

## **Pain-Point-Liste von Wohnungseigentümergeinschaften bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäude**

### **Dringende politische Maßnahmen zur Steigerung der Sanierungsquote in Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)**

Ansprechpersonen aus dem Projektkonsortium GREEN Home:

Valentina Fröhlich ([valentina.froehlich@deneff.org](mailto:valentina.froehlich@deneff.org))

Rüdiger Lohse ([ruediger.lohse@edlhub.org](mailto:ruediger.lohse@edlhub.org))

Ohle Zyber ([o.zyber@vdiv.de](mailto:o.zyber@vdiv.de))

40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden in Deutschland durch den Gebäudebereich verursacht. Um Klimaneutralität im Gebäudesektor zu schaffen, muss die Sanierungsrate mindestens 2 % erreichen. In Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ist sie derzeit niedriger als der Durchschnitt in Deutschland und liegt bei deutlich unter 1 % pro Jahr. Die Sanierungsrate in Deutschland sinkt und lag im Jahr 2023 bei 0,83 %, nach Einschätzung des VDIW Deutschland seit Ende der Corona-Pandemie bei WEG-Gebäuden sogar deutlich unter 0,3 %. Daher besteht insbesondere in Gebäuden mit WEG ein erhöhter politischer Handlungsbedarf. Das Projekt GREEN Home möchte mit der Pain-Point-Liste Fachpolitikerinnen und -politikern gezielte Anreize für die Mobilisierung der enormen CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparpotenziale an die Hand geben. Im Folgenden werden sieben Hindernisse der energetischen Sanierung von WEG-Gebäuden unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, der Problematik sowie entsprechender Lösungsvorschläge in Form von regulatorischen Regelungen erläutert. Zu den Maßnahmen wird der Regulierungsrahmen oder das Politikvorhaben sowie die Wirksamkeit der Maßnahmen und der geschätzte Aufwand der Lösungen genannt. Die folgenden sieben relevantesten Hindernisse hat das Projekt GREEN Home identifiziert:

1. Fehlendes Wissen verhindert Initiativen und Entscheidungen eine Sanierung auf den Weg zu bringen – Förderung für iSFP WEG gerechter gestalten
2. Bedarf nach Lösungen aus einer Hand: „One-Stop-Shop“-Lösungen in der BEG förderfähig machen
3. Fehlende Unterstützung für WEG-Immobilienverwaltungen energetische Sanierungsmaßnahmen voranzubringen
4. Verzögerung von Sanierungsentscheidungen in WEG: Gesetz für die virtuelle WEG-Versammlung
5. Zwischenfinanzierung für WEG-Darlehen bei kurzfristigem Ausfall von Parteien der WEG
6. WEG-Parteien mit geringem Familieneinkommen können sich hohe Investitionen trotz BEG nicht leisten: zinsverbilligte Darlehen für energetische Sanierungen als Ergänzung zur Zuschussförderung vorsehen
7. Wärmelieferverordnung blockiert energetische Sanierungen in WEG



## Das Projekt GREEN Home

Ziel des EU-Projekts GREEN Home ist es, die Sanierungsrate in WEG-Gebäuden zu erhöhen. Dazu entwickelt das Projektteam praxistaugliche Instrumente für die Umsetzung und Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümergeinschaften. In GREEN Home haben sich der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV), die Deutsche Initiative Energieeffizienz (DENEFF), der DENEFF Energiedienstleistungs-Hub (EDL\_HUB), die Initiative Wohnungswirtschaft in Osteuropa (IWO) und Funding for Future (F3) zusammengeschlossen. Die Reichweite des Projekts umfasst knapp tausend Immobilienverwaltungen mit mehreren hunderttausend Wohnungen im Eigentum.

## Neue Marktinstrumente: GREEN Home bietet Hilfe für WEG

GREEN Home hat im intensiven Dialog mit den WEG-Verwaltungen insgesamt sechs Lösungsinstrumente entwickelt, die Immobilienverwaltungen, Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Gebäudesanierung helfen: von der Konzeption, Entscheidungsfindung bis hin zur Umsetzung und Finanzierung von Sanierungen. Diese Instrumente werden seit November 2023 mit Immobilienverwaltungen erprobt und weiterentwickelt.

## Um die Sanierung von WEG voranzubringen, braucht es die Hilfe der Politik

Neben diesen Marktinstrumenten wird auch die Unterstützung der Politik benötigt. Die in der aktuellen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-EM) vorgesehenen Ansätze sind hilfreich, lassen aber einige der Bedürfnisse der WEG außer Acht. Mit den erarbeiteten Pain-Points möchte das Projekt GREEN Home Bedürfnisse von WEG in den politischen Diskurs einbringen, um die Sanierungsrate in WEG-Gebäuden zu steigern. Die Hinweise wurden in die üblichen Sanierungsphasen eines WEG-Gebäudes gegliedert, den relevanten regulatorischen Rahmen, die Wirksamkeit des Maßnahmenvorschlags (mittelbare bis unmittelbare Auswirkung auf CO<sub>2</sub>-Bilanz) und den geschätzten finanziellen Aufwand für die Bundesregierung.

## Projektpartner:



## 1. Fehlendes Wissen verhindert Initiativen und Entscheidungen eine Sanierung auf den Weg zu bringen – Förderung für iSFP WEG gerechter gestalten

### Situation

Häufig haben Eigentümerinnen und Eigentümer wenig Wissen über die Energie- und Klimabilanz ihres Objekts, den derzeitigen gesetzlichen Anforderungen z. B. der zweiten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und den Chancen, die sich aus Förderungen ergeben. Der Kontext zwischen energetischem Sanierungsstand und Gebäudewert ist zwar in der Immobilienbranche bereits angekommen, jedoch nicht bei Eigentümerinnen und Eigentümern in WEG. Befragungen haben ergeben, dass verfügbare Informationen nicht zielgruppengerecht aufbereitet sind.<sup>1</sup>

### Problem

Fehlende Informationen, Informationsasymmetrie und Wissensdefizite führen zu unterschiedlichen Beurteilungen in einer WEG. Die Informationsangebote sind komplex und erzeugen häufig ein hohes Maß an Unsicherheit, ob die Sanierung eines Gebäudes notwendig ist und wenn ja, welche Maßnahmen sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar sind. Eine Sanierungsentscheidung wird somit oft verschoben oder nicht getroffen. Dies führt dazu, dass sehr häufig keine Sanierung auf den Weg gebracht wird, was eine der wesentlichen Erklärungen für die sehr geringe Sanierungsrate in WEG-Gebäuden ist. Zudem sehen sich knapp 59 % der Immobilienverwaltungen wenig oder gar nicht qualifiziert, um umfassende energetische Sanierungen zu begleiten und umzusetzen.<sup>2</sup>

### Analoger iSFP:

Durch Erstellung eines individuellen Sanierungsplans (iSFP) kann die WEG durch Energieberatungen über den energetischen Zustand des Gebäudes, potenzielle Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Einsparmöglichkeiten informiert werden. Der bisherige analoge iSFP sollte digital gestaltet werden. Ein digitaler iSFP für WEG kann auf weitere für die Entscheidungsfindung wesentliche Punkte eingehen: Berechnung der Sanierungskosten und Energieeinsparungen je Wohneinheit und Jahr, Ausweis der Gesamtfinanzierung (über Förderung, Rücklagen, Sonderumlagen bzw. WEG-Finanzierungen), Zugriff der Eigentümerinnen und Eigentümern auf alle Maßnahmen, deren Status und Informationen zur Umsetzung sowie eine direkte Übertragung der Ergebnisse aus dem iSFP in einen standardisierten Foliensatz für WEG. Die weitgehende automatisierte Aufbereitung von Unterlagen, wie z. B. Folien für die WEG-Versammlungen und Entscheidungsvorlagen aus dem iSFP können insbesondere für WEG vorgesehen werden, um die Immobilienverwaltungen zu entlasten.

### Fehlende Attraktivität der iSFP-Förderung für WEG:

Die Kosten für den iSFP werden momentan zu 80 % gefördert und sind bei Mehrfamilienhäusern auf maximal 1.700 Euro gedeckelt. Dies lässt außer Acht, dass bei WEG eine Vielzahl von unterschiedlichen Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümern in ausführlichen Abstimmungsprozessen abgestimmt werden müssen und der Aufwand der iSFP-Erstellung, Vorstellung und Nachbetreuung ein Vielfaches

---

<sup>1</sup> Blitzumfrage des VDI Deutschland ([Quelle](#))

<sup>2</sup> Ebd.

höher ist als z. B. bei Einfamilienhäusern. Insbesondere bei größeren Gebäuden ist diese Summe für Energieberatungen angesichts anderer technischer Herausforderungen nicht kostendeckend. Beides führt dazu, dass die Erstellung eines iSFP bei einer WEG für Energieberaterinnen und -berater unattraktiv wird. Laut Koalitionsvertrag ist ein kostenloser iSFP für WEG vorgesehen, derzeit allerdings noch keine Umsetzung geplant.<sup>3</sup>

## Politische Lösung

Um Sanierungsentscheidungen zu begünstigen wird empfohlen:

- a) Einführung eines Zusatzes in der Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW) oder in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für WEG: Zusätzlich zur Förderung werden zwei Boni gewährt, 1) durch EBW, wenn der Sanierungsfahrplan als offene Datendatei, die exportierbar und online einsehbar ist, erstellt wurde, und 2) durch BEG einen Zuschuss von 10 % anstelle der momentan vorgesehenen 5 %, wenn aus dem iSFP eine Sanierung angestoßen wird. Damit wird der deutlich höhere Aufwand für die Erstellung, Vorstellung und Nachbereitung des iSFP Rechnung getragen und ein starker Anreiz für die erfolgreiche umsetzungsorientierte Beratung durch Energieberatungen angemessen berücksichtigt.
- b) Attraktivere iSFP-Förderung für große WEG: Erweiterung der iSFP-Förderung für große WEG. Die derzeitige Deckelung der Förderung für Mehrfamilienhäuser muss im EBW angehoben werden und dabei berücksichtigt werden, dass größere Gebäude auch höhere Anforderungen an die iSFP-Erstellung verursachen.

## Regulierungsrahmen, Politikvorhaben: BEG-Novelle 2024 und EBW

**Wirkung:** Sanierungsentscheidungen in WEG auf den Weg bringen, unmittelbare Wirkung durch Verknüpfung der iSFP-Förderung mit Umsetzung, Verbesserung der aufbereiteten Informationen, die der WEG die Entscheidungen erleichtert.

**Aufwand:** BEG- und EBW-Fördervolumen mit geringem Mehraufwand <5 Mio.€/a (Schätzung)

## 2. Bedarf nach Lösungen aus einer Hand: „One-Stop-Shop“-Lösungen in der Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude (BEG) förderfähig machen

### Situation

Die Mehrzahl kleinerer und mittlerer Immobilienverwaltungen ist fachlich mit der Begleitung eines energetischen Sanierungsprozesses überfordert. 59 % der Immobilienverwaltungen fühlen sich wenig oder gar nicht qualifiziert, energetische Sanierungen zu initiieren und zu begleiten. Außerdem halten 85,1 % ihre Personalkapazitäten nicht für ausreichend, um umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen zu begleiten und umzusetzen.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Antwort des BMWK auf eine Anfrage des VDI Deutschland e. V. vom 16.08.2023

<sup>4</sup> Blitzumfrage des VDI Deutschland ([Quelle](#))



Der Wunsch dieser Akteure ist es, einen Sanierungsprozess möglichst einfach und gesammelt an einen „Kümmernden“ abzugeben. Diese Kümmernden bieten Lösungen aus einer Hand ("One-Stop-Shops") bereits an. Die Leistungen umfassen dabei alle Schritte der Konzepterstellung (iSFP), Planung, Umsetzung und bei Bedarf auch Finanzierung. Diese "Kümmernden" können Generalübernehmer, Energiedienstleister, Stadtwerke sein. Derzeit gibt es jedoch nur vereinzelt solche EDL auf dem Markt, welche das vollständige Leistungsspektrum abbilden. Mit steigender Nachfrage wird die Anzahl der Anbieter dieser Lösungen steigen.

## Problem

Die Lösungen aus einer Hand („One-Stop-Shops“) werden ausgebremst, da:

- a) Das Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude (BEG) u.a. in 9.4 besagt, dass die Beratung und die Fördermittelbeantragung im Zweifel aus verschiedenen Unternehmen kommen muss und/oder von einer externen Energieberatung.
- b) Eigenleistungen dieser Kümmernden im BEG nicht gefördert werden.

## Politische Lösung

- a) BEG 9.4: Die Förderung für Energieberatung in 9.4. auch genehmigen, wenn Sanierungsprozesse von der Planung bis zur Ausführung durch einen Kümmernden aus einer Hand abgewickelt werden. Das soll geschehen können unter der Prämisse, dass die Ergebnisse der Energieberatung anschließend verbindlich überwacht und als Zielgröße eingehalten werden: künftiger Energieverbrauch, Höhe der Investitionen. So wie es bei Energiedienstleistungen bereits der Fall ist.
- b) Eigenleistungen im BEG 8.3. unter bestimmten Voraussetzungen förderfähig machen: Grundsätzlich müssen Eigenleistungen im BEG genauso anerkannt werden wie im Bundesprogramm effiziente Wärmenetze (BEW). Im BEW sind sie dann förderfähig, wenn die dabei entstandenen Kosten durch ein Testat einer Wirtschaftsprüfung oder Steuerberatung bestätigt wurden. Die derzeitige BEG 8.3. Regelung ist dagegen nicht ausreichend, da die eigenen Personalkosten auch dann nicht einbezogen werden können, wenn sie, wie in der BEW-Regulierung über Testate nachgewiesen sind.
- c) Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G): Es muss einen gleichberechtigten Zugang zu Fördermitteln für EDL geben. Hierzu muss die EDL im EDL-G analog zu Art. 27 ff EED (Energy Efficiency Directive) gleichgestellt und nicht weiter durch selektive Eingrenzung der förderfähigen Kosten benachteiligt werden.

**Regulatorischer Rahmen, Politikvorhaben:** BEG-Novelle 2024 und EDL-G-Novelle 2024

**Wirkung:** Mittelbar, das Initiieren von energetischen Sanierungen wird für die kleineren und mittleren WEG-Immobilienverwaltenden deutlich erleichtert

**Aufwand:** Die Fördersumme BEG dürfte nicht höher sein, bisher wurden lediglich mehrere Akteure gefördert, um dieselben förderfähigen Maßnahmen zu erbringen.



### 3. Fehlende Unterstützung für Immobilienverwaltungen energetische Sanierungsmaßnahmen voranzubringen

#### Situation

Viele WEG stehen energetischen Sanierungen skeptisch gegenüber und sehen eher die Kosten als den Nutzen. Befragungen<sup>5</sup> zeigen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer Interesse an energetischen Maßnahmen gegenüber ihren Immobilienverwaltungen kommunizieren, letzteren aber die fachliche Qualifikation und der finanzielle Anreiz zur Anleitung komplexer Sanierungsprozesse fehlt. Dem steht ein unvergleichbar hoher Aufwand für die Begleitung einer WEG auf dem Prozess zu einer energetischen Sanierung gegenüber. Nach Vorliegen des (digitalen) iSFP fängt ein weiterer großer Prozess an, der die Begleitung, Diskussion und Vorbereitung der Beschlussfassung der WEG enthält. In der nächsten Phase erfolgten die Begleitung der Planung und Umsetzung mit vielen Abstimmungen und der Notwendigkeit intensiver Kommunikation mit der WEG. Die Immobilienverwaltungen haben einen hohen zeitlichen Aufwand, diesen Prozess zu begleiten. Häufig sind bei Abschluss der Verträge der Immobilienverwaltung mit der WEG diese Aufwendungen nicht eingepreist.

#### Problem

Die fehlende zusätzliche Honorierung und die fehlenden fachlichen Voraussetzungen für eine Begleitung eines Sanierungsprozesses der Immobilienverwaltungen führen dazu, dass diese oft zögern, energetische Sanierungen zu initiieren und zu begleiten.

#### Politische Lösung

- a) Immobilienverwaltungen sollten für die Mitarbeit, Aufbereitung von Informationen und der Begleitung energetischer Maßnahmen eine Förderung erhalten.
- b) KfW-Förderung: Bei Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln, die im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung stehen, sollte ein fester Prozentsatz als Honorar für die Verwaltungen vorgesehen werden, vergleichbar der Förderung eines Energieberaters. Allerdings sollte der Zuschuss an die Höhe des Förder Volumens gekoppelt sein und zwischen drei bis fünf Prozent liegen.
- c) Alternativ könnte die KfW-Förderung aus b) für eine Moderation für die Beauftragung externer Moderation in Anspruch genommen werden. Dies könnte ein Programm ähnlich wie das auslaufende KfW 278 (Quartiersmanagement) ausgestaltet sein, die eine Begleitung einer WEG in einen aufwendigen Abstimmungsprozess fördert.

**Regulierungsrahmen, Politikvorhaben:** Wohnungseigentumsgesetz-Novelle bzw. KfW

**Wirkung:** Mittelbare Anreize für Verwaltungen, Sanierungsprozesse zu begleiten; Entscheidungen und Sanierungsbegleitung

---

<sup>5</sup> [https://www.green-home.org/wp-content/uploads/2022/11/20220128\\_GREEN-Home\\_D2.2.pdf](https://www.green-home.org/wp-content/uploads/2022/11/20220128_GREEN-Home_D2.2.pdf)



**Aufwand:** Zu a) Seitens des Bundes kein Aufwand, Kosten werden auf WEG-Eigentümerinnen und -Eigentümer umgelegt

Zu b) und c) KfW mit Kosten von < 2-3 Mio.€ jährlich bei rund 1.000-1.500 WEG-Projekten jährlich

#### 4. Verzögerung von Sanierungsentscheidungen in WEG: Gesetz für die virtuelle WEG-Versammlung

##### Situation

Für umfangreichere energetische Sanierungen sind häufig mehrere Beschlussfassungen auf Eigentümerversammlungen (ETV) nötig, da es viel Informations-, Diskussions- und Abstimmungsbedarf unter den verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern gibt.

##### Problem

Derzeit muss die WEG einstimmig beschließen bzw. alle Eigentümerinnen und Eigentümer jeweils individuelle Einverständniserklärungen abgeben, dass virtuelle ETV abgehalten werden dürfen und beschlussfähig sind. Damit gibt es de facto ein individuelles Vetorecht für WEG-Parteien, diese effiziente Form der ETV zu blockieren, unabhängig davon, ob die entsprechende WEG-Partei internetaffin ist.

##### Politische Lösung

WEG müssen eine unkomplizierte und ressourceneffiziente Möglichkeit haben, unterjährig Entscheidungen zu treffen. Deshalb ist es sinnvoll den aktuellen Gesetzentwurf<sup>6</sup> vom 20.12.2023 zur Zulassung virtueller WEG-Versammlungen zeitnah umzusetzen (1. Lesung im Bundestag am 19.01.2024<sup>7</sup>).

**Regulierungsrahmen, Politikvorhaben:** Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen

**Wirkung:** Mittelbar, die Entscheidungsfindung für Sanierungsvorhaben wird beschleunigt

**Aufwand:** -

---

<sup>6</sup> Gesetzesentwurf: Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen ([Quelle](#))

<sup>7</sup> <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2024/kw03-de-erneuerbare-energie-anlagen-983216>

## 5. Zwischenfinanzierung für WEG-Darlehen bei kurzfristigem Ausfall von Parteien der WEG

### Situation

WEG-Darlehen bieten eine Finanzierungsmöglichkeit für WEG, bei der Banken auf die Prüfung der Bonität der einzelnen WEG-Parteien verzichten. Die WEG haftet gesamtschuldnerisch, d. h. Eigentümerinnen und Eigentümer der WEG haften für die potenziellen Ausfälle bei Zins- und Tilgungsbeiträgen anderer Parteien innerhalb einer WEG (Nachschusspflicht). Nach Einschätzungen von teilnehmenden Finanzinstituten beim Projekt GREEN Home ist dies in einem Fünftel der angebahnten Projekte das zentrale Hindernis bei einer Entscheidung zu Sanierungsfinanzierungen.

### Problem

Finanzinstitute schätzen die Nachschusspflicht als zentrales Hemmnis ein, warum angebaute Finanzierungsprojekte für Sanierungen von WEG nicht abgeschlossen werden. Das Ausfallen von Zins- und Tilgungsbeiträgen anderer Parteien innerhalb einer WEG belastet die anderen Parteien kurzfristig, da diese den finanziellen Ausfall durch die Nachschusspflicht mittragen. Bei Nichtzahlung haben die Parteien einen rechtlichen Anspruch auf Ausgleich durch, im extremen Fall, den Wohnungsverkauf der Besitzenden. Dennoch führt die kurzfristige potenzielle finanzielle Belastung der Nachschusspflicht zu Unsicherheit bei der WEG und erschwert die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Diese Hürde verhindert den Abschluss von Finanzierungen für Sanierungen in WEG-Gebäuden.

### Politische Lösung

Für den kurzfristigen Ausfall von Zins- und Tilgungsbeiträgen von Parteien einer WEG sollte der Staat vorübergehend durch eine Zwischenfinanzierung eine Absicherung für einen limitierten Zeitraum anbieten.

- a) Zwischenfinanzierung als erweitertes Angebot der KfW: WEG können einen Antrag auf Zwischenfinanzierung stellen. Der Bund stellt über die KfW die Zwischenfinanzierung unter der Bedingung, dass bei Fälligkeit der Zwischenfinanzierung eine Forderung des Bundes entsteht, die bei Liquidation des WEG-Eigentumsanteils des säumigen WEG-Mitglieds ausgeglichen werden muss.
- b) Gewerbliche Anbieter: Kosten für die Zwischenfinanzierung der Anbietenden werden als anrechenbare und förderfähige Kosten der Sanierung nach Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) anerkannt.

**Regulierungsrahmen, Politikvorhaben:** KfW Kredite, BEG

**Wirkung:** Mittelbare Wirkung, Begünstigt die Entscheidung von WEG, geschätzt ca. 20-30% mehr Sanierungsentscheidungen





**Aufwand:** Zu a) Geringer finanzieller Aufwand da Rückzahlung der gezogenen Zwischenfinanzierung

Zu b) 2-3% höhere anrechenbare Kosten bei WEG-Sanierungsvorhaben die sich einer gewerblichen Zwischenfinanzierung bedienen (geschätzt < 1 M€/a zusätzliches BEG-Volumen).

## 6. WEG-Parteien mit geringem Familieneinkommen können sich hohe Investitionen trotz BEG nicht leisten: zinsverbilligte Darlehen für energetische Sanierungen als Ergänzung zur Zuschussförderung vorsehen

### Situation

Die Anfangsinvestitionen für energetische Sanierungen sind sehr hoch. Der in der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) vorgesehene Ansatz, Haushalten mit geringem Einkommen besonders mit bis zu 70 % zu unterstützen, dürfte bei WEG schwierig umzusetzen sein, da hier eine Einzelprüfung der Einkommensverhältnisse erfolgen müsste, die z. B. bei WEG-Darlehen nicht vorgesehen ist. Anhand Hochrechnungen gehen wir davon aus, dass der Anteil finanziell schwächer aufgestellter Mit-Eigentümerinnen und -Eigentümer ähnlich verteilt ist wie im sonstigen Wohnungsgebäudemarkt (20 %).

### Problem

Energetische Sanierungen werden in WEG nicht beschlossen und durchgeführt, da es an Rücklagen mangelt und sich rund 20 % der Eigentümerinnen und Eigentümern eine Sonderumlage nicht leisten können und im Zweifel gegen die Sanierung stimmen werden. Werden diese Parteien aufgrund WEG-Mehrheitsverhältnisse überstimmt, ist das Risiko sozialer Herausforderungen, wie z. B. Zwangsversteigerung nach Ablauf der Zwischenfinanzierung (siehe Painpoint 6) sehr hoch.

### Lösung

- a) Entwicklung von Förder- und Zuschussprogrammen basierend auf den Maßnahmen des iSFP, welche es ermöglichen, die Fördersumme anhand von Informationen zum Familieneinkommen (Einkommensbonus BEG bis zu 40.000 € Jahreseinkommen) individuell anzupassen und dabei sicherzustellen, dass die Belastung von Parteien mit geringem Familieneinkommen zur Tilgung des WEG-Kredits entsprechend niedriger ausfällt.
- b) Konkretisierung des Wohnungseigentumsgesetz in § 19 II Nr. 4.

**Regulatorischer Rahmen, Politikvorhaben:** BEG-Novelle 2024 und WEG-Novelle

**Wirkung:** Unmittelbar, eine relevante Zielgruppe wird in die Lage versetzt, energetische Sanierungen durch eine Zuschuss- und Kreditfinanzierung umzusetzen.



**Aufwand:** Die Fördersumme des BEG dürfte sich kaum erhöhen.

## 7. Wärmelieferverordnung blockiert energetische Sanierungen in WEG Situation

Die Umstellung einer Heizungsform im Gebäude, die die Immobilienverwaltungen selbst organisieren müssen, hinzu einer Wärmelieferung, bei der ein Energiedienstleistungsunternehmen sich um die Funktionalität kümmert und den Heizungstausch mit anbietet, ist für WEG attraktiv, da es den Aufwand reduziert, bei gleichzeitiger Erneuerung der Heizungsanlage. Bei der Umstellung auf Wärmelieferung werden WEG-Immobilienverwaltende sowie Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Regelungen des § 556 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) blockiert. Der § 556 BGB sieht Kostenneutralität beim Heizungstausch vor und verweist auf die Wärmelieferverordnung (WärmeLV), um diese genauer zu definieren.

### Problem

Die WärmeLV schreibt als Umsetzungsregulierung des § 565 c BGB vor, dass für den Nachweis der Kostenneutralität die Betriebskosten der Heizung aus den letzten drei Jahren dem Angebot einer Wärmelieferung gegenübergestellt werden müssen. Damit sollen insbesondere auch Mietende vor nicht marktkonformen Kosten für die Beheizung ihrer Wohnungen geschützt werden.

Dabei wurde die Kostenneutralität unpräzise definiert, alte, abgeschriebene Erdgaskesselanlagen werden mit den Vollkosten (Kapital- und Betriebskosten) der Wärmeversorgung verglichen.

Weiterhin verstößt die WärmeLV gegen das Diskriminierungsverbot der EDL: In der Energy Efficiency Directive (EED) ist das Gebot zur Gleichbehandlung der EDL in den Mitgliedsländern spätestens seit 2022 festgelegt. Dass die Umsetzung über Energiedienstleistungsunternehmen, Stadtwerke etc. anders bewertet wird (keine bzw. eine eingeschränkte Umlagefähigkeit), verstößt gegen diesen Gleichbehandlungsgrundsatz.

Problemeskalation aus dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) 65 % Anteil Erneuerbare Energien (65 % EE): Da ab 2024 (ab Vorliegen der Wärmeplanung in Kommunen meist auch später) nur noch Heizanlagen mit 65 % EE zulässig sind, kann dieser Vergleich gegenüber den alten, abgeschriebenen Erdgas- oder Heizölkesselanlagen mit dem Ziel der Kostenneutralität nicht funktionieren: Die neuen GEG 65 % EE-Anlagen sind in der Investition teurer, Zins und Tilgung müssen angesetzt werden.

Mit der zweiten Novelle des GEG sollen schrittweise fossile Heizanlagen gegen Heizanlagen mit 65 % EE ausgetauscht werden. Der Nachweis einer Kostenneutralität gegenüber den letzten drei Jahren ist durch den Kostenunterschied der fossilen Heizanlagen und 65 % EE-Heizanlagen aufgrund der höheren Anschaffungskosten der neuen Heizanlagen nicht möglich. Der Heizanlagentausch hin zu 65 % EE durch eine



Wärmelieferung, die geringere Verwaltungskosten mit sich bringt, wird deshalb insbesondere in WEG mit anteiliger Nutzung durch Mietende nicht umgesetzt.<sup>8</sup>

## Lösung

Die Definition der Kostenneutralität in der WärmeLV muss auf den Vergleich von Anlagen mit klimaneutraler Wärme umformuliert werden, dies bedeutet konkret:

- a) Gleichstellung der Wärmelieferung gegenüber anderen Lösungen hinsichtlich der Umlagefähigkeit von Investitionskosten aus der Heizungssanierung. Wärmelieferungen dürfen nach EED Art. 27 ff. als Energiedienstleistung nicht schlechter gestellt werden.
- b) Die Kostenneutralität muss durch den Vergleich von Heizungen mit 65 % EE mit Wärmelieferungen mit 65 % EE auf rechnerischer Basis erfolgen. Die WärmeLV ist entsprechend abzuändern.
- c) Abschichtung des Problems in mehreren Ebenen mit dem Ziel die Regelungen in §556 c BGB möglichst nicht anzufassen.  
Definition der Kostenneutralität in der WärmeLV neu fassen:
  - GEG 65 % EE-Heizanlage rechnerisch die Vollkosten ermitteln
  - Unabhängige Plausibilitätsprüfung vorsehen
  - Dann mit dem GEG 65 % EE Wärmelieferungsangebot ebenfalls auf Vollkosten vergleichen

## Regulatorischer Rahmen, Politikvorhaben: WärmeLV

**Wirkung:** mittelbar, Angebote zur Umstellung auf Heizanlagen mit 65% EE werden möglich und können die Nachfrage bedienen.

**Aufwand:** -

---

<sup>8</sup> Weitere Infos: Prognos Evaluation der WärmeLV 2022.

