

VDIV Deutschland e.V. · Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

An den Bundesminister für Wirtschaft
und Klimaschutz
Herrn Dr. Robert Habeck
Scharnhorststr. 34-37
10115 Berlin

Berlin, 8. April 2024

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

die zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen im Gebäudeenergiegesetz stellen die Immobilienbranche vor gewaltige Aufgaben. Die Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen haben bereits mit der Umsetzung der Vorgaben, insbesondere der Spezialregelungen für Gasetagenheizungen in § 71n GEG i.V.m. § 71l GEG begonnen. Die Rückmeldungen aus den Eigentümer- und Verwalterkreisen zeigen eine massive Verunsicherung, wie bestimmte Regelungen gemeint sind und wie diese praktisch umgesetzt werden sollen.

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

In diesem Zusammenhang haben sich auch bereits zahlreiche Anfragen zur Förderung und der Richtlinie für die Bundesförderung für die effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 21.12.2023 ergeben. Der VDIV möchte das Ministerium hierauf aufmerksam machen und bittet in diesem Zusammenhang um die zeitnahe Beantwortung nachstehender Fragen, damit Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) handlungsfähig werden.

Förderungsanträge für WEG noch nicht möglich

Der VDIV weist darauf hin, dass Eigentümergeinschaften derzeit noch keine Förderung für den Heizungsaustausch beantragen können. Voraussichtlich ab Mai 2024 soll dies möglich sein. Allerdings wären dann nur Eigentümerinnen oder Eigentümer von bestehenden Mehrfamilienhäusern (mit mehr als einer Wohneinheit) sowie WEG antragsberechtigt, sofern Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ergriffen werden. Ab August 2024 wären dann auch Eigentümerinnen oder Eigentümer von vermieteten Einfamilienhäusern sowie von selbstbewohnten oder vermieteten

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

www.vdiv.de

Eigentumswohnungen in WEG antragsberechtigt, sofern Maßnahmen am Sondereigentum umgesetzt werden.

Mithin fehlt es derzeit an der Möglichkeit, eine Förderung zu beantragen im Gegensatz zu Besitzerinnen und Besitzern von Einfamilienhäusern. Gemeinschaften, welche die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zum Heizungstausch zeitnah umsetzen wollen, sehen sich ohne Förderung hieran gehindert und massiv benachteiligt. Die Aussicht "voraussichtlich" ab Mai oder August Anträge stellen zu können, ändert dies nicht. Zudem gibt es keinen Rechtsanspruch auf diese Fördermaßnahme.

Wir verhehlen nicht, dass wir mit dieser Fristenregelung alles andere als einverstanden sind. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohnungseigentümergeinschaften 25 Prozent des Wohnungsmarktes abbilden, aber bei der energetischen Sanierung absolutes Schlusslicht sind. Darauf zu bauen, dass nunmehr schnelle Umsetzungsschritte erfolgen, halten wir für verfehlt. Wir drängen daher darauf, diese Förderungen schnell und kurzfristig einzuführen und fragen daher an, warum es erst zu dieser verspäteten Förderung kommt und wie sichergestellt werden kann, dass später noch ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen. Bereits bei einigen Förderprogrammen in der Vergangenheit mussten wir feststellen, dass WEG aufgrund fehlender Haushaltsmittel leer ausgingen.

Eine 2-Klassen-Gesellschaft bei Eigentumsformen (EFH / WEG) sollte tunlichst verhindert werden. Der mögliche Verweis auf technische Umsetzungsschwierigkeiten und zu geringe Personalkapazitäten bei der Implementierung etc. wäre auch an dieser Stelle nicht zielführend und gegenüber WEG nicht vermittelbar.

Unabhängig davon drängen sich in diesem Kontext weitere Fragen auf.

Anfrage zu den Begriffsbestimmungen

1. Die Begriffsbestimmungen unter Nr. 3 definieren Begrifflichkeiten im Sinne der Förderrichtlinie. Wohnungseigentumsanlagen zählen nicht hierzu, ebenso wenig Wohnungseigentümergeinschaften. (Mit-) Eigentümer von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen sind berücksichtigt (Nr. 3p). Nr. 3 v) spricht von Wohngebäuden und verweist auf § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG, wonach Wohngebäude „ein Gebäude ist, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen“. Bei der Betrachtung eines "Gebäudes" (z.B. Mehrparteienhaus) mögen die Konsequenzen klar und übersichtlich sein, insbesondere, wenn Grund und Gebäude im Eigentum derselben Person stehen. Wohnungseigentümergeinschaften hingegen existieren in der Praxis in unterschiedlichsten Ausgestaltungen. Es gibt sie in Form von Doppelhäusern, klassischen Mehrfamilienhäusern, aus mehreren Gebäuden bestehenden

Mehrhausanlagen und auch Reihenhausanlagen. Hierbei ist zu beachten, dass i.d.R. aber alle Miteigentümer einer Anlage im Wege einer Beschlussfassung mitbestimmen und nicht lediglich diejenigen, die einen bestimmten Teil einer Mehrhausanlage, eines Doppelhauses oder eines Reihenhauses bewohnen. Das Gegenteil bedarf i.d.R. ausdrücklicher Vereinbarungen zwischen den Eigentümern.

Dies wirft Verständnisfragen zur Zuordnung in der praktischen Anwendung auf:

- a) Stellt eine Reihenhausanlage mit 10 Gebäuden **ein** Wohngebäude i.S.v. Buchstabe v der Begriffsbestimmungen dar oder handelt es sich dann um 10 Gebäude.
- b) Bei einer Mehrhausanlage: Handelt es sich bei den verschiedenen Gebäuden einer Mehrhausanlage insgesamt um **ein** Wohngebäude i.S.v. Buchstabe v oder um mehrere Wohngebäude?

Anfrage zum Gegenstand der Förderung

Punkt 5.3 sieht die Förderung des Einbaus von effizienten Wärmeerzeugern und Anlagen zur Heizungsunterstützung vor; außerdem den des Anschlusses an ein Gebäude- oder Wärmenetz.

- a) Wie verhält es sich hier bei der oben angesprochenen Bewertung der Gebäude?
- b) Sind Doppelhäuser, Mehrhausanlagen oder Reihenhausanlagen als ein Gebäude anzusehen oder soll eine jeweilige Einzelbewertung des energetischen Zustandes der jeweiligen Einheiten eines Doppelhauses, der unterschiedlichen Gebäude in der Mehrhausanlage und der unterschiedlichen Einheiten in der Reihenhausanlage erfolgen?

Anfrage nach Art und Umfang der Förderung, Höhe der Förderung

Unklar ist, nach welchem Berechnungsmuster sich die Förderung bei Maßnahmen an nur einem Teil von im Gebäude befindlichen Heizungsanlagen verteilen soll.

- a.) Punkt 8.3.1 – Sind für Maßnahmen, die sich nicht auf das gesamte Gebäude beziehen, nur die Höchstgrenzen der förderfähigen Ausgaben der Anzahl von Wohneinheiten maßgeblich, die von der Umsetzung der Maßnahme betroffen sind?
- b.) Punkt 8.3.1a definiert Höchstgrenzen von 30.000,00 EUR für die 1. Wohneinheit, jeweils 15.000,00 EUR für die 2. bis 6. Wohneinheit, jeweils 8.000,00 EUR ab der 7. Wohneinheit. Damit verbunden ist die Fragestellung, wie eine geförderte Maßnahme gerechnet werden muss, wenn es nicht alle Wohneinheiten des Gebäudes betrifft, beispielsweise Etagenheizung (anteiliger Höchstbetrag ist einzuhalten, der sich auf

die zu fördernden Wohneinheiten bezieht oder Verteilung des Höchstbetrages auf alle Wohneinheiten im Gebäude zu gleichen Teilen)?

Anfrage: Wie soll die Förderung bei Maßnahmen in einer WEG errechnet bzw. verteilt werden?

Soll zunächst der (theoretische) Gesamtwert errechnet werden, der als Höchstbetrag für das Gesamtgebäude infrage kommt?

z.B. bei 7 Einheiten = 30.000,00 EUR + 5 x 15.000,00 EUR + 8.000,00 EUR = 113.000,00 EUR.

Bedeutet dies ferner, dass die Verteilung des Höchstbetrages so vorzunehmen ist, dass dann im Beispiel 113.000,00 EUR: 7 = 16.142,86 EUR je Einheit maximal gefördert werden sollen?

Ist die Höchstgrenze für die erste Wohneinheit im genannten Beispiel dann also nicht 30.000,00 EUR, sondern 16.142,86 EUR - auch die Maßnahme tatsächlich nur in der ersten Einheit betrifft und Maßnahmen in weiteren Einheiten nicht beabsichtigt sind?

Im Text des BEG EM sind an dieser Stelle ausdrücklich Etagenheizungen benannt. Diese stehen im Sondereigentum, Erneuerungen finden dann durch Entscheidung der einzelnen Eigentümer und auch auf deren Kosten statt?

Womit ist zu rechtfertigen, dass bei Förderung nur einer Einheit bis zu 30.000,00 EUR förderfähig sind, dann aber die jeweiligen Einzelförderungen umso niedriger werden, je mehr Einheiten in einem Gebäude vorhanden sind? Damit wäre der Eigentümer eines Einfamilienhauses gegenüber Wohnungseigentümern wiederholt privilegiert und der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt. Folgt man dieser Auffassung und dem obigen Rechenbeispiel zur Umsetzung der Höchstbeträge, ist es im Wohnungseigentum völlig unmöglich, einen Betrag von 30.000,00 EUR im Einzelfall für die Förderung anzunehmen und - bei entsprechender Anzahl an Einheiten - auch die für die Einheiten 2. bis 6. vorgesehenen 15.000,00 EUR werden dann unterschritten. Ist diese Annahme korrekt und so gewollt?

Anfrage – Mehrhausanlagen

- a.) Soll hier die Förderung für die jeweiligen Eigentümergemeinschaften gelten oder zählt jedes einzelne Gebäude in einer Mehrhausanlage für sich?
- b.) Wie verhält es sich dann mit Mehrhausanlagen einer Eigentümergemeinschaft, die z.B. ein einzelgenutztes Gebäude und zwei Gebäude mit 10 Einheiten umfassen.
- c.) Wie verhält es sich hinsichtlich der Förderung bei diesem Beispiel für Reihenhäuser, sofern diese als Eigentümergemeinschaft ausgestaltet sind?

Die bisherigen Formulierungen in der Richtlinie tragen den Besonderheiten im Wohnungseigentum nicht ausreichend Rechnung, es besteht für die praktische Umsetzung dringender Erklärungsbedarf. Die oben beschriebenen Problemkreise bedürfen daher einer klarstellenden Antwort durch das Bundeswirtschaftsministerium, da WEG-Verwaltungen bereits jetzt gezwungen sind, entsprechend erforderliche Schritte zur Umsetzung des GEG einzuleiten, und hierzu gehören dann auch Ausführungen zu den Möglichkeiten einer Förderung.

Um hier im Sinne des Gesetzgebers auskunftsfähig zu sein, bitten wir um eine zeitnahe Beantwortung durch Ihr Haus und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Martin Kaßler
Geschäftsführer