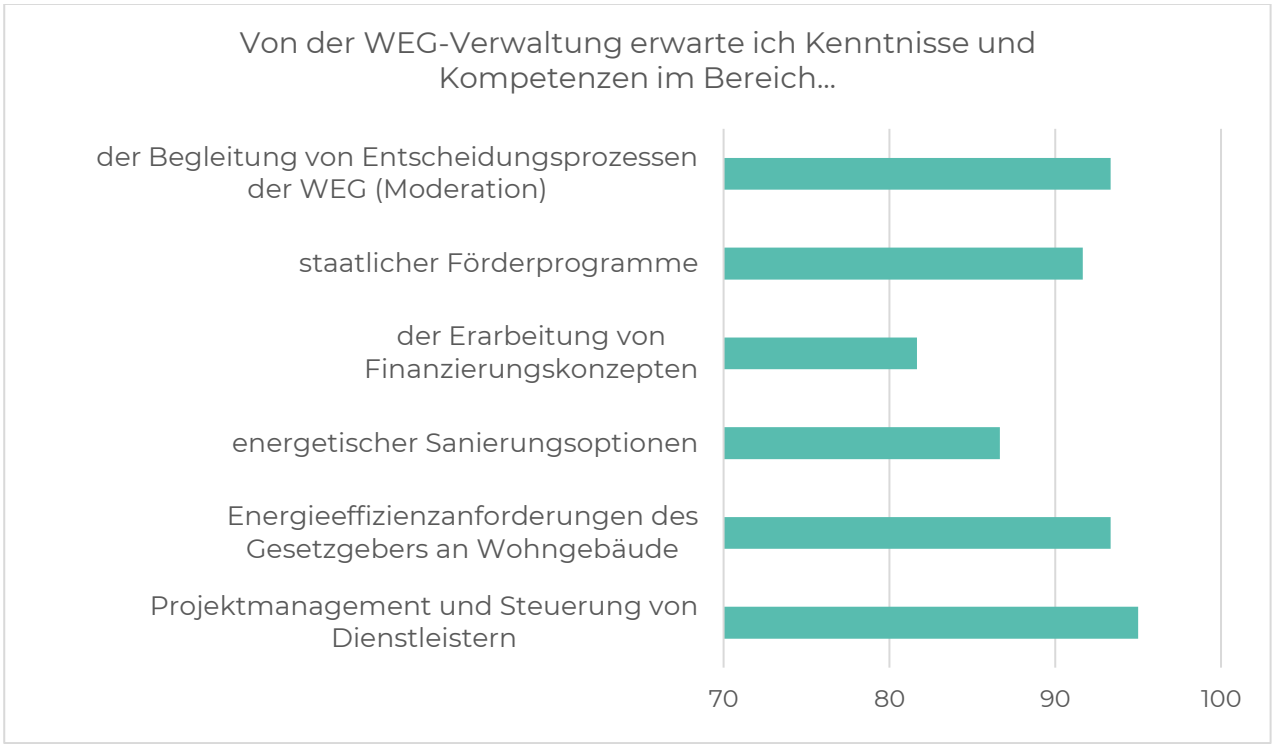

Abbildung 17: Kompetenzerwartungen an WEG-Verwaltungen (N = 60) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Eigentümer*innen attribuieren den Verwaltungen sehr gute Kenntnisse in der Finanz- und Vermögensverwaltung (37 %). Die Einschätzung, worin WEG-Verwaltungen keine guten Fachkenntnisse verfügen, sehen die Eigentümer*innen in dem Bereich bundesweite Förderprogramme (KfW, BAFA) und regionale Förderprogramme für Umwelt und Energie. Der Qualifikationsbedarf für WEG-Verwaltungen ist hier am deutlichsten ausgeprägt. Ein knappes Drittel der Eigentümer*innen kann jedoch diese beiden Fachkenntnisse ihrer Immobilienverwaltung nicht gut einschätzen (30 %).

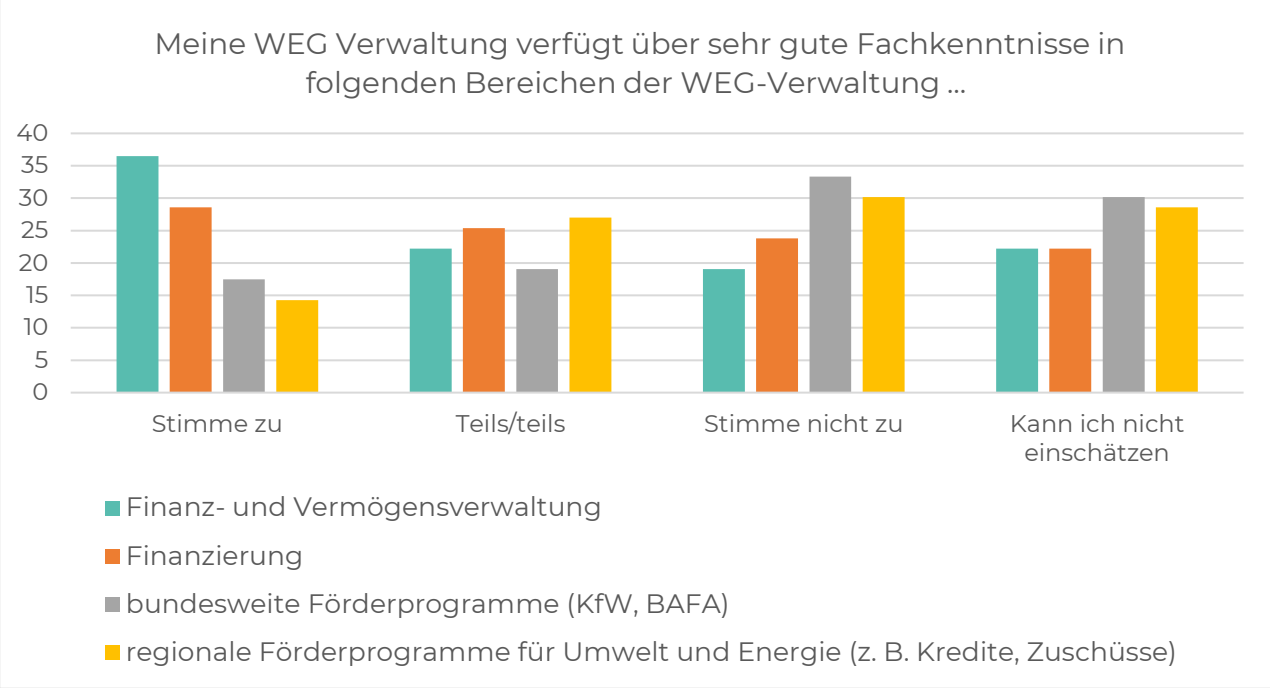

Abbildung 18: Einschätzung der Kompetenzen der WEG-Verwaltungen (N = 63) (Angaben in Prozent)

5.6.2 Selbstwahrnehmung der Wohnimmobilienverwaltung

In § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist hinsichtlich der Aufgaben und Befugnisse der beauftragten Verwaltung geregelt, dass diese die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung für die Gemeinschaft zu treffen hat. Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einschränken oder erweitern. Zu den zentralen Aufgaben und Pflichten gehört in der Regel die Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung für jedes Kalenderjahr (§ 28 WEG) sowie die Finanzverwaltung für die Wohnungseigentümergemeinschaft (z. B. Verwaltung der eingehenden Hausgeldzahlungen, Begleichung von Rech-

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

nungen per Überweisung, Prüfen der Kontostände). Laut Umfrage verfügen Immobilienverwalter*innen über sehr gute Fachkenntnisse in den Bereichen der Finanz- und Vermögensverwaltung (75 %). Bei Fragen rund um bundesweite (24 %) und regionale Förderprogramme für Umwelt und Energie (21,5 %) (z.B. Kredite und Zuschüsse) sind Immobilienverwalter*innen deutlich selbstkritischer und geben seltener an über gute Fachkenntnisse zu verfügen. Bei Fragen der Finanzierung zeigt sich eine Zweiteilung: etwa die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer*innen bewertet die eigenen Fachkenntnisse als sehr gut, während 44% der Immobilienverwalter*innen angibt teilweise über gute Kenntnisse zu verfügen. Dieses Antwortmuster deckt sich mit der Einschätzung der Eigentümer*innen: Nachhol- und Qualifizierungsbedarf existiert somit bei regionalen und bundesweiten Förderprogrammen.

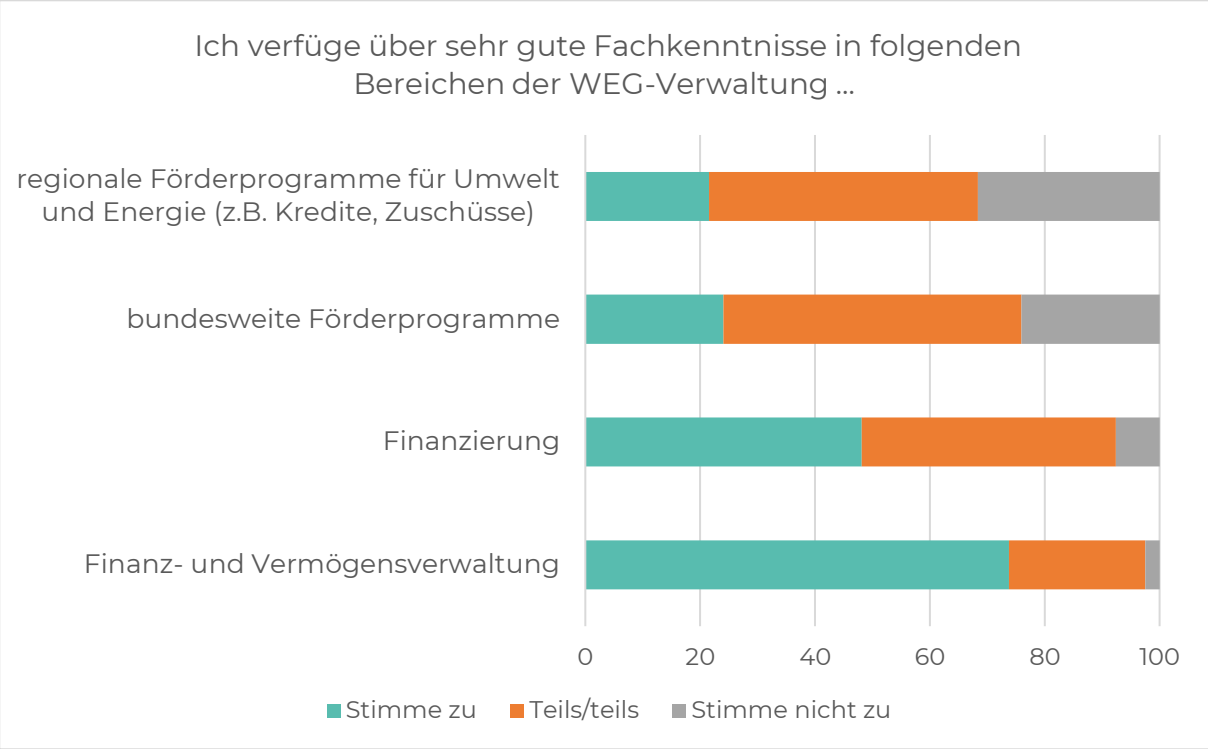

Abbildung 19: Bewertung eigener Fachkenntnisse (N = 80) (Angaben in Prozent)

Professionelle Immobilienverwaltungen müssen zur Wahrnehmung aller definierten Aufgaben über ein hohes Maß an technischem, juristischem, steuerlichem und administrativem Fachwissen sowie an Verantwortungsbewusstsein und Soft Skills verfügen.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Eine gute Hausverwaltung zeichnet sich darüber hinaus durch ein hohes Maß an Kundenorientierung aus. So stimmt die Mehrheit der Immobilienverwaltungen der Aussage zu, dass die Moderation und Beratung von Entscheidungsprozessen in WEG (98 %) eine entscheidende Kompetenz für eine professionelle WEG-Verwaltung sind, sowie Fachkenntnisse der Finanz- und Vermögensverwaltung erfordert (95 %). Vor allem sehen sich Immobilienverwalter*innen wesentlich in der Pflicht, im Sinne des Werterhalts des Gemeinschaftseigentum zu handeln (99 %; N = 77). Im Vergleich zu den anderen Aussagen, erhielt die Aussage „Professionelle WEG-Verwaltung erfordert Fachkenntnisse der Finanzierung“ die niedrigsten Zustimmungswerte (79 %).

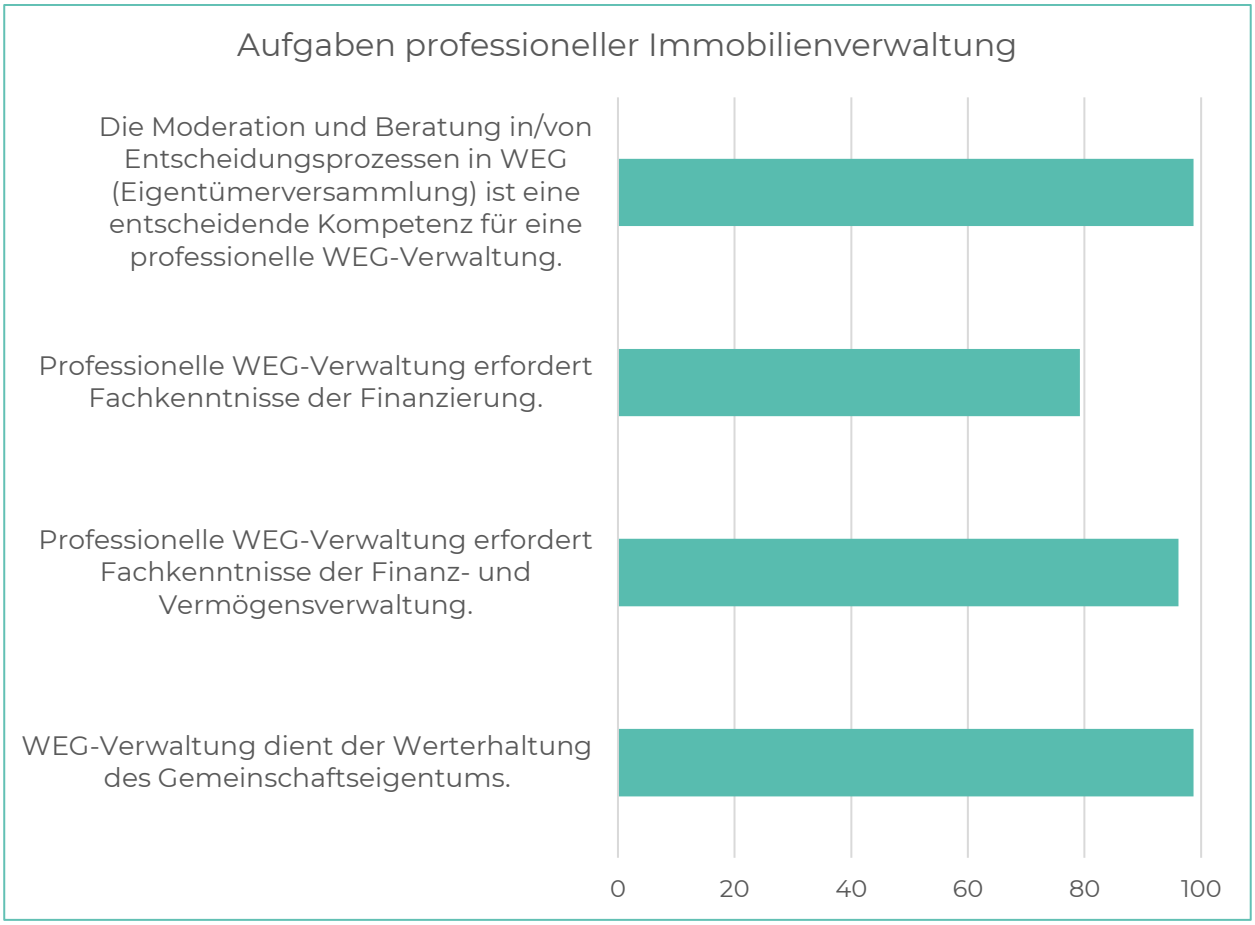

Abbildung 20: Aufgaben professioneller Immobilienverwaltung (N = 82) (Angaben der Zustimmung in Prozent)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Im Rahmen der GREEN Home Umfrage wurden die Immobilienverwalter*innen nach ihrer persönlichen Einschätzung zu ihren Qualifikationen gefragt, die notwendig sind, um umfassende Sanierungsmaßnahmen in WEG zu begleiten und umzusetzen.

Am besten qualifiziert fühlen sich die WEG-Verwaltungen in der Versammlungsleitung und Moderation zur rechtssicheren Entscheidungsfindung in der WEG (94 %). Ebenfalls als „sehr gut" bewertet werden Projektmanagementerfahrungen in der Koordination und Umsetzung von energetischen Sanierungen (86 %). Teilweise fehlen einigen Verwalter*innen Informationen zu energetischen Sanierungsoptionen für die Eigentümerversammlungen (71 %). Die niedrigsten Zustimmungswerte sind bei der Erarbeitung von Finanzierungskonzepten (Kosten-Nutzen-Konzepten, Finanzierungsvarianten) wiederzufinden (50 %).

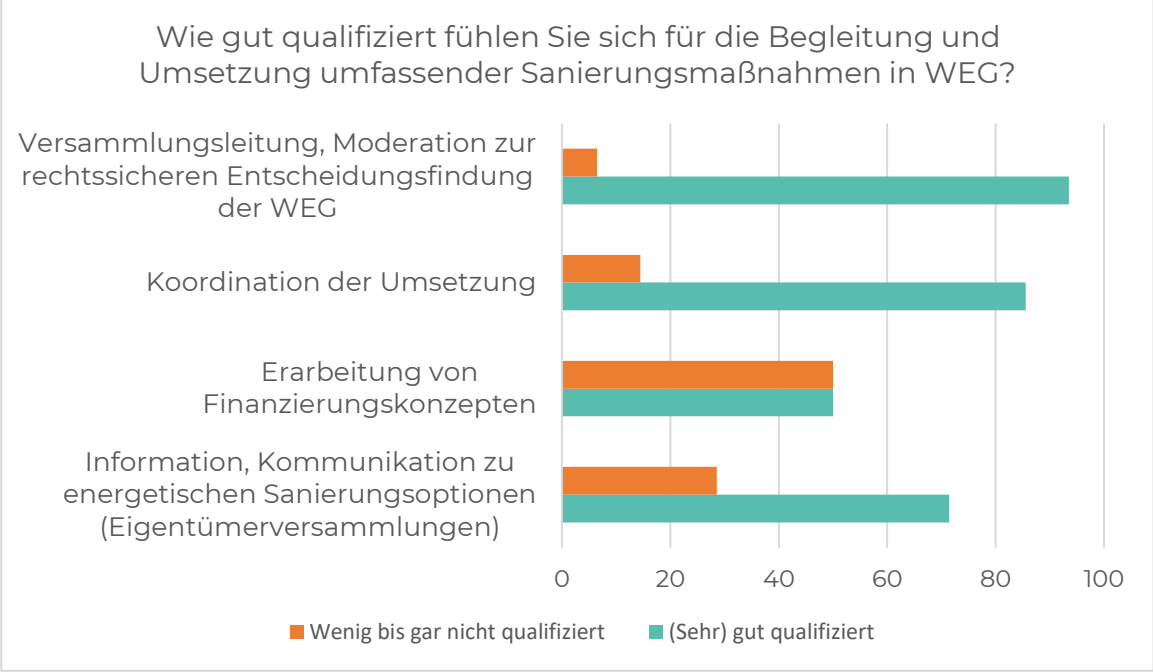

Abbildung 21: Selbsteinschätzung Qualifikation energetische Sanierung (N = 77) (Angaben in Prozent)

5.6.3 Verwaltungsbeiräte

Der Verwaltungsbeirat nimmt in einer Eigentümergemeinschaft eine sehr wichtige Schlüsselfunktion ein und ist für einen gelingenden Willensbildungs- und Entscheidungsprozess von großer Bedeutung. Seine Hauptaufgabe ist es den Verwalter zu kontrollieren und bei seiner Tätigkeit zu unterstützen. Auch kann er Abrechnungen

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

übernehmen und Wirtschaftspläne prüfen. Er gibt anderen Eigentümer*innen Auskunft und wirkt bei Eigentümerversammlung mit (beispielsweise Prüfungsbericht). Bei Sanierungsabsichten und auch der Durchführung fungiert der Verwaltungsbeirat wie eine Drehscheibe bzw. Sprachrohr zwischen den Eigentümer*innen untereinander und zur Hausverwaltung und fördert die Meinungsbildung, in dem er Anregungen, Fragen und Kritik vorbringt oder eine vermittelnde und beratende Funktion einnimmt. Häufig werden die Stellen mit Eigentümer*innen besetzt, die Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten oder ähnliche Berufe bekleiden. So kann der Beirat Angebote einholen oder Dienstleister (z.B. Handwerker) überwachen. Allerdings hat der Beirat weder eine Überwachungspflicht (oder ein Überwachungsrecht) gegenüber der Hausverwaltung oder beauftragten Dritten, noch eine Weisungspflicht (oder ein Weisungsrecht).

Eigentümer*innen und Immobilienverwaltungen sind sich einig, dass die Qualifizierung von Verwaltungsbeiräten für die Entscheidungsfindung und Willensbildung in WEG relevant sind. Die hohen Zustimmungswerte der Eigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen untermauern die hohe Relevanz des Beirats als ein wichtiges Organ in der Wohnungseigentümergemeinschaft (Immobilienverwaltungen: 82 %; Eigentümer*innen: 74 %). Diese Frage erhielt in der VDIV Weiterbildungsumfrage 2021 ähnlich hohe Zustimmungswerte, denn 74 % der 250 befragen Wohnimmobilienverwalter*innen waren der Ansicht, dass die Qualifizierung von Beiräten für den Entscheidungsprozess in Eigentümergemeinschaften hilfreich ist.

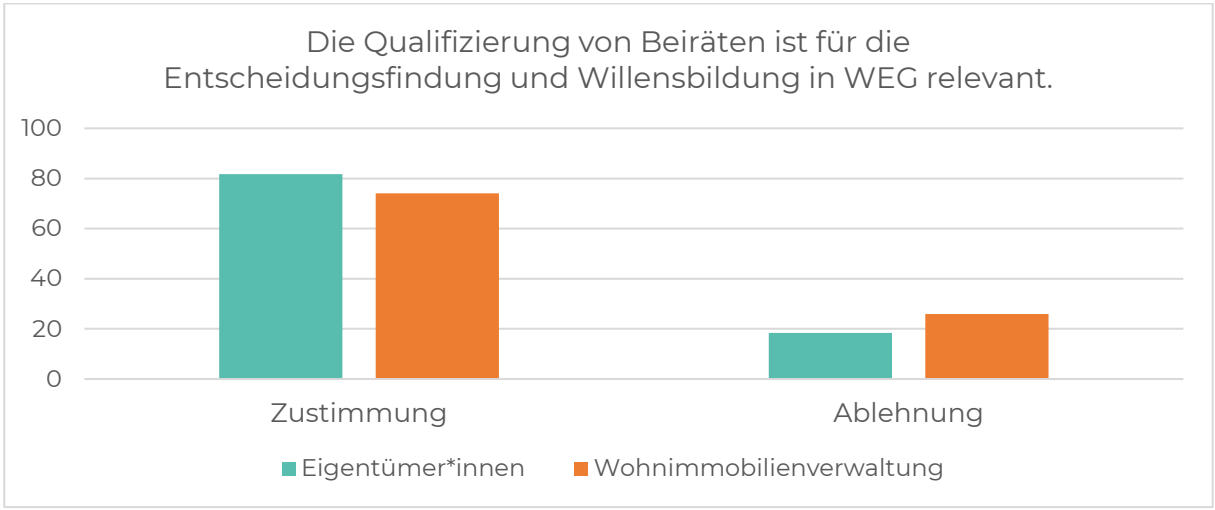

Abbildung 22: Relevanz von Qualifizierung der Verwaltung (N = 77) (Angaben in Prozent)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.7 Erfolgsfaktoren und Bedarf

5.7.1 Information

Dieses Kapitel beleuchtet den Informationsbedarf und die unterschiedlichen Wege der Informationsbeschaffung. Spezielle auf WEG ausgerichtete Informationsangebote sind elementar, um private Investitionen in die Energieeffizienz auszulösen.

*5.7.1.1 Perspektive der Eigentümer*innen*

Wo informieren sich die Eigentümer*innen über energetische Sanierungen? Die Hauptinformationsquellen der Eigentümer*innen über umfassende und notwendige Sanierungsmaßnahmen sind vor allem Freunde und Bekannte (50 %) und der Austausch mit anderen Eigentümer*innen (44 %). Die Suche im Internet nach Informationen auf Webseiten von (Interessens)Verbänden wird häufig ebenfalls genannt (50 %). Verbraucherschutzwebseiten sind letztgenannt (31 %). Somit ziehen Eigentümer*innen es vor erstmal mit Freunden oder anderen Eigentümer*innen zu sprechen als mit ihrer WEG Verwaltung.

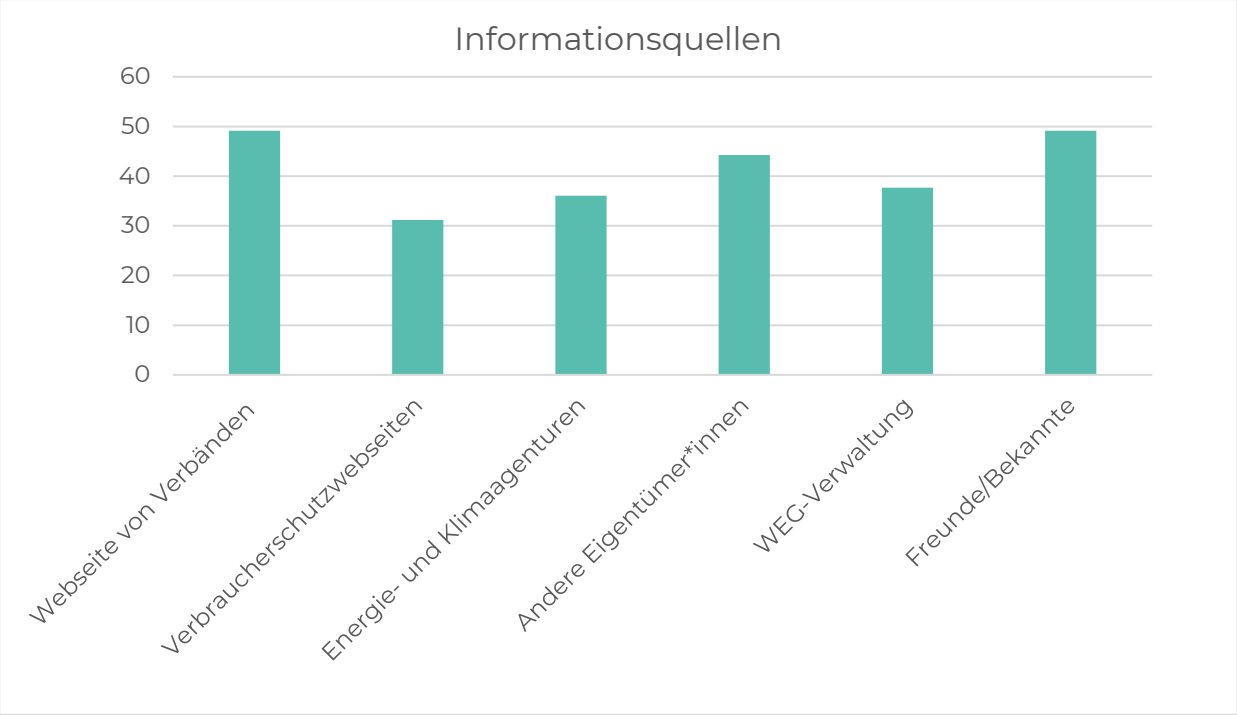

Abbildung 23: *Informationsquellen (N = 61) (Angaben in Prozent)*

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Damit WEG umfängliche Sanierungsmaßnahmen beschließen, benötigen sie zuverlässige und transparente Informationen auf deren Basis sie eine fundierte Entscheidung fällen können. Nach dem Schulnotensystem von 1 (sehr nützlich) bis 6 (gar nicht nützlich) wurden die Umfrage-Teilnehmer*innen gebeten anzugeben, welche zentrale Anlaufstellen und Informationen sie sich wünschen bzw. sie für nützlich erachten. 68 % der Eigentümer*innen bewerten an erster Stelle und als „sehr nützlich“ eine Informationsplattform (Online Infopunkt). Des Weiteren wurden weitere Beratungsmöglichkeiten und regionale Auskunftsstellen ebenfalls als „sehr nützlich“ bezeichnet, die Informationen zu regionalen oder länderspezifischen Förderprogrammen bereithalten. Hingegen hielten 39 % der Eigentümer*innen bundesweite Auskunftsstellen eher für „nicht nützlich“ .

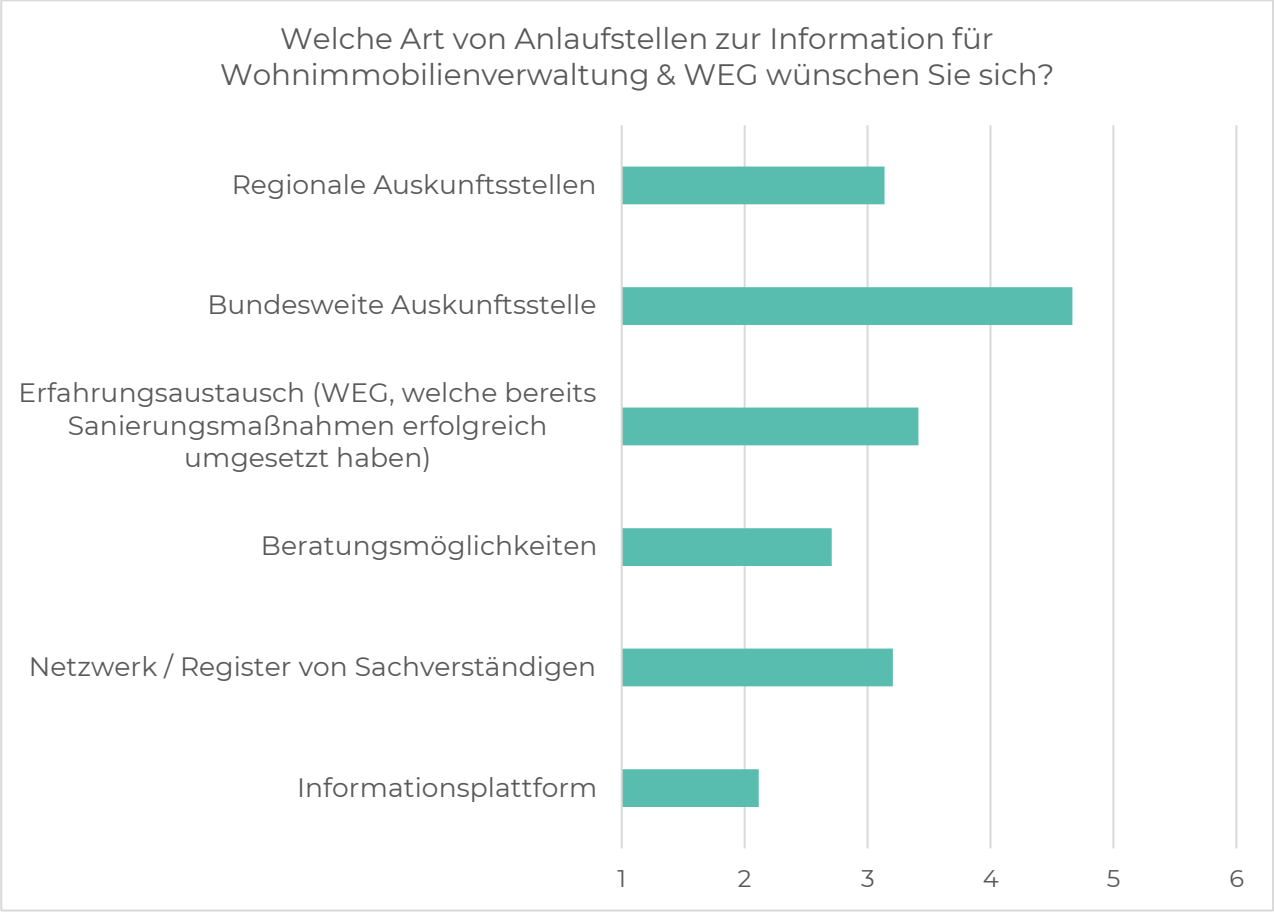

Abbildung 24: Informations- und Anlaufstellen (Bewertung der Nützlichkeit mit Schulnoten von 1: sehr nützlich bis 6: gar nicht nützlich) (N = 60)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.7.1.2 *Perspektive Wohnimmobilienverwaltung*

Immobilienverwalter*innen suchen im eigenen beruflichen Netzwerk am meisten nach Informationen (66 %) zu branchenrelevanten Themen, gefolgt von Webseiten von Interessensverbänden (63 %). Ebenfalls wird das eigene Handwerkernetzwerk aktiviert und direkt angesprochen (62 %). Ähnlich zu den Ergebnissen bei den Eigentümer*innen werden Verbraucherschutzwebseiten kaum als Informationsbeschaffungsquelle verwendet (8 %).

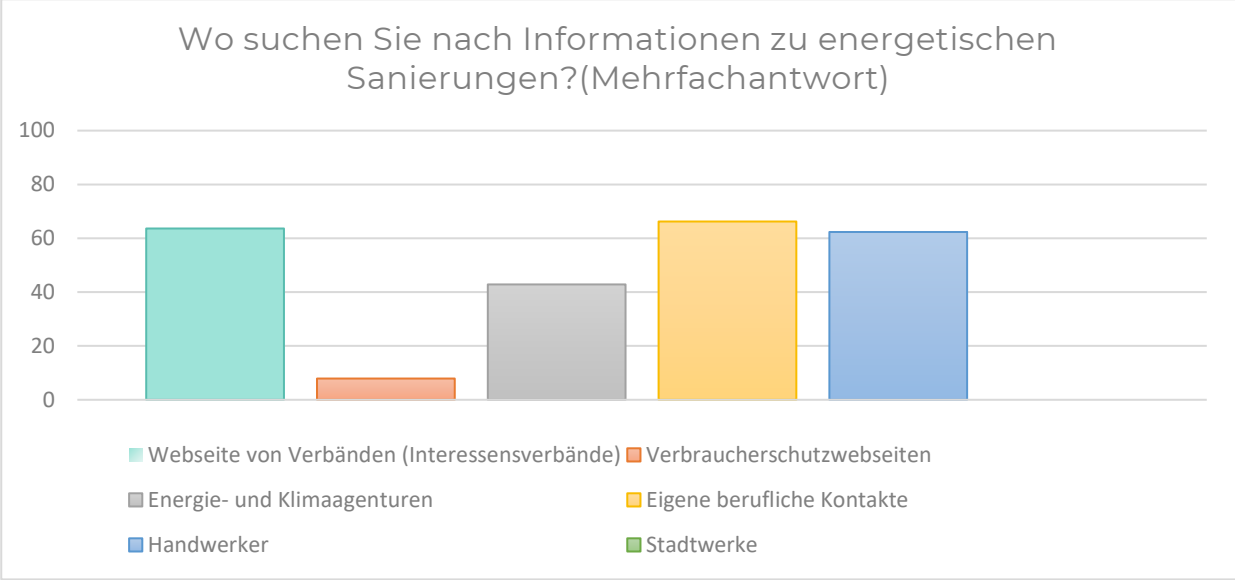

Abbildung 25: Informationsquellen energetische Sanierungen (N = 77) (Angaben in Prozent)

Up-to-date bleiben Immobilienverwalter*innen vor allem durch die Teilnahme an Konferenzen und Tagungen. Social-Media-Kanäle werden sehr selten verwendet. Twitter wird überhaupt nicht genutzt, aber auch LinkedIn und Xing werden nicht verwendet, um sich mit Kolleg*innen in der Branche auszutauschen.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

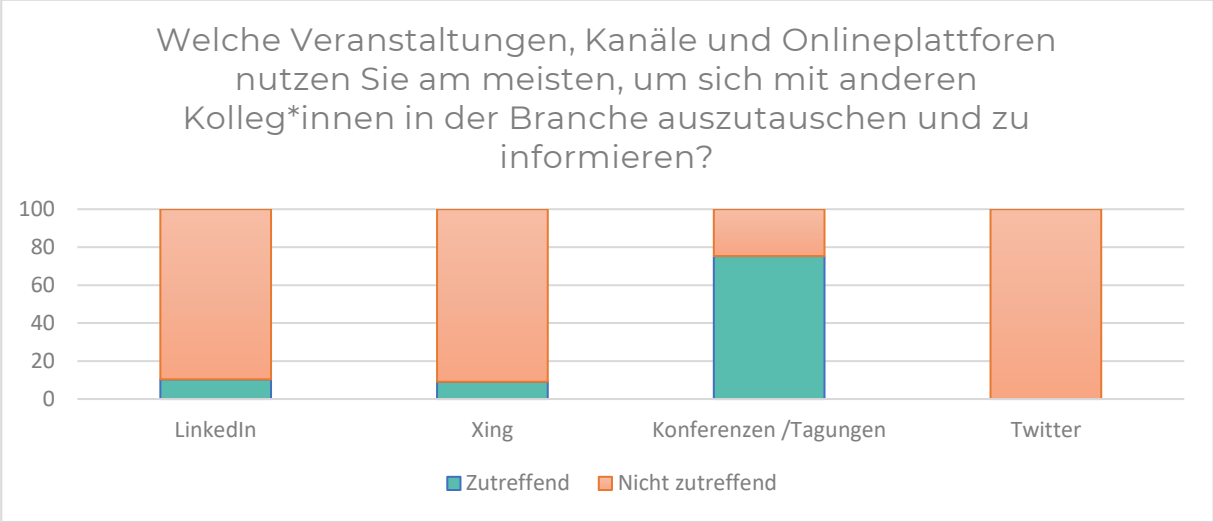

Abbildung 26: Austauschkanäle innerhalb der Branche (N = 77)

5.7.2 Vernetzung

Eine große Bedeutung hat der persönliche Austausch und die Vernetzung in der Branche mit Sachverständigen aus den Bereichen Recht, Energieberatung, Energiedienstleistung, Beiräte, Finanzierung, Bau- und Anlagentechnik, Bauingenieuren, Handwerk, Denkmalschutz etc. Dieses Netzwerk wünschen sich 97% der befragten Immobilienverwalter*innen, was die Bedeutung von Netzwerken unterstreicht, um auf dem Markt agieren zu können.

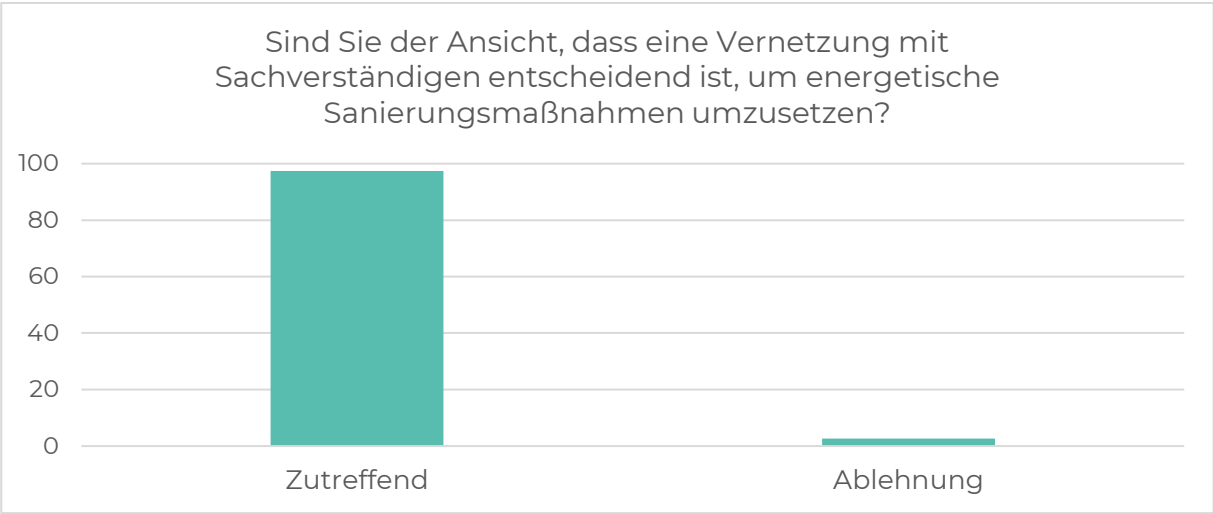

Abbildung 27: Wichtigkeit von Vernetzung (N = 76) (Angaben in Prozent)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.7.3 Bedarf an Auskunftstellen

Der Bedarf an Unterstützungsangeboten wurde mit der Frage „Welche Art von Auskunftsstellen zur Information für Wohnimmobilienverwaltung & WEG wünschen Sie sich?“ erhoben.

Eine Informationsplattform erhielt die höchsten Zustimmungswerte (96 %) bei den Immobilienverwalter*innen. Ziel einer Informationsplattform bzw. eines Infopunkts ist es, für alle Sondereigentümer*innen und Bauherren, deren Planer und Handwerker sowie Wohnimmobilienverwalter*innen fundierte Informationen bereit zu stellen, um so der Vielzahl der Fragen und Anträgen die Verwaltung zu entlasten.

Relativ zu den anderen Auswahlmöglichkeiten, erhielt die bundesweite Auskunftsstelle (61 %) die geringste Zustimmung. Ähnlich wie unter den Eigentümer*innen werden hingegen regionale Auskunftstellen (94 %), die Informationen zu regionalen oder länderspezifischen Förderprogrammen vermitteln können, befürwortet. Ebenfalls hoch bewertet und wünschenswert sind Beratungsmöglichkeiten (94 %).

Wissensdefizite (inkl. Mythen und Vorurteile, wie z.B. Sanierungen fördern die Schimmelbildung) und den Bedarf an Informationen zur energetischen Sanierung zu schließen ist entscheidend, um private Investitionen auszulösen. Die Einrichtung von One-Stop-Shops als niederschwellige zentrale Anlaufstellen werden von der Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie der Europäischen Kommission vorgeschlagen. In „One-Stop-Shops“ soll den Kund*innen technische, administrative und finanzielle Beratung und Unterstützung im Bereich der Energieeffizienz, einschließlich der energetischen Renovierung von Gebäuden und der Nutzung erneuerbarer Energien für Gebäude, angeboten werden.

Die VDIV Weiterbildungsumfrage 2021 verfolgte das Ziel berufsfeldrelevante Weiter- und Fortbildungen für Wohnimmobilienverwalter*innen zu entwickeln und erfasste den konkreten Bildungsbedarf in der Branche (N = 279). Ein zentrales Ergebnis ist, dass Immobilienverwaltungen über ein gutes ausgebautes Netzwerk an Juristen (74%), Handwerkern (87%) und Architekten (66%) verfügen. Allerdings haben nur 53% der Wohnimmobilienverwalter*innen angegeben, dass sie über ein gutes Netzwerk an Energieberate*rinnen verfügen. Der Aufbau eines breiten Energieberater-Kooperationsnetzwerkes ist somit hoch. Eine klare Mehrheit von über 88% der Wohnimmobilienverwalter*innen sind der Meinung, dass eine branchenübergreifende

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Vernetzung mit Sachverständigen (Recht, Energieberatung, Bau- und Anlagentechnik etc.) für eine langfristige Sanierungsplanung, für die Umsetzung von abgestimmten Baumaßnahmen sowie für das Monitoring wichtig sind.

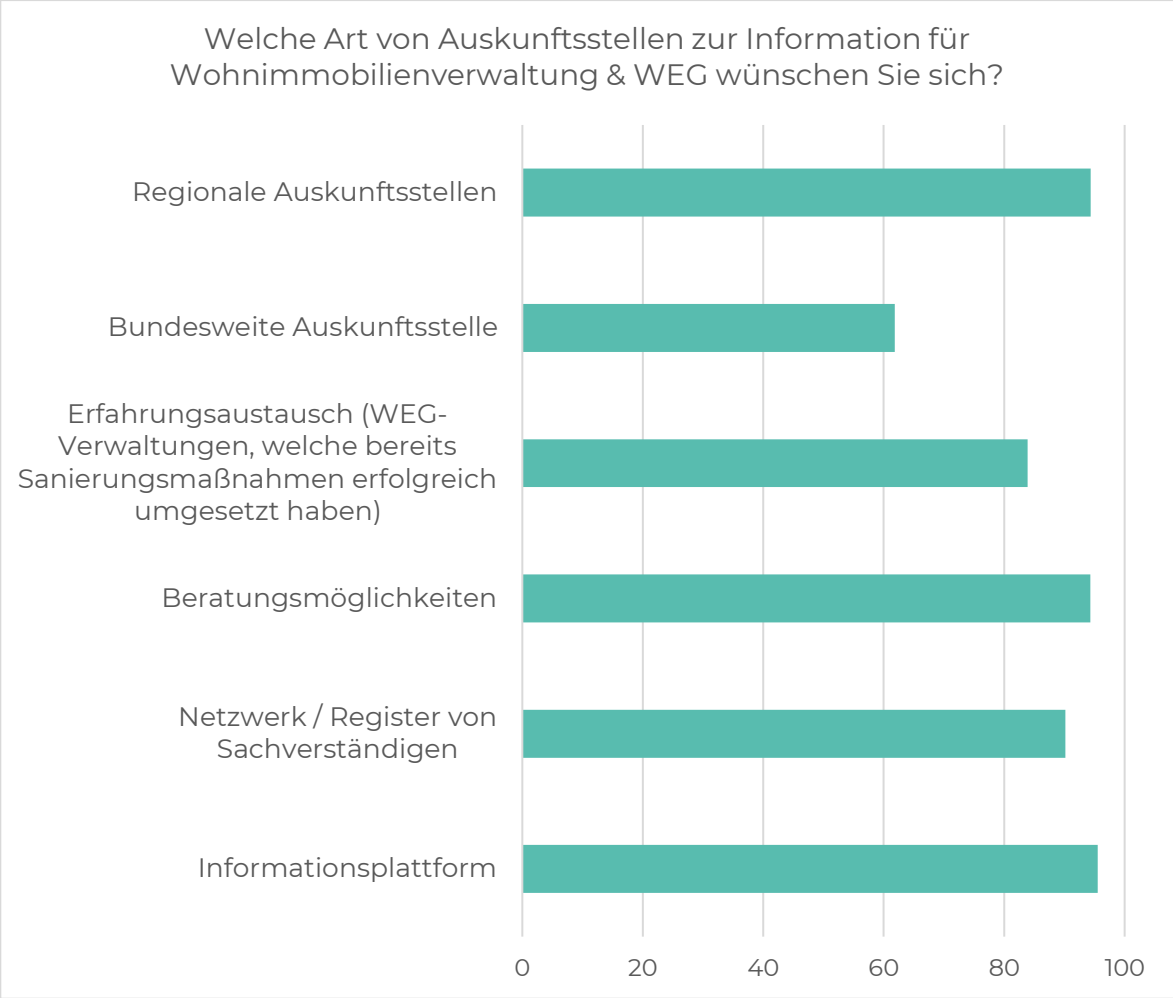

Abbildung 28: Gewünschte Arten von Auskunftsstellen (Kategorie "Weiß nicht" wurde aus Berechnungen ausgeschlossen) (N = 55 - 71) (Angaben in Prozent)

5.7.4 Finanzierungsinstrumente

5.7.4.1 Perspektive der Wohnimmobilienverwaltungen

Laut TNS Emnid im Auftrag der DENA (Deutsche Energie-Agentur 2016) wurden Maßnahmen zur Steigerung der Sanierungsbereitschaft abgefragt. Zentrales Ergebnis unter denjenigen Eigentümer*innen, die noch nicht energetisch saniert haben, ist, dass eine bessere Förderung die meisten Chancen für den Anstieg energetischer

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Sanierungen erzielen würde (71 %). Die Einführung einer steuerlichen Förderung (65 %) und bessere Informationen (59%) werden ebenfalls gewünscht.

Ohne Förderung sind ambitionierte und umfassende Modernisierungen noch nicht wirtschaftlich. Daher sind Förderprogramme im Gebäudebereich Voraussetzung, um eine Sanierungswelle mit hoher Akzeptanz in der Bevölkerung zu unterstützen. Um eine Einschätzung zu erhalten, welche Eigenschaften WEG-spezifische Förderprogramme für energetische Sanierungen aufweisen müssen, damit diese die Finanzierungsbedingungen entsprechender Vorhaben merklich verbessern können, wurden Immobilienverwaltungen nach der Beurteilung der Antragstellung gefragt.

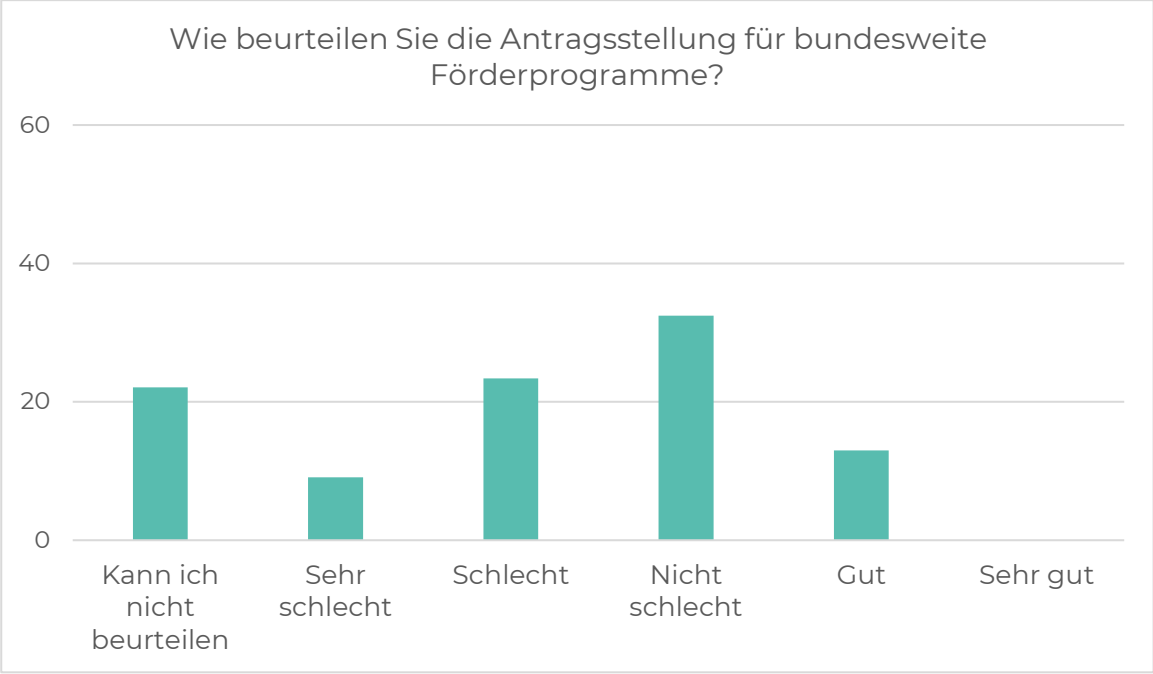

Abbildung 29: Bewertung der Antragstellung für bundesweise Förderprogramme (N = 77) (Angaben in Prozent)

Die Antragsstellung wird von den Verwalter*innen im Schnitt eher schlecht (32,5 %) als gut (13 %) bewertet. Die Kategorie „sehr gut“ wurde gar nicht ausgewählt. Das Problem liegt daher nicht nur in der Verfügbarkeit und dem Umfang von Förderungen, sondern auch im System der Antragsstellung selbst, welches als aufwändig und kompliziert bewertet wird, begründet. Eine Hürde ist daher auch struktureller Natur, also die Komplexität der Antragstellung an sich. Frühere Untersuchungen von Eigentümer*innen, Verwalter*innen und Energieberater*innen zeigen ähnliche Resultate (Mjekic et al.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

2022; DDIV 2014; Jaroszek 2015) und werden als ein Hemmnis der energetischen Sanierung identifiziert.

Welche Informationen benötigen WEG, um eine Investitionsentscheidung zu treffen?

Fragt man Immobilienverwalter*innen, zu welchen Aspekten der energetischen Sanierung WEG zusätzliche Informationen benötigen, zeigt sich ein recht homogenes Bild. Es werden Informationen, Checklisten und Leitfäden zu den Themengebieten

- Förderung (100 %),
- aktuellen gesetzlichen Mindeststandards/ Vorgaben für Gebäude (89 %),
- Finanzierungsmöglichkeiten (93 %),
- transparente Darstellung von Kostenersparnissen pro Wohneinheit (m^2) nach Fördermöglichkeiten (89 %) und
- einer Orientierungshilfe für unterschiedliche Gebäude nach Baualter inkl. möglicher sinnvoller Maßnahmen (88 %)
- Haftungsrisiken (81 %)

  benötigt.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

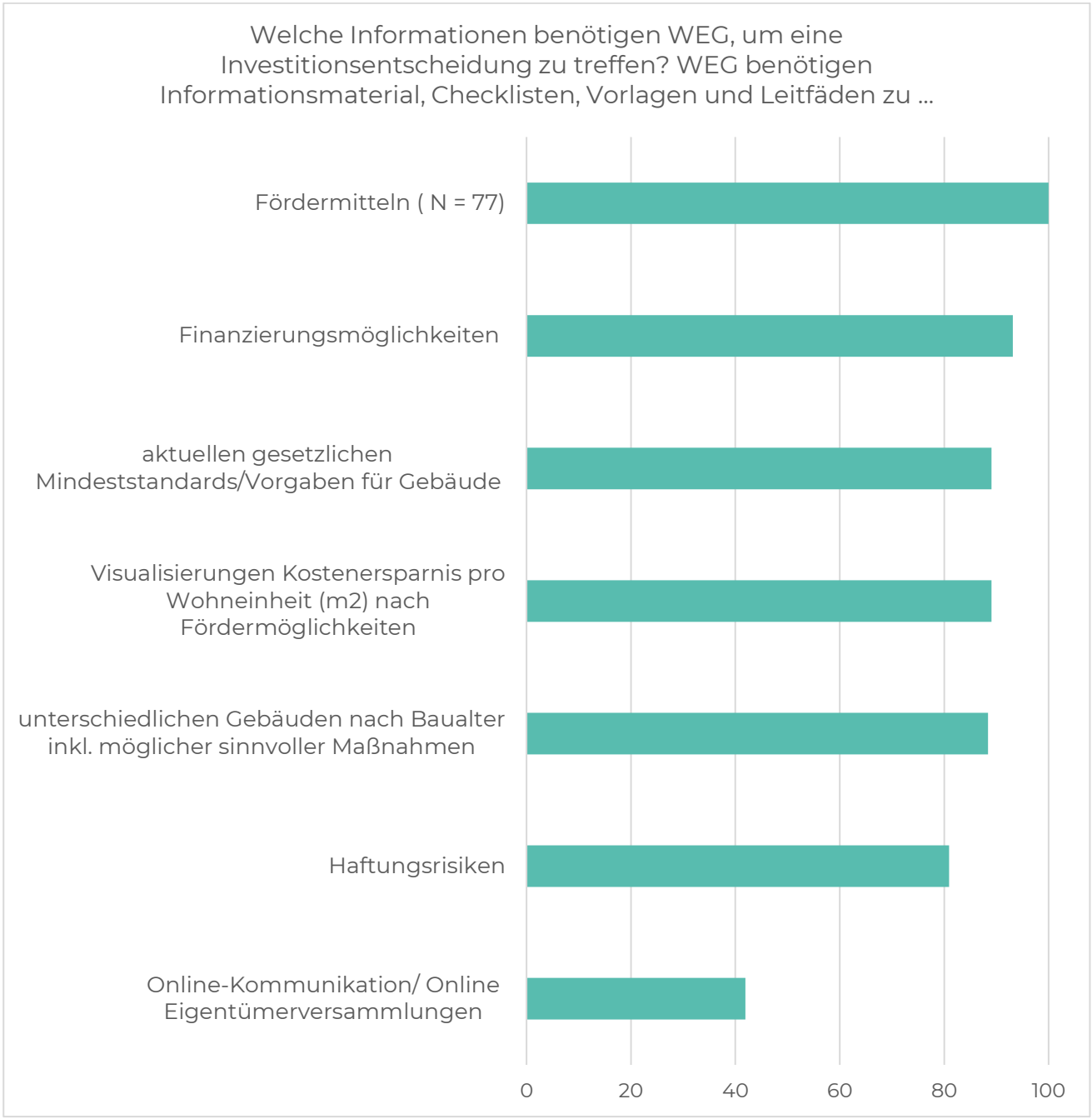

Abbildung 30: Von WEG benötigte Informationen für Investitionsentscheidungen (N 63-71) (Angaben in Prozent)

Erhaltungsrücklage

Immobilienverwalter*innen wurden gebeten die Wichtigkeit der Erhaltungsrücklage nach dem Schulnotenprinzip zu evaluieren. Ihrer Einschätzung nach spielt die Erhal-

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

tungsrücklage eine sehr wichtige Rolle (Mittelwert liegt bei 1,75). Die Mehrheit der Immobilienverwalter*innen bewertet die häufig zu geringe Erhaltungsrücklage als ein wesentliches Hindernis energetischer Sanierung (61 %). Die Wichtigkeit von Erhaltungsrücklagen für eine Entscheidung für energetische Sanierungen unterstreicht das Ergebnis, dass unter denjenigen Eigentümer*innen, bei denen in den letzten fünf Jahren eine Sanierung in ihrer WEG stattgefunden hat, wurde die Sanierung bei 67 % der Eigentümer*innen aus Erhaltungsrücklagen und zu 33 % aus Sonderumlagen finanziert.

Eigentümer*innen legen per Beschluss selbst fest, wie hoch die monatliche Belastung für die Erhaltungsrücklage sein soll. Sehr häufig kommt die notwendige Mehrheit für eine hohe Rücklage nicht zustande.

Abhilfe für eine Erhöhung der Erhaltungsrückalge zu argumentieren schaffen Sanierungsfahrpläne. Sie sind – nach Meinung der befragten Verwaltenden- ein geeignetes Argumentationsmittel, um den Eigentümer*innen die Erhaltungsrücklage zu erklären und anzupassen (98 %, N = 74). Zusätzlich geben sie ein Anhaltspunkt über die rechtzeitige Bildung von Rücklagen, weil sie zukünftige Sanierungsschritte aufzeigen.

Laut den Ergebnissen der Umfrage sind Eigentümer*innen vor verpflichtenden Vorgaben für die Rücklage nicht abgeneigt. 67 % der Eigentümer*innen sind der Meinung, dass verbindliche Vorgaben von Erhaltungsrücklagen pro qm Wohnfläche, die den Status quo des Gemeinschaftseigentums (z.B. das Alter des Gebäudes) berücksichtigen, sinnvoll.

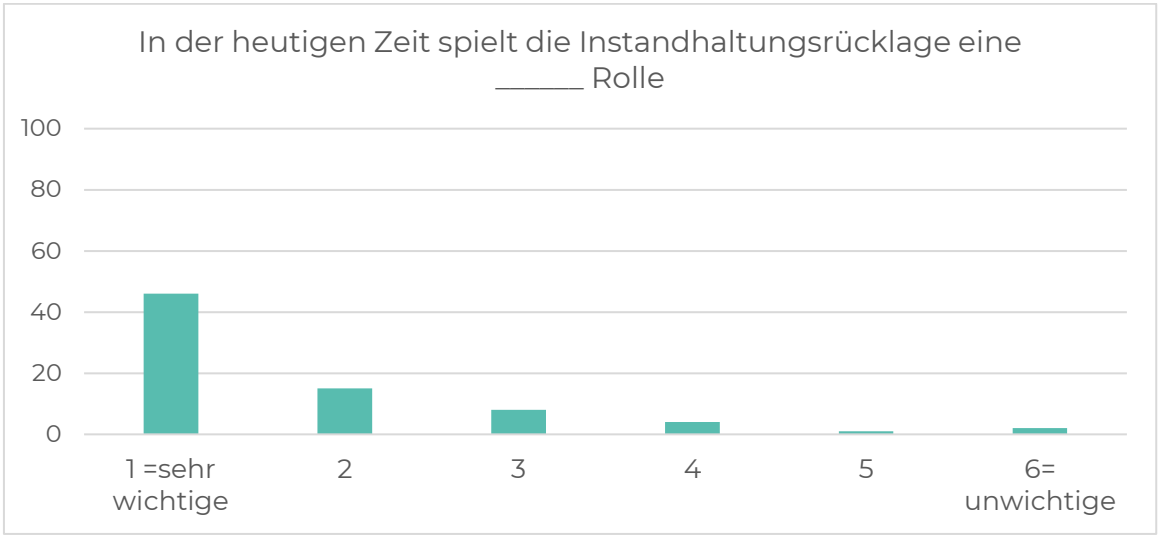

Abbildung 31: Bewertung der Instandhaltungsrücklage (N = 76) (Angaben in Prozent)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Lösungen aus einer Hand

Der Bedarf von Immobilienverwaltungen nach ganzheitlichen „Lösungen aus einer Hand“ ist sehr hoch: Ein Generalübernehmer, welcher die Angebotserstellung, Förderung und Finanzierung, Projektplanung, Projektdurchführung und Nachbetreuung der WEG verantwortet, wird von 95 % der Verwalter*innen als praktikabel und nützlich eingestuft. Daraus ergeben sich für die WEG- Verwaltung zwei zentrale Vorteile: Auf der einen Seite wird die Gesamtplanung inkl. Koordination externalisiert, was eine Arbeitserleichterung (Schnittstellenreduktion) darstellt. Während bei Sanierungsmaßnahmen Verwaltungen die verschiedenen Handwerker, Bauausführer etc. koordinieren müssen und einzelne Verträge (Angebote) einholen, bündelt ein Generalübernehmer die Steuerung und Projektierungs-Know-How. Es gibt somit nur einen zentralen Ansprechpartner und nur einen Vertrag. Auf der anderen Seite garantiert der Generalübernehmer im Idealfall eine maßgeschneiderte Lösung für die WEG basierend auf technischen und wirtschaftlich vergleichenden Sanierungsvarianten. Ebenfalls werden Gegenüberstellungen zu den notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auch in Hinblick auf Fördermöglichkeiten visualisiert. Die Einschätzung und der Bedarf an der Erarbeitung von Finanzierungskonzepten und Förderprogrammen wurde von den Eigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen in dieser Umfrage als „optimierbar“ beurteilt. Ein Generalübernehmer, der „eine Lösung aus einer Hand“ anbietet, könnte diese Lücke für WEG füllen und diese Aufgaben übernehmen und Verwaltungen entlasten.

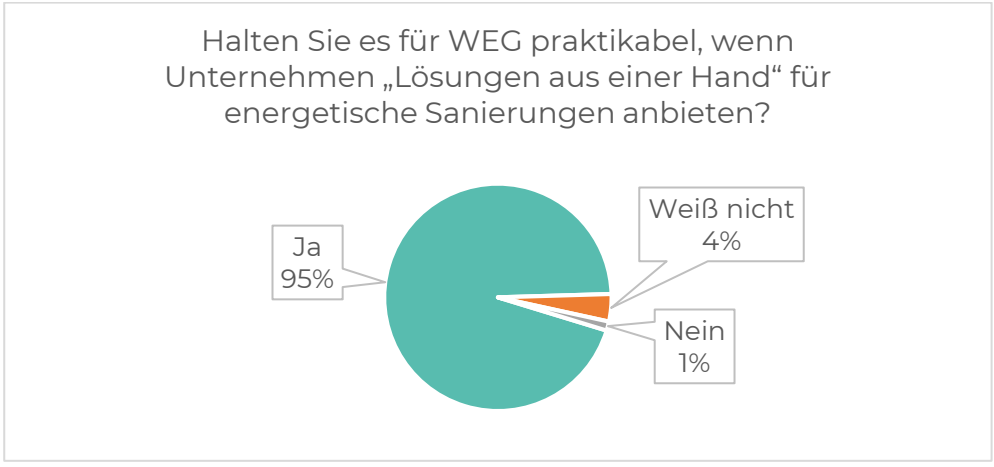

Abbildung 32: Einschätzung der Praktikabilität von "Lösungen aus einer Hand" (N = 77)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

5.7.4.2 Perspektive der Eigentümer*innen

Eine besondere Hürde spielt das Erreichen der notwendigen Mehrheit in der Eigentümerversammlung, insbesondere dann wenn alle Wohnungseigentümer*innen die Kosten der energetischen Sanierungsmaßnahme zu tragen haben. Nur gut informierte Eigentümer*innen sind auch bereit notwendiges Kapital zu investieren. Dafür sind unterschiedliche Arten von Informationen für die gemeinsame Entscheidungsfindung in der WEG notwendig: Am häufigsten genannt, wurden Informationen zu Förderungen, die genutzt werden können im Verhältnis zu den Kosten in €/m² und die prognostizierten Energieeinsparungen in € im Monat. Weniger relevant sind die Kosten in €/m² im Monat nach Laufzeit bei Aufnahme von Fremdkapital.

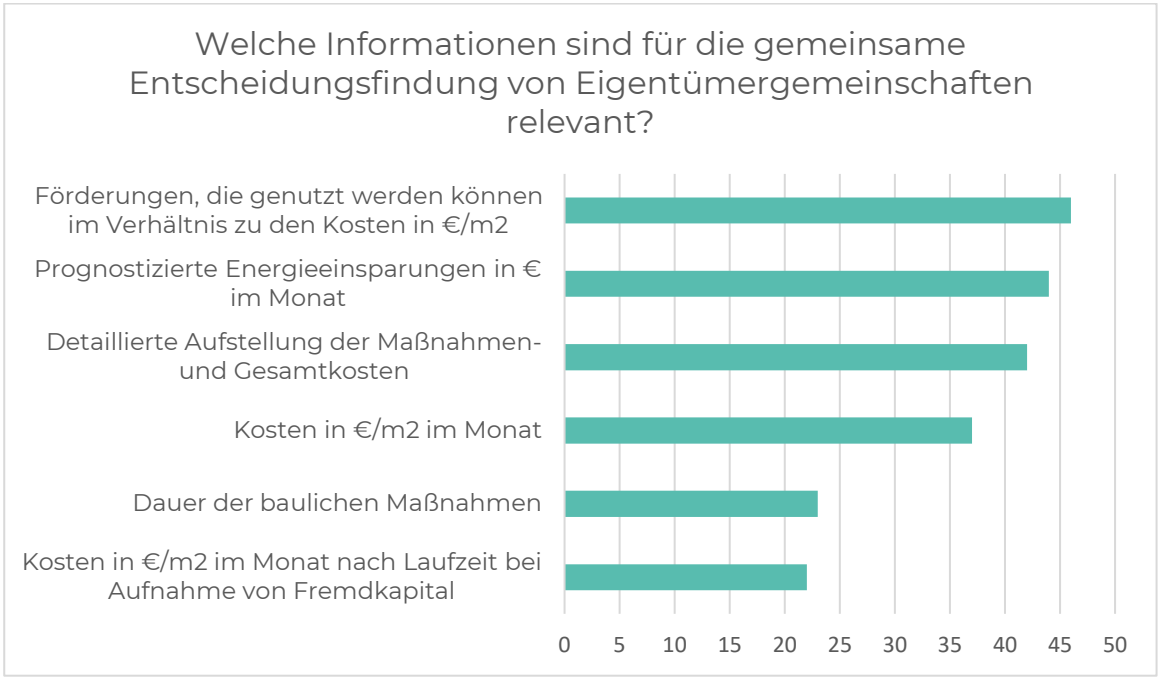

Abbildung 33: Information zur Entscheidungsfindung (N = 60) (Mehrfachantworten möglich, Angaben beziehen sich auf die Anzahl der Nennungen)

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

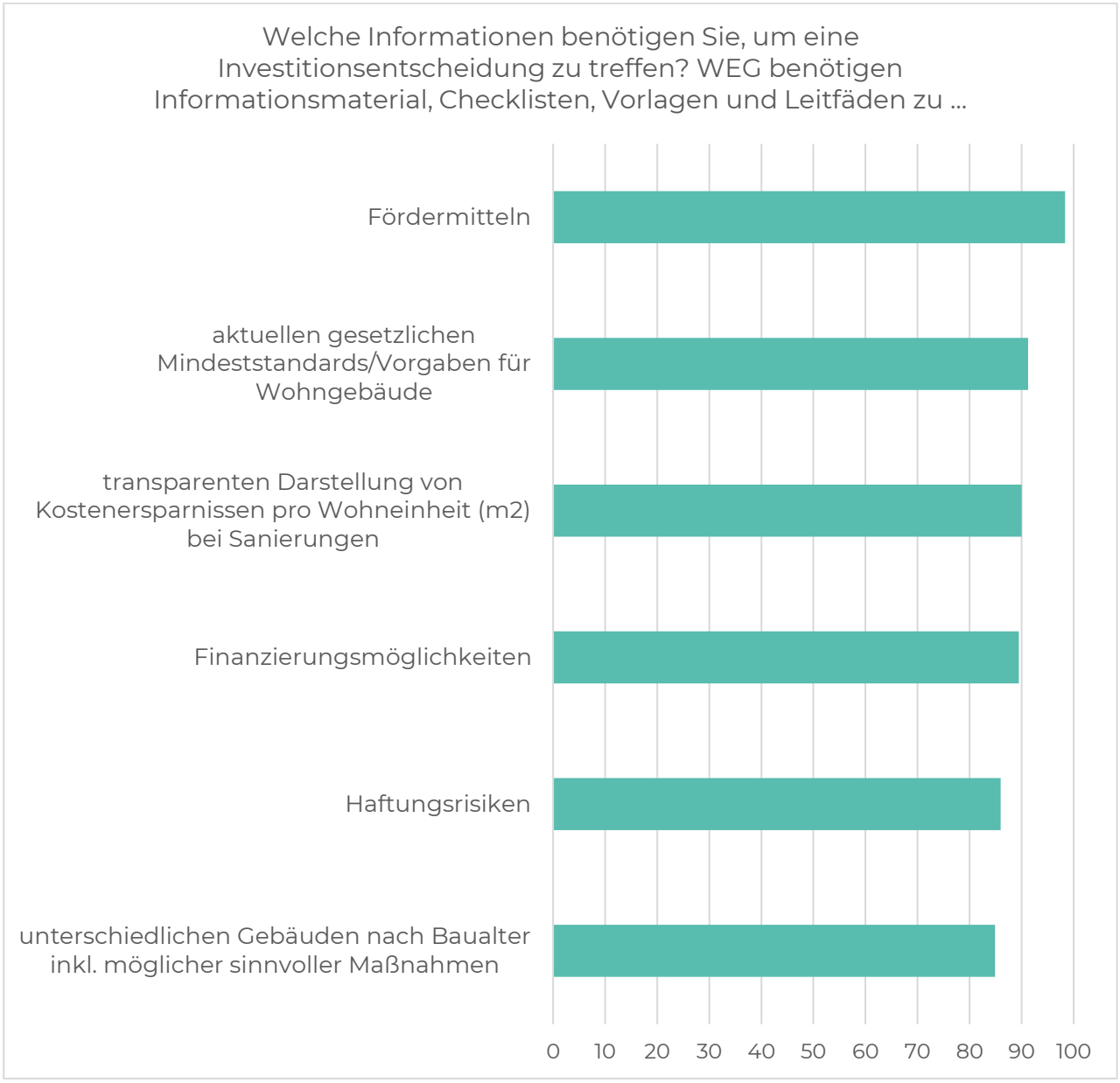

Abbildung 34: Benötigte Informationen zur Entscheidungsfindung (N = 61) (Angaben in Prozent)

Welche Informationen benötigen WEG, um eine Investitionsentscheidung zu treffen?

Es fällt auf, dass insgesamt ein hoher Informationsbedarf besteht, da alle Alternativen sehr hohe Zustimmungswerte erhalten haben. Vor allem werden Informationen zu Fördermitteln als besonders wichtig erachtet (98 %). Ebenfalls sind aktuelle gesetzliche Mindeststandard/ Vorgaben für Wohngebäude (91 %) und die transparente Darstellung von Kostenersparnissen pro Wohneinheit (m^2) bei Sanierungen (90 %) dir drei meist genanntesten Informationen mit hohem Bedarf.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Finanzierungsformen

Unter den befragten Eigentümer*innen ist eine grundsätzliche Investitionsbereitschaft für energetische Sanierungen vorhanden, denn der Aussage „Ich möchte kein weiteres Geld investieren“, verneinten 77% der Umfrageteilnehmer*innen.

Sanierungsmaßnahmen werden typischerweise durch Rücklagen der WEG (Eigenkapital der WEG), Sonderumlagen (Eigenkapital oder Einzeldarlehensverträgen der Eigentümer*innen), WEG-Verbandskrediten, Fördermittel oder Bausparverträge finanziert. Ebenfalls können die unterschiedlichen Finanzierungsinstrumente kombiniert werden. Eine Sonderform der Finanzierung in WEG stellt das Contracting dar. Laut Umfrageergebnisse werden energetische Sanierungen zu 67 % aus Erhaltungsrücklagen und zu 33 % aus Sonderumlagen finanziert. WEG Verbandskredite sind die Ausnahme als die Regel (5 %), wobei 14 % der Eigentümer*innen einen Privatkredit aufgenommen hat, um die Sanierungsmaßnahme(n) zu bezahlen. Zuschüsse bzw. staatliche Fördermittel werden nur von 9 % in Anspruch genommen. Frühere Ergebnisse zeigen, dass je höher die Erhaltungsrücklage, desto schneller und leichter fällt in der Regel auch die Entscheidung für energetische Sanierungen (BBSR 2014). Die Erhaltungsrücklage und Sonderumlagen dominieren und sind die zentralen Finanzierungsquellen in der GREEN Home Umfrage als auch in der DDIV/KfW-Studie (2013) oder der Eigentümer*innenbefragung von Wohnen im Eigentum (2017).

Aus den Ergebnissen lässt sich der Schluss ziehen, dass Hausverwaltungen und Eigentümer*innen Zuschüssen und WEG Krediten eher zurückhaltend gegenüberstehen. Einen Verbandskredit muss die WEG als Rechtsträgerin aufnehmen, und nicht jeder Sondereigentümer getrennt. Hierbei ist die Rolle des Verwalters zentral, da dieser für die Bank die zentrale Ansprechperson ist und den Kredit koordiniert und beantragt (nach Vollmachtserteilung durch Beschluss der WEG). Für Banken stellt ein Verbandskredit eine Arbeitserleichterung dar, weil keine Einzelberatungen stattfinden müssen (BBSR 2014). Das Gemeinschaftseigentum wird als Sicherheit ins Grundbuch eintragen und nicht das Sondereigentum jedes Einzelnen, damit existiert auch kein Schufaeintrag für die Eigentümer*innen. Zudem wird keine einzelne Bonitätsprüfung getätigt.

Die Beurteilung der Rechtslage zur Aufnahme eines Verbandskredits ist von Wohnungseigentümergemeinschaften in Studien als unklar eingestuft worden (BBSR

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

2014). Dies steht vermutlich auch in einem starken Zusammenhang mit der geringen Bereitschaft, Kredite für die Finanzierung von Effizienzmaßnahmen aufzunehmen (Achtnicht & Madlener, 2014; Ástmarsson et al., 2013; Baek & Park, 2012).

Laut den Ergebnissen der GREEN Home Umfrage sind generell knapp 60 % der befragten Eigentümer*innen bereit, einen Langzeitkredit über 10 bis 15 Jahre für eine umfassende Sanierung aufzunehmen, wenn die Kosten des Kredits durch die Energieeinsparungen gedeckt werden. Bei dem Thema unentschlossen sind 23 %, während 22 % ablehnen, einen Kredit aufzunehmen. Die hohe Anzahl der „Unentschlossenen" lassen den Schluss zu, dass hier noch Luft nach oben ist, weshalb mehr Aufklärung bei den Verwalter*innen und Eigentümer*innen notwendig ist.

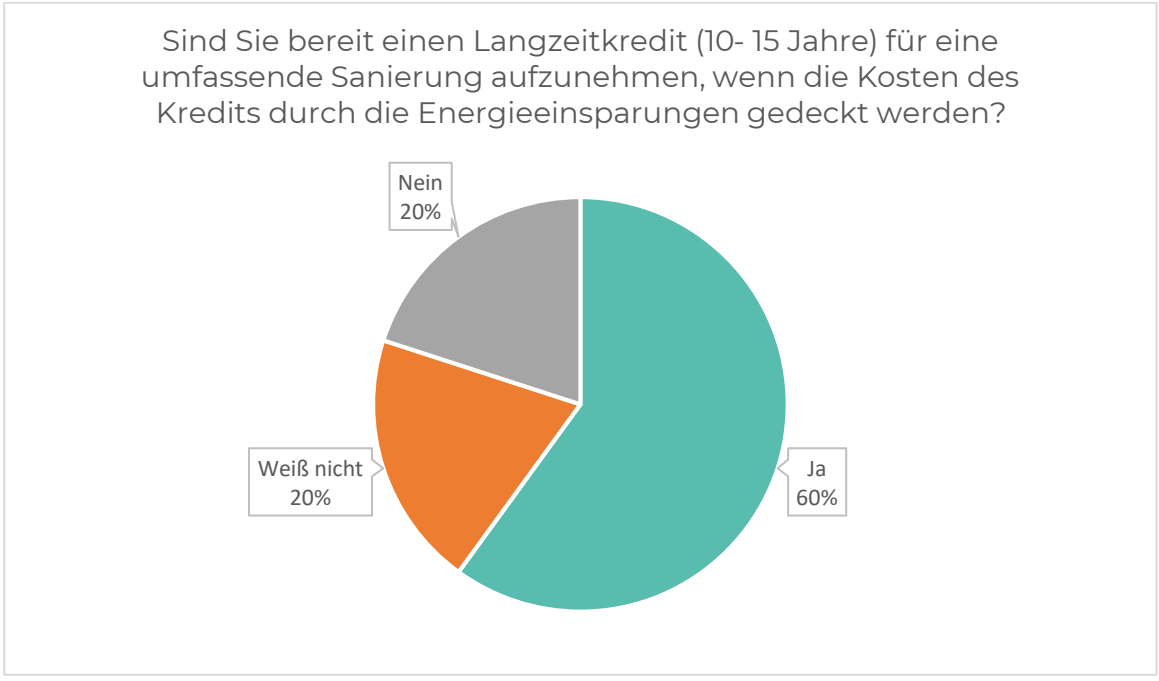

Abbildung 35: Bereitschaft zur Aufnahme eines Langzeitkredits (N = 60)

6 Zusammenfassung

Diese Untersuchung gab einen Überblick über den aktuellen Zustand des WEG-Bestands, spezifische Motivlagen und Hemmnisse für energetische Sanierungen in WEG sowie Fragen der Finanzierung. Beleuchtet wurden diese Aspekte aus den Blickwinkeln der Eigentümer*innen und Verwalter*innen. Um private Finanzierungsquellen zu er-

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

schließen, müssen Koalitionen eingegangen werden, die öffentliche und private Interessengruppen vereinen. Es müssen neue Wege gefunden werden, Investitionsbarrieren in großem Maßstab zu überwinden. Zwar sind hoch motivierte und proaktive Immobilienverwaltung eine notwendige Bedingung (Multiplikatorenrolle), um die gesteckten nationalen gebäuderelevanten Klimaziele zu erreichen, jedoch kann dieses Unterfangen nur gemeinsam, in einem Schulterschluss mit den zentralen Akteur*innen gelingen, den WEG- Gebäudebestand umfassend zu sanieren. Nötig dafür sind einfache und unkomplizierte und langfristige Fördermodelle, langfristige Sanierungsplanung, WEG-taugliche individuelle Sanierungspläne, umfassendes Informationsmaterial, Abbau von Vorbehalten gegenüber WEG-Verbandskrediten, Ausbau von Netzwerkstrukturen, kompetente Beratung und Bündelung von Informationen (One-Stop-Shops) und verschiedene Dialogformate, in denen Stakeholder gemeinsam Lösungen erarbeiten. Notwendig ist vor allem ein bedarfsorientiertes Finanzierungsinstrument, welches der heterogenen WEG Struktur gerecht wird, um die Investitionslücke zu schließen und private Finanzmittel in großem Umfang zu mobilisieren. Dazu gehört auch eine klare Förderstruktur und die Vereinfachung der Förderkonditionen und -bedingungen (Antragstellung).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Quellenverzeichnis

Achtnicht, Martin; Madlener, Reinhard (2014): Factors influencing German house owners' preferences on energy retrofits. In: *Energy policy* 68, S. 254–263. https://doi.org/10.1016/j.enpol.2014.01.006

Baek, Cheonghoon; Park, Sanghoon (2012): Policy measures to overcome barriers to energy renovation of existing buildings. In: *Renewable and Sustainable Energy Reviews* 16 (6), S. 3939–3947. https://doi.org/10.1016/j.rser.2012.03.046

BBSR [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung] (2014): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergemeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bonn: BBSR. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichugen/2014/In-vestitionsprozesse.html?nn=445354.

Bienert, Sven (2020): Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung bzgl. der errechneten öffentlichen Förderlücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbau. Online verfügbar unter https://www.gdw.de/media/2020/06/studie_prof.-dr.-sven-bienert_oeffentliche-foerderungsluecke-klimaziele-mietwohnungsbau_2020.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022.

***BMWi** (2014): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Online verfügbar unter https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/sanierungsbedarf-im-gebaeudebestand.pdf?__blob=publicationFile&v=3, zuletzt geprüft am 30.06.2022.*

Cischinsky, Holger und Diefenbach, Nikolaus (2018): Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016. Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deut-schen und hessischen Wohngebäudebestand. Darmstadt: IWU [Institut für Wohnen und Um-welt]. https://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/Endbericht_Datenerhebung_Wohngeb%C3%A4udebestand_2016.pdf.

DDIV [Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.] (2017): DDIV-Kompendium Energieeffizienzmassnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergemeinschaften inklusive Musterbe-schlüsse. 3. vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin: DDIV. https://ddiv.de/download/d1kuijl9luv8es2fpfh43ia1e8/DDIV-Kompendium%202017_Webver-sion.pdf.

Dena (2016): Umfrage zur Energieeffizienz im Gebäudesektor: Ergebnisse. Online verfügbar unter https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Presse___Medien/dena-Factsheet-geea-Umfrage-Energieeffizienz-Gebaeudesektor.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Ebrahimigharehbaghi, Shima; Qian, Queena K.; Meijer, Frits M.; Visscher, Henk J. (2019): Unravelling Dutch homeowners' behaviour towards energy efficiency renovations: What drives and hinders their decision-making? In: *Energy policy* 129, S. 546–561. https://doi.org/10.1016/j.enpol.2019.02.046

Galvin, Ray (2014): Why German homeowners are reluctant to retrofit. In: *Building Research & Information* 42 (4), S. 398–408. https://doi.org/10.1080/09613218.2014.882738

Hauge, Åshild Lappegard; Thomsen, Judith; Löfström, Erica (2013): How to get residents/owners in housing cooperatives to agree on sustainable renovation. In: *Energy Efficiency* 6 (2), S. 315–328. https://doi.org/10.1007/s12053-012-9175-5

Haus und Grund (2021): Vermieterbefragung. Ergebnisse 2021. Online verfügbar unter https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/vermieterbefragung-deutschland-2021_0.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022

Ista (2020): So sieht das typische Mehrfamilienhaus aus. Eine Bestandsaufnahme auf Bundes- und Landesebene. *Online verfügbar unter* https://www.ista.com/fileadmin/twt_customer/countries/content/Germany/Images/Content_Hub/20200805_Content-hub_Studie_Mehrfamilienhaus_Web_final.pdf, *zuletzt geprüft am 30.06.2022*.

Jaroszek, L.; Lerbs, O.; Teske, M. (2015): Finanzierungsbedingungen der energetischen Gebäudesanierung durch Wohnungseigentümergemeinschaften in Baden-Württemberg. Studie im Auftrag der L-Bank. Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH.

Pfeffing, J. (2021): Welches Know-how ist gefragt? Das ergab die diesjährige Umfrage des VDIV Deutschland zum Bildungsbedarf der WEG-Verwaltungen VDIVaktuell 8/21. *Online verfügbar unter* https://www.archiv.ddivaktuell.de/blog/welches-know-how-ist-gefragt-das-ergab-die-diesjaehrige-umfrage-des-vdiv-deutschland-zum-bildungsbedarf-der-weg-verwaltungen, *zuletzt geprüft am 30.06.2022*.

Scholl, A. (2009). Die Befragung (2. Aufl.). UTB: 2413 : Medien- und Kommunikationswissenschaft, Soziologie, Politikwissenschaft. UVK.

Vine, Edward (2005): An international survey of the energy service company (ESCO) industry. In: *Energy policy* 33 (5), S. 691–704. https://doi.org/10.1016/j.enpol.2003.09.014

Weiß, J.; Pfeifer, L. (2020): Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften. Studienauswertung und Ergebnisse einer empirischen Online-Befragung unter Eigentümer*innen und Hausverwaltungen. WEG der Zukunft. Online verfügbar unter https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Download-dateien/Publikationen/2020/Energetische_Sanierung_Wohnungseigentuemer-Gemeinschaften.pdf, zuletzt geprüft am 29.06.2022

WiE [Wohnen im Eigentum] (2017): Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss? Auswertung der ersten bundesweiten Befragung der WOH-NUNGSEIGENTÜMER zum Thema Gebäudesanierung. Bonn: WiE. https://www.wohnen-im-ei-gentum.de/system/files/WiE-Umfrage-MOD-Auswertung-2017-end.pdf

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Appendix

Bei den offenen Anmerkungen zum Ende der Befragung nennen die Teilnehmer*innen besonders häufig Konflikte zwischen den Wohnungseigentümer*innen, Beratungsbedarf sowie die Höhe der Fördermittel. Zusätzlich werden erhöhter Verwaltungsaufwand und –kosten als Hemmnisse genannt.

Offene Frage

Was möchten Sie uns noch zum Thema WEG-Sanierung sagen? Sehen Sie weitere Hürden, haben Sie weitere Wünsche?

Eigentümer*innen

Die Genehmigungsverfahren verkürzen bzw. beschleunigen

Wie können ältere Eigentümer einen Kredit erhalten?

Die Steuerabschreibungs- sowie Mieterumlagemöglichkeiten müssen dringend drastisch erhöht werden!

Ausbildung speziell zum WEG Verwalter erforderlich, Fortbildungspflicht auch in technischen Bereichen gesetzlich erforderlich, angemessene Vergütung für die ständig steigenden Anforderungen an den WEG Verwalter

Wohnimmobilienverwaltung

- Die WEG müsste durch einen langfristigen Sanierungsfahrplan und eine kompetente Eigentümerkommission bzw. kompetente Partner transparent und visuell einbezogen und informiert werden und finanziell (mit entsprechend langfristigen Fördermitteln) planen können. Die Vorteile für die einzelne WEG und jeden einzelnen Eigentümer müssen herausgearbeitet werden damit die ET überhaupt überzeugt werden können. Die ET müssen selbst erkennen können, dass sich die Effekte nur positiv auswirken.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

- Grundsätzlich stehe ich Sanierungen skeptisch gegenüber. Selbst durch eine Kernsanierung, da oftmals aus finanziellen Gründen halbherzig durchgeführt, können neue Probleme entstehen. Beispiel: neue Fenster und Fassadendämmung - Zwangsbelüftung der Räume - neue Wartungskosten der Belüftungsanlage - Fassadendämmung versus Brandschutz - Haltbarkeit Dämmung - Entsorgung Dämmung bei zukünftigen Renovierungen
- Zu jeder Finanzierung, zu jeder Schulung in dieser Hinsicht, zu jedem Sanierungsplan und zu jeder Gesprächsrunde zu diesem Thema - gehört ein Wille der Eigentümer, dafür Geld in die Hand zu nehmen. Solange man bereits Romane erörtert und Fransen am Mund bekommt, wenn man Substanzen zum Vorteil verändern möchte, die im Ergebnis lediglich das Abschöpfen von Geldern bei Kapitalanlegern verkörpern, fühlt man sich auf verlorenem Posten. Lediglich bei Selbstnutzern ist ein vorausschauendes Denken vorhanden.
- Die Notwendigkeit ist bei den Wohnungseigentümern noch nicht angekommen
- Gerade bei Objekten über 40 Jahre sind die Entscheider (Eigentümer) in einem Alter in dem diese keine Veränderungen mehr wollen oder finanziell nicht dazu in der Lage sind. Somit werden Maßnahmen in der Regel abgelehnt oder stetig vertagt. Die Sinnhaftigkeit ist zwar vorhanden aber es fehlt auch die Bereitschaft Bauaktivitäten zu dulden.
- Größte Hürde sind die unterschiedlichen Interessen innerhalb einer WEG (Eigennutzer, Vermieter, neuer Käufer, etc.)
- Unbedingt: Finanzierungsbedingungen erleichtern, notwendiges Quorum ändern
- So lange die BAFA und KFW so rattenschlecht und langsam sind und wir uns vor Bürokratismus nicht retten können. Werden wir niemals die gesteckten Ziele erreichen.
- Die größte Hürde ist die Eigentümer von einer Maßnahme zu überzeugen.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

- Für eine energetische Sanierung im erforderlichen Umfang fehlt faktisch bei allen Liegenschaften die älter sind als 10 Jahre das notwendige Geld oder der Wille es aufzunehmen.
- Persönlicher Ansprechpartner für Förderprogramme und Begleitung bei Antragsstellung. Überblick der Fördermöglichkeiten, die auch an Eigentümer weitergegeben werden können (Laie muss sie verstehen können)
- Die Ziele der Politik sind richtig, aber es fehlt am Personal. Ich begleite gerade eine Komplettsanierung (Baujahr 1972), es ist jedoch nicht möglich, 3 Angebote zu erhalten, da die Handwerksfirmen keine Angebote mehr schreiben, weil sie genug zu tun haben und es nicht immer zur Auftragsvergabe kommt. Ebenso ist es schwer, für neue Sanierungen einen Energieberater zu bekommen. Auch diese sind hier in Südbaden alle ausgebucht. Das erschwert die Umsetzung immens. Wie gesagt, die Ziele der Politik sind richtig, aber ohne ManWomenPower nicht umsetzbar. Mir kommt es vor, als wüssten das die Politiker nicht. Handwerksberufe und auch WEG-Verwaltung sind unter den jungen Leuten absolut gar nicht gefragt, da gefühlt jeder erstmal studieren geht und danach schaut was passiert. Hier in Südbaden gibt es seit Jahren einen Mangel an Fachpersonal für WEG-Verwaltung. Ich werde in meinem Betrieb überrannt mit Anfragen, habe jede Woche 3-5 Anfragen, die ich mangels Personals ablehnen muss. Desweitern kommt für Verwaltungen erschwerend hinzu, dass es wie z.B. durch die Klima-/Energieziele zu einem enormen Arbeits-Mehraufwand kommt, die ein Eigentümer nicht sieht. Es ist unglaublich viel Fortbildungsbedarf, aufgrund stetig neuer Gesetze (WEG-Novelle 2020). Ganz gravierend ist, dass der Beruf des WEG-Verwalters völlig unterschätzt ist. Die wenigsten Eigentümer (und damit meine ich die gesamte Bevölkerung) weiß, was ein Verwalter leistet und verdienen muss. Der immer mehr werdende Arbeitsaufwand (bei gleichbleibenden Objektbestand) und die wenige Wertschätzung der Bevölkerung hierfür, wirken demotivierend und viele Verwalter stoßen auf ihre Grenzen bzw. geben frühzeitig auf.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

- Hürde der Beschlussfassung ist der Hauptpunkt; Fördermöglichkeiten sind zwar interessant, aber in der Abwicklung so aufwendig, dass diese häufig uninteressant werden.
- Die bisherigen Erfahrungen mit "Energieberatern" und "Energieagenturen" sind frustrierend: Ich stoße auf schlecht qualifizierte Berater (m/w/d), vorgefasste Meinungen (z.B. "nur Pelletheizungen haben Zukunft", "nur Solar / nur Photovoltaik ist sinnvoll") und sinnfreie Aussagen ("Was da zu tun ist? Fragen Sie doch irgendeinen Handwerker, ich berate nur allgemein...").
- Investitionsbereitschaft einzelner Miteigentümer*innen, da der Amortisationszeitraum häufig als zu lang eingeschätzt wird bzw. tatsächlich zu lang ist.
- Photovoltaik auf den Dächern/Mieterstrom im Gebäude ermöglichen, Wärmepumpentechnologie für den Altbau/Bestand entwickeln, Kalkulations- und Umsetzungsbeispiele schaffen, dort ist der größte Hebel
- Die Politik sollte ein langfristiges Konzept für die energetische Sanierung entwickeln, damit Planungssicherheit besteht.
- Mit einem guten Konzept lassen sich Eigentümer überzeugen. Einige scheuen jedoch trotzdem die Investition, aufgrund eigener fehlender finanzieller Mittel.
- Langwierige Prozesse, sehr umständlich. Besp. Heizungssanierung: früher drei Angebote eingeholt, bei ETV beschließen lassen wer den Auftrag bekommt, ggfls. Sonderumlage. Heute: 1. ETV --> Entscheidung welcher Fachingenieur und Energieberater mit Prüfung der Möglichkeiten beauftragt werden soll. 2. ETV: Entscheidung über Sanierungsvariante und anschließende Ausschreibung. 3. ETV: Entscheidung welche Firma beauftragt werden soll.
- Aktuell haben wir den Fall der Heizungssanierung. Es ist fast unmöglich einen Energieberater zu bekommen, der zeitnahe Zeit hat. Dann die Ungewissheit was mit den Heizungsanlagen noch möglich ist, erschwert die Entscheidungsfindung sehr. Die Eigentümer haben sich jetzt entschieden ihre Ölheizung weiter zu betreiben bis diese Ausfällt und dann zu sehen was machbar ist. Aktuelle Lösungen für Mehrfamilienhäuser mit Heizkörper sind fast unmöglich, da die Alternativen

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Luftwärmetauscher meistens nicht die entsprechende Vorlauftemperatur erbringen und somit zu geheizt werden muss und somit dies wieder nicht wirtschaftlich und auch umwelttechnisch nicht gerade sinnvoll ist. Solaranlage braucht man eigentlich nicht darüber sprechen, da diese nicht wirklich umweltfreundlich hergestellt werden und auch die Entsorgung ein Umweltproblem darstellt und was von der Politik aber so nicht erfasst ist. Der Abbau der Bestandteile für Solaranlage ist eine reine Umweltverschmutzung hoch 10 und führt auch zu weiteren Umweltschäden, die nicht zum Umweltschutz führen. Klar sind es Umweltschäden in anderen Ländern, aber das Umweltproblem muss komplett von der Gewinnung der Ressourcen, der Herstellung und der späteren Entsorgung in die Umweltbilanz einfließen, damit auch wirklich beurteilt werden kann, ob dieses Produkt ein sinnvolles Produkt zum Umweltschutz ist. Eine sinnvolle Beratung von A-Z durch eine Stelle wäre günstig.

- Viel zu wenig Handwerker.
- Energetische Sanierungen immer aufwändiger und komplizierter und vor Allem umständlicher werden (Bsp.: früher hat eine Eigentümerversammlung für den Tausch einer Heizanlage gereicht, heute werden drei benötigt um die verschiedenen Teilentscheidungen herbei zu führen).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Datenschutz

Die erhobenen Daten werden ausschließlich für wissenschaftliche Zwecke verwendet. Ein Personenbezug kann anhand der erhobenen Daten nicht hergestellt werden. Es werden somit ausschließlich anonyme, nicht personenbezogene Daten gespeichert und verarbeitet. Es sind keine Rückschlüsse auf Studienteilnehmende möglich. Die Ergebnisse dieser Studie können im Rahmen des Projektes (z. B. Präsentationen, Artikel in Zeitschriften) veröffentlicht werden.

Ihre Rechte: Die Teilnahme an dieser Studie erfolgt freiwillig und richtet sich an Personen ab 18 Jahren. Sie können die Umfrage jederzeit ohne Angabe von Gründen abbrechen. Rückfragen richten Sie gerne an folgende E-Mail-Adresse: *k.eisfeld@vdiv.de*

* 1. Einverständniserklärung: Durch das Klicken auf „Ja“ bestätigen Sie, dass Sie alle obenstehenden Informationen gelesen und verstanden haben. Sie erklären sich mit der Teilnahme an dieser Umfrage und mit der Analyse der Daten einverstanden.

- ◯ Ja
- ◯ Nein

Allgemeine Daten

2. **Bitte geben Sie Ihr Geschlecht an.**

- ◯ Männlich
- ◯ Weiblich
- ◯ Divers

3. **Sind Sie Eigentümer*in einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)?**

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Ja und als WEG-Verwalter*in tätig

Angaben zu Ihrer Immobilie

4. **Sind Sie Selbstnutzer oder vermieten Sie Ihre Immobilie?**

- ◯ Selbstnutzer
- ◯ Vermieter
- ◯ weder noch

5. **Wie viele Wohneinheiten hat Ihre WEG?** (Anzahl der Wohneinheiten)

6. **Wie viele Geschosse hat ihr Wohngebäude?**

7. **Wie viele Wohneinheiten besitzen Sie?**

8. **Wie viele m2 hat ihre Wohneinheit?** (Wenn Sie mehrere Immobilien besitzen geben Sie hier bitte den Durchschnitt an)

9. **In welchem Bundesland liegt Ihre Wohnimmobilie?**

10. **Wann wurde(n) Ihre Immobilie(n) errichtet?**

- ☐ vor 1919
- ☐ 1919-1948
- ☐ 1949-1978
- ☐ 1979-1990
- ☐ 1991-2000
- ☐ 2001-2009
- ☐ ab 2009

11. **Wie beurteilen Sie den aktuellen Zustand Ihres Gemeinschaftseigentums (bitte zutreffendes ankreuzen)?**

- ◯ Sanierungsbedürftig, Komplettsanierung ist notwendig (Heizung, Dach, Fassade, etc.)
- ◯ Sanierungsbedürftig, aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen sind notwendig (Heizung, Dach, Fassade, etc.)
- ◯ Instandhaltungsbedarf, kleinere Reparaturen sind nötig
- ◯ Wohnkomfort fehlt
- ◯ Das Gemeinschaftseigentum entspricht dem aktuellen Stand der Technik

12. **Wie hoch sind Ihre monatlichen Zahlungen für die Erhaltungs-/ Instandhaltungsrücklage? (in € pro Monat)**

13. **Haben Sie einen laufenden Kredit (Grundschuld) für Ihre Immobilie?**

- ◯ Ja
- ◯ Nein

14. **Wurden bereits (umfassende) Sanierungsmaßnahmen und/oder energetische Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in den letzten fünf Jahren durchgeführt?**

Ja	Nein
◯	◯

15. **Welche Baumaßnahmen wurden am Gemeinschaftseigentum in den letzten fünf Jahren durchgeführt?**

- [ ] Umfassende Sanierungsmaßnahmen (mind. drei Maßnahmen wurden abgestimmt aufeinander durchgeführt)
- [ ] Teilsanierungen (eine Maßnahme wurde durchgeführt, z.B. Austausch des Heizsystems)
- [ ] Weiß nicht

16. **Wie wurde/n die Maßnahme/n finanziert? (Mehrfachauswahl)**

- [ ] Erhaltungsrücklage
- [ ] Sonderumlage
- [ ] WEG-Verbandskredit
- [ ] Andere, und zwar
- [ ] Privatkredit
- [ ] Staatliche Fördermittel

17. **Wie wichtig waren die folgenden Aspekte für die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen in Ihrer WEG?**

	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	Nicht wichtig
Finanzielle Rücklagen der WEG	○	○	○	○
Rechtliche Anforderungen an Gebäude/Bauen	○	○	○	○
Staatliche Förderung (z. B. KfW-55-Effizienzhausstandard)	○	○	○	○
Erhöhung des Wohnkomforts	○	○	○	○
Wertsteigerung der Immobilie	○	○	○	○
Transparente, nachzuvollziehende Darstellung der Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich (mit staatlicher Förderung)	○	○	○	○
Energieeinsparung	○	○	○	○
Günstige Zinssätze	○	○	○	○

Weitere, und zwar

18. **Was sollte ihre WEG-Verwaltung beim nächsten Mal anders machen, wenn sie eine weitere Sanierung planen?**

19. **Wie wahrscheinlich sehen Sie sich mittelfristig – in den kommenden fünf Jahren mit umfänglichen Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum konfrontiert?**

Sehr unwahrscheinlich — Sehr wahrscheinlich

20. **Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zum Gemeinschaftseigentum zu?**

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu
WEG-Verwaltung erfordert Fachkenntnisse der Finanz- und Vermögensverwaltung.	○	○	○	○
WEG-Verwaltung erfordert Fachkenntnisse der Finanzierung.	○	○	○	○
Die Energieeffizienz des Gemeinschaftseigentums beeinflusst den Wert der Immobilie.	○	○	○	○
Ich würde mich aktiv dafür einsetzen, dass statt einfacher Instandsetzungsarbeiten eine energetische Sanierung durchgeführt wird, wenn diese wirtschaftlich darzustellen ist.	○	○	○	○
Mir ist klar, dass in den nächsten Jahren strenge gesetzliche Sanierungsauflagen auf die Eigentümer zukommen werden.	○	○	○	○
Verbindliche Vorgaben von Erhaltungs-/Instandhaltungsrücklagen pro qm Wohnfläche, die den Status quo des Gemeinschaftseigentums berücksichtigen, wären sinnvoll.	○	○	○	○
Für Beschlussfassungen zu Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen sollte generell die einfache Mehrheit genügen, auch wenn alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben.	○	○	○	○

21. **Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zum Gemeinschaftseigentum auf Basis langfristiger Sanierungs-/Werterhaltungspläne zu?**

Sanierungsfahr-/Werterhaltungspläne…

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu
liegen nur in Ausnahmen vor: Das Thema Sanierung kommt auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung, bei konkretem Instandhaltungsbedarf.	○	○	○	○
unterstützen die Finanzierungsplanung der Eigentümer*innen und stellen ein nützliches Instrument für Investitionsentscheidungen in WEG dar.	○	○	○	○
sind ein Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristige Investitionsbedarf.	○	○	○	○
dienen dem Verbraucherschutz, beim Kauf einer Eigentumswohnung.	○	○	○	○
ermöglichen die abgestimmte Umsetzung von einzelnen Teilsanierungen.	○	○	○	○
sollten ganzheitlich den Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums berücksichtigen (Elektrik, Bauteile, Anlagentechnik etc.).	○	○	○	○
sind für die Moderation von Entscheidungsprozessen in WEG nützlich.	○	○	○	○
sind ein Argumentationsmittel, um Instandsetzungsbeitrag/Erhaltungsrücklage zu erklären und anzupassen.	○	○	○	○
sollten kontinuierlich fortgeschrieben werden.	○	○	○	○
kosten Geld und werden daher von der WEG nicht beschlossen.	○	○	○	○
sollten verpflichtend für alle Wohngebäude vorliegen.	○	○	○	○

22. **Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?**

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu
Die Qualifizierung von Beiräten ist für die Entscheidungsfindung und Willensbildung in WEG relevant.	○	○	○	○
Meine WEG-Verwaltung platziert das Thema Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen von (perspektivisch) notwendigen Sanierungsoptionen.	○	○	○	○

23. **Welche Kenntnisse und Kompetenzen erwarten Sie im Rahmen der Begleitung und Umsetzung umfassender Sanierungsmaßnahmen und/oder energetische Baumaßnahmen in WEG von einer WEG-Verwaltung?**

Von der WEG-Verwaltung erwarte ich Kenntnisse und Kompetenzen im Bereich...

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu
Projektmanagement und Steuerung von Dienstleistern	○	○	○	○
Energieeffizienzanforderungen des Gesetzgebers an Wohngebäude	○	○	○	○
energetischer Sanierungsoptionen	○	○	○	○
der Erarbeitung von Finanzierungskonzepten	○	○	○	○
staatlicher Förderprogramme	○	○	○	○
der Begleitung von Entscheidungsprozessen der WEG (Moderation)	○	○	○	○

Weitere, und zwar

24. **Wodurch werden energetische Sanierungen behindert?**
(Bitte kreuzten Sie die 5 wichtigsten Hemmnisse an)

- ☐ Eigentümer*innen fehlen Informationen zum Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den gesetzlichen Vorgaben
- ☐ Bereits für Sanierungsmaßnahmen, die lediglich der Instandhaltung dienen, fehlt das Geld
- ☐ Förderungen sind nicht hoch genug, um umfassende Sanierungen anzustoßen
- ☐ Zweifel am Sinn der Maßnahme(n)
- ☐ Konditionen, Förderungen und Gesetzesauflagen können sich schnell ändern oder auslaufen (Fehlende Planungssicherheit)
- ☐ Zu geringe Erhaltungsrücklage
- ☐ Wirtschaftlichkeit der Maßnahme innerhalb von 10 Jahren schwierig (zu kurzer Planungshorizont)
- ☐ Eigentümer*innen lehnen langfristige Sanierungsplanung ab
- ☐ Intrasparente/Undurchsichtige Fördermodelle
- ☐ Langfristige Sanierungs-/Werterhaltungsplanung in WEG fehlt
- ☐ Fehlende personelle Ressourcen der Verwaltung
- ☐ Unklare Haftungsfragen
- ☐ Fehlende Qualifizierung der Verwaltung im Bereich der Begleitung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen
- ☐ Unsicherheit, welche Aufgaben genau der Verwaltung und weiteren Akteuren zukommen
- ☐ Informationsstellen und Unterstützungsangebote zum Vorgehen fehlen
- ☐ Fehlende Vernetzung mit Sachverständigen (Beratung, Planung z.B. bezogen auf Finanzierung und Förderung, Sanierung)

25. **Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?**

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

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Teils/teils	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu	Kann ich nicht einschätzen
Finanz- und Vermögensverwaltung	◯	◯	◯	◯	◯	◯
Finanzierung	◯	◯	◯	◯	◯	◯
bundesweite Förderprogramme (KfW, BAFA)	◯	◯	◯	◯	◯	◯
regionale Förderprogramme für Umwelt und Energie (z. B. Kredite, Zuschüsse)	◯	◯	◯	◯	◯	◯

26. **Was sind für Sie Gründe, die für Energieeffizienzinvestitionen und umfängliche Sanierungsmaßnahmen sprechen?**

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Starker Anstieg der Energie- und CO2- Preise	◯	◯	◯	◯
Haus/Bauteil technisch auf den neusten Stand bringen	◯	◯	◯	◯
Ein besseres Wohnklima schaffen/ Erhöhung des Wohnkomforts	◯	◯	◯	◯
Dauerhaften Werterhalt bzw. -steigerung der Immobilie	◯	◯	◯	◯
Vorausschauend agieren bevor Sanierungspflicht kommt	◯	◯	◯	◯
Umfassende Fördergelder nutzen	◯	◯	◯	◯
Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen (z. B. Öl, Kohle, Gas)	◯	◯	◯	◯
Einen Beitrag zum Klimaschutz leisten	◯	◯	◯	◯
Positive Erfahrungen und Berichte aus dem privaten Umkreis	◯	◯	◯	◯
Gar nichts – Ich möchte kein weiteres Geld investieren	◯	◯	◯	◯

27. **Sind Sie bereit einen Langzeitkredit (10- 15 Jahre) für eine umfassende Sanierung aufzunehmen, wenn die Kosten des Kredits durch die Energieeinsparungen gedeckt werden?**

◯ Ja ◯ Nein ◯ Weiß nicht

28. **Welche Informationen sind für die gemeinsame Entscheidungsfindung von Eigentümergemeinschaften relevant? (Zutreffendes bitte ankreuzen)**

- [ ] Kosten in €/m2 im Monat
- [ ] Kosten in €/m2 im Monat nach Laufzeit bei Aufnahme von Fremdkapital
- [ ] Prognostizierte Energieeinsparungen in € im Monat
- [ ] Förderungen, die genutzt werden können im Verhältnis zu den Kosten in €/m2
- [ ] Dauer der baulichen Maßnahmen
- [ ] Detaillierte Aufstellung der Maßnahmen- und Gesamtkosten
- [ ] Andere, und zwar

_____

Informationsbedarf

29. **Welche Informationen benötigen Sie, um eine Investitionsentscheidung zu treffen?**
WEG benötigen Informationsmaterial, Checklisten, Vorlagen und Leitfäden zu …

	Nützlich	Nicht nützlich	Weiß nicht
Fördermitteln	○	○	○
Finanzierungsmöglichkeiten	○	○	○
Haftungsrisiken	○	○	○
aktuellen gesetzlichen Mindeststandards/Vorgaben für Wohngebäude	○	○	○
transparenten Darstellung von Kostenersparnissen pro Wohneinheit (m2) bei Sanierungen	○	○	○
unterschiedlichen Gebäuden nach Baualter inkl. möglicher sinnvoller Maßnahmen	○	○	○

30. **Welche Art von Anlaufstellen zur Information für Wohnimmobilienverwaltung & WEG wünschen Sie sich?**

(Bitte bewerten sie die Nützlichkeit mit Schulnoten von 1: sehr nützlich 6: gar nicht nützlich)

≣ ☐ Informationsplattform

≣ ☐ Netzwerk / Register von Sachverständigen

≣ ☐ Beratungsmöglichkeiten

≣ ☐ Erfahrungsaustausch (WEG, welche bereits Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt haben)

≣ ☐ Bundesweite Auskunftsstelle

≣ ☐ Regionale Auskunftsstellen

31. **Wo informieren bzw. mit wem tauschen Sie sich über Ihre Immobilie und durchzuführende Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus?**

- [ ] Webseite von Verbänden (Interessensverbände)
- [ ] Verbraucherschutzwebseiten
- [ ] Energie- und Klimaagenturen (z.B. Stadtwerke)
- [ ] Freunde/Bekannte
- [ ] In bestimmten Internetforen, und zwar
- [ ] Andere Eigentümer*innen
- [ ] WEG-Verwaltung
- [ ] Facebookgruppen/Whatsapp-Gruppen
- [ ] Mit niemanden

32. **Kennen Sie den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP)?**

- ◯ Ja
- ◯ Nein

33. **Erfolgt die Werterhaltungsplanung in Ihrer WEG bereits auf Basis eines Sanierungsfahrplans (SFP)?**

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Weiß nicht

Sanierungsfahrplan

34. **Wer hat den Sanierungsfahrplan für Sie erstellt?**

- ◯ Energieberater der Stadt / der regionalen Energieagentur
- ◯ Energieberater der Verbraucherzentrale
- ◯ Energieberater: Ingenieur oder Architekt
- ◯ Energieberater aus dem Handwerk
- ◯ Energieberater: Schornsteinfeger
- ◯ Sonstiges, und zwar

35. **Wie zufrieden waren Sie im Nachhinein mit der Erstellung des SFP? Bitte benutzen Sie bei der Bewertung Schulnoten von 1 - 6**

	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Ausreichend	Mangelhaft	Ungenügend
Verständlichkeit des SFP insgesamt	◯	◯	◯	◯	◯	◯
Darstellung des Gebäudezustands zum Zeitpunkt der Beratung	◯	◯	◯	◯	◯	◯
Detailgrad der vorgeschlagenen Maßnahmen	◯	◯	◯	◯	◯	◯
Klarheit der Sanierungsperspektive über die nächsten Jahre	◯	◯	◯	◯	◯	◯
Informationen zum energetischen Nutzen der Sanierungen	◯	◯	◯	◯	◯	◯
Informationen zur Wirtschaftlichkeit der Sanierungen	◯	◯	◯	◯	◯	◯
Nützlichkeit der Informationen für Sie persönlich	◯	◯	◯	◯	◯	◯

36. **Wurden Inhalte des Sanierungsfahrplans bereits umgesetzt?**

- ◯ Nein
- ◯ Ja, und zwar

Bitte geben Sie kurz stichpunktartig an, welche Maßnahmen ungesetzt wurden.

37. **Achten Sie bei Sanierungsmaßnahmen auf eine Reduzierung der Vorlauftemperatur der Heizung?**

- ◯ Ja
- ◯ Nein

38. **Was möchten Sie uns noch zum Thema WEG-Sanierung sagen? Sehen Sie weitere Hürden, haben Sie weitere Wünsche?**

39. **Wenn Sie an der Verlosung teilnehmen und über GREEN Home-Veranstaltungen und Projektergebnisse informiert werden möchten, dann geben Sie bitte im Folgenden Ihre Kontaktdaten an. Ihre Kontaktdaten werden getrennt von Ihren Angaben in der Umfrage gespeichert und nur für die Verlosung bzw. weitere Information der Projektergebnisse genutzt.**

- [ ] Ich bin damit einverstanden, dass ich von GREEN Home über den weiteren Verlauf des Projektes in regelmäßigen Abständen informiert werde (Newsletter).
- [ ] Ich stimme der Teilnahme an der Verlosung zu.
- [ ] Ich möchte über das Ergebnis der Umfrage informiert werden.
- [ ] Keine der oben genannten

40. **Ihre Kontaktdaten**

Name

E-Mail-Adresse

Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 - das ist ambitioniert.

Die Sanierung von Wohngebäuden in Deutschland ist eine der dringlichen Herausforderungen für den Erfolg der Klimawende und das Erreichen der ambitionierten nationalen Klimaschutzziele bis 2045. Mehr als ein Fünftel der Wohnungen in Deutschland werden von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) gehalten. WEG und WEG-Verwaltungen stehen vor der Aufgabe, den Wert des Gemeinschaftseigentums zu erhalten und die Bestände nachhaltig zu sanieren.

Ziel des Projektes GREEN Home – Energieeffizienz für Wohnungseigentümergemeinschaften ist, WEG mit geeigneten Finanzierungsinstrumenten bei der energetischen Sanierung von Gemeinschaftseigentum zu unterstützen.

Diese Online-Befragung richtet sich an WEG-Verwalter*innen und dient der Datenerhebung zum konkreten Unterstützungsbedarf.

Die Bearbeitungszeit der Umfrage liegt bei ca. 15 Minuten. Bitte beantworten Sie die Umfrage vollständig.

Unter allen Teilnehmenden verlosen wir:

- **1 x Kompaktticket für den 30. Deutschen Verwaltertag am 07. und 08. September 2022 im Wert von 595,00 €**
- **3 x kostenfreie Online-Seminare beim VDIV im Wert von 297,00 €**
- **2 x kostenfreie Online-Seminare beim VDIV im Wert von 198,00 €**

Die Befragungsergebnisse werden allen Teilnehmenden nach Auswertung kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt. Um die Auswertung zu erhalten und am Gewinnspiel teilnehmen zu können, bitten wir Sie das Kontaktformular am Ende der Umfrage auszufüllen.

<u>Hinweise</u>

- **Ihre Teilnahme an der Umfrage ist anonym!**
- **Bitte nutzen Sie beim Ausfüllen der Umfrage ausschließlich die unten stehenden ('Zurück' oder 'Weiter') Buttons.**
- **Bei Verwendung der Browserpfeile gehen die bereits ausgefüllten Informationen verloren.**
- **Sobald Sie die Umfrage finalisiert haben und den 'Fertig'-Button gedrückt haben, werden die Antworten zur Auswertung übermittelt.**

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Allgemeine Daten

2. **Bitte geben Sie Ihr Geschlecht an.**

- ◯ Männlich
- ◯ Weiblich
- ◯ Divers

3. **Wie alt sind Sie?**

4. **Sind Sie im Bereich der WEG-Verwaltung tätig?**

- ◯ Ja
- ◯ Nein

5. **In welcher Funktion/Position sind Sie tätig?**

- ◯ Geschäftsführung
- ◯ Objektbetreuung / WEG-Verwaltung
- ◯ Andere, und zwar

6. **Wie viele WEG-Einheiten wurden durchschnittlich pro Objektbetreuer*in im Jahr 2021 verwaltet?**

Angaben zum Unternehmen und betreuten Bestand

7. **Wie viele Mitarbeiter*innen waren in Ihrem Unternehmen im Jahr 2021 im Durchschnitt beschäftigt (inklusive Ihnen)?**

Mitarbeiter*innen

Davon Auszubildende

8. **Wie viele Mitarbeiter*innen sind davon mit der Objektbetreuung beschäftigt?**

Anzahl Mitarbeiter*innen

* 9. **In welchem Bundesland liegt der Großteil Ihrer verwalteten Wohneinheiten?**

10. **Wie viele WEG-Einheiten verwaltete Ihr Unternehmen 2021 insgesamt?**

Einheiten WEG-Verwaltung gesamt

Anzahl der Objekte

11. **Wie verteilen sich die von Ihnen verwalteten WEG-Einheiten auf die Baualtersklassen und wie beurteilen Sie den Sanierungsstau in den Baualtersklassen?**

	WEG-Einheiten (Angabe in Prozent)	Gemeinschaftseigentum befindet sich nicht auf dem aktuellen Stand der Technik (Sanierungsstau)
vor 1919		
1919-1948		
1949-1978		
1979-1990		
1991-2000		
2001-2008		
ab 2009		

Sanieren: Erfahrungen und Vorgehensweisen

12. **Haben Sie bereits umfassende Sanierungsmaßnahmen und/oder energetische Baumaßnahmen begleitet?**

	Sehr selten	Selten	Gelegentlich	Oft	Sehr oft
Umfassende Sanierungsmaßnahmen (mind. drei Maßnahmen wurden abgestimmt aufeinander durchgeführt)	◯	◯	◯	◯	◯
Teilsanierungen (eine Maßnahme wurde durchgeführt, z.B. Austausch des Heizsystems)	◯	◯	◯	◯	◯

13. **Sehen Sie sich mittelfristig – in den kommenden fünf Jahren – stärker mit der Begleitung energetischer Sanierungsprozesse konfrontiert?**

- ◯ Sehr wahrscheinlich
- ◯ Wahrscheinlich
- ◯ Unwahrscheinlich
- ◯ Sehr unwahrscheinlich

14. **Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zum Gemeinschaftseigentum zu?**

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu
WEG-Verwaltung dient der Werterhaltung des Gemeinschaftseigentums.	◯	◯	◯	◯
Professionelle WEG-Verwaltung erfordert Fachkenntnisse der Finanz- und Vermögensverwaltung.	◯	◯	◯	◯
Professionelle WEG-Verwaltung erfordert Fachkenntnisse der Finanzierung.	◯	◯	◯	◯
Die Energieeffizienz des Gemeinschaftseigentums beeinflusst den Wert der Immobilie.	◯	◯	◯	◯
Ich würde mich aktiv dafür einsetzen, dass statt einfacher Instandsetzungsarbeiten eine energetische Sanierung durchgeführt wird, wenn diese wirtschaftlich darzustellen ist.	◯	◯	◯	◯
Mir ist klar, dass in den nächsten Jahren strenge gesetzliche Sanierungsauflagen auf die WEG zukommen werden.	◯	◯	◯	◯
Die Moderation und Beratung in/von Entscheidungsprozessen in WEG (Eigentümerversammlung) ist eine entscheidende Kompetenz für eine professionelle WEG-Verwaltung.	◯	◯	◯	◯
Für Beschlussfassungen zu Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen sollte generell die einfache Mehrheit genügen, auch wenn alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben.	◯	◯	◯	◯

15. **Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zur Werterhaltung des Gemeinschaftseigentums auf Basis langfristiger Sanierungs-/Werterhaltungspläne zu?**

Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne…

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu
liegen nur in Ausnahmen vor: Das Thema Sanierung kommt auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung, bei konkretem Instandhaltungsbedarf.	◯	◯	◯	◯
unterstützen die Finanzierungsplanung der Eigentümer*innen und stellen ein nützliches Instrument für Investitionsentscheidungen in WEG dar.	◯	◯	◯	◯
sind ein Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristige Investitionsbedarf.	◯	◯	◯	◯
dienen dem Verbraucherschutz, beim Kauf einer Eigentumswohnung.	◯	◯	◯	◯
ermöglichen die abgestimmte Umsetzung von einzelnen Teilsanierungen.	◯	◯	◯	◯
sollten ganzheitlich den Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums berücksichtigen (Elektrik, Bauteile, Anlagentechnik etc.).	◯	◯	◯	◯
sind für die Moderation von Entscheidungsprozessen in WEG nützlich.	◯	◯	◯	◯
sind ein Argumentationsmittel, um die Instandsetzungsbeitrag/Erhaltungsrücklage zu erklären und anzupassen.	◯	◯	◯	◯
werden noch nicht häufig von WEG in Anspruch genommen, weil die Förderung abhängig von der tatsächlichen Umsetzung von Sanierungen ist.	◯	◯	◯	◯
sind noch nicht ideal auf WEG zugeschnitten.	◯	◯	◯	◯
sollten kontinuierlich fortgeschrieben werden.	◯	◯	◯	◯
sollten verpflichtend für alle Wohngebäude vorliegen.	◯	◯	◯	◯

16. **Sind Sie der Ansicht, dass die Qualifizierung von Beiräten für die Entscheidungsfindung und Willensbildung in WEG relevant ist?**

◯ Trifft voll und ganz zu ◯ Trifft eher zu ◯ Trifft eher nicht zu ◯ Trifft überhaupt nicht zu

17. **Was ist Ihre Motivation, Eigentümergemeinschaften bei Sanierungsprozessen zu unterstützen?**

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

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

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

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

☐ Weitere Motivation, und zwar

_____

18. **Wodurch werden energetische Sanierungen behindert?**
(Bitte kreuzten Sie die 5 wichtigsten Hemmnisse an)

- [ ] Eigentümer*innen fehlen Informationen zum Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den gesetzlichen Vorgaben
- [ ] Förderungen sind nicht hoch genug, um umfassende Sanierungen anzustoßen
- [ ] Zweifel am Sinn der Maßnahme(n)
- [ ] Konditionen, Förderungen und Gesetzesauflagen können sich schnell ändern oder auslaufen (Fehlende Planungssicherheit)
- [ ] Zu geringe Erhaltungsrücklage
- [ ] Wirtschaftlichkeit der Maßnahme innerhalb von 10 Jahren schwierig (zu kurzer Planungshorizont)
- [ ] Eigentümer*innen lehnen langfristige Sanierungsplanung ab
- [ ] Intrasparente/Undurchsichtige Fördermodelle
- [ ] Langfristige Sanierungs-/Werterhaltungsplanung in WEG fehlt
- [ ] Fehlende personelle Ressourcen der Verwaltung
- [ ] Unklare Haftungsfragen
- [ ] Fehlende Qualifizierung der Verwaltung im Bereich der Begleitung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen
- [ ] Informationsstellen und Unterstützungsangebote zum Vorgehen fehlen
- [ ] Fehlende Vernetzung mit Sachverständigen (Beratung, Planung z.B. bezogen auf Finanzierung und Förderung, Sanierung)

19. **Wie häufig platzieren Sie als WEG-Verwaltung das Thema Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen von (perspektivisch) notwendigen Sanierungsoptionen?**

- ◯ Sehr selten
- ◯ Selten
- ◯ Gelegentlich
- ◯ Oft
- ◯ Sehr oft

20. **Wir platzieren das Thema langfristige Werterhaltungs-/Sanierungsplanung und Energieeffizienzmaßnahmen nicht aktiv, weil…**
(Mehrfachantworten möglich)

- [ ] 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 Eigentümmer*innen fehlt.
- [ ] andere Gründe, und zwar

21. **Bitte geben Sie an, inwieweit Sie den folgenden Aussagen zustimmen.**
Ich werde für die Begleitung und Koordination von umfassenden Baumaßnahmen in folgenderweise vergütet:

- ◯ Pauschal unabhängig davon, ob Eigentümer*innen Maßnahmen beschließen
- ◯ Ich habe keine gesonderte Vergütung für besondere Leistungen solcher Art in meinem Verwaltervertrag vorgesehen.
- ◯ Diese Leistungen sind mit meiner zu erbringenden Grundleistung pauschal abgegolten.
- ◯ Wird als besondere Leistung nach Zeitaufwand abgerechnet.
- ◯ Sonstiges (bitte angeben)

22. In der heutigen Zeit spielt die Instandhaltungsrücklage eine _____ Rolle

sehr wichtige — unwichtige

23. **Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?**

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

	Stimme voll und ganz zu	Stimme zu	Teils/teils	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu
Finanz- und Vermögensverwaltung	◯	◯	◯	◯	◯
Finanzierung	◯	◯	◯	◯	◯
bundesweite Förderprogramme	◯	◯	◯	◯	◯
regionale Förderprogramme für Umwelt und Energie (z.B. Kredite, Zuschüsse)	◯	◯	◯	◯	◯

24. **Wie beurteilen Sie die Antragsstellung für bundesweite Förderprogramme?**

◯ Sehr gut ◯ Gut ◯ Nicht schlecht ◯ Schlecht ◯ Sehr schlecht ◯ Kann ich nicht beurteilen

25. **Wie gut qualifiziert fühlen Sie sich für die Begleitung und Umsetzung umfassender Sanierungsmaßnahmen und/oder energetischer Baumaßnahmen in WEG?**

	Sehr gut qualifiziert	Gut qualifiziert	Wenig qualifiziert	Gar nicht qualifiziert	Ich weiß nicht
Information, Kommunikation zu energetischen Sanierungsoptionen (Eigentümerversammlungen)	◯	◯	◯	◯	◯
Erarbeitung von Finanzierungskonzepten	◯	◯	◯	◯	◯
Koordination der Umsetzung	◯	◯	◯	◯	◯
Versammlungsleitung, Moderation zur rechtssicheren Entscheidungsfindung der WEG	◯	◯	◯	◯	◯

26. **Sind Sie der Ansicht, dass eine Vernetzung mit Sachverständigen (Recht, Energieberatung, Energiedienstleistung, Beiräte, Finanzierung, Bau- und Anlagentechnik, Bauingenieuren, Handwerk, Denkmalschutz etc.) entscheidend ist, um energetische, umfassende Sanierungsmaßnahmen umzusetzen?**

◯ Trifft voll und ganz zu ◯ Trifft eher zu ◯ Trifft eher nicht zu ◯ Trifft überhaupt nicht zu

27. **Welche Informationen benötigen WEG, um eine Investitionsentscheidung zu treffen?**

WEG benötigen Informationsmaterial, Checklisten, Vorlagen und Leitfäden zu …

	Nützlich	Nicht nützlich	Weiß nicht
Fördermitteln	◯	◯	◯
Finanzierungsmöglichkeiten	◯	◯	◯
Haftungsrisiken	◯	◯	◯
aktuellen gesetzlichen Mindeststandards/Vorgaben für Gebäude	◯	◯	◯
Visualisierungen Kostenersparnis pro Wohneinheit (m2) nach Fördermöglichkeiten	◯	◯	◯
Online-Kommunikation/ Online Eigentümerversammlungen	◯	◯	◯
unterschiedlichen Gebäuden nach Baualter inkl. möglicher sinnvoller Maßnahmen	◯	◯	◯

28. **Welche Art von Auskunftsstellen zur Information für Wohnimmobilienverwaltung & WEG wünschen Sie sich?**

	Wünschenswert	Nicht wünschenswert	Weiß nicht
Informationsplattform	◯	◯	◯
Netzwerk / Register von Sachverständigen	◯	◯	◯
Beratungsmöglichkeiten	◯	◯	◯
Erfahrungsaustausch (WEG-Verwaltungen, welche bereits Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt haben)	◯	◯	◯
Bundesweite Auskunftsstelle	◯	◯	◯
Regionale Auskunftsstellen	◯	◯	◯

29. **Wo suchen Sie nach Informationen zu energetischen Sanierungen?** (Mehrfachantwort)

- ☐ Webseite von Verbänden (Interessensverbände)
- ☐ Eigene berufliche Kontakte
- ☐ Verbraucherschutzwebseiten
- ☐ Handwerker
- ☐ Energie- und Klimaagenturen
- ☐ Stadtwerke
- ☐ Andere, und zwar

30. **Halten Sie es für WEG praktikabel, wenn Unternehmen „Lösungen aus einer Hand“ für energetische Sanierungen anbieten** (Angebotserstellung, Förderung und Finanzierung, Projektplanung, Projektdurchführung, Nachbetreuung)?

◯ Ja ◯ Nein ◯ Weiß nicht

31. **Können sie sich vorstellen den Bereich zu Energieeffizienzmaßnahmen in Ihrem Unternehmen zu stärken/ auszubauen (z.B. Schaffung neuer Arbeitsstellen, Abteilungen)?**

◯ Ja ◯ Nein ◯ Weiß nicht

32. **Welche Veranstaltungen, Kanäle und Onlineplattforen nutzen Sie am meisten, um sich mit anderen Kolleg*innen in der Branche auszutauschen und zu informieren?**

- ☐ LinkedIn
- ☐ Twitter
- ☐ Xing
- ☐ Konferenzen /Tagungen
- ☐ Andere, und zwar

33. **Was möchten Sie uns noch zum Thema WEG-Sanierung sagen? Sehen Sie weitere Hürden? haben Sie weitere Wünsche?**

34. **Wenn Sie an der Verlosung teilnehmen und über GREEN Home-Veranstaltungen und Projektergebnisse informiert werden möchten, dann geben Sie bitte im Folgenden Ihre Kontaktdaten an. Ihre Kontaktdaten werden getrennt von Ihren Angaben in der Umfrage gespeichert und nur für die Verlosung bzw. weitere Information der Projektergebnisse genutzt.**

- [ ] Ich bin damit einverstanden, dass ich von GREEN Home über den weiteren Verlauf des Projektes in regelmäßigen Abständen informiert werde (Newsletter).
- [ ] Ich stimme der Teilnahme an der Verlosung zu.
- [ ] Ich möchte über das Ergebnis der Umfrage informiert werden.

35. **Ihre Kontaktdaten**

Name	
E-Mail-Adresse	

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

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878