

## 7. Branchenbarometer des VDIV Deutschland

# Sanierungsrate in WEGs weiterhin zu gering

**Ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand im Jahr 2050 ist das erklärte Ziel der Bundesregierung. Das 7. Branchenbarometer des VDIV Deutschland hat daher untersucht, inwieweit Immobilienverwaltungen an den dafür notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen beteiligt sind.**

Die Rolle von Immobilienverwaltern steht im Mittelpunkt des dritten Beitrags der Artikelserie, die einige der wichtigsten Resultate der Jahresanalyse zur Situation der Branche in Deutschland vorstellt. Die rund zehn Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland sind ein entscheidender Faktor, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Doch die Sanierungsquote ist hier – wie im gesamten Wohnungsbestand – deutlich zu gering.

Erst im vergangenen Jahr stellte das Branchenbarometer einen alarmierenden negativen Trend fest: Lediglich 35 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen gaben an, 2017 energetische Sanierungen begleitet zu haben – zwei Jahre zuvor lag ihr Anteil noch um neun Prozentpunkte höher. Beim 7. Branchenbarometer bestätigen nun 41 Prozent der Unternehmen, dass sie 2018 energetische Sanierungsmaßnahmen betreut hatten. Ein weiterer Rückgang blieb so zumindest aus, die Sanierungsquote ist allerdings weiterhin zu gering.

## Schwierige Rahmenbedingungen für Sanierungen in WEG

Die anhaltende Zurückhaltung von Wohnungseigentümergeinschaften bei energetischen Sanierungsmaßnahmen hat verschiedene Ursachen. So muss die Eigentümerversammlung einen entsprechenden rechtsgültigen Beschluss fassen. Doch die Hürden hierfür sind hoch, da jeder Wohnungseigentümer zustimmen muss, der von dem Projekt betroffen wäre. Auch die Vergütung der Immobilienverwaltung für den anfallenden Mehraufwand muss geklärt und beschlossen werden.

Viele Eigentümer scheuen zudem die Kosten energetischer Sanierungen und sind nicht von den erzielbaren Einspareffekten überzeugt. Zusätzlich ist die Altersstruktur nicht selten ein Hemmnis für derartige Vorhaben. Da sich diese nur langsam amortisieren, schrecken vor allem ältere Eigen-

tümer vor solchen Plänen oft zurück. Jüngeren setzt die Wohnkreditrichtlinie bei der Beantragung von Finanzierungen Grenzen, da die Immobilie allein nicht als Sicherheit anerkannt wird, sondern das Einkommen der Antragsteller Grundlage für eine Kreditvergabe ist. Hinzu kommt, dass Banken aufgrund fehlender Sicherheiten nicht immer bereit sind, einer WEG den nötigen Kredit zu bewilligen.

Zudem ist der Bausektor ausgelastet. Das erschwert für Immobilienverwaltungen nicht nur das gesetzlich vorgeschriebene Einholen von Angeboten, sondern verzögert auch die praktische Umsetzung von geplanten Sanierungsprojekten.

Der auch bei Immobilienverwaltungen spürbare Fachkräftemangel bremst zusätzlich: Häufig fehlt entsprechend ausgebildetes Personal. Somit können sie Sanierungsvorhaben nur begrenzt anstoßen und als Ansprechpartner für beratende sowie bauausführende Unternehmen zur Verfügung stehen.

## Förderungen der Bundesregierung können Sanierungen erleichtern

Als Initialzündung für mehr energetische Sanierungen könnten sich die im Oktober 2019 vom Bundeskabinett beschlossenen steuerlichen Fördermaßnahmen erweisen. Im Rahmen des „Klimaschutzprogramms 2030“ ist vorgesehen, für den Austausch von Heizungen, das Dämmen von Außenwänden und andere entsprechende Vorhaben zusätzliche Fördermittel bereitzustellen. Tauschen Eigentümer beispielsweise alte Fenster gegen moderne Wärmeschutzfenster aus, kann die Steuerbelastung über drei Jahre um 20 Prozent der Kosten gesenkt werden. Die Obergrenze liegt bei 40.000 Euro pro Objekt beziehungsweise Wohnung. Hinzu kommt eine „Austauschprämie“ für Ölheizungen. Zusätzlich ist die Anhebung der Fördersätze der bestehenden KfW-Förderprogramme um zehn Prozent Teil des Maßnahmenpakets.

## Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge erleichtern

Beim Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge lassen sich im 7. Branchenbarometer zumindest leichte Fortschritte feststellen. Nach gut acht Prozent im Vorjahr gaben für 2018 mehr als zehn Prozent der Umfrageteilnehmer an, Installationen im verwalteten Bestand vorgenommen zu haben.

Die aktuelle Erhebung verzeichnet zudem den zunehmenden Wunsch, private Ladeinfrastruktur in bestehende WEG zu integrieren: 2019 registrierte hierfür fast die Hälfte der Immobilienverwaltungen Interesse bei ihren Kunden. Ein Jahr zuvor waren es nur rund 37 Prozent.

Damit die angestrebte Mobilitätswende gelingen kann, ist jedoch eine entsprechende Förderung notwendig. Denn in vielen bestehenden Mehrfamilienhäusern ist der kostenintensive Austausch des kompletten Stromnetzes oder der Einbau von Lastmanagementsystemen unumgänglich, wenn mehrere E-Autos gleichzeitig geladen werden sollen.

## Erleichterte Umsetzung durch Reform des WEG zu erwarten

Positiv in diesem Zusammenhang sind die Empfehlungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohneigentumsgesetzes zu beurteilen. Sie hat in ihrem umfangreichen Abschlussbericht Ende August 2019 unter anderem dazu geraten, die Abstimmung der Eigentümergemeinschaft über energetische Sanierungen und auch bauliche Veränderungen, wie die Einrichtung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, deutlich zu erleichtern. Hierzu sollen die erforderlichen Beschlussmehrheiten abgesenkt werden.

Der VDIV Deutschland, der sich seit Jahren für eine umfassende Reform des Gesetzes einsetzt, hat das Vorhaben begrüßt. Es ist allerdings sicherzustellen, dass überstimmte Eigentümer bei Umsetzung der Maßnahmen nicht finanziell überfordert werden und aufgrund der Kostenlast zur Veräußerung ihres Wohneigentums gezwungen sind.

## Autor

**Arne Degener,**

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.