

Energetische Sanierung umsetzen? Für WEG finanziell nicht machbar

Das sagen 96 Prozent der Immobilienverwaltungen in der aktuellen VDIV-Blitzumfrage. Auch die Erhaltungsrücklagen reichen nicht aus, aber Eigentümerinnen und Eigentümer sind kaum in der Lage deutlich höhere Rücklagen oder Sonderumlagen zu leisten – so die Antworten der rund 1.600 Immobilienverwaltungen.

Neben dem überwältigenden Anteil derer, die WEG nicht in der Lage sehen, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen (96 Prozent), schätzen 87 Prozent der Verwaltungen zudem, dass die Erhaltungsrücklagen nicht ausreichen. 88 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen wollen den Gemeinschaften daher eine Erhöhung der Erhaltungsrücklagenzahlungen vorschlagen. Im Durchschnitt soll die Erhöhung bei rund 59 Prozent liegen. Weit über 90 Prozent gehen allerdings davon aus, dass die Eigentümer nicht in der Lage sein werden, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder sogenannte Sonderumlagen zahlen zu können.

85 Prozent der befragten Unternehmen gaben zudem an, über zu wenig Personal zu verfügen, um energetische Sanierungsmaßnahmen begleiten und umsetzen zu können. Über 58 Prozent gehen davon aus, dass ihr Unternehmen dafür nicht ausreichend qualifiziert ist und begründen dies mit dem entsprechend fehlendem Fachpersonal.

Seite 2

Was ist zu tun?

„Die Ergebnisse sind alarmierend. In Zeiten steigender Zinsen und hoher Inflation kommen die Sanierungspläne der Bundesregierung zur Unzeit. Es besteht die ernsthafte Gefahr, dass Wohnungseigentümer die finanziellen Mittel nicht aufbringen können. Am Ende steht womöglich der Notverkauf des lang ersehnten Eigentums“, so VDIV Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

„Der Einbau eines neuen Heizsystems macht zudem nur Sinn, wenn dieser in ein energetisches Gesamtkonzept des Wohngebäudes integriert wird. Ein entsprechend kostenfrei zur Verfügung stehender Sanierungsfahrplan, wie im Koalitionsvertrag 2021 angekündigt, würde die dann zu erwartenden Kosten benennen und zur Versachlichung der Diskussion beitragen. Bis heute fehlt jedoch jegliche Umsetzung.“

„Die Ergebnisse zeigen eindeutig, dass an zwei Stellschrauben gedreht werden muss. Zum einen ist es notwendig, die Umsetzungszeiträume von GEG und EPBD zu strecken. Zum anderen müssen bestehende Förderprogramme und Zuschüsse deutlich aufgestockt und neue steuerliche Abschreibemodelle aufgelegt werden. Insoweit bleibt abzuwarten, ob die kürzliche Ankündigung der Bundesregierung, bei dieser Mammutaufgabe tatsächlich „niemanden im Stich“ lassen zu wollen, Realität werden wird“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler abschließend.

Zum Hintergrund der Umfrage:

Rund 10 Millionen Wohnungen, etwa 23 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, liegen in Wohnungseigentümergeinschaften. Bereits 1977 gab sich Deutschland mit der Wärmeschutzverordnung (WSVO), die maximal zulässige Wärmedurchgangskoeffizienten für Außenbauteile festlegte, erste rechtliche Richtlinien für den Klimaschutz in Gebäudebestand. Seitdem hat es regelmäßig Aktualisierungen und neue Vorschriften gegeben – zuletzt durch Ukraine-Krieg und Klimakrise so häufig und gleichzeitig kurzfristig in der Umsetzung wie nie zuvor. Diese sorgen für große Herausforderungen für den Gebäudebestand, der zu ca. 36 Prozent unsaniert, zu ca. 51 Prozent teilsaniert und nur zu etwa 4 Prozent vollsaniert ist (rund 8 Prozent sind Neubau). Die Sanierungsrate liegt seit 2005 praktisch unverändert bei etwa 1 Prozent pro Jahr, in WEG noch deutlich darunter.

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg, Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg