

Dr. Julika Weiß | Lena Pfeifer

Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften

Studienauswertung und Ergebnisse einer empirischen Online-Befragung unter Eigentümer*innen und Hausverwaltungen

März 2020



Projektpartner:

Dieses Projekt wurde gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



co2online



Impressum

Herausgeber:

Institut für ökologische
Wirtschaftsforschung (IÖW)

Potsdamer Straße 105

D-10785 Berlin

Tel. +49 – 30 – 884 594-0

Fax +49 – 30 – 882 54 39

E-Mail: mailbox@ioew.de

www.ioew.de



| i | ö | w

INSTITUT FÜR
ÖKOLOGISCHE WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Die Autorinnen

Dr. Julika Weiß ist stellvertretende Leiterin des Forschungsfelds „Nachhaltige Energiewirtschaft und Klimaschutz“ des IÖW. Ihre Schwerpunkte liegen in der Analyse erneuerbarer Energiemärkte, im Bereich Energieeffizienz und Gebäudesanierung sowie der ökologischen Bewertung.

Kontakt: Julika.Weiss@ioew.de

Tel. +49 – 30 – 884 594-0

Lena Pfeifer ist wissenschaftliche Mitarbeiterin im Forschungsfeld „Nachhaltige Energiewirtschaft und Klimaschutz“ am IÖW. Zu ihren inhaltlichen Schwerpunkten am IÖW zählen die empirische Untersuchung von Akteuren im Bereich Klimaschutz und der sozial-ökologischen Transformation.

Kontakt: Lena.Pfeifer@ioew.de

Tel. +49 – 30 – 884 594-91

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	7
1. Einleitung	8
2. Studienauswertung	9
2.1 Gebäudezustand und Struktur der WEG in Deutschland.....	10
2.2 Sanierungsanlass und Entscheidungsprozess.....	13
2.3 Rolle der zentralen Akteursgruppen	15
2.4 Einflussfaktoren.....	19
2.5 Unterstützungsbedarf und -angebote.....	20
3. Online-Erhebung	21
3.1 Methodik der Befragungen	22
3.2 Ergebnisse der Eigentümer*innen-Befragung	25
3.3 Ergebnisse der Hausverwaltungs-Befragung.....	39
3.4 Fazit der Online-Befragung.....	48
4. Literaturverzeichnis	51
5. Anhang	53
5.1 Tabellen zur Eigentümer*innen-Befragung	53
5.2 Tabelle zur Hausverwaltungs-Befragung.....	61

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BHKW	Blockheizkraftwerk
BMWi	Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie
DDIV	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
EnEV	Energieeinsparverordnung
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
POS	Polytechnische Oberschule
UBS	Umweltbewusstseinsstudie
VDIV	Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
WE	Wohneinheiten
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft(en)
WiE	Wohnen im Eigentum

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nutzungsart von Wohneinheiten in WEG je nach Größe der Gebäude	11
Abbildung 2: Wohneinheiten in WEG nach Baujahr	12
Abbildung 3: Einstellungen zur energetischen Sanierung.....	26
Abbildung 4: Baujahr des WEG-Gebäudes.....	28
Abbildung 5: Installierte Hauptheizung.....	29
Abbildung 6: Dämmzustand	30
Abbildung 7: Energieeffizienzklassen und Endenergieeinsparungspotenzial	31
Abbildung 8: Anlass Diskussion energetischer Sanierungsmaßnahmen/Heizungsinstallation...	32
Abbildung 9: Diskutierte Heizung-/Energieerzeugungsarten und Bearbeitungsstand	33
Abbildung 10: Bedingungen in der WEG.....	34
Abbildung 11: Treibende Akteure für energetische Sanierungen in WEG.....	35
Abbildung 12: Hemmende Akteure für energetische Sanierungen in WEG	35
Abbildung 13: Treibende Aspekte für energetische Sanierungen in WEG	36
Abbildung 14: Hemmende Aspekte für energetische Sanierungen in WEG	37
Abbildung 15: Wichtigkeit allgemeiner Unterstützungsmaßnahmen.....	38
Abbildung 16: Wichtigkeit von Informationsangeboten.....	39
Abbildung 17: Unternehmensgröße nach verwalteten Wohneinheiten	40
Abbildung 18: Meinung zu energetischen Sanierungen, Hausverwaltung	41
Abbildung 19: Bedingungen in den betreuten WEG	43
Abbildung 20: Sanierungsanlässe in den betreuten WEG.....	44
Abbildung 21: Hemmende und treibende Akteure für energetische Sanierungen in WEG, Hausverwaltungen	45
Abbildung 22: Hemmende und treibende Aspekte für energetische Sanierungen in WEG, Hausverwaltungen	46
Abbildung 23: Wichtigkeit allgemeiner Unterstützungsmaßnahmen, Hausverwaltungen	47
Abbildung 24: Wichtigkeit Informationsangebote, Hausverwaltungen	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Überblick über berücksichtigte Erhebungen zu energetischen Sanierungen in WEG	10
Tabelle 2: Nachträglich gedämmte Bauteile bei Mehrfamilienhäusern bis Baujahr 1978 in den alten Bundesländern nach Eigentübertyp	13
Tabelle 3: Beitrag der unterschiedlichen Akteursgruppen zum Entscheidungsprozess in WEG	16
Tabelle 4: Sozio-Demografische Daten	53
Tabelle 5: Vergleich Einstellungen zu Energie und Dämmung.....	55
Tabelle 6: WEG Größe	56
Tabelle 7: Nutzungsart aller Eigentümer*innen der WEG	56
Tabelle 8: Verwaltungsart	56
Tabelle 9: Verwaltungsbeirat/Bauausschuss	57
Tabelle 10: Verwaltungsart und Verwaltungsbeirat nach WEG-Größe	57
Tabelle 11: Eigentümerversammlungen	58
Tabelle 12: Gebäudeeigenschaften.....	58
Tabelle 13: Dämmzustand der WEG	59
Tabelle 14: Dämmzustand nach WEG-Größe.....	60
Tabelle 15: Eigenschaften Hausverwaltung	61

1. Einleitung

Die Sanierung der Gebäude in Deutschland ist eine der dringlichen Herausforderungen für den Erfolg der Energiewende und die Einhaltung der Klimaschutzziele. Zahlreiche Studien belegen das hohe Potenzial im Gebäudebereich, Energie einzusparen und Emissionen zu reduzieren. Es bestehen aber aufgrund zu geringer Sanierungstätigkeiten Schwierigkeiten, dieses Potenzial auszuschöpfen. Um das Ziel der Bundesregierung zu erreichen, bis zum Jahr 2050 einen annähernd CO₂-neutralen Gebäudebestand zu haben, müssen also zukünftig mehr Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zum Einsatz erneuerbarer Energien, wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen, umgesetzt werden. Mit einem Anteil von 22 % aller Wohneinheiten in Deutschland (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014), stellen die Wohnungseigentümer*innen und **Wohnungseigentümer-Gemeinschaften (WEG)** eine zentrale Zielgruppe für die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands dar. Im Vergleich zu anderen Eigentümergruppen, wie private Eigentümer*innen und Wohnungsunternehmen, zeigen WEG geringere Dämmtätigkeiten auf (Cischinsky und Diefenbach 2018). Zusätzlich waren energetische Sanierungen von WEG zwischen 2015 und 2017 eher rückläufig: Hausverwaltungen berichteten bei ihren betreuten WEG einen Rückgang von 44 % auf 35 % (DDIV 2018).

Vor diesem Hintergrund befasste sich das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) in einer Studie mit der energetischen Sanierung von WEG und ging folgenden Untersuchungsfragen nach:

- Welche Rolle spielen unterschiedliche Akteure für energetische Sanierungen in WEG?
- Was sind jeweils die spezifischen Sanierungs-Hemmnisse und Motive?
- Welche Unterschiede gibt es ggf. auch innerhalb der Akteursgruppen?
- Welche Gebäude- und WEG-Charakteristika sind relevant für Sanierungsentscheidungen?
- Welche Unterstützungsangebote wünschen sich WEG? Welche sind erfolgreich?

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde zunächst eine Studienauswertung, durchgeführt, die die bereits publizierten Studien zu Sanierungsprozessen in WEG zusammenfasst und Forschungslücken aufzeigt (Kapitel 2). Zur weiteren Spezifizierung und zur Klärung offen gebliebener Fragen wurden Wohnungseigentümer*innen und Hausverwaltungen mittels einer Onlinebefragung zu ihren persönlichen Einstellungen, WEG- und Gebäude-Eigenschaften, Hemmnissen und Treibern bei energetischen Sanierungen und gewünschten Unterstützungsangeboten befragt (Kapitel 3).

Die Ergebnisse der Online-Befragung erweitern und ergänzen die Studienauswertung, sind aber aufgrund der kleinen Rücklaufzahlen nicht als repräsentativ einzuordnen. In der Zusammenschau der Studienauswertung und der Online-Befragung ergibt sich eine umfassende Übersicht über den Status-Quo der Sanierungsprozesse von WEG in Deutschland.

2. Studienauswertung

Im Rahmen der Studienauswertung wurde zunächst eine umfassende Literaturlauswertung durchgeführt, welche die bereits vorhandenen empirischen Studien zu WEG zusammenfasst und Forschungslücken aufzeigt. Dabei erfolgte in einem ersten Arbeitsschritt eine differenzierte Darstellung zu Wohnungseigentümergeinschaften und deren Gebäudezustand in Deutschland, vorwiegend auf Basis der Daten des Zensus 2011. Parallel dazu wurde eine systematische Auswertung von Studien (quantitative Befragungen und qualitative Erhebungen) zur Rolle unterschiedlicher Akteure im Entscheidungs- und Sanierungsprozess und zu Hemmnissen und Erfolgsfaktoren durchgeführt.

In Tabelle 1 sind die ausgewerteten empirischen Erhebungen dargestellt. Ausführlich mit dem Investitionsprozess und der Rolle der unterschiedlichen Akteure befasst sich die Studie im Auftrag des BBSR (BBSR 2014). Die Sicht der Wohnungseigentümer*innen wird in einer Befragung des Verbands Wohnen im Eigentum (WiE 2017) erhoben. Mit der Rolle der Hausverwaltungen und deren Sicht befassen sich die Erhebungen des DDIV (2016, 2018); (energetische) Sanierungen sind dabei aber nur ein Thema von vielen. Bei den anderen drei Erhebungen unter Hausverwaltungen liegt der Schwerpunkt auf energetischen Sanierungen, wobei jeweils unterschiedliche Fragestellungen vertieft werden (Bildungsbedarf, Finanzierung, Unterstützungsbedarf). Ergänzend zu den empirischen Erhebungen wurden auch folgende Leitfäden und Ratgeber ausgewertet:

- Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer (Brandt und Heinrich 2017)
- DDIV-Kompodium Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften (DDIV 2017)
- Energetisch sanieren. Ein Leitfaden für Wohnungseigentümer-Gemeinschaften (Energieagentur Regio Freiburg GmbH et al. 2015)
- Energetisch und altersgerecht sanieren. Ein Ratgeber für Wohnungseigentümer-Gemeinschaften (BMW 2014)

Tabelle 1: Überblick über berücksichtigte Erhebungen zu energetischen Sanierungen in WEG

Kurzdarstellung	Methode und Teilnehmerzahl	Quelle
Qualitative Studie zur Untersuchung von Investitionsprozessen bei WEG, Schwerpunkt energetische Sanierungen	20 Fallstudien: qualitative Interviews mit Hausverwaltungen, Verwaltungsbeiräten und Fachleute; standardisierte, schriftliche Befragung der Wohnungseigentümer*innen (N=183)	BBSR (2014)
Befragung von Wohnungseigentümer*innen zum Zustand der WEG und Sanierungen	Online-Befragung von Wohnungseigentümer*innen bundesweit; 2.035 Teilnehmer*innen	WiE (2017)
Branchenbarometer - Fragen zu Unternehmensstruktur, Tätigkeiten etc. (u.a. Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Objekten)	Online-Befragung von Immobilienverwaltungen bundesweit; 476 Teilnehmer*innen	DDIV (2018)
Branchenbarometer - Fragen zu Unternehmensstruktur, Tätigkeiten etc. (u.a. Energetische Sanierung in WEG)	Online-Befragung von Immobilienverwaltungen bundesweit; 478 Teilnehmer*innen	DDIV (2016)
Befragung von Hausverwaltungen zu energetischen Gebäudesanierungen in WEG	Online-Befragung von Hausverwaltungen in Baden-Württemberg; 78 Teilnehmer*innen	Jaroszek et al (2015)
Befragung von Immobilienverwaltern zu ihrem Bildungsbedarf und ihrer Fachkenntnis bezüglich energetischer Sanierungen	Schriftliche Erhebung unter Hausverwaltungen bundesweit; 241 Teilnehmer*innen	EBZ / DDIV (2019)
Befragung von Hausverwaltungen zu energetischen Sanierungen in WEG und ihrem Unterstützungsbedarf	Schriftliche Befragung von WEG-Verwaltungen in Böblingen; 15 Teilnehmer*innen	Ökonsult (2019)

2.1 Gebäudezustand und Struktur der WEG in Deutschland

Die nachfolgende Auswertung zur Struktur der WEG-Wohnungen und -Gebäude beruht auf den Ergebnissen des Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Die Werte wurden jeweils gerundet. In Deutschland gab es 2011 fast 9 Mio. Wohneinheiten in insgesamt 1,77 Mio. Gebäuden, die einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern gehören. Das sind insgesamt 22 % der Wohneinheiten in Deutschland. WEG sind damit nach den privaten Gebäudeeigentümer*innen (58 % der Wohnungen) die wichtigste Eigentümergruppe. Der größte Teil der

Wohneinheiten in WEG lag mit 7,6 Mio. Wohnungen in den alten Bundesländern (ohne Berlin). Die meisten Wohneinheiten lagen 2011 in kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 12 Wohneinheiten: So waren 32 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit 3-6 und 28 % in Gebäuden mit 7-12 Wohnungen zu finden. 21 % der Wohnungen befanden sich in größeren Mehrfamilienhäusern und nur 14 % in Zweifamilienhäusern. Betrachtet man die Zahl der Gebäude (und damit die Zahl der WEG), so sind insbesondere Zweifamilienhäuser (Anteil 37 %) und Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohneinheiten (Anteil 40 %) von Bedeutung, größere Mehrfamilienhäuser mit mehr als 12 Wohneinheiten haben dagegen nur einen Anteil von 5 % an den WEG.

Von den Wohneinheiten in WEG war mit 54 % der größte Teil vermietet; von den Eigentümer*innen selbst genutzt, wurden 42 %, 3 % standen leer und 1 % waren Ferien- und Freizeitwohnungen. In WEG gab es mit einem Anteil von 3,2 % vergleichsweise wenig Leerstand – weniger als in Gebäuden aller anderen Eigentumsformen. Im Schnitt lag der Anteil leerstehender Wohnungen in Deutschland laut dem Zensus 2011 bei 4,5 %.

Abbildung 1 zeigt, dass der Anteil der vermieteten Wohnungen mit der Gebäudegröße deutlich ansteigt: Während 2011 in Zweifamilienhäusern rund zwei Drittel der Wohnungen von den Eigentümer*innen bewohnt wurden, waren es in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 13 Wohneinheiten nur noch etwas mehr als ein Drittel.

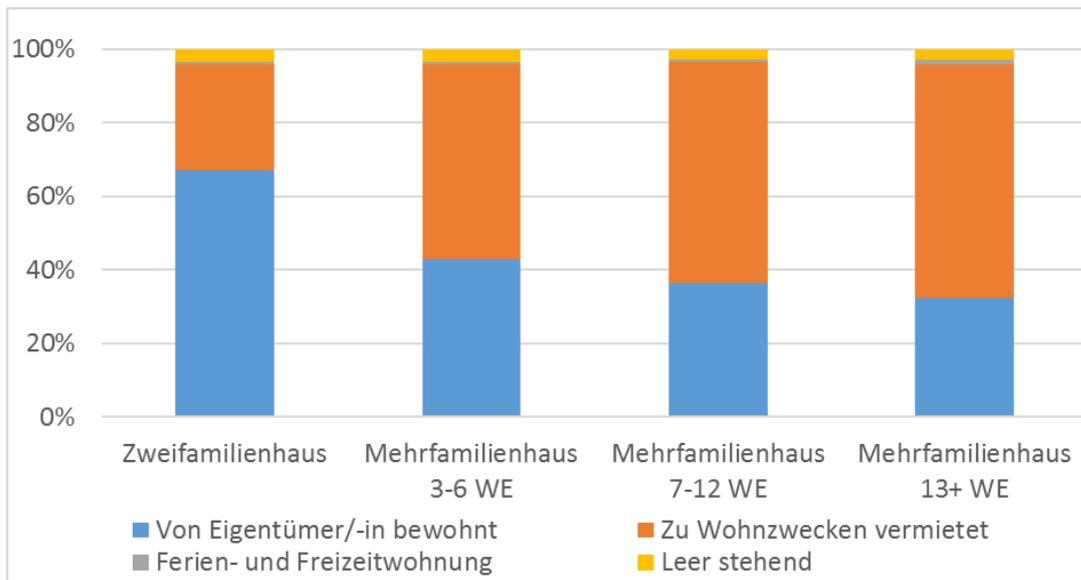


Abbildung 1: Nutzungsart von Wohneinheiten in WEG je nach Größe der Gebäude (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014))

Insgesamt 5,3 Mio. WEG-Wohnungen befanden sich 2011 in Gebäuden, die vor 1978 (und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung) errichtet wurden. Dies waren fast 60 % der WEG-Wohnungen (siehe Abbildung 2). Insbesondere bei diesen wird von einem hohen Sanierungsbedarf ausgegangen. 1,4 Mio. Wohneinheiten befanden sich 2011 in noch recht neuen Gebäuden, die erst zwischen 1996 und 2011 errichtet wurden.

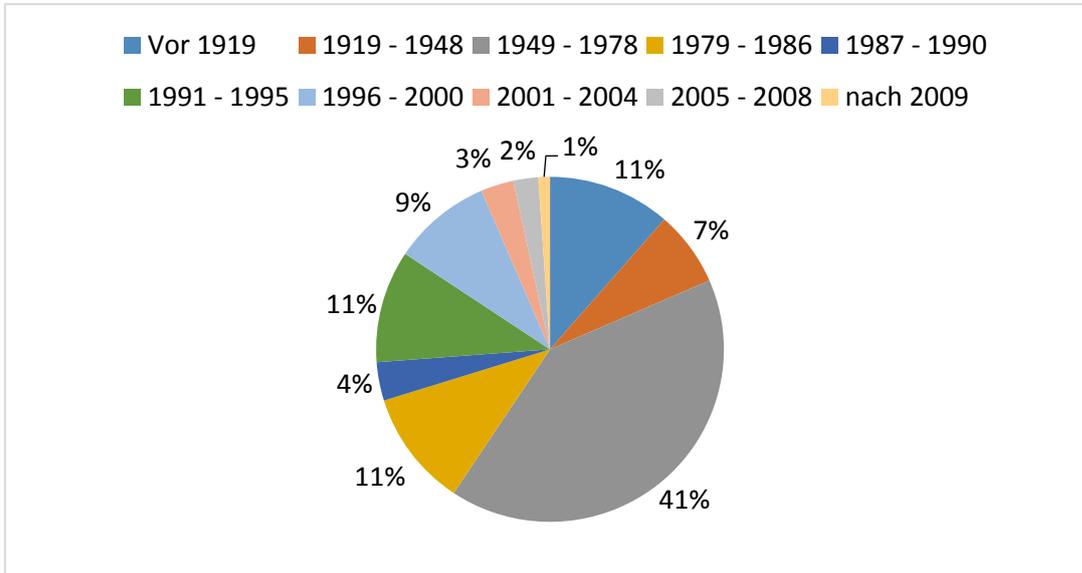


Abbildung 2: Wohneinheiten in WEG nach Baujahr (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014))

Die WEG-Wohnungen in Deutschland wurden 2011 vorwiegend mit Zentralheizungen beheizt (71 %). Daneben gab es noch eine große Zahl von Wohnungen mit Etagenheizungen (12 %) oder die an Wärmenetze angeschlossen waren (11 %). Einzel- und Mehrraumöfen fanden sich noch in immerhin 4 % der Wohnungen. Etagenheizungen und Öfen waren vor allem in den älteren Gebäuden (bis 1978 errichtet) zu finden.

In einer Erhebung des IWU im Jahr 2016 wurde der energetische Zustand von Wohngebäuden in Deutschland erfasst (Cischinsky und Diefenbach 2018). Dabei wurde festgestellt, dass bei den Bestandsgebäuden in der Hand von WEG seltener eine nachträgliche Dämmung durchgeführt wurde als bei anderen Gebäuden (siehe Tabelle 2)¹. Dies gilt insbesondere für die Außenwand, bei der der Anteil gedämmter Gebäude bei WEG nur halb so hoch wie im Durchschnitt ist. Damit liegen WEG deutlich hinter den Dämmtätigkeiten von privaten Eigentümer/innen und Wohnungsunternehmen. Dies bestätigt die Annahme, dass angesichts der zusätzlichen Hemmnisse bei dieser Eigentümergruppe ein besonders großer Sanierungsstau besteht. Wohnen im Eigentum (Wohnen im Eigentum 2017) kommt auf Basis einer Befragung von rund 2.000 Wohnungseigentümer*innen zu dem Ergebnis, dass in rund 40 % der Gebäude ein Sanierungsstau besteht.

¹ Für die Studie wurden die Daten von fast 17.000 Gebäuden ausgewertet, die möglichst repräsentativ für den Gebäudebestand in Deutschland sind. Der Sanierungsstatus von WEG wurde gesondert für die bis 1978 errichteten Gebäude in den alten Bundesländern ausgewertet.

Denn dieser Anteil der Befragten gab an, dass bei ihrer Wohnung der Gebäudezustand nur befriedigend oder schlechter sei². Das 6. Branchenbarometer DDIV (2018) zeigt, dass der Anteil der befragten Immobilienverwalter*innen, die energetische Sanierungen begleitet haben, zwischen 2015 und 2017 nicht gestiegen, sondern sogar von 44,2 % auf 35,2 % zurückgegangen ist.

Tabelle 2: Nachträglich gedämmte Bauteile bei Mehrfamilienhäusern bis Baujahr 1978 in den alten Bundesländern nach Eigentübertyp (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von Cischinsky / Diefenbach (2018))

	Außenwand	Dach / oberste Geschoss- decke	Kellerdecke / Fußbo- den
Eigentümerge- meinschaft	17,1 %	54,0 %	10,1 %
Privatperson	33,0 %	65,7 %	15,8 %
Wohnungsun- ternehmen	47,5 %	58,8 %	18,6 %
<i>Alle</i>	32,7 %	60,9 %	15,1 %

2.2 Sanierungsanlass und Entscheidungsprozess

Die Entscheidung für oder gegen eine energetische Sanierung von Gebäuden hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Der Entscheidungsprozess von WEG unterscheidet sich deutlich von dem von (privaten) Gebäudeeigentümer*innen: Für die Sanierungsmaßnahmen muss ein gemeinsamer Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegen, gleichzeitig sind die einzelnen Eigentümer*innen an der Umsetzung meist nicht beteiligt, sondern diese erfolgt durch eine Hausverwaltung. Nachfolgend wird basierend auf dem Stand der Forschung dargelegt, was in WEG die Anlässe für energetische Sanierungen sind und wie der Entscheidungsprozess aussieht.

Am Anfang einer Sanierung steht zunächst ein konkreter **Anlass**. Dieser führt dazu, dass sich die WEG mit dem Thema Sanierung befasst. Anlässe können beispielsweise eine defekte Heizung oder undichte Fenster sein, d.h. kurzfristig umzusetzende Reparaturmaßnahmen. Andererseits können Sanierungen auch als Instandsetzungsmaßnahmen oder zur Werterhaltung bzw. -steigerung geplant werden. Schließlich können auch rechtliche Vorschriften Sanierungsanlässe darstellen. So regelt die EnEV beispielsweise bestimmte Nachrüstpflichten. Insgesamt werden In-

² Die befragten Eigentümer*innen gaben zu rund 40 % an, dass an ihren Gebäuden Sanierungsmaßnahmen notwendig sind bzw. der Gebäudezustand befriedigend oder schlechter ist: 25,5 % gaben an „befriedigend: etwas abgewohnt, Reparaturen nötig, Wohnkomfort fehlt“, bei 11,9 % bestehen sogar Bauschäden (Zustand ausreichend) und 3,1 % gaben an, dass eine Komplettsanierung notwendig ist (Zustand mangelhaft). Die übrigen knapp 60 % sehen ihr Gebäude in einem guten oder sehr guten Zustand.

vestitionen gerade von privaten Einzeleigentümer*innen vor allem dann getätigt, wenn ein konkreter Bedarf besteht, etwa durch defekte Bauteile. Dagegen sind bei professionellen Vermieter*innen Investitionsentscheidungen das Ergebnis eines längerfristigen Investment- und Portfoliomanagements (vgl. Weiß et al. 2018). Deshalb stellt sich die Frage, ob in WEG eher das Vorgehen durch die Vielzahl der privaten Einzeleigentümer*innen geprägt wird oder aber durch die (professionellen) Hausverwaltungen.

Eine qualitative Studie im Auftrag des BBSR (2014) nennt als häufigsten Anlass für energetische Sanierungen in WEG anstehende (oft dringliche) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Diese werden zum Anlass für energetische Maßnahmen genutzt – die teilweise auch gesetzlich vorgeschrieben sind. Bei einer Umfrage unter Hausverwaltungen durch den DDIV (2016) gaben 57 % an, dass energetische Sanierungen im Rahmen von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt wurden. In einer Erhebung unter Hausverwaltungen in Böblingen wurden die konkreten Anlässe genauer erfragt: Am häufigsten genannt wurde hierbei eine defekte oder alte Heizung, ebenfalls relevant waren ein altes oder undichtes Dach und undichte Fenster (Ökonsult 2019).

Aus Sicht der Hausverwaltungen kommt der Anstoß für energetische Sanierungen in rund zwei Drittel der Fälle von ihnen selbst (DDIV 2016). Zudem stoßen in jeweils rund einem Drittel der Fälle die Eigentümer*innen oder der Verwaltungsbeirat Sanierungen an (Mehrfachantworten möglich). Je größer die WEG ist, umso häufiger kommt der Anstoß von mehreren Akteuren gemeinsam.

Der **Entscheidungsprozess** lässt sich in mehrere Phasen aufteilen. Nach der qualitativen Studie im Auftrag des BBSR (2014) läuft der Prozess bis zu einer Entscheidung für eine energetische oder altersgerechte Modernisierungsmaßnahme in drei Schritten ab, die jeweils mit einem Beschluss der WEG enden:

1. Vorklärungsphase (Anstoß und erste Meinungsbildung) – Vorbereitungsbeschluss
2. Vorplanungsphase (Information und Konkretisierung) – Beschlussfassung
3. Planungsphase (Bearbeitung und Entscheidung) – Beschluss über konkrete Alternative

Die ersten beiden Phasen können auch als Vorbereitungs- und Informationsphase zusammengefasst werden (Energieagentur Regio Freiburg GmbH et al. 2015). An die Planungsphasen schließen sich dann die Umsetzungs- und eine Nachbereitungsphase an. Während der Umsetzung ist es die Aufgabe der Hausverwaltung, die Maßnahmen zu beauftragen, deren Umsetzung zu koordinieren und zu überwachen. Teil der Nachbereitungsphase sollten idealerweise Evaluation, Monitoring und Schulung der Nutzer*innen sein (DDIV 2017). Da dies jedoch häufig nicht erfolgt, empfehlen Georgiev et al. (2019) eine Kontrolle des Energieverbrauchs und der Kosteneinsparung nach Sanierung zur Optimierung der bisherigen Prozesse.

Unter Zusammenfassung der Vorklärungs- und Vorplanungsphase kann dann der Prozess bis zum erfolgreichen Abschluss einer energetischen Sanierung folgendermaßen dargestellt werden (Energieagentur Regio Freiburg GmbH et al. 2015):

1. Vorbereitungs- und Informationsphase
2. Planungsphase

3. Ausführungsphase

4. Nachbereitungsphase

Der Entscheidungsprozess in WEG ist insgesamt langwierig: Im Schnitt hat es bei den in der BBSR-Studie (2014) untersuchten Fällen von ersten Überlegungen bis zur Umsetzung drei Jahre gedauert. Selbst von der Beschlussfassung bis zum Abschluss der Arbeiten dauerte es im Schnitt noch 1,5 Jahre. Die Dauer ist abhängig von der Häufigkeit von Mitgliederversammlungen und der Intensität der Beratung während des Prozesses.

2.3 Rolle der zentralen Akteursgruppen

Förderlich für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen sind laut BBSR (2014) eine gut funktionierende Wohnungseigentümergeinschaft, eine qualifizierte, proaktive Hausverwaltung sowie qualifizierte Fachberater*innen (Architekt, Ingenieurin, Energieberater). Neben Fachkompetenzen sind bei diesen Akteuren auch Kommunikations-, Moderations- und Organisationskompetenzen gefragt. Nachfolgend wird genauer auf die Rolle der drei zentralen Akteursgruppen im Entscheidungsprozess eingegangen.

2.3.1 Wohnungseigentümer*innen

Die Eigentümer*innen in WEG entscheiden gemeinsam darüber, welche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. In der Erhebung durch WiE (2017) wurde danach gefragt, welche Akteure dazu beitragen, den Entscheidungsprozess voranzubringen. Die Ergebnisse zeigen, dass **Beirat und Bauausschuss** aus Sicht der Eigentümer*innen die treibende Kraft sind. Bauausschüsse gibt es nicht immer bei Sanierungsverfahren; sie haben eine beratende Funktion. Die dort vertretenen Eigentümer*innen spielen eine wichtige Rolle (WiE 2017). Nach BBSR (2014) sind aktive Verwaltungsbeiräte ein wichtiger Mittler zwischen Verwaltung und Eigentümer*innen und Bauausschüsse insbesondere dann relevant, wenn es Eigentümer*innen mit Fachwissen gibt. Eine Ausnahme hiervon sind kleinere WEG: In WEG mit bis zu 10 Wohneinheiten wurde das Engagement der Eigentümer*innen höher als das von Beirat und Bauausschuss bewertet. Anzunehmen ist, dass es diese Gremien in kleinen WEG oft gar nicht gibt. Dies gaben insgesamt gut 14 % der Befragten an, bei den kleinen WEG aber fast 40 %. Befragt nach der Beteiligung der Miteigentümer*innen an der Planung gaben nur 15 % an, dass diese (sehr) aktiv sind. In den übrigen WEG ist die Beteiligung mäßig bis gering oder Planungen werden sogar boykottiert (WiE 2017).

Tabelle 3: Beitrag der unterschiedlichen Akteursgruppen zum Entscheidungsprozess in WEG (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von WiE (2017))

Wie sehr trugen folgende Gruppen in Ihrer WEG dazu bei, den Entscheidungsprozess voranzubringen?	Trifft voll und ganz zu.	Stimmt et- was.	Trifft nicht zu.
Eigentümer: Viele engagierten sich, brachten sich ein und diskutierten mit.	22 %	47 %	31 %
Beirat / Bauausschuss: Sie trieben den Prozess rührig voran.	39 %	31 %	30 %
Verwaltung: Sie plante alles sorgfältig und hielt die Fäden in der Hand.	23 %	41 %	36 %
Experten, z.B. Energieberater/Architekten: Brachten Gutachten und Sachverstand ein.	20 %	37 %	43 %

Motive sich für eine energetische Sanierung zu entscheiden, sind für Eigentümer*innen insbesondere ein Werterhalt oder eine Wertsteigerung sowie Energieeinsparung/geringere Betriebskosten (BBSR 2014; WiE 2017; Jaroszek et al. 2015). Das Motiv Werterhalt passt dabei gut zu dem häufigsten Anlass, sich mit einer energetischen Sanierung auseinanderzusetzen, nämlich den notwendigen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Bei der Einschätzung zu den Motiven der Eigentümer*innen stimmt deren Sicht weitgehend mit der Einschätzung von Hausverwaltungen überein. Werterhalt/Wertsteigerung ist dabei insbesondere für Vermieter*innen relevant, wohingegen die Selbstnutzer häufiger Energieeinsparung/Einsparung Heizkosten als Motiv nennen (BBSR 2014). Weitere relevante Motive sind Bauschäden/Verschleiß, Notwendigkeit und Wohnkomfort. Von den Vermieter*innen nennt auch ein Teil das Motiv, eine höhere Miete zu erzielen (WiE 2017; Jaroszek et al. 2015). Energetische Sanierungen sind somit häufig nicht nur wegen der erzielten Energieeinsparung von Interesse, sondern es gibt eine Reihe von Motivallianzen (z.B. Wohnkomfort, Werterhalt, aber auch Lärmschutz oder Sicherheit), die für den Entscheidungsprozess genutzt werden können.

Als **Hemmnisse** werden in der BBSR-Studie (BBSR 2014) von den Eigentümer*innen insbesondere die hohen Kosten und die fehlenden eigenen Mittel genannt, bei Vermieter*innen auch die fehlende Umlagemöglichkeit. Bei der Erhebung von WiE (2017) wurden Passivität der Eigentümer*innen, viele Ältere und Streit als wichtigste Hemmnisse seitens der WEG benannt. Dabei zeigt sich, dass in den großen WEG (mehr als 20 Wohneinheiten) die Passivität und Altersstruktur (hoher Anteil Älterer) eher als Hemmnis genannt wird, in kleineren WEG dagegen Streit relevanter ist. Die hier befragten Eigentümer*innen sehen für die derzeitigen in ihrer WEG angedachten Sanierungsmaßnahmen Finanzierung nicht als zentrales Problem – allerdings handelt es sich in der Regel hier nur um (kleine) Einzelmaßnahmen (WiE 2017). Diese können häufig über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden oder über eine (recht geringe) Sonderumlage.

2.3.2 Hausverwaltungen

WEG können entweder über eine professionelle Hausverwaltung verfügen, sich selbst verwalten oder beispielsweise Miteigentümer*innen mit der Verwaltung beauftragen. Von den von WiE (2017) befragten Eigentümer*innen beauftragen 89 % eine professionelle Hausverwaltung. Bei der Interpretation dieses Anteils ist zu berücksichtigen, dass in der WiE-Befragung größere WEG vermutlich eher überdurchschnittlich oft vertreten waren³. In den WEG mit bis zu 10 Wohneinheiten beauftragen nur rund 73 % eine professionelle Hausverwaltung, 14 % verwalten sich selbst und 12 % beauftragen einen nicht gewerblichen Verwalter. Umgekehrt werden fast alle WEG mit mehr als 20 Wohneinheiten von professionellen Verwaltungen betreut (WiE 2017). Alle nachfolgenden Ergebnisse beziehen sich vor allem auf professionelle Hausverwaltungen. Es gibt wenig Wissen dazu, wie Sanierungsprozesse ohne diesen Akteur aussehen.

Die Grundaufgaben der Verwaltung sind gesetzlich vorgeschrieben: Zu den allgemeinen Aufgaben gehören die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung, die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage und die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes (vgl. BBSR 2014). Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedeuten für die Hausverwaltung einen erheblichen Mehraufwand.

Hausverwaltungen sind nach der BBSR-Studie (2014) der **Schlüsselakteur** bei der energetischen Sanierung von WEG: Sie haben die Möglichkeit, diese aktiv voran zu bringen – oder aber sie durch Nichtstun und Hinauszögern zu blockieren. In den Fallstudien haben die Hausverwaltungen die Sanierungsmaßnahmen häufig angeregt und den Prozess am Laufen gehalten. Hausverwaltungen sind wichtig für die Information der Eigentümer*innen, die Vorbereitung von Entscheidungen sowie die Moderation des Entscheidungsprozesses. Vorteilhaft ist, wenn sich die Hausverwaltung in bautechnischen Fragen auskennt und Vorschläge zur Finanzierung gerade bei Eigentümer*innen mit geringen finanziellen Möglichkeiten macht (BBSR 2014).

Was sind **Motive** von Hausverwaltungen, sich aktiv um energetische Sanierungen zu kümmern? In der BBSR-Studie (2014) wurden als Motive genannt, dass sie ihre Kund*innen dadurch zufriedenstellen und somit wiedergewählt und weiterempfohlen werden wollen, sie Instandhaltungsrückstaus vermeiden wollen und sie die Aufgabe interessant finden.

Befragt nach den zentralen **Hemmnissen** seitens der WEG nennen Hausverwaltungen vor allem finanzielle Gründe und die fehlende oder unsichere Wirtschaftlichkeit (DDIV 2016; Jaroszek et al. 2015; Ökonsult 2019). Bei den finanziellen Gründen handelt es sich konkret um eine zu geringe Instandhaltungsrücklage oder dass die Kreditaufnahme riskant sei. Daneben stellt jedoch auch der Entscheidungsprozess eine Hürde dar: Genannt wird das fehlende Interesse der Eigentümer*innen, das hohe Alter der Eigentümer*innen, keine Einigkeit über Finanzierung, keine Bereitschaft zur Verwaltervergütung und unterschiedliche Interessen (Jaroszek et al. 2015; Ökonsult 2019). Bei den Hausverwaltungen selber sind nach deren Einschätzung die Hemmnisse vor allem der komplexe Prozess, die fehlenden Anreize und das hohe Haftungsrisiko, da Verwalter im Falle von Fehlern haften müssen (Jaroszek et al. 2015). Insgesamt zeigt sich, dass kleinere

³ Aus dem Zensus lässt sich die Größe der Gebäude in WEG-Eigentum ermitteln. Demnach hat ein großer Teil der Gebäude in WEG-Eigentum weniger als 13 Wohneinheiten. Daraus lässt sich jedoch nur bedingt auf die Größe der WEG schließen, da häufig mehrere Gebäude zu einer WEG-Wohnanlage gehören.

Hausverwaltungen mehr Hemmnisse bei sich sehen, wohingegen größere Hausverwaltungen die finanziellen Hemmnisse bei den WEG höher gewichten (DDIV 2016).

Hemmend für die Verwaltungen ist auch, dass es im Zuge der Sanierung zu Konflikten oder Fehlern kommen kann und sie den Aufwand häufig nicht angemessen vergütet bekommen (BBSR 2014). Grundsätzlich kann die Höhe der Vergütung für die Sonderleistungen mit der WEG verhandelt werden. Die Baubegleitung selber wird jedoch häufig als Teil der Grundleistung gesehen. Einige Verwaltungen machen eine Mischkalkulation und stellen den Zusatzaufwand nicht extra in Rechnung (BBSR 2014). Die am DDIV Branchenbarometer 2016 teilnehmenden Hausverwaltungen lassen sich außerordentliche Instandsetzungen und Sanierungen in der Regel über anteilige Sondervergütungen finanzieren. Bei Maßnahmen bis zu einer Kostenhöhe von 10.000 Euro erheben allerdings 43 % keine zusätzlichen Gebühren; selbst bei sehr hohen Kosten von über 200.000 Euro gibt noch ein kleiner Teil der Hausverwaltungen (rund 10 %) an, dass die Begleitung Teil der Grundleistung ist (DDIV 2016).

Für den Sanierungsprozess ist es insgesamt ein Hemmnis, wenn Hausverwaltungen schlecht informiert oder überfordert sind (BBSR 2014). Bei der WiE-Befragung (WiE 2017) gab ein großer Teil der Eigentümer*innen an, dass ihre Hausverwaltungen Sanierungsvorhaben eher mäßig gut steuert. 20 % halten ihre Verwaltung gar für planlos und überfordert. Im Nachhinein sind viele Eigentümer*innen mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen unzufrieden, wobei die Organisation und Planung durch die Hausverwaltung die schlechteste Bewertung erhält – hier geben mehr als 40 % die Bewertung ausreichend oder mangelhaft (WiE 2017). Ein Grund für diese schlechte Bewertung könnte sein, dass ein Nachweis für die Sachkunde für Hausverwalter*innen nicht notwendig ist und selbst Immobilienkaufmänner/-frauen in ihrer Ausbildung zu wenig mit der WEG-Verwaltung befassen (EBZ/DDIV 2019).

Aus Sicht von Hausverwaltungen sind kaufmännische/finanzielle Kenntnisse für die erfolgreiche Umsetzung von energetischen Sanierungsprozessen bei den Hausverwaltungen sehr viel wichtiger als juristische und technische Kenntnisse (EBZ/DDIV 2019). Hinzu kommen Kompetenzen im Bereich Kommunikation, Moderation und Organisation von Prozessen, die insgesamt als noch wichtiger bewertet werden. Zentrale Mängel sehen viele Hausverwaltungen bei sich im Bereich Erarbeitung von Finanzierungskonzepten, Sachberatung zu energetischen Sanierungen und Entscheidungsfindung (rechtsichere Beschlüsse). Bessere Qualifizierungen geben die Hausverwaltungen dagegen für die Begleitung des Entscheidungsprozesses sowie die Koordination und Umsetzung an (EBZ/DDIV 2019).

2.3.3 Fachleute

Ein weiterer relevanter Akteur im Sanierungsprozess sind Fachleute wie **Architekten*innen, Planer*innen und Energieberater*innen**, die die Hausverwaltung bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben unterstützen. Laut BBSR-Studie (2014) ist eine frühzeitige Einbeziehung der Fachleute ein Erfolgsfaktor für die energetische Sanierung. Ebenfalls ist wichtig, dass diese die Maßnahmen und deren Kosten gut darstellen. Denn wie die Befragung der Eigentümer*innen in der BBSR-Studie (2014) zeigt, interessieren sich diese ganz besonders für die Kosten und die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen sowie Fördermittel. Erst danach folgen Fragen zu den eigentlichen Sanierungsmaßnahmen und zum Einsatz erneuerbarer Energien. Wichtig ist auch, dass die Fachleute auf den entscheidenden WEG-Versammlungen präsent sind. Denn diese sind

die primäre Informationsquelle der Eigentümer*innen zu den anstehenden Sanierungsmaßnahmen (BBSR 2014). Hausverwaltungen greifen gerne auf Partner zurück, mit denen sie gute Erfahrungen gemacht haben. Insgesamt waren in den Fallstudien in BBSR (2014) viele Eigentümer*innen mit den beauftragten Fachleuten unzufrieden. In einigen Fällen wurden die Planer*innen oder Berater*innen während des Sanierungsprozesses sogar gewechselt. Auch in der Erhebung von WiE (2017) gaben nur 19 % an, dass die Fachleute sich intensiv in den Prozess einbrachten und zu dessen Gelingen beitrugen, in 43 % brachten sich diese nicht ein und/oder trugen nicht entscheidend zum Entscheidungsprozess bei. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil ganz ohne Bauberatung saniert.

2.4 Einflussfaktoren

Neben den bereits genannten Akteuren und deren jeweiligen Motiven und Hemmnissen gibt es noch eine Reihe von wichtigen Einflussfaktoren für die Entscheidung für energetische Sanierungen in WEG. Eine erfolgreiche Sanierung ist abhängig von der **Struktur der WEG** (BBSR 2014). Die Heterogenität der Eigentümer*innen kann gemeinsame Beschlüsse erschweren. Zentral ist dabei der Unterschied bei den Motiven von Selbstnutzern und Vermietern. Hinzu kommen unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten, Alter und Lebenssituationen. Darüber hinaus sind WEG, die aus Baugemeinschaften hervorgegangen sind, von solchen, die ihre Wohnungen vom Bauträger gekauft haben zu unterscheiden. Daneben gibt es noch WEG, bei denen der Aufteilungseigentümer noch einen Teil der Wohnungen besitzt. Bei der Befragung durch WiE (2017) gaben immerhin 31 % der Befragten an, dass das Gebäude früher ein Mietshaus war und erst später eine WEG wurde. Rund drei Viertel dieser Eigentümer*innen sind zudem der Meinung, dass das Haus unsaniert und mit zu geringer Rücklage verkauft wurde.

Ein weiterer Einflussfaktor ist die Art des Gebäudes und insbesondere der **Gebäudezustand** (BBSR 2014). Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf kann ein Anstoß für die Befassung mit und Umsetzung von energetischen Sanierungen sein. Ein großer Sanierungsrückstau kann jedoch auch dazu führen, dass die anstehenden Maßnahmen eine finanzielle Überforderung für die WEG darstellen und deshalb so weit wie möglich hinausgeschoben werden. Komplizierte bauliche Begebenheiten und baurechtliche Auflagen können energetische Sanierungen zum Scheitern bringen. Dazu gehören Auflagen des Denkmalschutzes, aber auch die Themen Brandschutz und Grenzabstände. Präferiert wird von vielen Eigentümer*innen eine schrittweise Sanierung. Ein mehrjähriger Modernisierungs- und Instandhaltungsplan hilft dabei, dass sich die Eigentümer*innen und die Hausverwaltung auf die anstehenden Maßnahmen und ihre Finanzierung gut vorbereiten können (BBSR 2014). In der Befragung des DDIV (2016) gaben 40 % der befragten Hausverwaltungen an, dass sie in ihren WEG entsprechende langfristige Sanierungsfahrpläne nutzen⁴. Diese werden in 30 % der verwalteten Einheiten eingesetzt, wobei eher die großen Hausverwaltungen dieses Instrument nutzen. Der DDIV (2016) geht davon aus, dass der Anteil von WEG mit entsprechenden langfristigen Planungen insgesamt deutlich geringer ist.

⁴ In der Erhebung wird von langfristigen Sanierungsfahrplänen gesprochen. Es geht hierbei jedoch nicht um das Instrument eines gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplans.

Rechtliche Rahmenbedingungen beeinflussen Sanierungsentscheidungen. Rechtsfeste Beschlüsse für energetische Modernisierungen sind schwierig zu fassen. Dadurch sind viele Hausverwaltungen bei der Beschlussfassung unsicher (BBSR 2014). Aus Sicht vieler Hausverwaltungen sind folgende Fragen unklar: um was für eine Art von Maßnahmen handelt es sich (Notmaßnahmen, Modernisierung, Instandsetzung, bauliche Veränderung etc.), was ist Sonder- und was Gemeinschaftseigentum, wie können Maßnahmen durch Sondereigentümer ausgeführt werden, etc. (Brandt und Heinrich 2017). Beschlussfähigkeit sowie die zu erzielenden Quoren sind weitere Hürden für den Beschluss von Sanierungsmaßnahmen, da häufig Eigentümer*innen nicht zu den Versammlungen kommen oder sich vertreten lassen (BBSR 2014).

Sehr relevant für die Sanierungsentscheidung ist außerdem die **Finanzierung** der Maßnahmen. Diese kann über die bestehenden Rücklagen der WEG, Sonderumlagen sowie über Darlehen und Fördermittel erfolgen. Bei den Darlehen kann es sich sowohl um Einzeldarlehen als auch um Verbandskredite handeln. Eine weitere Möglichkeit ist das Contracting (BBSR 2014). Sehr häufig werden mehrere Finanzierungsmöglichkeiten kombiniert, wobei Instandhaltungsrücklagen und Sonderumlagen am häufigsten genutzt werden (Jaroszek et al. 2015). Da häufig nicht alle Eigentümer*innen über ausreichende Mittel für die Finanzierung über eine Sonderumlage verfügen, ist es wichtig, dass die WEG Rücklagen bilden und weitere Finanzierungsoptionen gesucht werden. In den Fallstudien der BBSR-Studie zeigte sich, dass die finanziellen Spielräume einzelner Eigentümer*innen in den WEG häufig gering sind. Gerade in WEG mit großem Sanierungsbedarf sind oft viele Eigentümer*innen mit wenig Geld. Ältere Eigentümer*innen haben oft geringe Einkommen und Schwierigkeiten Darlehen zu bekommen. Jüngere Eigentümer*innen bezahlen vielfach noch Kredite für die Wohnung ab. Hinzu kommt, dass in vielen WEG nur in geringem Maß Rücklagen gebildet werden. Teilweise werden auch einzelnen Eigentümer*innen aus der WEG-Rücklage Darlehen für die Begleichung der Sonderumlage angeboten. Gerade erst kürzlich aufgeteilte Altbauten verfügen häufig über geringe Rücklagen aber einen hohen Sanierungsbedarf. Zusätzlich war hier einigen Käufer*innen nicht bewusst, dass nach der Anschaffung laufende Kosten sowie ggf. Sonderumlagen für Instandhaltung und -setzung auf sie zukommen. Finanzielle Förderungen wirken sich motivierend aus, sind aber in der Regel kein Sanierungsanlass (BBSR 2014).

Nach Georgiev et al. (2019) sind die Randbedingungen der Eigentümer*innen, des Gebäudes sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Gestaltung des Sanierungsprozesses nicht beeinflussbar. Dagegen kann der Prozess hinsichtlich Kommunikation und Prozessablauf verbessert werden und durch die Wahl der Sanierungsmaßnahme deren Wirtschaftlichkeit und Nutzerkomfort optimiert werden. Dies bedeutet auch, dass die Finanzierungsmöglichkeiten die Sanierungsmöglichkeiten entscheidend beeinflussen.

2.5 Unterstützungsbedarf und -angebote

In der BBSR-Studie (2014) werden eine Reihe von Maßnahmen zur Unterstützung der energetischen Sanierung in WEG vorgeschlagen. Nachfolgend die wichtigsten:

- Verwaltungsbeiräte schulen und Verbraucherinformationen für Wohnungseigentümer*innen verbessern
- Hausverwaltungen fortbilden und Vergütung der Hausverwaltungen klarer regeln
- Instandhaltungs- und Modernisierungspläne fördern
- Rechtlage verbessern und Rechtssicherheit herstellen
- Vorgaben für Rücklagen machen und WEG-Kreditangebote ausbauen

Wohnungseigentümer*innen wurden in der WiE-Befragung (2017) unterschiedliche Unterstützungsangebote vorgestellt. Besonders relevant fanden die Befragten rechtliche Informationen (verständliche Materialien zu Rechtsfragen, nötigen Mehrheiten und anfechtungssicheren Beschlüssen), Sanierungsfahrpläne für WEG und eine Hotline zu Rechts- und Technikthemen. Ebenfalls noch interessant wären Infos zu Finanzierung und Fördermitteln. Besonders motivieren würden die Eigentümer*innen erfolgreiche Beispiele von anderen WEG kennen zu lernen und sich mit anderen WEG auszutauschen; dagegen fanden sie allgemeine Aktionen oder öffentliche Kampagnen, um Wohnungseigentümer*innen für Sanierungen zu motivieren, nur wenig motivierend.

In einer Erhebung von EBZ und DDIV wurden Hausverwaltungen nach ihrem Weiterbildungsbedarf im Bereich energetische Sanierung befragt. Ein besonders hohes Interesse gab es dabei an Angeboten zum Thema Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen, Risikomanagement, Verkehrssicherungspflichten, rechtssichere Beschlüsse und rechtliche Grundlagen der WEG-Verwaltung, EnEV, Entscheidungsprozesse in WEG sowie der Umsetzung von teilenergetischen Sanierungen⁵ (EBZ/DDIV 2019).

In einer Erhebung unter Hausverwaltungen in Böblingen (Ökonsult 2019) wurden diese konkret nach ihrem Unterstützungsbedarf gefragt. Besonders relevant waren für diese finanzielle Aspekte (Informationen zu Wirtschaftlichkeit und Kosten sowie Fördermöglichkeiten), gefolgt von „Aufzeigen von Einzelmaßnahmen zur Erfüllung der Gesetze und ihrer Vorteile“ und „Vorstellung der gesetzlichen Kriterien“. Die hohe Relevanz von gesetzlichen Auflagen könnte an dem in Baden-Württemberg existierenden EWärmeG liegen, das beim Heizungstausch Auflagen zum Einsatz erneuerbarer Energien macht. Infos zu Vorteilen der Sanierung im Allgemeinen interessierte immerhin noch mehr als ein Drittel der Verwaltungen.

3. Online-Erhebung

Ziel der Online-Erhebung war es vor allem, Wissenslücken zu schließen und die bestehenden Erkenntnisse zu erweitern. Hinsichtlich der **Wohnungseigentümer*innen** zeigt die Studienauswertung, dass zentrale Informationen zum Entscheidungsprozess von WEG bisher durch die BBSR-Studie (2014) vorliegen. Da es sich um eine begrenzte Zahl von Fallstudien handelt, lässt sich auf der Basis dieser Studie aber wenig über die Verbreitung und allgemeine Relevanz dieser Faktoren aussagen. Zudem handelt es sich fast ausschließlich um größere WEG (mehr als 10 bzw. 20

⁵ An diesen Angeboten waren jeweils mehr als 80 % der befragten Hausverwaltungen (sehr) interessiert.

Wohneinheiten) mit professionellen Hausverwaltungen; zu Sanierungsprozessen in kleineren WEG ohne diese liegen deshalb kaum Erkenntnisse vor. Zur Sicht der Eigentümer*innen gibt es zudem eine recht aktuelle Erhebung mit einer hohen Zahl an Teilnehmer*innen (gut 2.000) durch WiE (2017). Diese fragt auch nach Motiven und Hemmnissen sowie der Rolle unterschiedlicher Akteure. Im Vergleich zur allgemeinen Struktur von WEG sind bei dieser Erhebung Selbstnutzer deutlich überrepräsentiert; außerdem ist auch hier vermutlich der Anteil größerer WEG etwas höher als im Schnitt. Ein Problem für die Auswertung der Erhebung stellt das Befragungsinstrument dar: Viele Antwortmöglichkeiten enthalten mehrere Dimensionen, so dass eine eindeutige Interpretation erschwert wird. Teilweise sind außerdem die Antwortmöglichkeiten zu beschränkt.

Resultierend aus diesen Ergebnissen erscheint es sinnvoll, die Bedeutung unterschiedlicher Hemmnisse sowie die Einstellungen zu energetischen Sanierungen seitens der Eigentümer*innen noch mal mit umfassenderen Antwortkategorien sowie eindeutigeren Aussagen zu erheben. Zudem gibt es nur wenig Informationen dazu, welche Unterstützung sich Eigentümer*innen im Sanierungsprozess oder für ihre Entscheidungsfindung wünschen. Hierbei wäre es vor allem interessant, auch von im Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss aktiven Eigentümer*innen eine Rückmeldung zu erhalten.

Zur Rolle von Hausverwaltungen und deren Einschätzung (Hemmnisse, Motive ihrerseits und seitens der WEG, etc.) sowie ihrem Weiterbildungs- und Unterstützungsbedarf gibt bereits durch eine Reihe von Erhebungen und die BBSR-Studie recht viel Wissen. Deshalb lag der Schwerpunkt bei der Befragung der Hausverwaltungen auf konkreten Unterstützungsangeboten für Hausverwaltungen. Bisher kein Wissen gibt es außerdem zur Einstellung der Hausverwaltungen, so dass auch hierzu Fragen aufgenommen wurden. Da Hausverwaltungen in der Regel mehrere WEG betreuen, sind hier keine Fragen zu einzelnen Gebäuden sinnvoll.

3.1 Methodik der Befragungen

Im Rahmen des Vorhabens fand zum einen eine Befragung unter Wohnungseigentümer*innen statt, zum anderen unter Hausverwaltungen. Nachfolgend wird für beide Erhebungen getrennt die Methodik beschrieben.

Wohnungseigentümer*innen wurden mittels einer Online-Umfrage zu den folgenden Themen befragt:

- Charakteristika der WEG (Anzahl Wohneinheiten (WE), Anzahl Eigentümer*innen, Art der Nutzung, Art der Verwaltung, Heterogenität der WEG)
- Zustand des Gebäudes sowie erfolgte und geplante Sanierungen (Baujahr, welche Bauteile wurden bereits (energetisch) saniert, Art und Alter der Heizung, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen werden diskutiert oder sind schon konkret geplant)
- Einstellungen zur energetischen Sanierung (Einstellungen der Befragten, aber auch Einschätzung zur Einstellung in der WEG und seitens der Verwaltung)
- Hemmnisse und Treiber (was sind zentrale Sanierungshemmnisse in der WEG, was sind Motive für Sanierungen, wer treibt Sanierungen voran, etc.)
- Rolle der Befragten in der WEG (wie lange schon Teil der WEG, evtl. Aktivitäten in Beirat oder Bauausschuss)
- Bewertung von Interventionen (welchen Unterstützungsbedarf sehen die WEG, wie bewerten sie konkrete Interventionen, die in dem Gesamtvorhaben geplant sind)
- Sozio-demographische Daten (Alter, Geschlecht, Einkommen)

Die Online-Umfrage der Wohnungseigentümer*innen umfasste ca. 40 Fragen und war auf eine Teilnahmedauer von 20 Minuten angelegt. Zur Umfrage wurden im Oktober 2019 3.606 Eigentümer*innen aus dem Verteiler von co2online via E-Mail eingeladen. Der Verteiler basiert auf WEG-Eigentümer*innen, die auf den Informationsseiten von co2online zu Energiethemen ihre E-Mail-Adresse eingetragen haben. Die Umfrage wurde zusammen mit einem Gewinnspiel für ein Tablet für rund einen Monat offengehalten und generierte 88 vollständige und 94 unvollständige Teilnahmen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 5 % (inkl. der unvollständigen Fragebögen). Die durchschnittliche Teilnahmedauer betrug 22 Minuten. Ergänzend wurden Wohnungseigentümer*innen über weitere Kanäle zur Teilnahme aufgerufen. Insgesamt ergab sich daraus eine Vergleichsgruppe von 26 Wohnungseigentümer*innen (vollständig ausgefüllte Fragebogen).

Aufgrund der Auswahl der Stichprobe handelt es sich nicht um eine repräsentative Erhebung, da es durch die Einladung von Eigentümer*innen über den co2online-Verteiler zu Verzerrungen kommen kann. Deshalb wurden die Ergebnisse mit denen der Vergleichsgruppe sowie soweit vorhanden mit anderen statistischen Daten verglichen:

- Eine Annahme zu der befragten Gruppe war, dass die Teilnehmer*innen der Umfrage wegen des Zugangs über co2online überdurchschnittlich an energetischen Themen interessiert sind. Aus der Befragung der Eigentümer*innen zu Ihrer Meinung zu verschiedenen Aussagen zur Energiewende und energetischer Sanierung geht hervor, dass diese der Wärmewende positiv zugewandt sind und sich eine schnellere Umsetzung der Energiewende in Deutschland wünschen (Abbildung 3). Vergleicht man die Ergebnisse der co2online-Teilnehmergruppe mit denen der Vergleichsgruppe, so bestätigt sich die Annahme jedoch nicht, dass es sich bei den co2online-Teilnehmer*innen um besonders Energiewende-affine Teilnehmer*innen handelt (siehe Tabelle 5 im Anhang). Auch im Vergleich zu den selbstnutzenden Wohnungseigentümer*innen der repräsentativen Be-

völkerungsbefragung „Umweltbewusstsein in Deutschland 2018“ ist die co2online-Teilnehmergruppe nicht deutlich positiver gegenüber Dämmungen oder einer zügigeren Umsetzung der Energiewende eingestellt⁶.

- Sowohl bei den WEG- als auch den Gebäude-Eigenschaften zeigt sich bei den Antworten der co2online-Teilnehmer*innen eine ähnliche Verteilung wie bei der Vergleichsgruppe. Die Vergleichsgruppe weist lediglich einen jüngeren Baubestand (Ø Baujahr 1978 vgl. zu 1965) und ältere Heizungen auf (Ø 24 Jahre vgl. zu 17 Jahre). Gebäudedämmung und Heizungsaustausch/-installation wurde in ähnlichem Umfang diskutiert. In der Vergleichsgruppe wurden jedoch in den letzten 20 Jahren häufiger Sanierungsarbeiten durchgeführt (in 73 % vgl. zu 65 % der Befragten).
- Die Auswertung der sozio-demografischen Daten zeigt, dass ältere, gut gebildete und gut situierte Personen überdurchschnittlich häufig vertreten sind (siehe Tabelle 4 – Anhang). Dies trifft aber auch insgesamt auf die Grundgesamtheit der Wohnungseigentümer*innen zu.

Insgesamt deuten die Vergleiche darauf hin, dass sich die Ergebnisse mit Einschränkungen auf die Gruppe der Wohnungseigentümer*innen übertragen lassen.

Im Rahmen der Befragung der Eigentümer*innen wurden Daten abgefragt um den **Endenergieverbrauch** der Gebäude und das Einsparpotenzial durch Maßnahmen an der Gebäudehülle abschätzen zu können. Für die Abschätzung wurden die Gebäude zunächst aufgrund ihrer Größe und ihres Baualters den 44 Wohngebäudetypen des IWU (Loga et al. 2015) zugeordnet. Die Gebäudetypologie macht Angaben zum spezifischen Endenergiebedarf der unsanierten Gebäude in Abhängigkeit vom Heizsystem. Damit das Ergebnis nahe an tatsächlichen Verbrauchswerten liegt, wurde auf die mit Anpassungsfaktor berechneten Bedarfswerte des Tabula-Projekts zurückgegriffen (Loga et al. 2015). Um den Energieverbrauch der teilsanierten Gebäude abschätzen zu können, wurden mit dem Sanierungskonfigurator des BMWi für die IWU-Referenzgebäude Werte für die prozentuale Reduktion des Endenergiebedarfs durch Maßnahmen an der Gebäudehülle berechnet. Um die Einsparpotenziale durch energetische Maßnahmen an der Hülle abzuschätzen, wurde der Status quo mit einem vollständig sanierten Gebäude (mittleres Dämmniveau) verglichen. Im Ergebnis liegen Abschätzungen zum Endenergieverbrauch und zu den Einsparpotenzialen (absolut und prozentual) vor.

Zusätzlich zu der Befragung der Eigentümer*innen fand auch eine Befragung von **Hausverwaltungen** statt. Diese Umfrage war kürzer und umfasste die folgenden Themen:

⁶ Auswertung der Datensätze der 1. Befragungswelle der Studie Umweltbewusstsein in Deutschland 2018 (Rubik et al. 2019)

- Charakteristika der Hausverwaltung
- Einstellung zu energetischer Sanierung
- Hemmnisse und Treiber in WEG
- Bewertung von Interventionen
- Angaben zur Person

Die Online-Umfrage der Hausverwaltungen umfasste ca. 20 Fragen mit einer geplanten Beantwortungsdauer von 10 Minuten. Zur Umfrage wurden 1.229 Hausverwalter aus dem co2online-Verteiler via E-Mail und die 3.000 Mitglieder des VDIW über deren Newsletter im November 2019 eingeladen. Die Umfrage wurde für zwei Monate offengehalten und generierte 27 vollständige und 46 unvollständige Teilnahmen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 2 % (inkl. der unvollständigen Fragebögen).

3.2 Ergebnisse der Eigentümer*innen-Befragung

3.2.1 Sozio-Demographie und Einstellungen

Bei den Befragten handelt es sich zu zwei Dritteln um Personen über 60 Jahre (siehe Tabelle 4 – Anhang). Im Vergleich zu der deutschen Gesamtbevölkerung sind Personen unter 50 Jahre deutlich unterrepräsentiert. Allerdings unterscheiden sich Wohnungseigentümer*innen auch allgemein in ihrer Altersstruktur von der Gesamtbevölkerung. In der Studie Umweltbewusstsein in Deutschland 2018 ist die Altersverteilung von selbstnutzenden Wohnungseigentümer*innen deutlich näher an der der Befragten; die Altersgruppe bis 40 Jahre bleibt jedoch leicht unterrepräsentiert⁷. Während das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen der Befragten über dem deutschen Durchschnitt liegt, hatten die Befragten ein vergleichbares Einkommen zu den selbstnutzenden Wohnungseigentümer*innen der Umweltbewusstseinsstudie 2018. Sowohl im Vergleich zur deutschen Bevölkerung als auch den selbstnutzenden Wohnungseigentümer*innen der Umweltbewusstseinsstudie 2018 weisen die erfassten Teilnehmer*innen aber deutlich häufiger höhere Schul- bzw. Hochschulabschlüsse vor und leben überproportional häufig in Zweipersonenhaushalten.

Befragt nach ihren Einstellungen zu energetischen Sanierungen und der Energiewende zeigt sich, dass der größte Teil der Befragten die Energiewende befürwortet und der Meinung ist, dass Dämmungen sinnvoll sind (siehe Abbildung 3). Zudem geben zwei Drittel der Befragten an, dass Gebäudeeigentümer*innen Klimaschutzmaßnahmen bisher zu zögerlich umsetzen. Insgesamt sind die befragten Eigentümer*innen damit energetischen Sanierungen und der Energiewende gegenüber recht positiv eingestellt. Als Hemmnis für energetische Sanierungen nennen 47 % der Befragten, dass diese derzeit nicht wirtschaftlich umsetzbar seien, und 62 % bemängeln, dass die Regierung die Eigentümer*innen dabei nicht ausreichend unterstützt.

⁷ Ebd.

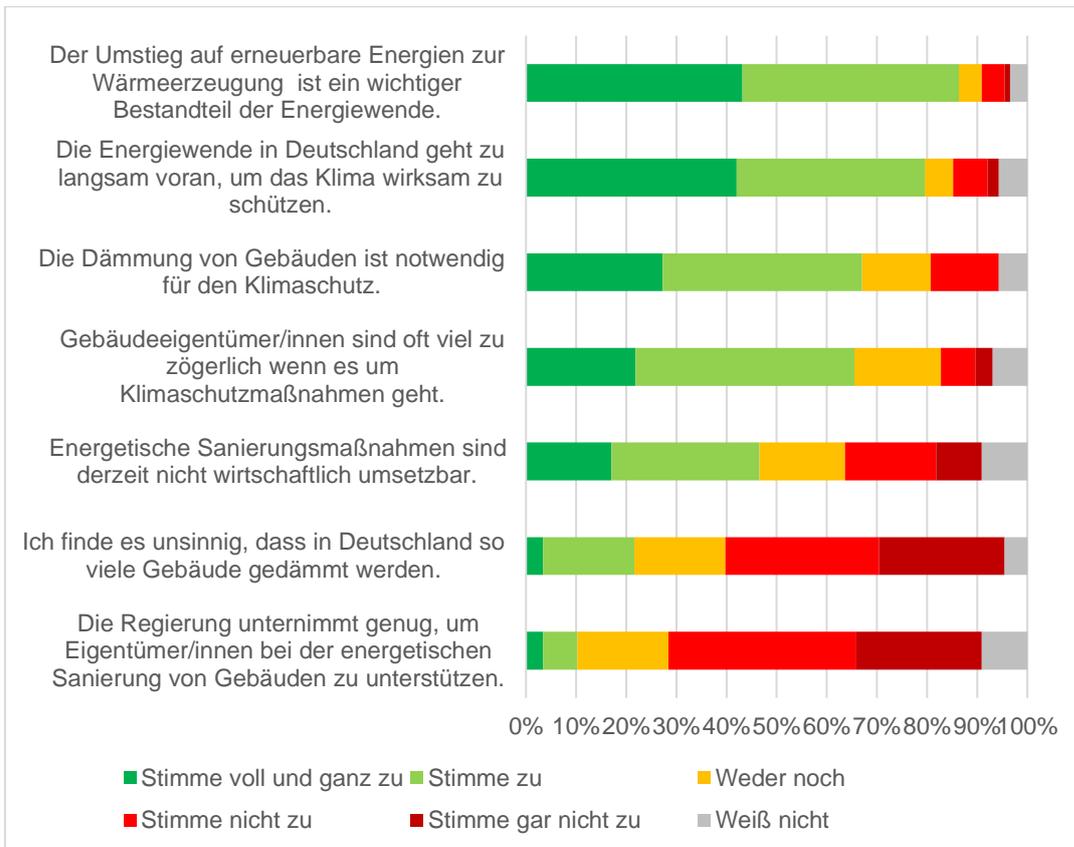


Abbildung 3: Einstellungen zur energetischen Sanierung (N=88)

3.2.2 Struktur der befragten WEG

Zur Erfassung der Eigenschaften der WEG wurden die Eigentümer*innen zu der Anzahl der Wohneinheiten und Eigentümer*innen in ihrer WEG, dem Verhältnis von Eigennutzung und Vermietung, der Verwaltungsart, Vorkommen von Verwaltungsbeirat bzw. Bauausschuss, und der Häufigkeit, Beteiligung und Beschlussfähigkeit in der Eigentümerversammlung befragt.

In gut der Hälfte der befragten WEG beschränkt sich die Anzahl der Wohnungseigentümer*innen auf maximal 12, wobei v.a. WEG mit 3 bis 12 Eigentümer*innen häufig sind (47 %). Bis zu 50 Wohnungseigentümer*innen sind es in weiteren 38 % der WEG, wohingegen größere WEG ebenso wie WEG mit nur zwei Eigentümer*innen bei den Befragten selten sind (siehe Tabelle 6 - Anhang).

Die befragten Eigentümer*innen geben in der Hälfte der Fälle an, dass die Wohneinheiten in ihrer WEG überwiegend von den Eigentümer*innen selbst genutzt werden (siehe Tabelle 7 – Anhang). In nur 19 % der WEG überwiegen vermietete Wohneinheiten und in rund einem Drittel der WEG sind selbstgenutzte und vermietete Anteile ausgewogen. Damit sind in den erfassten

WEG selbstgenutzte Eigentumswohnungen überrepräsentiert, denn insgesamt sind in Deutschland 54 % der Wohneinheiten in WEG vermietet und 42 % selbst genutzt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014).

Mit 84 % wird die deutliche Mehrheit der erfassten WEG durch eine gewerbliche Hausverwaltung verwaltet. In 11 % der Fälle verwalteten sich die Eigentümer*innen selbst und 5 % der WEG beriefen eine*n nicht gewerbliche*n Verwalter*in, z.B. Miteigentümer*innen oder Verwandte. Insbesondere größere WEG wählen überwiegend eine gewerbliche Hausverwaltung (siehe Tabelle 8 – Anhang). Der Anteil an selbstverwalteten bzw. nicht gewerblichen Verwaltungen nimmt mit steigender WEG Größe ab. In der Mehrzahl der erfassten WEG gibt es einen Verwaltungsbeirat (Anteil 68 %). Deutlich seltener wird bei größeren Bau-/Sanierungsarbeiten ein Bauausschuss berufen (Anteil 12 %⁸).

In fast allen WEG wird einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung abgehalten (siehe Tabelle 11 – Anhang). Nur je 2 % geben an sich häufiger oder seltener zu treffen. Bei 65 % der WEG nimmt in der Regel die deutliche Mehrheit der Eigentümer*innen an den Eigentümerversammlungen teil, bei 22 % zumindest die Hälfte. Insgesamt gibt es damit eine hohe Beteiligung in den WEG. Auch die Beschlussfähigkeit ist in den meisten WEG kein Problem, allerdings geben 19 % an, dass sie manchmal nur knapp beschlussfähig sind und bei 2 % sind vereinzelt Eigentümerversammlungen nicht beschlussfähig.

3.2.3 Gebäudeeigenschaften und -zustand der befragten WEG

Die Gebäude der erfassten WEG wurden zwischen 1562 und 2015, im Durchschnitt 1965 erbaut (siehe Tabelle 12 – Anhang). Der Großteil der Gebäude wurde vor 1980 erbaut, allein 25 % in den 1970er Jahren (siehe Abbildung 4). Nur 9 % der Gebäude stammen aus den letzten 20 Jahren. Von den Gebäuden stehen 7 % unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Die beheizte Wohnfläche der WEG reicht von 156 bis 10.000 m² und der Durchschnitt liegt bei rund 1.400 m².

⁸ Dieser Anteil beinhaltet nur die 57 WEG, die angaben, in den letzten 20 Jahren Sanierungsarbeiten durchgeführt zu haben.

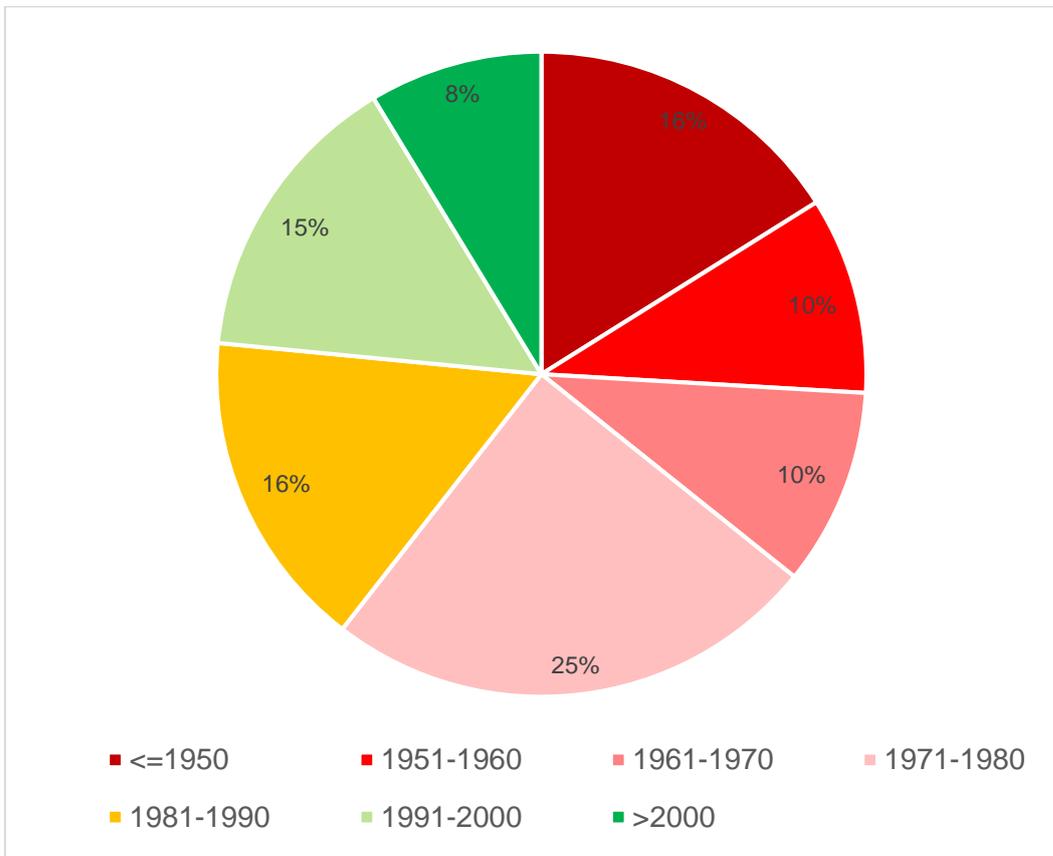


Abbildung 4: Baujahr des WEG-Gebäudes (N=81)

Die meisten befragten WEG besitzen mittelgroße Mehrfamilienhäuser mit 7-12 Wohneinheiten (Anteil 37 %) oder kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Einheiten (35 %). Jeweils 14 % sind größere Mehrfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser (siehe Tabelle 6 – Anhang). Dies entspricht weitgehend der Aufteilung von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Deutschland (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014): So liegen 32 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit 3-6 und 28 % in Gebäuden mit 7-12 Wohnungen. 21 % der Wohnungen befinden sich in größeren Mehrfamilienhäusern und nur 14 % in Zweifamilienhäusern.

Bei der Hauptheizung der erfassten WEG-Gebäude handelt es sich in 71 % der Gebäude um eine Gasheizung, bei 18 % um eine Ölheizung und bei 6 % um ein Blockheizkraftwerk / KWK (siehe Abbildung 5). Die übrigen Gebäude verwenden Wärmepumpen, Holzkessel oder Kombinationen aus mehreren Wärmequellen. Die befragten WEG heizen zu 72 % mit Zentralheizungen, 17 % mit Etagenheizungen und 6 % sind an Wärmenetze angeschlossen. Das entspricht ungefähr den Verteilungen aller WEG-Wohnungen in Deutschland 2011 (Zentralheizungen: 71 %; Etagenheizungen: 12 %; Wärmenetze: 11 %) (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014).

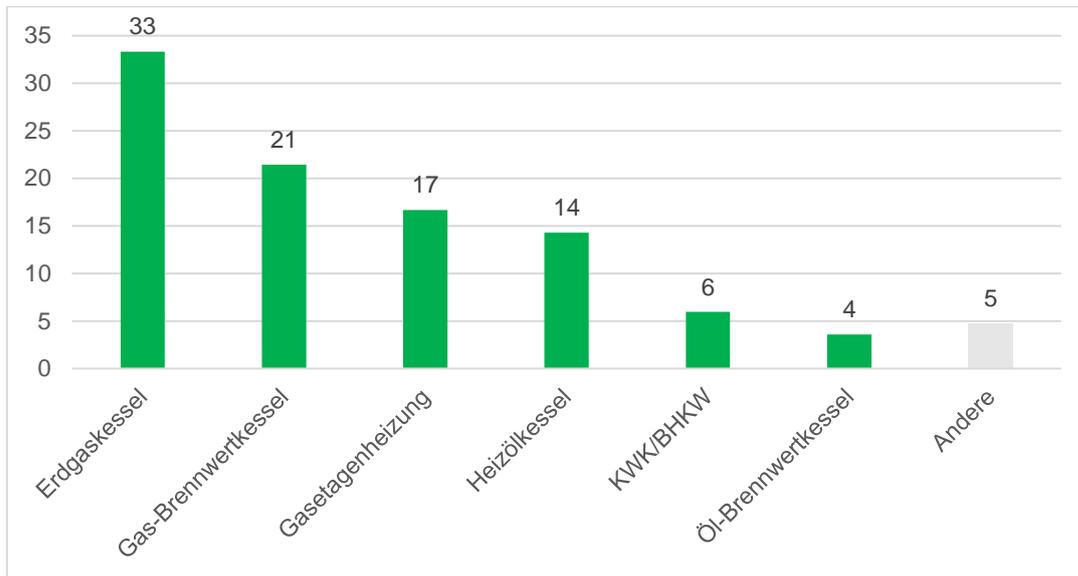


Abbildung 5: Installierte Hauptheizung (N=84; in %)

Im Durchschnitt wurden die Hauptheizungen vor 17 Jahren installiert. Rund 41 % der Heizungen sind allerdings schon älter als 20 Jahre; 11 % sogar älter als 30 Jahre (siehe Tabelle 12 – Anhang). In den WEG, deren Heizung vor 2000 installiert wurde, wurde in 59 % der Fälle ein Heizungsaustausch in den letzten 5 Jahren diskutiert – am häufigsten, weil Eigentümer*innen das Thema aufgebracht haben (Anteil 70 %).

Es geben jeweils 43 % der Befragten an, dass in ihrer WEG in den letzten 20 Jahren das Dach bzw. die oberste Geschossdecke gedämmt wurden oder Fenster ausgetauscht wurden (siehe Abbildung 6). Dagegen wurde nur bei gut 23 % die Außenwand gedämmt und bei rund 15 % die Kellerdecke bzw. der Fußboden. Insgesamt führte der Großteil der befragten WEG mit 38 % keine und mit 30 % nur eine der vier Dämmmaßnahmen durch (siehe Tabelle 13 – Anhang). Die WEG mit nur zwei Eigentümer*innen setzten in den letzten 20 Jahren deutlich häufiger energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle um als alle anderen WEG (siehe Tabelle 14 – Anhang). Darüber hinaus konnte aber kein Zusammenhang zwischen WEG-Größe und Sanierungsaktivitäten festgestellt werden. In den WEG-Gebäuden, die vor 1978 erbaut wurden, sind Fenster deutlich häufiger ausgetauscht worden (Anteil 55 % zu 23 %). Die übrigen Sanierungsmaßnahmen wurden in den vor und nach 1978 errichteten Gebäuden in ähnlichem Umfang durchgeführt. Das heißt, dass auch die Gebäude aus den 1980er und 1990er schon saniert werden.

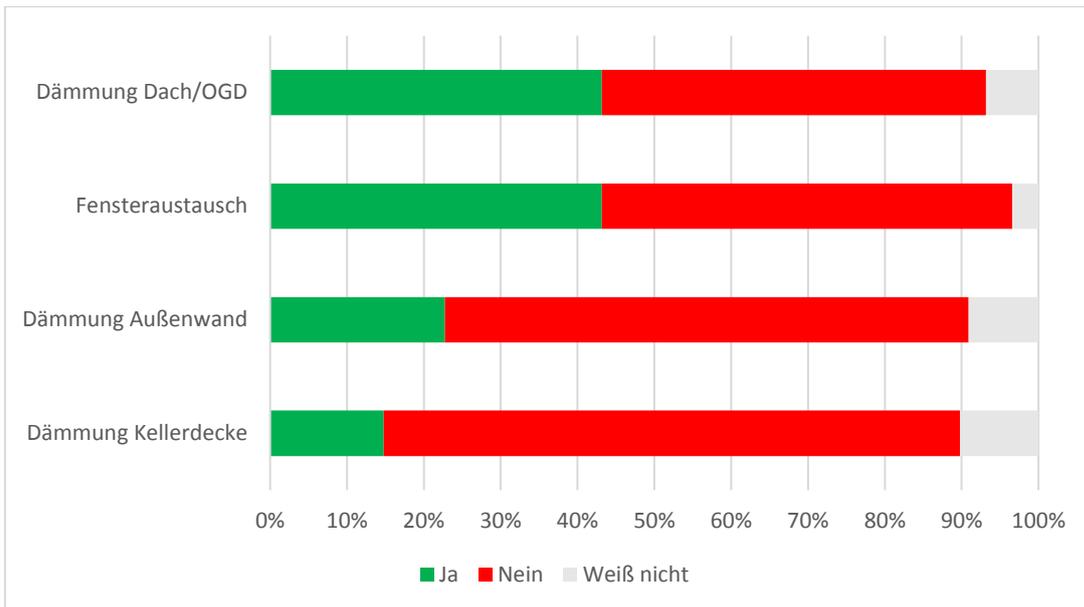


Abbildung 6: Dämmzustand (N=88) (Frage: Welche energetischen Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle wurden in den letzten 20 Jahren bereits umgesetzt?)

Die angegebenen Gebäudedaten bilden die Grundlage zur Abschätzung des spezifischen Endenergieverbrauchs der erfassten Gebäude und der Energieeinsparpotenziale durch Maßnahmen (auf einem durchschnittlichen energetischen Niveau) an der Gebäudehülle. Der spezifische Endenergieverbrauch der Gebäude reicht von 30 bis 266 kWh/m² im Jahr und liegt bei durchschnittlich 162 kWh/m² im Jahr. Das durchschnittliche Einsparpotenzial durch Maßnahmen an der Gebäudehülle liegt nach den getroffenen Abschätzungen bei 22 % (bezogen auf den derzeitigen Verbrauch); die Spanne liegt hierbei in den einzelnen Gebäuden zwischen 0 % (bei vollsanierten bzw. neueren Gebäuden) und 43 %. In Gruppen eingeteilt liegt das Einsparpotenzial für die meisten Gebäude im Bereich von 16 bis 30 % (siehe Abbildung 7). In immerhin 20 % der Gebäude besteht mit mehr als 30 % ein hohes Einsparpotenzial. Ordnet man die Gebäude den durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelten Energieeffizienzklassen A+ bis H⁹ zu, so zeigt sich, dass gut zwei Drittel der Gebäude in die Effizienzklassen E-F fallen. Diese Gebäude - sowie die Gruppe der Gebäude in der Effizienzklassen G-H - weisen überwiegend mittlere bis hohe Einsparpotenziale auf.

⁹ A-B <75 kWh/m² im Jahr; C-D 75-129 kWh/m² im Jahr; E-F 130-199 kWh/m² im Jahr; G-H >200 kWh/m² im Jahr

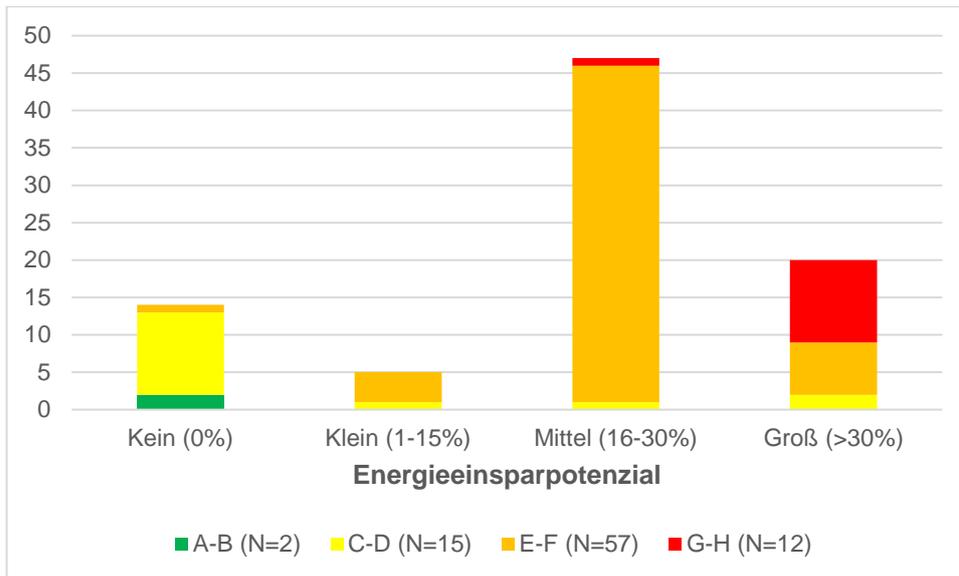


Abbildung 7: Energieeffizienzklassen und Endenergieeinsparungspotenzial (N=85)

3.2.4 Energetische Sanierung in der WEG

In 44 % der erfassten WEG wurde in den letzten fünf Jahren die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle diskutiert, in 49 % ein Austausch der Heizung oder die Installation einer Zusatzheizung. Aus Sicht der Eigentümer*innen haben in mehr als der Hälfte der Fälle die Eigentümer*innen selbst das Thema Energetische Sanierungsmaßnahmen und/oder Heizungsinstallation aufgebracht (Abbildung 8). In 29 % der WEG war zudem eine akute Instandsetzung der Anlass. Deutlich seltener wird genannt, dass die Maßnahme Teil eines langfristigen Plans sei (17 %) oder die Hausverwaltung das Thema eingebracht hat (12 %). Zusätzliche Anlässe, die genannt werden, sind hohe Kosten der bisherigen Wärmeversorgung, veränderte Strom- bzw. Wärmeangebote und auslaufende Contracting-Verträge.

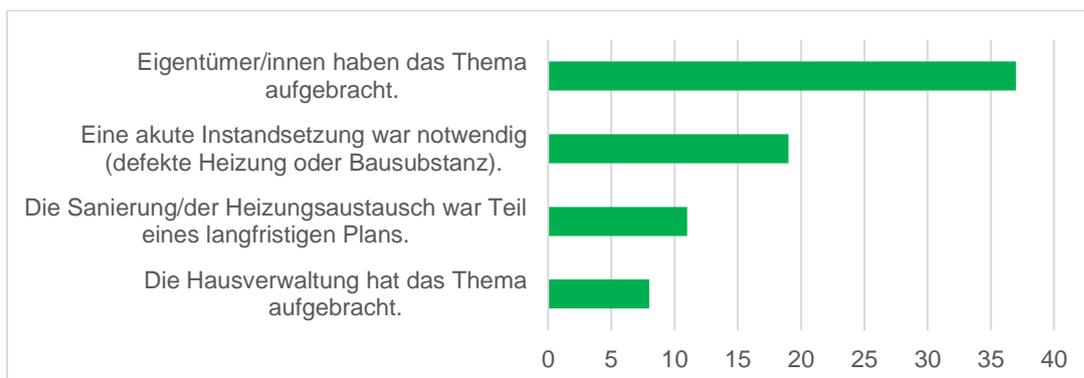


Abbildung 8: Anlass Diskussion energetischer Sanierungsmaßnahmen/Heizungsinstallation (Mehrfachnennung möglich; N=65)

Unter den WEG, die in den letzten fünf Jahren eine neue Heizung installiert oder einen Austausch diskutiert haben, ist der Erdgaskessel die meistdiskutierteste Heizungsart (siehe Abbildung 9). Obwohl die erneuerbaren Energiequellen Photovoltaik und Solarthermie jeweils in 23% der Fälle diskutiert wurden, wurde deren Einbau in keiner der befragten WEG beschlossen. Dies gilt auch für Wärmepumpen und Holzheizungen. Jeweils in einer WEG werden KWK/BHKW, Gasetagenheizungen und Heizölkessel eingebaut.

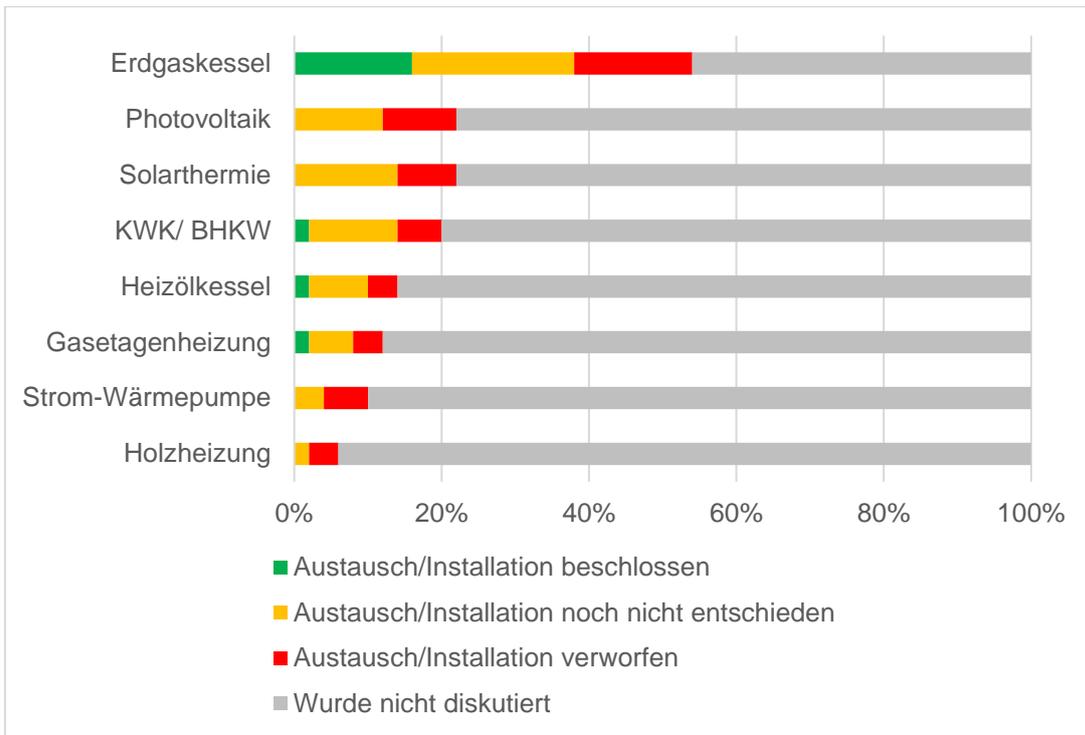


Abbildung 9: Diskutierte Heizung-/Energieerzeugungsarten und Bearbeitungsstand (N=50)

3.2.5 Hemmende und Treibende Faktoren

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, inwiefern verschiedene potentielle WEG-seitige Hemmnisse für energetische Sanierungen auf ihre WEG zutreffen (Abbildung 10). Weit verbreitete Hemmnisse sind eine allgemeine Skepsis gegenüber Investitionen und Uneinigkeiten bei Baumaßnahmen: Ungefähr die Hälfte der Befragten stimmen diesen Aussagen zu. Darüber hinaus geben rund 20 % der Befragten an, sich gut zu energetischen Sanierungen beraten zu fühlen – fast die Hälfte dagegen fühlt sich nicht gut beraten. Ebenfalls weit verbreitet sind Finanzierungsschwierigkeiten bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen; dies trifft auf rund 40% der WEG zu. Etwas weniger relevant scheinen negative Einstellungen der Miteigentümer*innen gegenüber energetischen Sanierungen und fehlende Offenheit gegenüber technologischen Innovationen zu sein. Beides trifft nur auf ein Viertel der WEG zu.

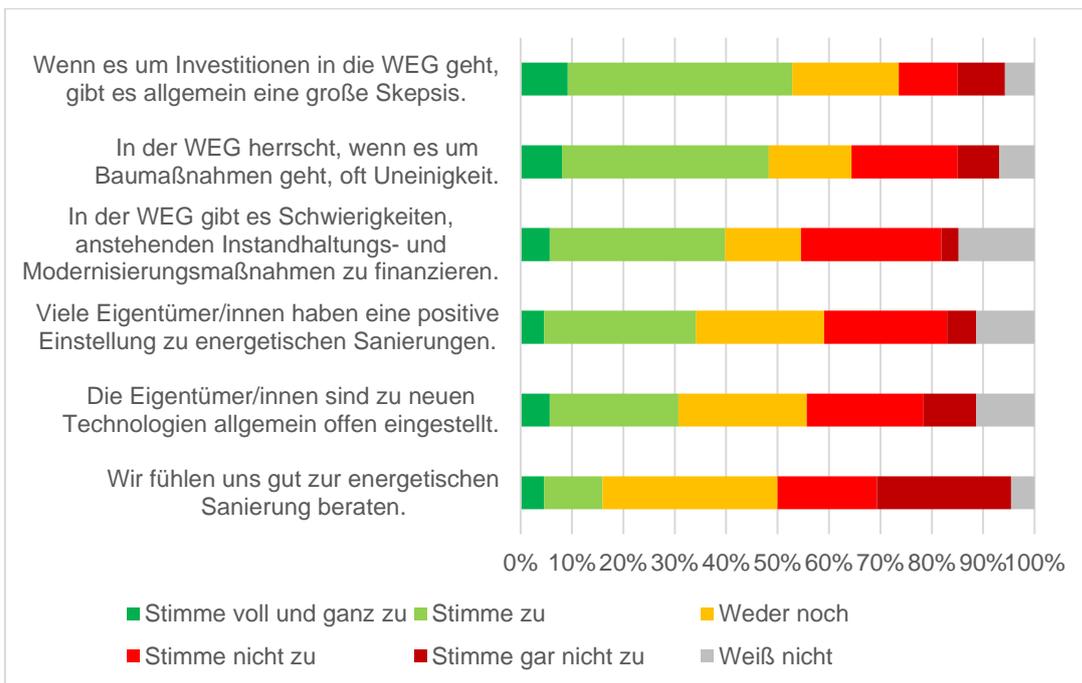


Abbildung 10: Bedingungen in der WEG (Frage: Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen über ihre WEG zu?)

Betrachtet man Unterschiede zwischen den WEG-Größen, so fällt auf, dass insbesondere WEG mit kleinen Eigentümerzahlen Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen angeben. Um die 85 % der WEG mit zwei Eigentümer*innen geben an, Finanzierungsschwierigkeiten zu haben – das Hemmnis ist bei kleineren WEG also besonders ausgeprägt. Bei 3-5 Eigentümer*innen geben noch 46 % Finanzierungsschwierigkeiten an; dieser Anteil ist mit steigender WEG-Größe abnehmend.

Um einen Eindruck zu bekommen welche Faktoren von Eigentümer*innen in WEG bei der energetischen Sanierung als förderlich bzw. hinderlich wahrgenommen werden, konnten die Befragten acht Akteure und weitere 14 Faktoren nach deren treibender bzw. hemmender Wirkung bewerten.

Bei den Akteuren werden sowohl hemmend als auch treibend die Eigentümer*innen an führender Stelle genannt (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12). Selbstnutzende Eigentümer*innen werden in über 60 % der WEG als Akteure empfunden, die den Prozess der energetischen Sanierung vorantreiben; ein Drittel davon spricht ihnen sogar einen starken positiven Einfluss zu. Die vermietenden Eigentümer*innen hingegen werden hierbei als besonderes Hemmnis genannt (Anteil 17 %). In 12 % der WEG werden auch selbstnutzende Eigentümer*innen als hinderlich empfunden. Weitere wichtige Akteure sind der Verwaltungsbeirat und die Hausverwaltung. Beide werden je nach WEG sowohl als hinderlich als auch vorantreibend wahrgenommen. Während der Verwaltungsbeirat in über 40% der WEG einen positiven Einfluss hat, hemmt er in 7 % der WEG die Entscheidungsfindung oder Umsetzung von energetischen Sanierungen. Hausverwaltungen werden in 34 % der WEG als treibender und 16 % der WEG als hemmender Akteur

genannt. Bei den WEG, die zum Zeitpunkt der Umfrage eine gewerbliche Hausverwaltung beschäftigt, ist der treibende Faktor etwas höher (40 %).

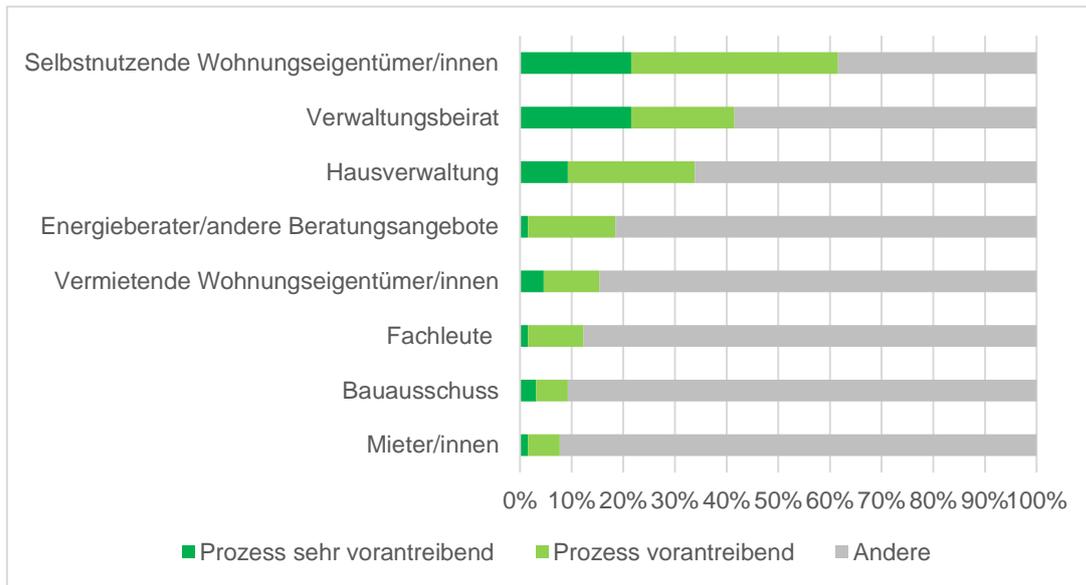


Abbildung 11: Treibende Akteure für energetische Sanierungen in WEG (N=64) (Frage: Welchen Einfluss hatten die folgenden Akteure für die Entscheidungsfindung/Umsetzung von diskutierten energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

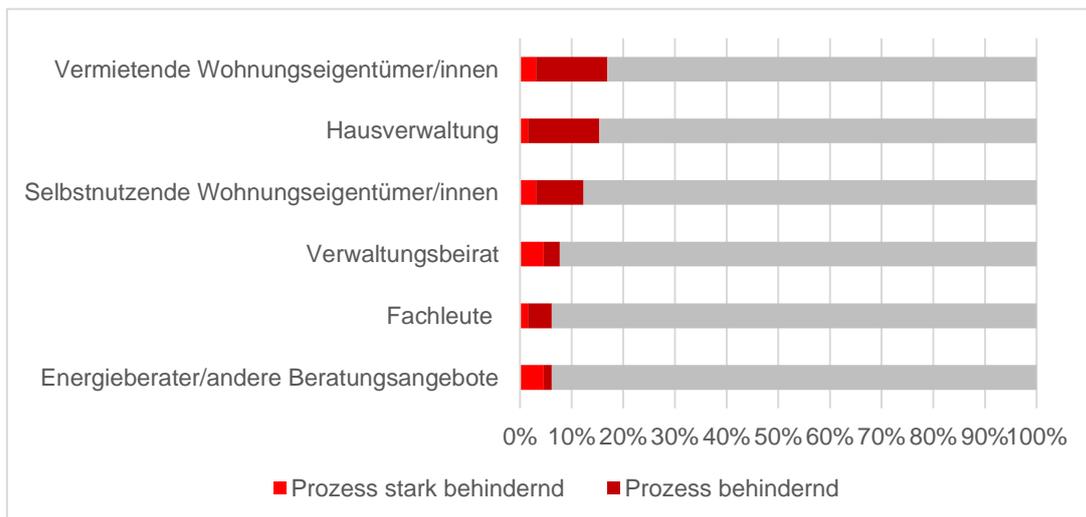


Abbildung 12: Hemmende Akteure für energetische Sanierungen in WEG (N=64) (Frage: Welchen Einfluss hatten die folgenden Akteure für die Entscheidungsfindung/Umsetzung von diskutierten energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

Eine Sonderstellung hat der Bauausschuss: Dieser wurde in den letzten Jahren nur in 12 % der erfassten WEG berufen, von denen 75 % ihm einen positiven Einfluss zusprechen. Somit ist dieser, wenn vorhanden, der wichtigste treibende Akteur. Fachleute wie Architekten*innen, Handwerker*innen und Energieberater*innen haben aus Sicht der Eigentümer*innen nur selten einen relevanten Einfluss auf die Entscheidung der WEG – und wenn ja, ist dieser teilweise sogar hemmend (positiv: 11 bzw. 18 %; negativ: 6 %). Mieter*innen sind selten von Bedeutung.

Zentrale Treiber bzw. Argumente für eine energetische Sanierung sind Energieeinsparungen (75 % Zustimmung) und Werterhalt der Immobilie (71 %) (siehe Abbildung 13). Ebenfalls positiv wirken sich die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen (54 %), eine Wertsteigerung (47 %) sowie ein erhöhter Wohnkomfort (43 %) aus. Nur bei einem kleineren Teil der WEG wirken sich dagegen die abgefragten Finanzierungsmöglichkeiten (finanzielle Förderung, finanzielle Rücklagen der WEG, Zugang zu Krediten) und rechtliche Anforderungen an das Gebäude förderlich für energetische Sanierungen aus. Zusätzlich werden in der offenen Abfrage nach weiteren Faktoren Klimaschutz und hohe Stromkosten als motivierende Argumente zur energetischen Sanierung genannt.

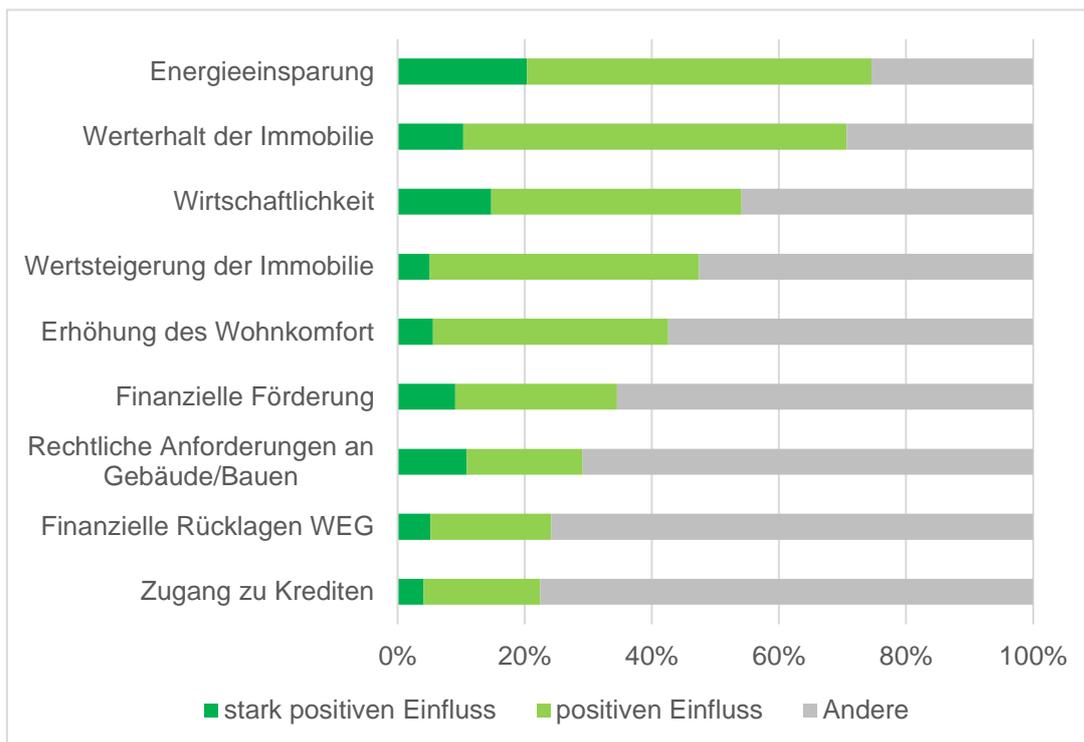


Abbildung 13: Treibende Aspekte für energetische Sanierungen in WEG (N=64) (Frage: Welchen Einfluss hatten die folgenden Aspekte für die Entscheidungsfindung/Umsetzung von diskutierten energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

Als wichtigster hemmender Faktor wird die Finanzierung (finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer*innen und WEG-Rücklagen) benannt (siehe Abbildung 14). Ebenfalls noch von Bedeutung

sind das Wohneigentums-Recht sowie Einschränkungen durch Baumaßnahmen. Teilweise werden auch bei den Hemmnissen die (geringe) Wirtschaftlichkeit, die Förderangebote und der (mangelnde) Zugang zu Krediten genannt. Auch rechtliche Anforderungen an die Gebäude können zu einem Hemmnis werden.

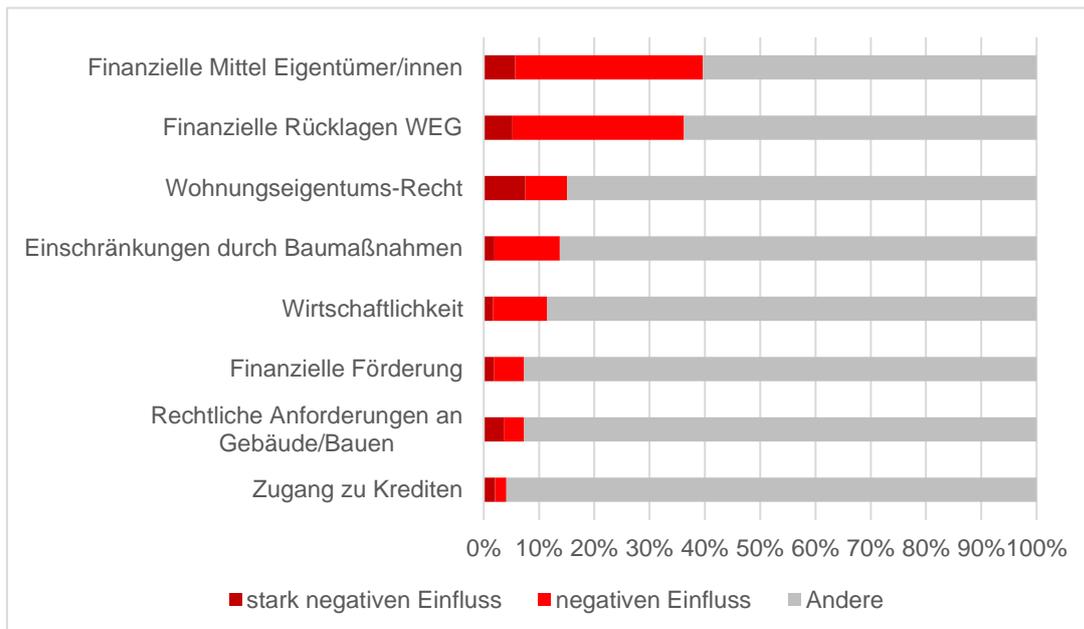


Abbildung 14: Hemmende Aspekte für energetische Sanierungen in WEG (N=64) (Frage: Welchen Einfluss hatten die folgenden Aspekte für die Entscheidungsfindung/Umsetzung von diskutierten energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

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

3.2.6 Unterstützungsbedarf und -angebote

Auf die Nachfrage, welche Maßnahmen die Entscheidung für energetische Sanierungen und deren Umsetzung in der WEG unterstützen würden, werden die Bereitstellung von Fördermitteln und Energieberatungen als besonders wichtig erachtet (siehe Abbildung 15). Schulungen, steuerliche Abschreibungen und individuelle Sanierungsfahrpläne werden jeweils auch von gut 70 % der Befragten als wichtig bewertet. Zudem fände ungefähr die Hälfte der WEG einfachere Beschlussfassungsverfahren und Vorgaben zu höheren finanziellen Rücklagen hilfreich. Die Kostenumlage auf Mieter*innen wird als am wenigsten wichtig bewertet. Bei der offenen Frage nach weiteren Maßnahmen werden Anreize für die Installation von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, Rahmenbedingungen für vereinfachte eigene Stromerzeugung und Anreize für ältere Wohnungseigentümer*innen genannt. Bei den offenen Anmerkungen wird außerdem mehrfach

der Wunsch nach vereinfachten und unbürokratischeren Verfahren zur Fördermittelbeantragung und Umsetzung der Maßnahmen genannt.

In kleinen WEG werden einfachere Beschlussfassungsverfahren und die Schulung von Hausverwaltung und Beiräten deutlich seltener als wichtig oder sehr wichtig eingestuft. In großen WEG sind zudem Vorgaben zu höheren finanziellen Rücklagen und die Umlegbarkeit auf Mieter*innen wichtiger.

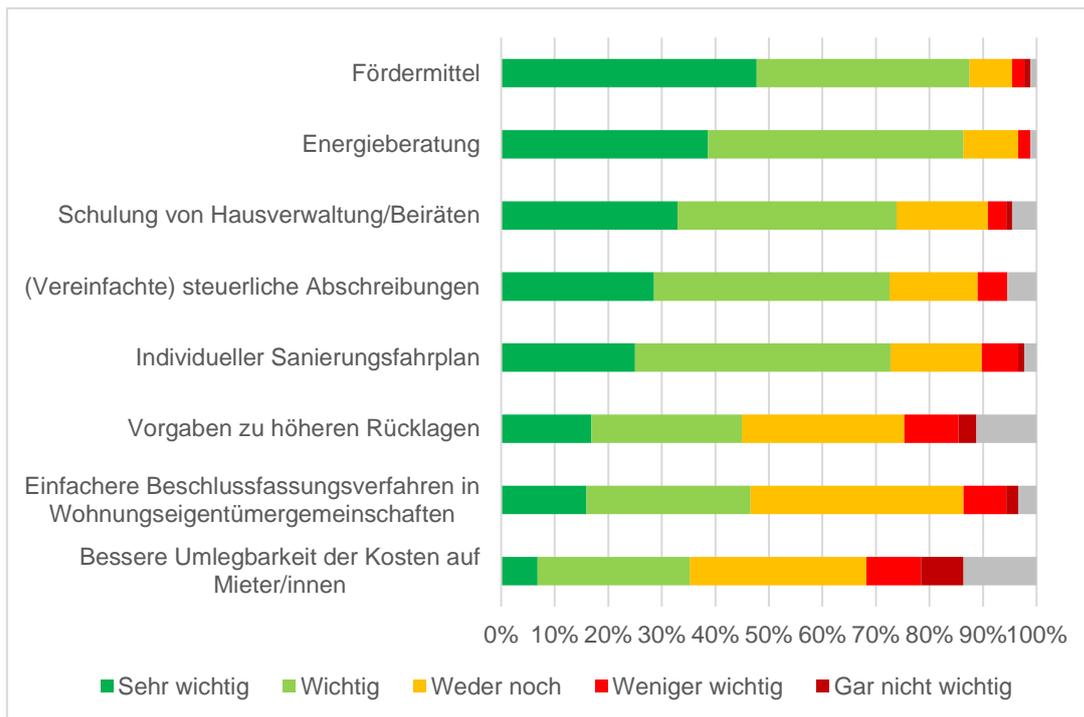


Abbildung 15: Wichtigkeit allgemeiner Unterstützungsmaßnahmen (Frage: Wie wichtig wären die folgenden Maßnahmen, um die Entscheidung und Umsetzung für energetische Sanierungen in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft zu unterstützen?)

Die Teilnehmer*innen, die in Verwaltungsbeirat und/oder Bauausschuss tätig waren oder sind, wurden zu ihrer Meinung zu einzelnen Beratungs- und Informationsangeboten befragt. Hier zeigt sich, dass fast alle beschriebenen Angebote überwiegend als (sehr) hilfreich bewertet werden (siehe Abbildung 16). Besonders relevant fänden die Befragten Informationen zur Finanzierung und Fördermitteln sowie einen Überblick über geringinvestive Maßnahmen. Auf nur mäßiges Interesse stoßen die Informationen zur Einbindung externer Dienstleister.

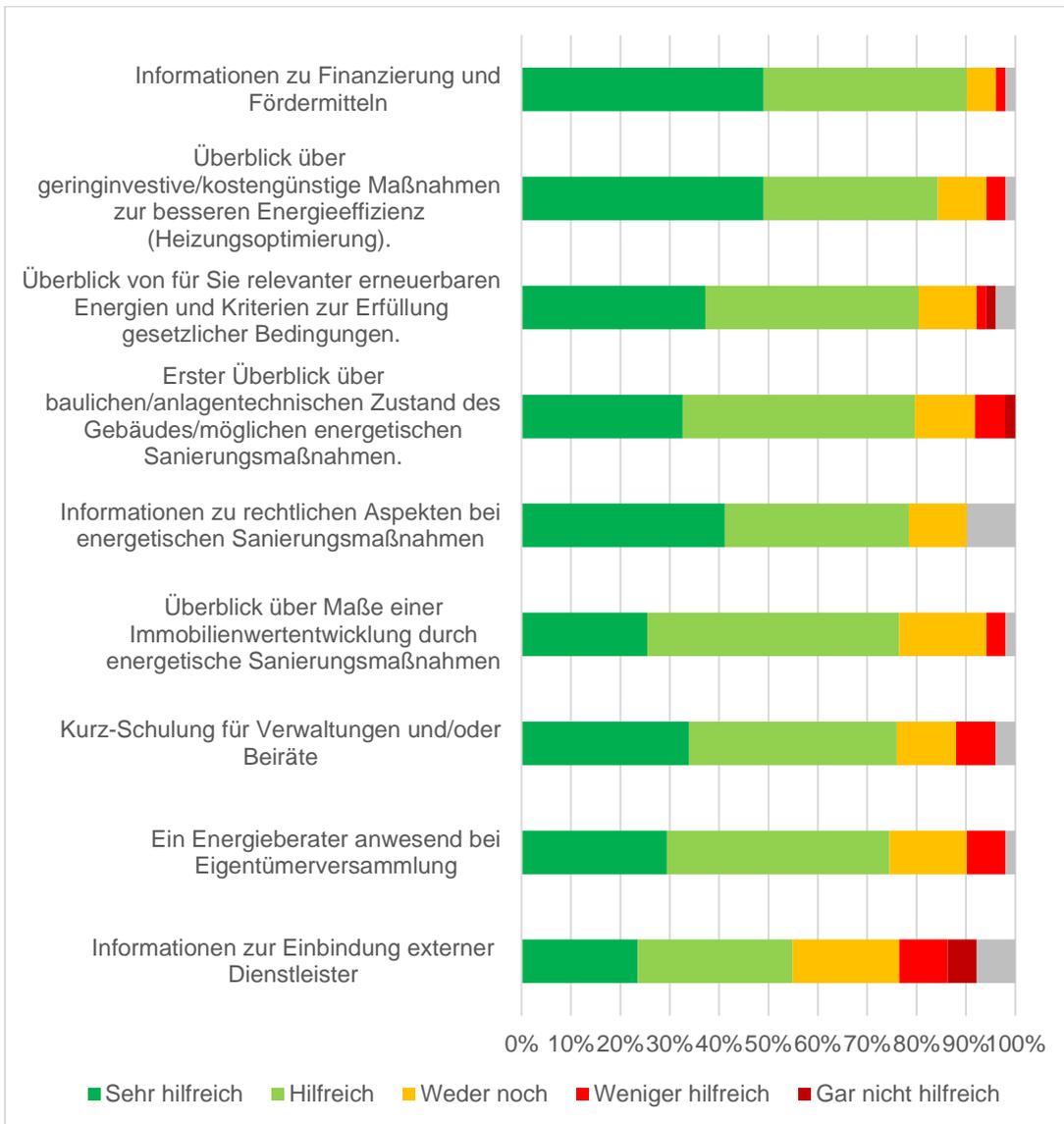


Abbildung 16: Wichtigkeit von Informationsangeboten (Frage: Wie hilfreich wären für Sie die folgenden Informationsangebote für die Planung/Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

3.3 Ergebnisse der Hausverwaltungs-Befragung

3.3.1 Charakterisierung der befragten Hausverwaltungen

Die Befragung der Hausverwaltungen zu deren Erfahrungen und Einschätzungen zur energetischen Sanierung in WEG generierte 27 vollständige Teilnahmen (siehe Kapitel 2 für Details). Die Größe der befragten Hausverwaltungen ist breit gefächert, sie teilen sich ungefähr gleichmäßig auf kleine (<400 betreute Wohneinheiten), mittlere (400-3.000 Wohneinheiten) und große Hausverwaltungsunternehmen (>3.000 Wohneinheiten) auf (siehe Abbildung 17). Verglichen

mit den Erfassungen des Branchenbarometers des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), sind kleine und große Unternehmen in der Befragung unterrepräsentiert (-8,8 bzw. -14,7 Prozentpunkte) und mittelgroße Unternehmen deutlich überrepräsentiert (+24,5 Prozentpunkte) (DDIV 2018).

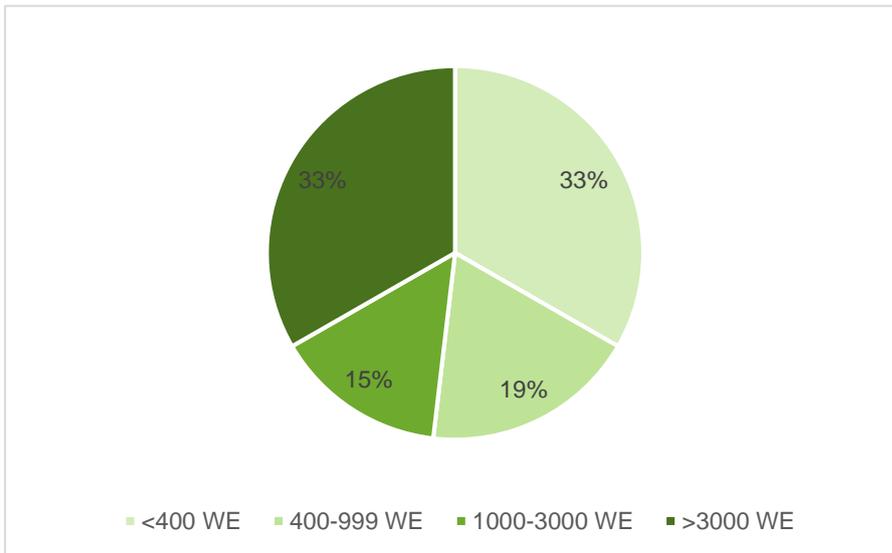


Abbildung 17: Unternehmensgröße nach verwalteten Wohneinheiten (N=27)

Knapp die Hälfte der Hausverwaltungen ist mit bis zu 4 Mitarbeiter*innen klein; rund 20 % sind große Hausverwaltungen mit mehr als 20 Mitarbeiter*innen, der Rest liegt dazwischen (siehe Tabelle 15 – Anhang). Teilt man die Zahl der verwalteten Wohneinheiten durch die der Mitarbeiter*innen, so sieht man, dass die Anzahl der Wohneinheiten, die durch eine*n Mitarbeiter*in betreut wird, stark variiert, und zwar liegt sie zwischen 8 und 600 Wohneinheiten. Gründe hierfür können die Größe der WEG sowie die Bedeutung von WEG-Verwaltungen für das Unternehmen sein. Ein Drittel der erfassten Hausverwaltungen betreute ausschließlich Wohneinheiten in WEG. Bei den übrigen liegt der Anteil von WEG-Wohneinheiten niedriger, aber nur selten unter 50 % (Anteil 13 %). Die WEG werden in der Regel über viele Jahre betreut: Zwei Drittel geben an, ihre WEG im Schnitt mehr als 10 Jahre zu betreuen, nur bei 11 % liegt die mittlere Betreuungszeit bei bis zu 5 Jahren (siehe Tabelle 15 – Anhang).

Die Vergütung der Verwaltungsleistungen bei energetischen Sanierungen ist häufig abhängig von der WEG und vom Umfang der Sanierung (Anteil 41 %; Mehrfachnennung möglich). Jeweils gut ein Drittel der Befragten gibt an, dass in der Regel die Verwaltungsleistung in der Grundleistung enthalten ist, bzw. dass in der Regel eine Sondervergütung entsprechend des Bauvolumens erhoben wird. Eine Sondervergütung nach Stundensatz wird in 22 % der Hausverwaltungen erhoben; pauschale Sondervergütungen sind bei keiner der Hausverwaltungen die Regel.

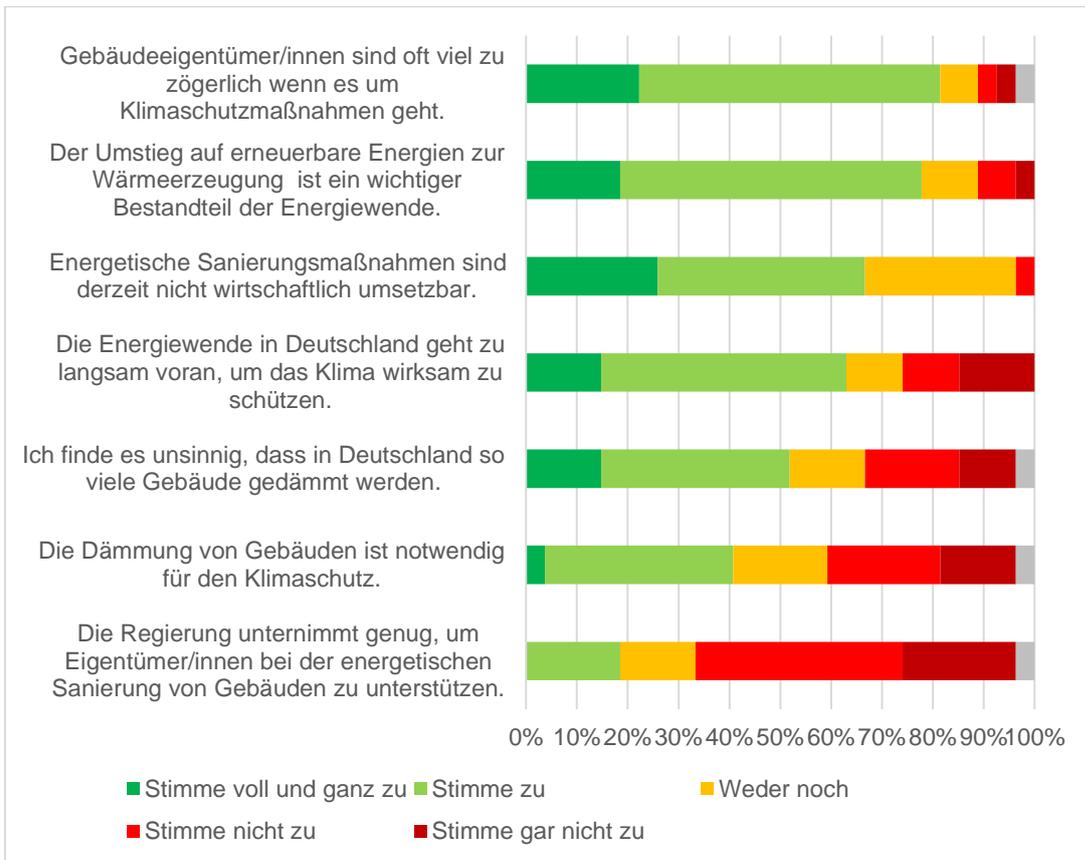


Abbildung 18: Meinung zu energetischen Sanierungen, Hausverwaltung (N=27) (Frage: Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu oder nicht zu?)

Auch die Hausverwaltungen wurden zu ihrer Meinung zu energetischen Sanierungen befragt (siehe Abbildung 18). Verglichen mit den Ergebnissen der Eigentümer*innen sind die Hausverwaltungen deutlich häufiger der Meinung, dass Gebäudeeigentümer*innen bei Klimaschutzmaßnahmen zu zögerlich sind (Anteil 81 % versus 66 %). Etwas geringer als bei den Eigentümer*innen ist dagegen die Zustimmung zum Umstieg auf erneuerbare Energien und der Wunsch nach einer schnelleren Umsetzung der Energiewende. Dafür wird häufiger die Unwirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen bemängelt (67 % vs. 47 % Zustimmung). Auch äußern die Hausverwaltungen sich deutlich kritischer zu Dämmungen als die Eigentümer*innen: Rund 63 % der Befragten geben an, das Ausmaß an Dämmung in Deutschland unsinnig zu finden, und 37 % halten Gebäudedämmung für nicht notwendig für den Klimaschutz. Hausverwaltungen sprechen sich somit zwar auch für eine Energie-/Wärmewende aus, stehen aber der Gebäudedämmung deutlich kritischer gegenüber als Wohnungseigentümer*innen.

3.3.2 Eigenschaften der betreuten WEG

Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 durch 52 % der befragten Hausverwaltungen begleitet, und zwar bei diesen in 3 bis 10 % der betreuten WEG. Verglichen zu den Werten des DDIV-Branchenbarometers von 2017, sind die befragten Hausverwaltungen somit deutlich häufiger in Sanierungsarbeiten involviert (Vergleichswert: 35 %) (DDIV 2018). Dies kann auf höhere Sanierungstätigkeiten im Jahr 2018 oder aber eine Teilnehmergruppe mit überdurchschnittlichen Sanierungstätigkeiten hinweisen. 44 % der befragten Hausverwaltungen, die Sanierungsarbeiten in 2018 begleiteten, haben in ihren betreuten WEG einen langfristig abgestimmten Instandsetzungs- und Modernisierungsfahrplan. Der Anteil der betreuten WEG mit entsprechenden Fahrplänen schwankt stark zwischen den Hausverwaltungen von sehr wenigen (2 %) bis fast alle (95 %). Im Durchschnitt haben 23 % der betreuten WEG aller befragten Hausverwaltungen einen Instandsetzungs- und Modernisierungsfahrplan.

Fast einstimmig geben die Hausverwaltungen an, dass oft Uneinigkeit zwischen Eigentümer*innen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen herrscht (siehe Abbildung 19). 83 % erfahren in den WEG eine hohe Skepsis gegenüber größeren Investitionen und 81 % Schwierigkeiten bei der Finanzierung. Während nur 16% der Eigentümer*innen angibt, sich gut beraten zu fühlen, gehen 45 % der Verwaltungen davon aus, dass ihre WEG – unter anderem durch die Hausverwaltung selbst – gut beraten sind.

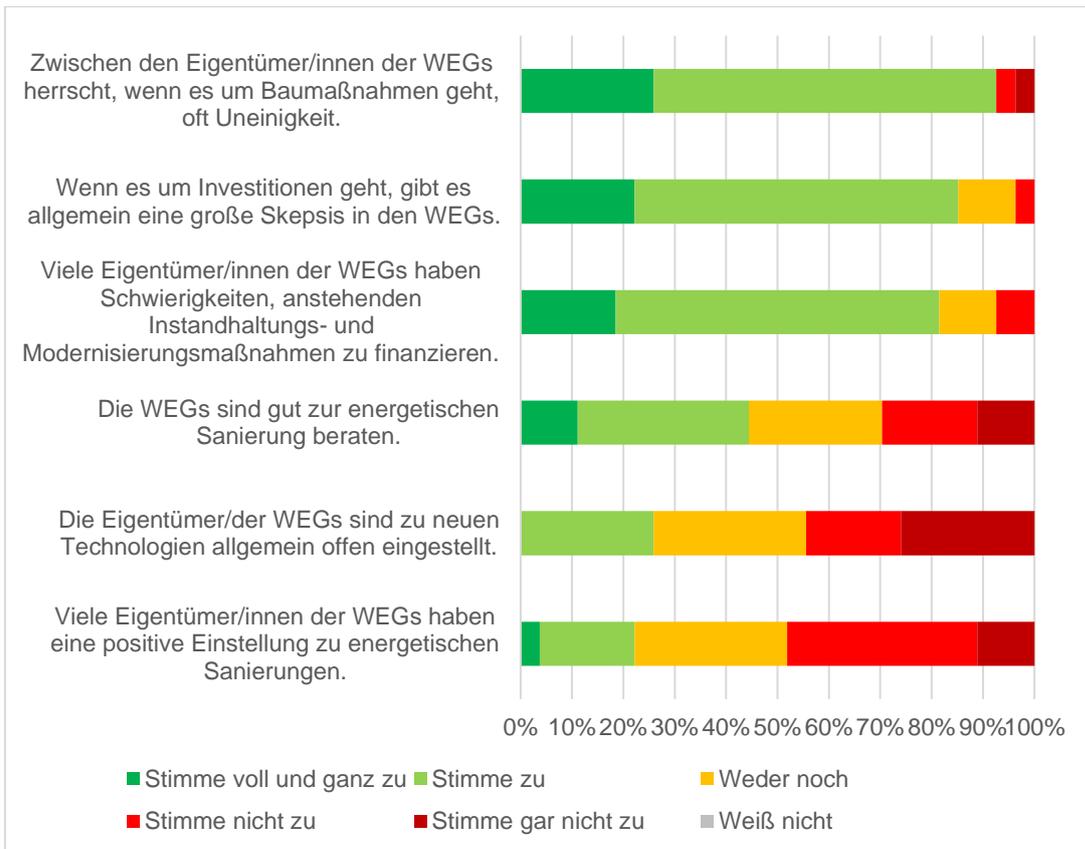


Abbildung 19: Bedingungen in den betreuten WEG (N=27) (Frage: Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen für die von Ihnen betreuten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu?)

Der häufigste Anlass für energetische Sanierungen ist aus Sicht der Hausverwaltung bei den betreuten WEG eine notwendige Instandsetzung. Anders als die befragten Eigentümer*innen nehmen die Verwaltungen Ihre Rolle beim Anstoß von Sanierungen deutlich stärker und die der Eigentümer*innen deutlich schwächer wahr (siehe Abbildung 20). Bei den offenen Anmerkungen nennen die Hausverwaltungen noch Eigentümerwechsel und (veränderte) rechtliche Vorgaben als Sanierungsanlässe.

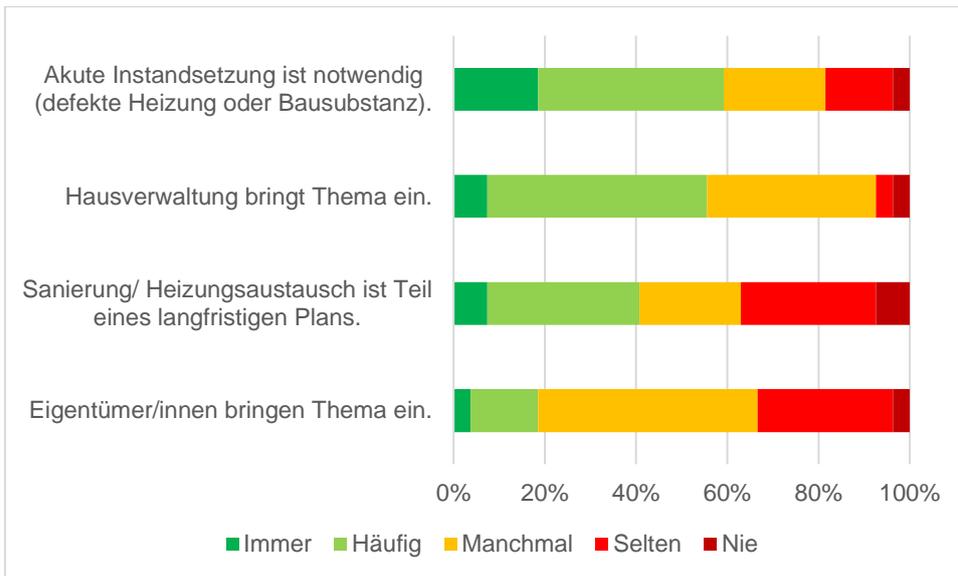


Abbildung 20: Sanierungsanlässe in den betreuten WEG (N=27) (Frage: Wie oft sind Ihrer Erfahrung nach folgende Anlässe ausschlaggebend dafür, dass über energetische Sanierungsmaßnahmen und/oder eine Heizungsinstallation diskutiert wird?)

3.3.3 Hemmende und treibende Faktoren

Die befragten Hausverwaltungen nehmen sich selbst als zentralen Treiber von energetischen Sanierungen wahr. Weitere wichtige Akteure für das Gelingen sind aus ihrer Sicht der Verwaltungsbeirat und die selbstnutzenden Eigentümer*innen (siehe Abbildung 21). Auch Berater*innen sehen sie vorwiegend als treibende Kraft, die vermietenden Eigentümer*innen und Mieter*innen dagegen eher als hemmend. Im Vergleich zur Bewertung durch die Eigentümer*innen fällt auf, dass die Hausverwaltungen ihre eigene Rolle und die von Fachleuten und Berater*innen deutlich positiver einschätzen als die Eigentümer*innen. Auch was hemmende Akteure betrifft, gibt es Unterschiede: So werden bei beiden Gruppen vermietende Eigentümer*innen als Bremsen gesehen, aber in sehr viel höherem Maße durch die Hausverwaltungen. Das gilt auch für die selbstnutzenden Eigentümer*innen und die Mieter*innen. Dagegen sehen sich die Hausverwaltungen selber seltener als Hemmnis.

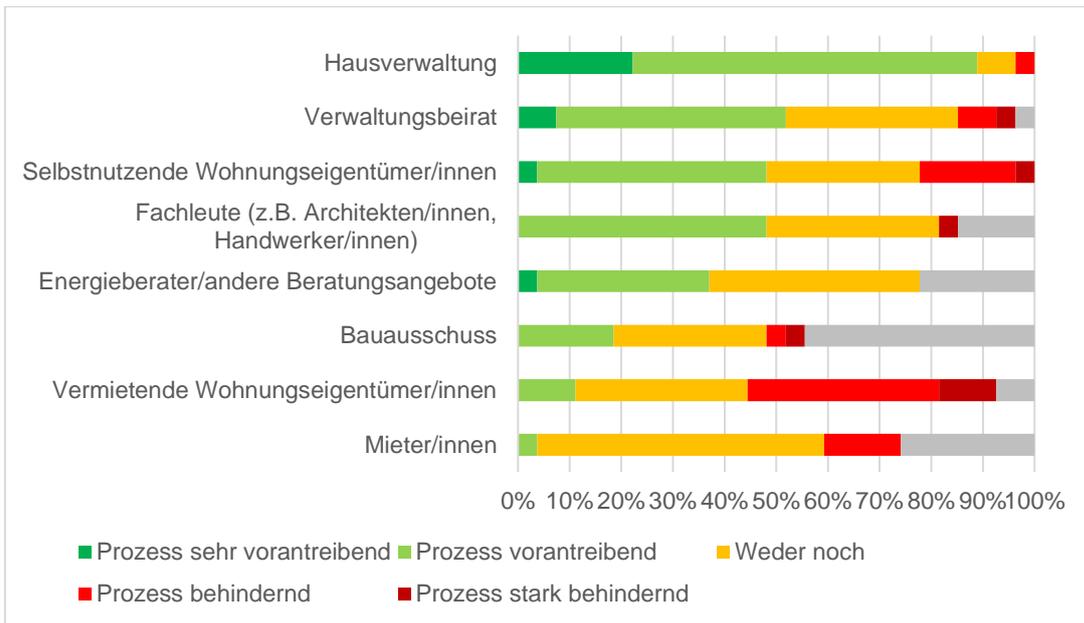


Abbildung 21: Hemmende und treibende Akteure für energetische Sanierungen in WEG, Hausverwaltungen (N=27) (Frage: Welchen Einfluss hatten die folgenden Akteure für die Entscheidungsfindung/Umsetzung von diskutierten energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

Fördernde Faktoren sind aus Sicht der Hausverwaltungen insbesondere finanzielle Förderung, Energieeinsparung, Wohnkomfort, finanzielle Rücklagen und Wohnwerterhalt/-steigerung. Als wichtigstes Hemmnis wird das Wohnungseigentums-Recht benannt. Als besonders hinderlich werden zudem finanzielle Aspekte - wie geringe Wirtschaftlichkeit, schlechter Zugang zu Krediten, fehlende finanzielle Rücklagen oder finanzielle Mittel der Eigentümer*innen – eingeschätzt (siehe Abbildung 22). Ebenfalls relevant sind als Hemmnis die Einschränkungen während des Bauvorhabens. Im Unterschied zu den befragten WEG werden finanzielle Aspekte als Treiber und Hemmnis sowie rechtliche Hemmnisse häufiger genannt. In den offenen Anmerkungen werden auch bei den Hausverwaltungen ältere Wohnungseigentümer*innen als Hemmnis genannt.

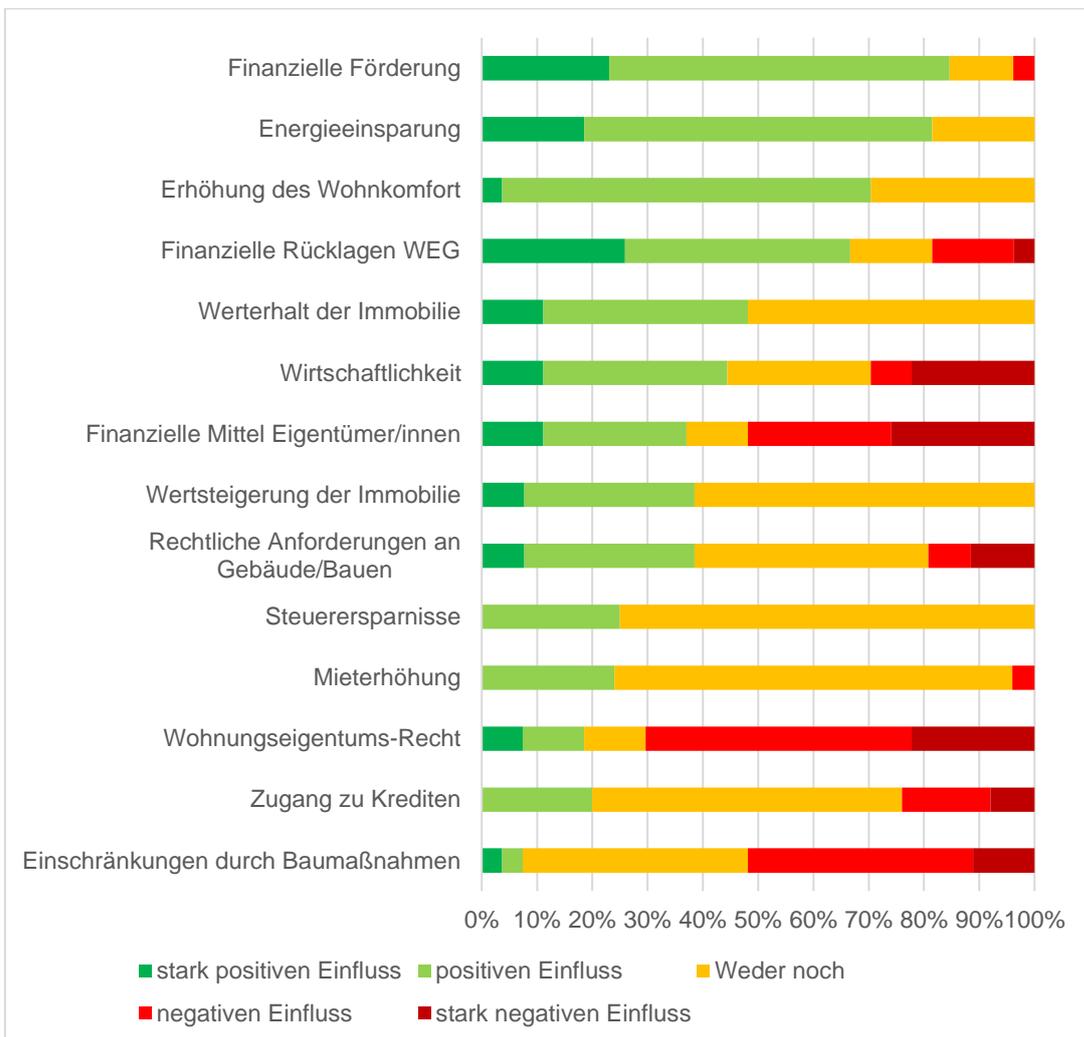


Abbildung 22: Hemmende und treibende Aspekte für energetische Sanierungen in WEG, Hausverwaltungen (N=27) (Frage: Welchen Einfluss hatten die folgenden Aspekte für die Entscheidungsfindung/Umsetzung von diskutierten energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

3.3.4 Unterstützungsbedarf und -angebote

Die Hausverwaltungen wurden zu ihrer Einschätzung verschiedener Unterstützungsmaßnahmen und Informationsangebote befragt. Insgesamt werden alle abgefragten Unterstützungsmaßnahmen überwiegend für (sehr) hilfreich gehalten (siehe Abbildung 23). Besonders wichtig sind aus Sicht der Hausverwaltungen Fördermittel, vereinfachte Beschlussfassungsverfahren und steuerliche Abschreibungen. Ebenfalls sehr positiv werden Beratungen und der individuelle Sanierungsfahrplan bewertet. Im Vergleich zu den Eigentümer*innen messen die Hausverwaltungen insbesondere einer Vereinfachung des Beschlussfassungsverfahrens eine hohe Bedeutung zu.

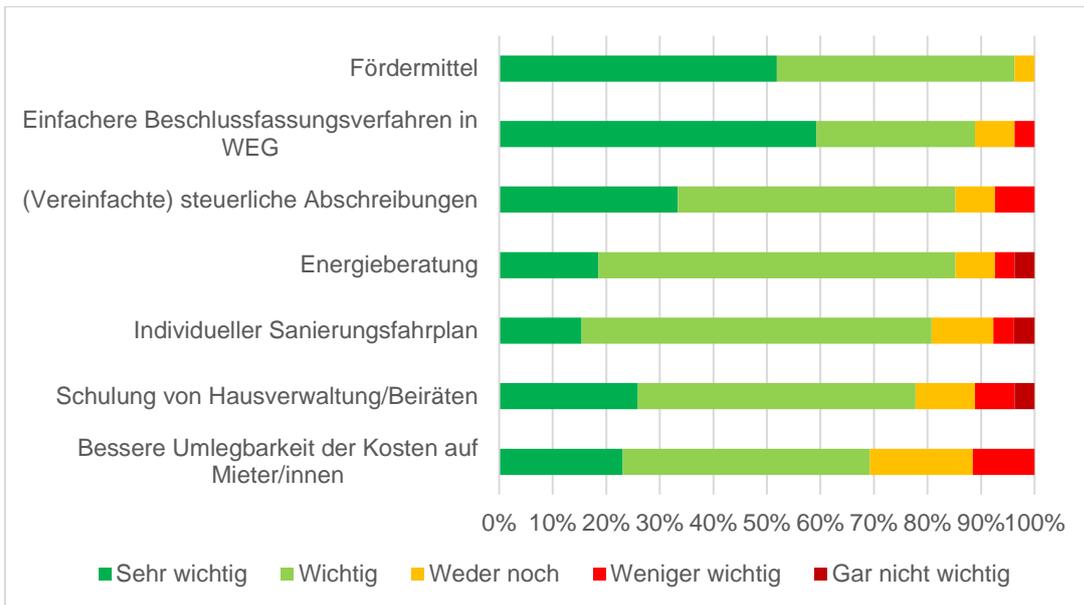


Abbildung 23: Wichtigkeit allgemeiner Unterstützungsmaßnahmen, Hausverwaltungen (N=27) (Frage: Wie wichtig wären die folgenden Maßnahmen, um die Entscheidung und Umsetzung für energetische Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften zu unterstützen?)

Auch die abgefragten Informationsangebote werden überwiegend als (sehr) hilfreich bewertet (siehe Abbildung 24). Ganz besonders hilfreich finden die Befragten dabei Informationen zu geringinvestiven Maßnahmen und die Präsenz von Energieberater*innen auf Eigentümerversammlungen. Informationen zur Einbindung externer Dienstleister und Infos zur Immobilienwertentwicklung werden am seltensten als hilfreiche Angebote eingestuft. Die Bewertung stimmt weitgehend mit der der Eigentümer*innen überein; im Unterschied zu diesen halten die Hausverwaltungen aber Informationen zu Finanzierung und Fördermitteln für weniger relevant und geben dafür der Präsenz von Energieberater*innen eine höhere Relevanz.

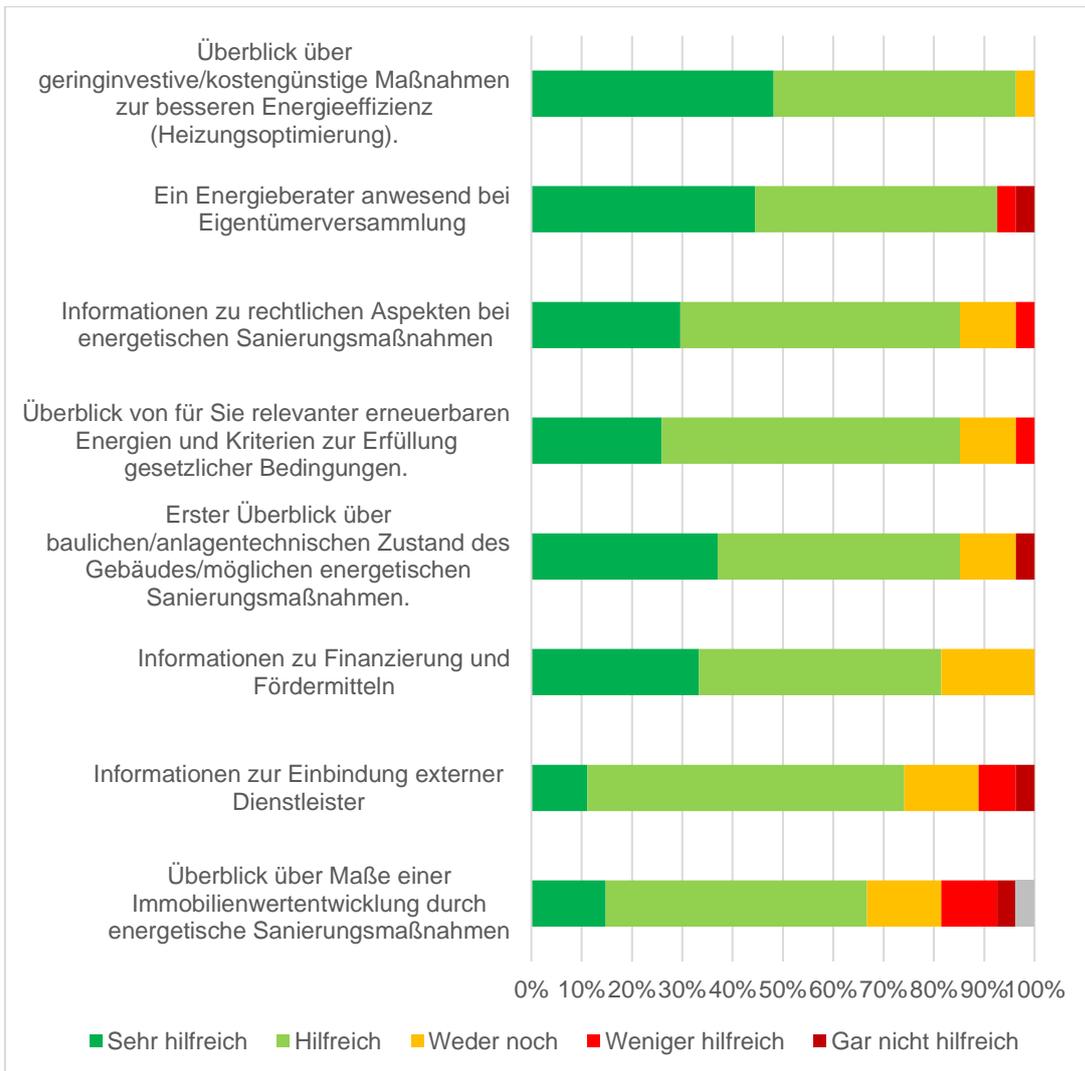


Abbildung 24: Wichtigkeit Informationsangebote, Hausverwaltungen (N=27) (Frage: Wie hilfreich wären für Sie die folgenden Informationsangebote für die Planung/Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen?)

3.4 Fazit der Online-Befragung

Im Rahmen der Eigentümer*innen-Befragung wurden in fast der Hälfte der erfassten WEG in den letzten 20 Jahren energetische Sanierungen an der Gebäudehülle durchgeführt. Meist wurde nur eine der abgefragten Maßnahmen umgesetzt: Am häufigsten wurden Dach bzw. oberste Geschossdecke gedämmt oder Fenster ausgetauscht; deutlich geringer sind dagegen die Sanierungsquoten bei der Außenwand und der Kellerdecke. Würden alle noch nicht gedämmten Bauteile entsprechend der EnEV-Anforderungen saniert, so würde daraus eine Endenergieeinsparung von rund 22 % resultieren. Die Dämmung der Außenwand wird in vielen WEG diskutiert,

aber ihre Ausführung häufig verworfen. Dagegen wird die Dämmung von Kellerdecken/Fußböden nur selten zur Diskussion gebracht. Um die Sanierungsraten zu erhöhen, ist es deshalb vor allem erforderlich bei der Außenwanddämmung zur Umsetzung zu motivieren sowie die Dämmung von Kellerdecken bzw. Fußböden als Thema einzubringen.

Die Befragung zeigt, dass in vielen WEG noch sehr alte Heizungen installiert sind. Ungefähr die Hälfte der Befragten geben an, eine Heizungsneueinrichtung in den letzten fünf Jahren diskutiert zu haben. Der Einsatz erneuerbarer Energien wie Photovoltaik und Solarthermie wird zwar häufig diskutiert, eine Entscheidung für eine solche Anlage gab es jedoch in keiner der befragten WEG. Bei der Wahl der Heizung dominieren fossile Energieträger.

Die befragten Wohnungseigentümer*innen sind der Wärmewende größtenteils positiv zugewandt und sprechen sich für eine schnellere Umsetzung der Energiewende in Deutschland aus. Hier muss jedoch beachtet werden, dass die Rekrutierung der Wohnungseigentümer*innen über co2online potenziell besonders energiesparaffinere Teilnehmer*innen angesprochen hat. Die befragten Hausverwaltungen äußern häufiger die Meinung, dass Gebäudeeigentümer*innen bei Klimaschutzmaßnahmen zu zögerlich sind. Sie stehen außerdem häufig der Gebäudedämmung insgesamt sehr kritisch gegenüber, was ein wichtiges Hemmnis für die Umsetzung von Dämmmaßnahmen sein kann.

Die befragten Eigentümer*innen ebenso wie die Hausverwaltungen sehen sich selbst als wichtigste Anstoßgeber für energetische Sanierungsmaßnahmen; die Rolle der jeweils anderen Gruppe bewerten sie dagegen deutlich negativer. Einig sind sich beide Akteursgruppen darin, dass häufig eine akute Instandsetzung der ausschlaggebende Anlass für die Diskussion von Sanierungsmaßnahmen ist. Auch andere Studien bestätigen die Bedeutung von anstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (BBSR 2014; DDIV 2016) sowie die jeweils sehr positive Wahrnehmung der eigenen Rolle (DDIV 2016; WiE 2017). Die vorliegende Studie zeigt hier jedoch ein differenzierteres Bild: Die Miteigentümer*innen werden sowohl als hemmende als auch treibende Akteure bei der energetischen Sanierung wahrgenommen. Während selbstnutzenden Eigentümer*innen in den meisten Fällen ein positiver Einfluss auf energetische Sanierung zugesprochen wird, stehen die vermietenden – auch bei den Hausverwaltungen – häufig in der Kritik.

Auffällig ist, dass Fachleute (z. B. Architekten*innen, Handwerker*innen und Energieberater*innen), ähnlich der WiE Studie (2017), aus Sicht der Eigentümer*innen nur selten einen relevanten Einfluss auf die Entscheidung der WEG haben und sich nur wenige WEG bei der energetischen Sanierung gut beraten fühlen. Die Verwaltungen haben hierzu eine deutlich abweichende Einschätzung: Sie gehen davon aus, dass die WEG – unter anderem durch die Hausverwaltung selbst – gut beraten sind und schätzen die Rolle der Fachleute und Berater*innen deutlich höher ein. Ein Grund hierfür könnte sein, dass die Hausverwaltungen die Fachleute auswählen und mit diesen in engerem Austausch stehen als die Eigentümer*innen. Allerdings zeigen auch die Fallstudien der BBSR-Studie (2014), dass WEG häufiger im Laufe der energetischen Sanierungen mit den beauftragten Fachleuten unzufrieden sind und diese in einigen Fällen sogar wechselten. Es scheint also ein deutliches Verbesserungspotenzial bei der Beratung von WEG und der Kommunikation durch die Fachleute gerade in Richtung Eigentümer*innen zu bestehen.

Als Hemmnisse für energetische Sanierungen benennen beide Befragungsgruppen häufig Uneinigkeit zwischen Eigentümer*innen, hohe Skepsis gegenüber größeren Investitionen und Schwierigkeiten bei der Finanzierung. Wichtig für die Unterstützung von WEG bei Sanierungen

ist deshalb nicht nur das Aufzeigen von Finanzierungsmöglichkeiten, sondern auch das Überzeugen von Eigentümer*innen von den Vorteilen der Maßnahmen. Gerade die Finanzierungsprobleme betreffen sehr kleine WEG deutlich mehr als größere WEG. Weitere Hemmnisse sind die mangelnde Unterstützung durch die Politik und die fehlende Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen.

Förderlich für die energetischen Sanierungen wirken sich aus Sicht der Eigentümer*innen die erzielbare Energieeinsparung, der Werterhalt oder die Wertsteigerung der Immobilie und die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen aus. Diese motivierenden Faktoren stimmen weitgehend mit der bisherigen Literatur überein (BBSR 2014; WiE 2017; Jaroszek et al. 2015). Die Befragung zeigt zudem auf, dass die derzeitigen finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen überwiegend nicht als förderlich, sondern hinderlich wahrgenommen werden. In großen WEG ab 15 Wohnungseigentümer*innen sind die Beschlussfassungsverfahren, Vorgaben zu höheren finanziellen Rücklagen und die Umlegbarkeit auf Mieter*innen deutlich wichtiger. Somit sollte ein besonderes Augenmerk auf finanzielle Mittel der Eigentümer*innen, Rücklagen in der WEG und rechtlicher Rahmenbedingungen gelegt werden.

Alle abgefragten Unterstützungsangebote werden in beiden Befragungen überaus positiv bewertet. Daraus kann ein Bedarf nach konkreter Unterstützung sowie auch eine allgemeine Offenheit gegenüber unterstützenden Maßnahmen abgeleitet werden. Ganz besonders wichtig ist dabei der Zugang zu Fördermitteln und Energieberatung, aber auch Schulung von Fachpersonal und steuerliche Vergünstigungen. Die Hausverwaltungen messen außerdem einer Vereinfachung des Beschlussfassungsverfahrens eine hohe Bedeutung zu. Auch die abgefragten spezifischen Beratungs- und Informationsangebote werden überwiegend als (sehr) hilfreich eingeschätzt. Insbesondere Information zu Förder-/Finanzmitteln und geringinvestive Maßnahmen sind gefragt.

4. Literaturverzeichnis

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

BMWi (2014): Energetisch und altersgerecht sanieren. Ein Ratgeber für Wohneigentümergeinschaften. Berlin: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Brandt, Thomas und Gabriele Heinrich (2017): Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer. Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragrafen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen. Bonn: WiE [Wohnen im Eigentum]. <https://www.wohnen-im-eigentum.de/shop/ratgeber/der-modernisierungs-knigge-fuer-wohnungseigentuemmer>.

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

DDIV [Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.] (2016): 4. DDIV-Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft. Berlin: DDIV. https://ddiv.de/download/C2f83aa4aX15495f64dceXY1cc1/4.DDIV-Branchenbarometer_Ergebnisse_Ansicht.pdf.

DDIV [Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.] (2017): DDIV-Kompodium Energieeffizienzmassnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften inklusive Musterbeschlüsse. 3. vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin: DDIV. https://ddiv.de/download/d1kuij9luv8es2fpfh43ia1e8/DDIV-Kompodium%202017_Webversion.pdf.

DDIV [Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.] (2018): 6. DDIV-Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage 2018 des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter in der Immobilienverwalterwirtschaft. Berlin: DDIV. https://ddiv.de/download/ad2fu50ta9j73sibblv05v9otuv/2018_6-DDIV-Branchenbarometer.pdf.

EBZ [Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft] und DDIV [Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.] (2019): KLIMAWERWALTER - Etablierung und pilothafte Durchführung bundesweit einheitlicher Weiterbildungsangebote für Immobilienverwalterinnen und -verwalter für energetische Sanierungen und altengerechte Modernisierungen. Abschlussbericht. Bochum / Berlin.

Energieagentur Regio Freiburg GmbH, Energieberatungszentrum Stuttgart e.V., Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur gGmbH und Klimaschutzagentur Mannheim gGmbH (2015): Energetisch sanieren. Ein Leitfaden für Wohnungseigentümergeinschaften. Freiburg. http://www.kek-karlsruhe.de/fileadmin/user_upload/pdf/service/WEG-Leitfaden_Karlsruhe_web.pdf.

Georgiev, Georgi, Katharina Rupp und Gunnar Grün (2019): Leitfaden für das nachhaltige Prozessmanagement bei energetischen Sanierungsmaßnahmen in WEG-Mehrfamilienhäusern. In: Denkmal und Energie 2019. Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Nutzerkomfort, S. 55–75. Wiesbaden: Springer Vieweg.

Jaroszek, Lena, Oliver Lerbs und Markus Teske (2015): Finanzierungsbedingungen der energetischen Gebäudesanierung durch Wohnungseigentümergeinschaften in Baden-Württemberg. Studie im Auftrag der L-Bank. Mannheim: ZEW [Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung e.V.]. http://ftp.zew.de/pub/zew-docs/gutachten/ZEW_WEG-Studie2015.pdf.

Loga, Tobias, Britta Stein, Nikolaus Diefenbach und Rolf Born (2015): Deutsche Wohngebäudetypologie Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden – zweite erweiterte Auflage – Anhang C: Datentabellen. 2. erweiterte Auflage.

Ökonsult (2019): Ergebnisse der Umfrage unter WEG-Verwaltern (Mai 2019). EFRE-Projekt „WEG-Offensive“ im Landkreis Böblingen in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Böblingen.

Rubik, Frieder, Ria Müller, Richard Harnisch, Brigitte Holzhauer, Michael Schipperges und Sonja Geiger (2019): Umweltbewusstsein in Deutschland 2018. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Berlin: Hrsg.: UBA. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/ubs2018_-_m_3.3_basisdatenbroschuere_barrierefrei_02_cps_bf.pdf.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Zensusdatenbank des Zensus 2011. <https://ergebnisse.zensus2011.de>.

Weiß, Julika, Anja Bierwirth, Jan Knoefel, Steven März, Jan Kaselofsky und Jonas Friege (2018): Entscheidungskontexte bei der energetischen Sanierung. Ergebnisse aus dem Projekt Perspektiven der Bürgerbeteiligung an der Energiewende unter Berücksichtigung von Verteilungsfragen. Berlin / Wuppertal: IÖW / Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/2018/Wei%C3%9F_et_al_2018_Entscheidungskontexte_bei_der_energetischen_Sanierung.pdf.

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

5. Anhang

5.1 Tabellen zur Eigentümer*innen-Befragung

Tabelle 4: Sozio-Demografische Daten

	Eigene Erhebung	Studie Umweltbewusstsein 2018 ¹⁰	Deutschland ¹¹
Altersgruppe (N=86)			
21–30	1 (1,1 %)	11 (5,53 %)	14,8 %
31–40	2 (2,3 %)	16 (8,04 %)	14,5 %
41–50	11 (12,5 %)	17 (8,54 %)	20,4 %
51–60	16 (18,2 %)	49 (24,6 %)	17,8 %
61–70	29 (33,0 %)	39 (19,6 %)	11,1 %
über 70	27 (30,7 %)	55 (27,6 %)	15,4 %
höchster Schulabschluss/Hochschulabschluss (N=82)			
kein Abschluss	0 (0,0 %)		
Haupt- / Volksschulabschluss bzw. Polytechnische Oberschule (POS) 8. Klasse	3 (3,4 %)	42 (21,1 %)	46,2 % ¹²
Mittlere Reife / Realschulabschluss bzw. Polytechnische Oberschule (POS) 10. Klasse	10 (11,4 %)	81 (40,7 %)	
Fachhochschulreife / Berufsausbildung mit Abitur / Allgemeine Hochschulreife / Abitur / Meisterprüfung Abitur	22 (25,0 %)	21 (10,6 %)	

¹⁰ Die Daten beinhalten ausschließlich selbstnutzende Wohnungseigentümer*innen.

¹¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014)

¹² Deutsche Bürger*innen ohne Berufsausbildung.

	Eigene Erhebung	Studie Umweltbewusstsein 2018	Deutschland
Berufsausbildung	12 (13,6 %)	/	58,3 %
(Fach-)Hochschulabschluss	35 (39,8 %)	46 (23,1 %)	15,0 %
Haushaltsgröße (N=86)			
1	20 (23,0 %)	72 (36,2 %)	37,6 %
2	53 (60,9 %)	90 (45,2 %)	33,2 %
3	8 (9,2 %)	34 (17,1 %)	14,5 %
4	5 (5,7 %)	/	10,4 %
monatliches Nettohaushaltseinkommen (N=62)			
Unter 500 EUR	0 (0,0 %)	0 (0,0 %)	/
500 bis unter 1.000 EUR	1 (1,6 %)	8 (4,02 %)	/
1.000 bis unter 1.500 EUR	3 (4,8 %)	18 (9,05 %)	/
1.500 bis unter 2.000 EUR	4 (6,5 %)	25 (12,6 %)	/
2.000 bis unter 3.000 EUR	17 (27,4 %)	42 (21,1 %)	/
3.000 bis unter 4.000 EUR	22 (35,5 %)	40 (20,1 %)	/
4.000 bis unter 5.000 EUR	8 (12,9 %)	32 (16,1 %)	/
5.000 bis unter 6.000 EUR	2 (3,2 %)	13 (6,53 %)	/
6.000 EUR und mehr	5 (8,1 %)	10 (5,03 %)	/
Ø	2919 €	2866 €	1670 €

Tabelle 5: Vergleich Einstellungen zu Energie und Dämmung

	Befragung Verteiler co2online	Befragung Ver- gleichsgruppe	Studie Umweltbe- wusstsein 2018
Ich finde es unsinnig, dass in Deutschland so viele Ge- bäude gedämmt werden:			
Stimme voll und ganz zu	3 (3,1 %)	0 (0,0 %)	99 (8,8 %)
Stimme eher zu	18 (18,6 %)	2 (10,5 %)	202 (17,9 %)
Weder noch	17 (17,5 %)	6 (31,6 %)	/
Stimme eher nicht zu	28 (28,9 %)	6 (31,6 %)	397 (35,2 %)
Stimme überhaupt nicht zu	25 (25,8 %)	8 (42,1 %)	368 (32,7 %)
Weiß nicht	6 (6,2 %)	0 (0,0 %)	61 (5,4 %)
Die Energiewende in Deutschland geht zu langsam voran, um das Klima wirksam zu schützen:			
Stimme voll und ganz zu	41 (42,3 %)	12 (63,2 %)	472 (41,9 %)
Stimme eher zu	35 (36,1 %)	5 (26,3 %)	444 (39,4 %)
Weder noch	5 (5,2 %)	1 (5,3 %)	/
Stimme eher nicht zu	6 (6,2 %)	1 (5,3 %)	134 (11,9 %)
Stimme überhaupt nicht zu	25 (25,8 %)	8 (42,1 %)	368 (32,7 %)
Weiß nicht	0 (0,0 %)	0 (0,0 %)	46 (4,1 %)

Tabelle 6: WEG Größe (N=88)

Anzahl	Wohneinheiten in der WEG	Eigentümer*innen in der WEG (N-Miss=8)	Gebäudegrößen der WEG (Anzahl WE/Anzahl Hauseingänge)
2	4 (4,5 %)	7 (8,6 %)	12 (14,3 %)
3-6	24 (27,3 %)	22 (27,2 %)	29 (34,5 %)
7-12	15 (17,0 %)	16 (19,8 %)	31 (36,9 %)
13-50	39 (44,3 %)	31 (38,3 %)	12 (14,3 %)
>50	6 (6,8 %)	5 (6,2 %)	0 (0,0 %)

Tabelle 7: Nutzungsart aller Eigentümer*innen der WEG (N=88) (Frage: Wie nutzen die anderen Eigentümer*innen ihre Wohnungen in der Wohnungseigentümergeinschaft?)

Überwiegend Eigennutzung	Überwiegend Vermietung	Gleichmäßig verteilt	Weiß nicht
43 (48,9 %)	17 (19,3 %)	27 (30,7 %)	1 (1,1 %)

Tabelle 8: Verwaltungsart (N=88) (Frage: Durch wen wird die Wohnungseigentümergeinschaft verwaltet?)

Gewerbliche Hausverwaltung	Nicht gewerblich/e Verwalter/in	selbstverwaltet
74 (84,1 %)	4 (4,5 %)	10 (11,4 %)

Tabelle 9: Verwaltungsbeirat/Bauausschuss (N=88) (Fragen: Gibt es in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwaltungsbeirat? / Hat Ihre Wohnungseigentümergeinschaft in der Vergangenheit bei größeren Bau-/Sanierungsarbeiten einen Bauausschuss berufen?)

	Verwaltungsbeirat	Bauausschuss ¹³ (N-Miss=32)
Ja	60 (68,2 %)	7 (12,3 %)
Nein	27 (30,7 %)	50 (87,7 %)
Weiß nicht	1 (1,1 %)	

Tabelle 10: Verwaltungsart und Verwaltungsbeirat nach WEG-Größe (N=81)

Anzahl Wohnungseigentümer*innen	2 (n=7)	3-5 (n=13)	6-10 (n=23)	11-15 (n=8)	16-25 (n=14)	>25 (n=16)
gewerbliche Hausverwaltung	1 (14,3 %)	9 (69,2 %)	23 (100,0 %)	6 (75,0 %)	12 (85,7 %)	16 (100,0 %)
nicht gewerblich/e Verwalter/in	0 (0,0 %)	2 (15,4 %)	0 (0,0 %)	1 (12,5 %)	1 (7,1 %)	0 (0,0 %)
selbstverwaltet	6 (85,7 %)	2 (15,4 %)	0 (0,0 %)	1 (12,5 %)	1 (7,1 %)	0 (0,0 %)
Verwaltungsbeirat	0 (0,0 %)	5 (38,5 %)	15 (65,2 %)	7 (87,5 %)	11 (78,6 %)	15 (93,8 %)

¹³ Diese beinhaltet nur die 57 WEG, die angaben, in den letzten 20 Jahren Sanierungsarbeiten durchgeführt zu haben.

Tabelle 11: Eigentümersammlungen (N=88)

Häufigkeit		Beteiligung		Beschlussfähigkeit	
einmal im Jahr	84 (95,5 %)	unterschiedlich	3 (3,4 %)	vereinzelt nicht beschlussfähig	2 (2,3 %)
halbjährlich	2 (2,3 %)	häufig nur wenige Miteigentümer*innen	5 (5,7 %)	manchmal nur knapp beschlussfähig	17 (19,3 %)
seltener als einmal im Jahr	2 (2,3 %)	Hälfte der Miteigentümer*innen	19 (21,6 %)	immer deutlich beschlussfähig	67 (76,1 %)
		deutliche Mehrheit der Miteigentümer*innen	58 (65,9 %)	Weiß nicht	2 (2,3 %)
		Weiß nicht	3 (3,4 %)		

Tabelle 12: Gebäudeeigenschaften

Baujahr (N=81):	
	<=1950 13 (16,0 %)
	1951-1960 8 (9,9 %)
	1961-1970 8 (9,9 %)
	1971-1980 20 (24,7 %)
	1981-1990 13 (16,0 %)
	1991-2000 12 (14,8 %)
	>2000 7 (8,6 %)
	∅ 1965
Denkmal-/Ensembleschutz:	
	Ja 6 (6,8 %)
	Nein 80 (90,9 %)
	Weiß nicht 2 (2,3 %)
Wohnfläche:	
	<=500 24 (34,8 %)

	501-1000	18 (26,1 %)
	1001-1500	10 (14,5 %)
	>1500	17 (24,6 %)
	∅	1363 m ²
Alter Heizung (N=82)		
	<=5 Jahre	14 (17,1 %)
	6-10 Jahre	10 (12,2 %)
	11-15 Jahre	18 (22,0 %)
	16-20 Jahre	7 (8,5 %)
	21-25 Jahre	15 (18,3 %)
	26-30 Jahre	9 (11,0 %)
	31-35 Jahre	5 (6,1 %)
	36-40 Jahre	2 (2,4 %)
	>40 Jahre	2 (2,4 %)
	∅	17 Jahre

Tabelle 13: Dämmzustand der WEG (Anzahl der umgesetzten Maßnahmen; N=88)

Keine Dämmmaßnahmen	Eine Dämmmaßnahme	Zwei Dämmmaßnahmen	Drei Dämmmaßnahmen	Vier Dämmmaßnahmen
33 (38 %)	26 (30 %)	12 (14 %)	9 (10 %)	8 (9 %)

Tabelle 14: Dämmzustand nach WEG-Größe (Anzahl der umgesetzten Maßnahmen; N=88)

	2 WE (N=7)	3-5 WE (N=13)	6-10 WE (N=23)	11-15 WE (N=8)	16-25 WE (N=14)	>25 WE (N=16)	Total (N=81)
Außenwand gedämmt	3 (42,9 %)	2 (15,4 %)	5 (21,7 %)	3 (37,5 %)	2 (14,3 %)	4 (25,0 %)	19 (23,5 %)
Fenster ausgetauscht	5 (71,4 %)	6 (46,2 %)	8 (34,8 %)	3 (37,5 %)	7 (50,0 %)	7 (43,8 %)	36 (44,4 %)
Kellerdecke/Bodenplatten/Fußboden gedämmt	3 (42,9 %)	1 (7,7 %)	5 (21,7 %)	1 (12,5 %)	1 (7,1 %)	1 (6,2 %)	12 (14,8 %)
Dach/Oberste Geschossdecke gedämmt	4 (57,1 %)	4 (30,8 %)	10 (43,5 %)	4 (50,0 %)	5 (35,7 %)	9 (56,2 %)	36 (44,4 %)

5.2 Tabelle zur Hausverwaltungs-Befragung

Tabelle 15: Eigenschaften Hausverwaltung (N=27)

Durchschnittlicher Betreuungszeitraum der WEG:		
	> 20 Jahre	4 (14,8 %)
	16-20 Jahre	7 (25,9 %)
	11-15 Jahre	7 (25,9 %)
	6-10 Jahre	6 (22,2 %)
	2-5 Jahre	3 (11,1 %)
Mitarbeiter*innen im Unternehmen:		
	<4	12 (46,2 %)
	4-10	5 (19,2 %)
	11-20	3 (11,5 %)
	>20	5 (19,2 %)
Vergütung für Verwaltungsleistungen bei energetischen Sanierungen:		
	In Grundleistung enthalten	10 (37,0 %)
	Pauschale Sondervergütung	0 (0,0 %)
	Anteilige Sondervergütung je nach Bauvolumen	10 (37,0 %)
	Sondervergütung nach Stundensatz	6 (22,2 %)
	Unterschiedlich je nach WEG und Umfang der Maßnahme	11 (40,7 %)