

17. KÖLNER BEIRATSFORUM –

ENERGETISCHE SANIERUNG – UND KEIN GELD IN DER KASSE

Dieter Bachmann

Vorstandsvorsitzender des VDIV NRW



weltweiter Klimawandel – politische Zielsetzungen

EU: → Richtlinie für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
Energy performance of buildings directive, EPBD (03/2023)

* Maßnahmenkatalog

* Zeitplan



* Energieeffizienzklassen

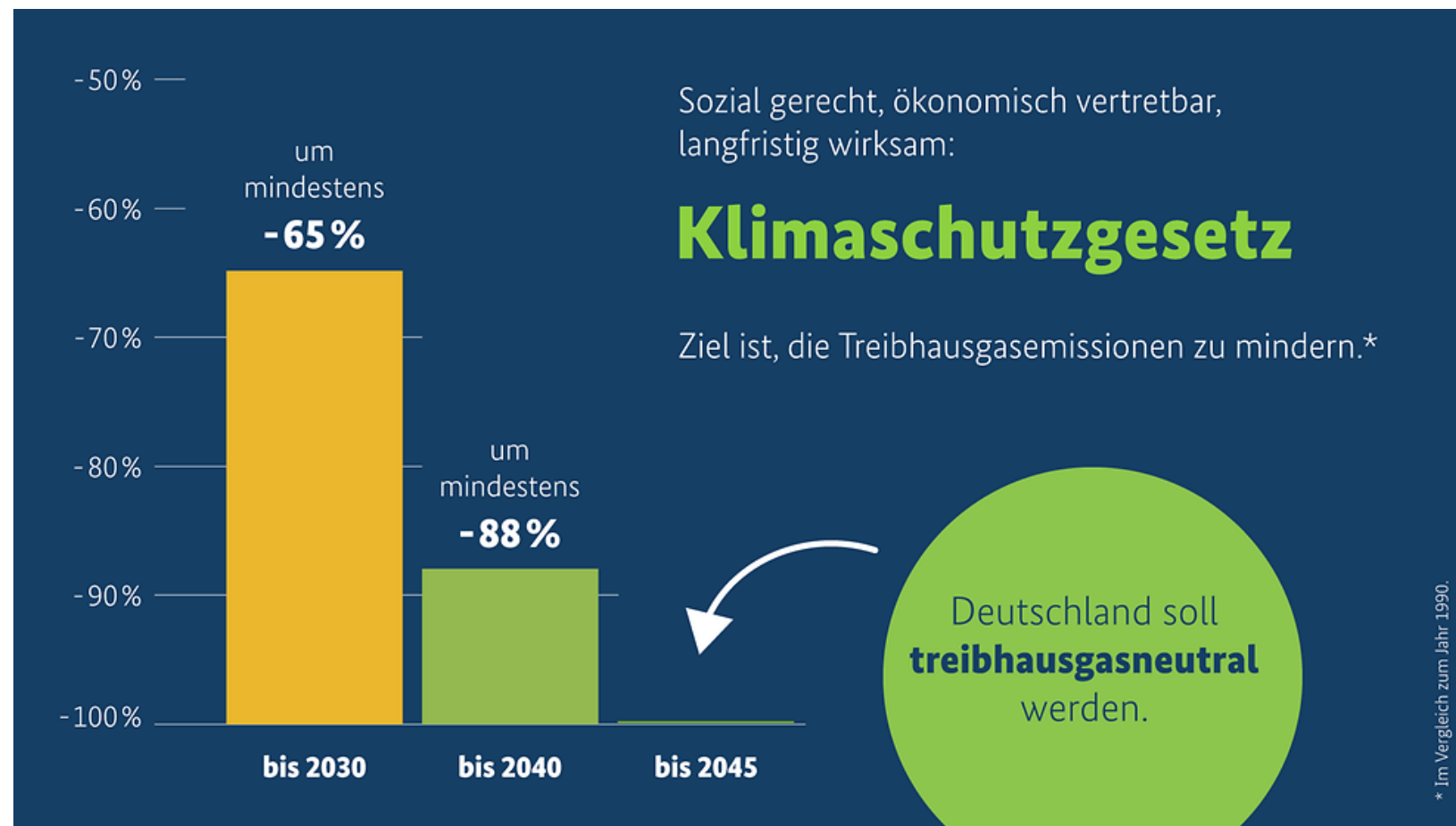
* bis 2033 mindestens D

* bis 2030 mindestens E

weltweiter Klimawandel – politische Zielsetzungen

KLIMA- SCHUTZGESETZ (KSG)

Quelle/Foto: Bundesregierung



weltweiter Klimawandel – politische Zielsetzungen

Deutschland: → Energieeffizienzgesetz (EnEFG)
Ergänzung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- * Maßnahmenkatalog
- * Zeitplan

- * Ziele
 - Reduzierung Primär- und Endenergieverbrauch
 - vorrangig erneuerbare Energien nutzen
 - CO₂-Ausstoß verringern



Was bedeutet energetische Sanierung?

Was fällt unter energetische Sanierung?

Unter die energetische Sanierung fallen **sämtliche bauliche Maßnahmen, die dazu dienen, langfristig und nachhaltig Energie einzusparen:**

- Einbau von neuen Heiz- und Lüftungsanlagen
- Verbesserung der Wärmedämmung
- energetische Modernisierung der Fenster/Außentüren

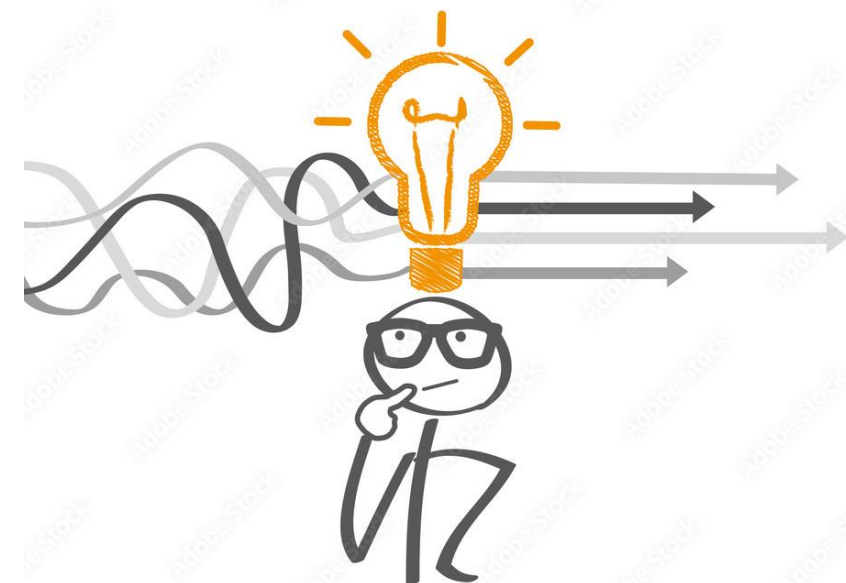


Welche gesetzlichen Grundlagen bestehen? Welche Verordnungen bestehen?

Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab 01.01.2024 („Heizungsgesetz“)

- Erfüllung technischer Voraussetzungen
- unterschiedliche Gebäudeklassifizierungen
- unterschiedliche Übergangsfristen

hier: Wohneigentum





MY HOME IS MY CASTLE

16.200.0000 1-/2-Familienwohnhäuser

Stand 2022 | Quelle: Statista Research Department 23.09.2023

40%
aller Eigenheime

mehr als 7.000.000 Sanierungsbedürfte

Quelle: ZDF 14.03.2023 – Angaben Haus & Grund

energetische Sanierungskosten ca. € 400 - € 600 / m²
(Teilsanierungen günstiger)

Quelle: Dr. Klein – Ratgeber Immobilienfinanzierungen

**Sanierungsumfang und Finanzierung
entscheidet der Hauseigentümer,
eigene Vorsorge trifft Hauseigentümer**





MY HOME IS MY . . . LIVINGBOX

ca. 10.000 Eigentumswohnungen

Quelle: VDIV – Dr. Burkhard Touché 05/2023

50% - 75% aller Eigentumswohnungen

Problemzonen

ca. 5.000.000 – 7.500.000 Sanierungsbedürfte

Quelle: VDIV – Dr. Burkhard Touché 05/2023

energetische Sanierung ca. € 400 - € 600 / m²

(günstiger)

Quelle: VDIV – Dr. Burkhard Touché 05/2023
Immobilienfinanzierungen

Sanierungsumfang und Finanzierung entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Vorsorge trifft die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

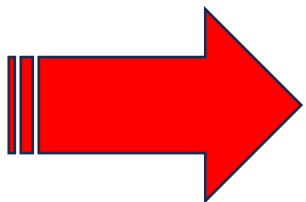


Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) entscheidet . . .

auch WEGs müssen, wie alle Immobilieneigentümer, die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen

→ **Beschlussfassung erforderlich über**

- * **technische Grundlagen zur energetischen Sanierung**
- * **rechtliche Grundlagen zur energetischen Sanierung**
- * **wirtschaftliche Grundlagen zur energetischen Sanierung**



alle Miteigentümer sollen zahlen!!!

Energetische Sanierung – und kein Geld in der Kasse

kein Geld
no money



Erhebungen 14.-19.03.2023

VDIV Deutschland

Sind die Rücklagen in der WEG hoch genug, um umfassend energetisch zu sanieren?

Nein 96,4%

Sind die Rücklagen in der WEG hoch genug, um eine Wärmepumpe oder auf andere Heizsysteme mit erneuerbaren Energien umzurüsten?

Nein 87,3%

Werden für mögliche Sanierungsaufgaben Rücklagenerhöhungen bei der WEG geplant?

JA 87,5%

Um wie viel Prozent werden die Rücklagen durchschnittlich erhöht?

39% um mehr als 50%

Wie viele Eigentümer sind finanziell nicht in der Lage für Sanierungen eine höhere Rücklage / eine Sonderumlage zu zahlen?

91,7% / 93,9%

Hinderungsgründe für eine energetische Sanierung

- fehlende Informationen über Sanierungsumfang (iSFP)

- fehlende Finanzmittel

- Alters-/Generationenkonflikte



Mehrheitsbeschluss und Kostentragung

Erhaltungsmaßnahmen oder bauliche Veränderungen (Maßnahmenbeschluss)

- einfacher Mehrheitsbeschluss

Kostentragungspflichten (Kostentragungsbeschluss)

- **alle** bei Amortisierung (§ 21 Abs. 2 S. 2 WEG)
- **alle** bei qualifizierter Mehrheit (§ 21 Abs. 2 S. 1 WEG)

gegebenenfalls Fremdfinanzierung (Finanzierungsbeschluss)

- einfacher Mehrheitsbeschluss (vorheriger Aufklärungsbedarf)



Was kostet . . .

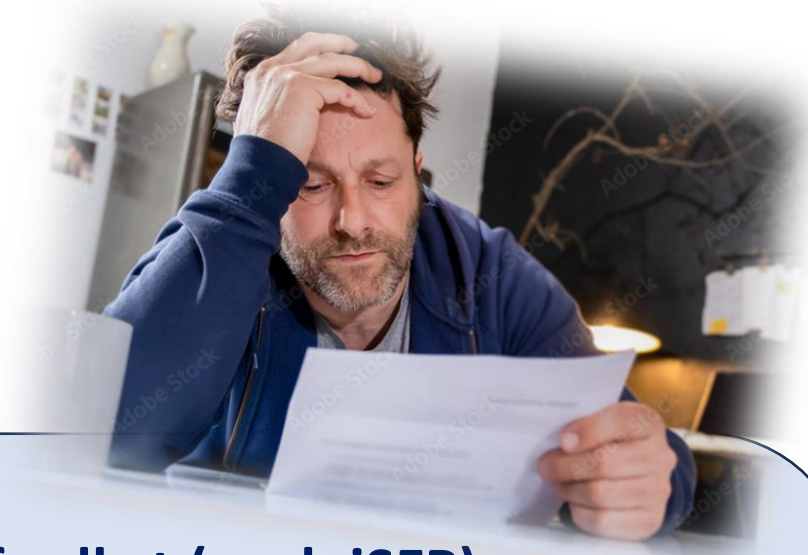
Beispiel: 16 Wohneinheiten – erbaut in den 1990er (Berlin)
Fassadendämmung, Fenster, Wärmepumpe
ca. 500.000 EURO

Quelle: WELT vom 12.04.2023

Beispiel: 80 m² Wohneinheit – im 8-Familien-Wohnhaus mit 640 m²
energetische Sanierung nach EU-Vorschriften bis 2033 (D)
ca. 30.000 EURO

Quelle: Merkur vom 28.03.2023

**abhängig von Baujahr und Sanierungsumfang
deshalb: individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)**



Finanzierungsbedarf ...

berechnen Sie den Finanzierungsbedarf selbst (nach iSFP):

Gesamtwohnfläche der Wohnanlage x Ø-Sanierungskosten je m²

Beispiel:

Summe : 10 Jahre (längstens) = Ansparsumme pro Jahr

Beispiel:

Ansparsumme pro Jahr : Miteigentumsanteile = je MEA p.a.

Beispiel:

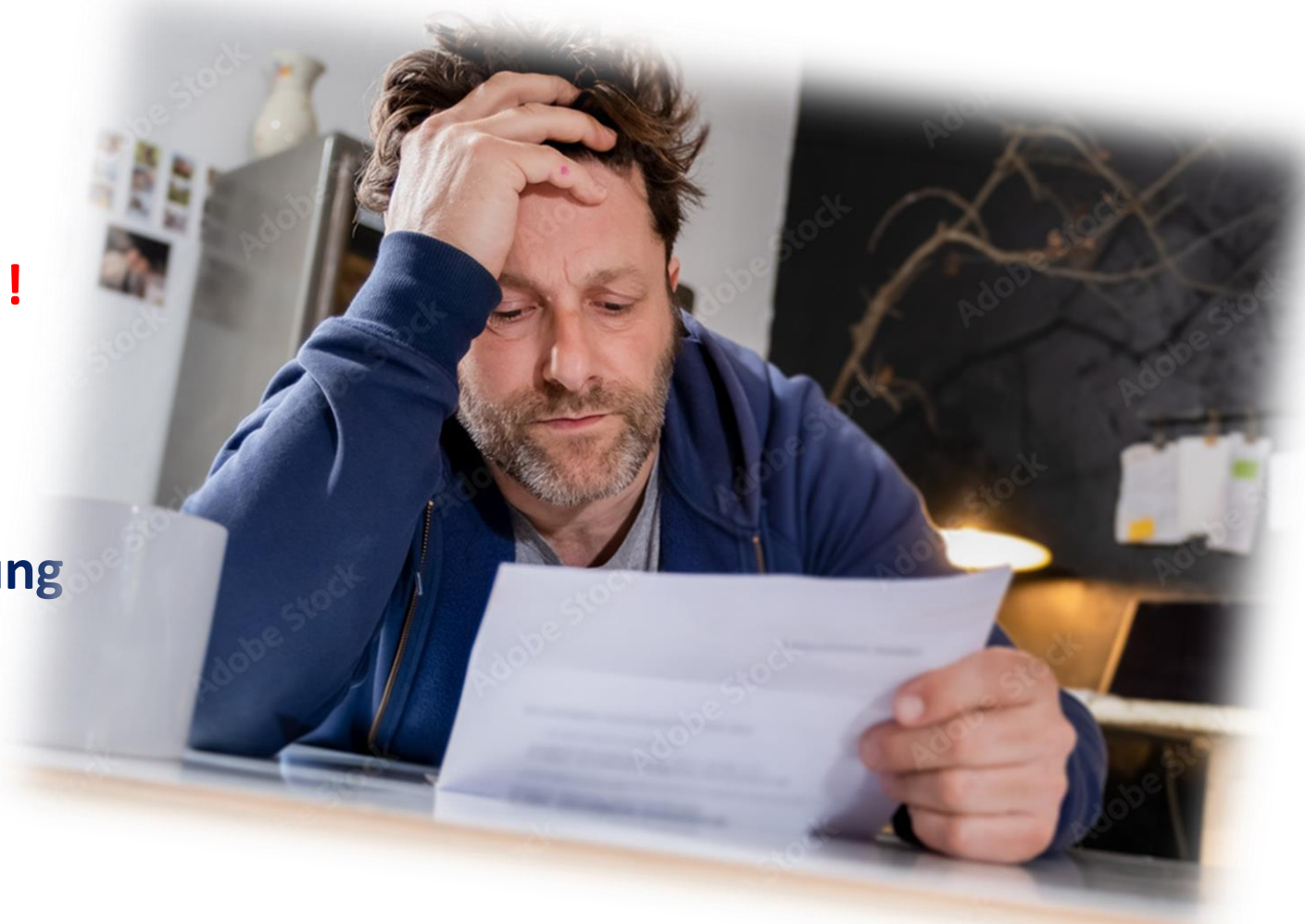
MEA der Wohneinheit x Ansparsumme je MEA = Summe p.a.

Beispiel:

DAS CO₂ -AUFTEILUNGSGESETZ

CO₂ -Abgaben schon seit 2021 !!!

**Jetzt Mehrarbeit für
Vermieter (Verwalter)
bei der Betriebskostenabrechnung
ab 01.01.2023**



VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!



Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen