

Finanzierungsbedingungen der energetischen Gebäudesanierung durch Wohnungseigentümergeinschaften in Baden-Württemberg

Studie im Auftrag der L-Bank



ZEW

Zentrum für Europäische
Wirtschaftsforschung GmbH

ANSPRECHPARTNER

Dr. Oliver Lerbs (ZEW)

L 7, 1 · 68161 Mannheim

Postfach 10 34 43

68034 Mannheim

E-Mail lerbs@zew.de

Telefon +49 621 1235-147

Telefax +49 621 1235-223

Projektteam:

Dipl.-Kffr. Lena Jaroszek (ZEW)

Dr. Oliver Lerbs (ZEW)

M.Sc. Markus Teske (ZEW)

Inhalt

Executive Summary.....	i
1 Einführung.....	01
1.1 Problemstellung	01
1.2 Forschungsziel der Studie.....	03
1.3 Aufbau der Studie	03
2 Marktüberblick über die Immobilienbestände von WEG in Baden-Württemberg	04
2.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick	04
2.2 Eigentümerstruktur des Gebäude- und Wohnungsbestands in Baden-Württemberg	05
2.3 Die Bestandssituation von WEG im Einzelnen	09
2.3.1 Baualtersklassen.....	09
2.3.2 Gebäudegrößen.....	10
2.3.3 Wohnungsgrößen	11
3 Energetische Gebäudesanierungen durch WEG und deren Finanzierung: Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet.....	12
3.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick	12
3.2 Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet im Einzelnen	13
3.2.1 Größe der Hausverwaltungen	13
3.2.2 Sanierungsaktivitäten im Jahr 2013	14
3.2.3 Sanierungsmotive.....	16
3.2.4 Sanierungsfinanzierung	18
3.2.5 Nutzung von Förderprogrammen	19
4 Ergebnisse der ZEW-Befragung baden-württembergischer Hausverwaltungen zu Umfang, Finanzierung und Hemmnissen energetischer Gebäudesanierungen durch WEG.....	21
4.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick	21
4.2 Informationen zum Aufbau des Fragebogens, Durchführungszeitraum und Stichprobenumfang.....	22
4.3 Ergebnisse der Auswertung im Einzelnen.....	23
4.3.1 Größe der Hausverwaltungen	23
4.3.2 Sanierungsaktivitäten im Jahr 2014 und Prognose 2015–2017.....	24
4.3.3 Finanzierungsstrukturen im Jahr 2014	25
4.3.4 Mögliche Hemmnisse für energetische Sanierungen	26
5 Die Rolle landesspezifischer Förderprogramme	30
5.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick	30
5.2 WEG-Förderprogramme zur energetischen Gebäudesanierung.....	31
5.2.1 Bisherige Umsetzung in Deutschland.....	31
5.2.2 Bekanntheit und Nutzung des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms	31
5.2.3 Eigenschaften zielgruppengerechter Förderkredite.....	31
5.2.4 Im Rahmen des WEG-Förderprogramms in Baden-Württemberg bisher geförderte Wohneinheiten	32
6 Fazit und Ausblick.....	34
7 Literatur	36

Abbildungen

Abb. 2-1: Eigentümerstruktur des baden-württembergischen Wohnungsbestands	05
Abb. 2-2: Leerstandsquote bei Wohnungen in WEG-Gebäuden im Vergleich zum restlichen Wohnungsbestand	07
Abb. 2-3: Anteil der Wohnungen in WEG-Gebäuden am Wohnungsgesamtbestand auf Kreisebene	08
Abb. 2-4: Anteile verschiedener Baualtersklassen an allen Gebäuden im Eigentum von WEG	09
Abb. 2-5: Anteile verschiedener Gebäudegrößenklassen an allen Gebäuden im Eigentum von WEG	10
Abb. 2-6: Anteile verschiedener Wohnungsgrößenklassen an allen Wohnungen in Gebäuden im Eigentum von WEG.....	11
Abb. 3-1: Größe der teilnehmenden Hausverwaltungen (DDIV/KfW)	13
Abb. 3-2: Anteil der Wohnungen in im Jahr 2013 energetisch sanierten WEG-Gebäuden am Gesamtbestand	14
Abb. 3-3: Eigentümermotivation für energetische Sanierungen	17
Abb. 3-4: Für energetische Sanierungen im Jahr 2013 eingesetzte Finanzierungsmittel	18
Abb. 3-5: Von Hausverwaltungen genutzte Förderprogramme, wenn KfW-Mittel in Anspruch genommen wurden	19
Abb. 3-6: Häufigkeit des Einsatzes von KfW-Mitteln bei Sanierungsvorhaben im Jahr 2013	20
Abb. 4-1: Größe der teilnehmenden Hausverwaltungen (ZEW/L-Bank)	23
Abb. 4-2: Finanzierungsstrukturen der für das Jahr 2014 berichteten energetischen Sanierungsvorhaben	25
Abb. 4-3: WEG-seitige Hemmnisse für energetische Sanierungen	27
Abb. 4-4: Verwalterseitige Hemmnisse für energetische Sanierungen	27
Abb. 4-5: Bankseitige Hemmnisse für energetische Sanierungen	28
Abb. 5-1: Relative Wichtigkeiten einzelner Finanzierungskriterien des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms	32
Abb. 5-2: Geografische Verteilung der WEG-Förderung 2012–2014	33

Tabellen

Tab. 2-1: Kennzahlen des baden-württembergischen Wohnungsbestands nach Eigentümerarten	06
---	----

Boxen

Box 4-1: Zusammenfassung der ZEW-Befragungsergebnisse	22
Box 4-2: Verbesserungspotenziale bei Förderkrediten für energetische Sanierungen durch WEG.....	29

Executive Summary

Im Auftrag der L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg, hat das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung Mannheim (ZEW) Bedeutung, Umfang und Strukturen der energetischen Gebäudesanierung durch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in Baden-Württemberg analysiert. Schwerpunkte der Untersuchung bilden ein Marktüberblick über den WEG-Bestand, spezifische Motivlagen und Hemmnisse für energetische Sanierungen durch WEG sowie die Finanzierung entsprechender Vorhaben, auch mithilfe von Förderkrediten.

Eine wesentliche Datengrundlage der Studie bilden primärstatistische Analysen auf Grundlage einer projektbezogenen Umfrage des ZEW unter baden-württembergischen Hausverwaltungen im Frühjahr 2015. Weiterhin wurden Informationen aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 sowie einer bundesweiten Befragung von Hausverwaltungen durch den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) und die KfW aus dem Jahr 2014 ausgewertet.

Die zentralen Ergebnisse der Studie sind:

(1) Stetige Investitionen in die Energieeffizienz von WEG-Beständen sind nötig, um politisch gesetzte Einsparziele zu erreichen

Eigentumswohnungen machen in Baden-Württemberg etwa ein Drittel des Wohnungsbestands aus. Sie befinden sich überwiegend in städtischen Wohnungsmärkten und decken vorrangig den Wohnbedarf von Single- und Zweipersonenhaushalten sowie kleinerer Familien ab. Die meisten Gebäude mit Eigentumswohnungen wurden in den Nachkriegsjahren vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet. Diese Baujahre gelten bezüglich heutiger Anforderungen an die Energieeffizienz als kritisch. Dies lässt einen hohen Sanierungsbedarf vermuten. Angesichts geringer Leerstände und voraussichtlich dauerhaft hoher Nachfrage bedarf es aus volkswirtschaftlicher Sicht stetiger Investitionen in die Energieeffizienz dieser Bestände.

(2) Aufwärtstrend bei Sanierungsaktivitäten baden-württembergischer WEG deutet sich an

Baden-württembergische Hausverwaltungen begleiteten im Jahr 2014 schätzungsweise Voll- und Teilsanierungen im Umfang von 2,7 Prozent des von ihnen verwalteten Wohnungsbestands. Ein Vergleich dieses Befragungsergebnisses mit früheren Erhebungen deutet an, dass die Sanierungsaktivitäten bei baden-württembergischen WEG zuletzt zulegen konnten. Es ist anzunehmen, dass das Sanierungsgeschehen bis 2017 auf dem aktuellen Niveau konstant bleiben wird. Teilsanierungen dominieren dabei: Sie werden aktuell etwa sechsmal häufiger durchgeführt als Vollsanierungen. Auf Seiten der WEG-Mitglieder ist der Werterhalt bzw. die Wertsteigerung ihrer Immobilien das mit Abstand wichtigste Einzelmotiv für eine energetische Sanierung.

(3) Förderkredite sind bei Vollsanierungen wichtiger Bestandteil des Finanzierungsgeschehens

Baden-württembergische WEG setzten bei Vollsanierungen durchschnittlich 30.000 Euro pro Wohneinheit ein, verglichen mit ca. 2.500 Euro bei Teilsanierungen. Gerade bei Vollsanierungen ist aufgrund der Höhe der erforderlichen Mittel oft eine Fremdfinanzierung nötig. Förderkredite kommen dabei gegenüber anderen Krediten bevorzugt zum Einsatz und sind neben Instandhaltungs- und Sonderumlagen heute der größte Einzelposten im Finanzierungsmix. Teilsanierungen werden dagegen überwiegend, teilweise sogar vollständig, aus Eigenkapital finanziert.

(4) Baden-württembergisches WEG-Förderprogramm trägt spürbar zur Steigerung der Sanierungsaktivität bei

Im Rahmen des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms können WEG seit 2012 zur Finanzierung energetischer Sanierungen bei der L-Bank Verbandskredite beantragen. Die Verbandsdarlehen werden über eine Landesbürgschaft abgesichert. Trotz seiner kurzen Laufzeit verfügt das Programm unter Hausverwaltungen über eine hohe Bekanntheit, ein Drittel hat es bereits im Rahmen energetischer Sanierungsvorhaben eingesetzt. Zwischen 2012 und 2014 wurden bereits ca. 6.000 Eigentumswohnungen in Baden-Württemberg mit kumuliert rund 43 Millionen Euro an Darlehen gefördert.

(5) Absicherung von WEG-Darlehen durch Landesbürgschaft ist Schlüsselement

Als wichtigste Einzelkomponente des WEG-Förderprogramms benennen Hausverwaltungen die Absicherung von WEG-Darlehen durch eine Landesbürgschaft. Indem es typische Finanzierungshemmnisse bei WEG-Sanierungen adressiert, kann das integrierte Konzept der Vergabe von Verbandskrediten mit staatlicher Absicherung Sanierungsprozesse in WEG effektiv befördern. Vor diesem Hintergrund kann das baden-württembergische Modell als Orientierung für Bundesländer dienen, die bisher nicht über auf energetische Gebäudesanierungen in WEG ausgerichtete Förderstrukturen verfügen.

Einführung

1.1 Problemstellung

Gebäude im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und die darin befindlichen Wohnungen können für die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands¹ eine Schlüsselrolle spielen. Nach Ergebnissen der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) machen Eigentumswohnungen mit 22 Prozent ein knappes Viertel des Gesamtwohnungsbestands in Deutschland aus.² In Baden-Württemberg ist mit einem Anteil von 33 Prozent sogar jede dritte Wohnung nach Zensus-Definition eine Eigentumswohnung. Insgesamt entspricht dies einer Zahl von 1,67 Millionen Wohnungen. Insbesondere in den baden-württembergischen Ballungsgebieten und Kernstädten leben zahlreiche Haushalte in selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen: Mit einem Anteil an Wohnungen in WEG-Gebäuden in Höhe von 45 Prozent ist die Stadt Freiburg im Breisgau Spitzenreiterin, gefolgt von Stuttgart mit 41 Prozent sowie von Karlsruhe und Mannheim mit jeweils 35 Prozent.

Über den hohen Anteil von Eigentumswohnungen am Gesamtbestand hinaus deutet die Struktur des baden-württembergischen WEG-Gebäudebestands auf wesentliche Potenziale im Bereich der Energieeffizienzsteigerung hin. Sieben von zehn Gebäuden in WEG-Eigentum wurden vor 1990 errichtet. Ein Drittel ist der für energetische Sanierungen besonders relevanten Baualtersklasse der zwischen 1960 und 1979 errichteten Altbauten zuzuordnen.³ Die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich in kleineren bis mittelgroßen Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwölf Wohneinheiten. Der Wohnungsleerstand ist gering.

1 Rund ein Viertel des Energieverbrauchs entfällt in Deutschland auf das Wohnen. Mit ca. 85 Prozent wird dabei ein Großteil des Wohnenergieverbrauchs für Beheizung und Warmwasserbereitung aufgewandt, vgl. BMWi, Statistisches Bundesamt, Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (2015).

2 Gemäß Definition der GWZ gilt eine WEG als Eigentümerin eines Gebäudes, sobald ein Mehrfamilienhaus nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen aufgeteilt ist. Dies gilt auch, wenn alle Eigentumswohnungen nur einem Eigentümer gehören.

3 In Gebäuden der Baualtersklasse 1960–1979 ist der für Beheizung erforderliche Energiebedarf durchschnittlich etwa dreimal so hoch wie bei Neubauten, vgl. DDIV (2014a).

In ihrem „Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept“ hat die baden-württembergische Landesregierung das Ziel verankert, die Wärmeversorgung im Land bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu gestalten.⁴ In Bezugnahme auf das aktuelle Energiekonzept der Bundesregierung soll dazu insbesondere der Wärmebedarf im Gebäudesektor konsequent reduziert werden. Dazu müssten jährlich etwa zwei Prozent aller Bestandsgebäude – darunter auch Gebäude im Eigentum von WEG – umfänglich energetisch saniert werden.

Gemessen an den bestehenden Potenzialen ist die energetische Sanierungsrate in WEG-Beständen Studien zufolge bislang gering.⁵ Um den besonderen finanziellen Erfordernissen und Hemmnissen bei der Sanierung von WEG-Gebäuden Rechnung zu tragen, hat das Land Baden-Württemberg daher im Jahr 2012 als erstes Bundesland die Gewährung einer Ausfallbürgschaft in seinen auf WEG-Sanierungen ausgerichteten wohnungspolitischen Förderungsstrukturen verankert.⁶ Eine erfolgreiche Planung und Durchführung von energetischen Gebäudesanierungen in WEG wird mit folgenden Herausforderungen in Verbindung gebracht:⁷

- hohe Komplexität der Entscheidungs- und Koordinationsprozesse innerhalb von WEG sowie zwischen den an energetischen Sanierungen beteiligten Akteuren, insbesondere WEG, Hausverwaltungen und Banken,
- Ungewissheit über Umfang und Dauer der Investitionsamortisation sowie
- WEG-spezifische Finanzierungserfordernisse und -hemmnisse, insbesondere eine typischerweise geringe Eigenkapitalausstattung und ungelöste Fragen des Kreditrisikomanagements seitens finanzierender Banken.

Bei Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen ergeben sich im Rahmen des landesweiten WEG-Förderprogramms folgende Eckpunkte:

- Vergabe von Darlehen an WEG in Form von Verbandskrediten durch die L-Bank,
- Absicherung der Kreditrisiken der L-Bank mithilfe einer durch das Bundesland Baden-Württemberg vergebenen Ausfallbürgschaft sowie
- nochmalige Zinsverbilligung gegenüber KfW-Krediten.

Als Kreditnehmer tritt dabei der Verband der Wohnungseigentümer als teilrechtsfähiger Zusammenschluss⁸ auf. Die Koordination der Beschlussfassung und Beantragung der Förderkredite erfolgt in der Regel durch die von der WEG bevollmächtigte Hausverwaltung.

4 Vgl. Landesregierung Baden-Württemberg (2014).

5 Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) nennt bspw. eine Sanierungsrate von unter einem Prozent, vgl. DDIV (2014b). Empirisch ermittelte Sanierungsraten im Gebäudebestand unterscheiden sich je nach Abgrenzung einbezogener Maßnahmen, betrachtetem Zeitraum, Baualtersklassen und Eigentümergruppen erheblich. Zum Beispiel zeigt eine Auswertung der vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) gemeinsam mit dem Bremer Energie Institut (BEI) 2010 erhobenen „Datenbasis Gebäudebestand“ durch das Institut der deutschen Wirtschaft Köln, dass bei etwa drei Prozent des dort erfassten Gebäudebestands Einzelmaßnahmen durchgeführt wurden. Vollsanierungen, die in der Regel sowohl eine Dämmung als auch einen Fenster- und Heizungsaustausch umfassen, kamen hingegen nur bei 0,1 Prozent aller Gebäude in der Stichprobe vor, vgl. IW Köln (2012).

6 Vgl. MFW Baden-Württemberg (2014).

7 Vgl. DDIV (2014a), DDIV (2014b), BBSR (2014).

8 Vgl. zur Teilrechtsfähigkeit von WEG den BGH-Beschluss vom 2.6.2005, V ZB 32/05, sowie § 10 Abs. 6 des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes von 2007.

1.2 Forschungsziel der Studie

Die Aktivitäten, Motivlagen und speziellen Problemfelder im Bereich energetischer Gebäudesanierungen in WEG-Beständen sowie deren Finanzierungsprozesse sind im Vergleich zu anderen Eigentümergruppen, wie z. B. kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, bislang nur in Ansätzen erforscht worden. Sofern sie überhaupt vorhanden sind, unterscheiden sich zudem die Förderstrukturen für WEG-Sanierungen in den verschiedenen Bundesländern. Es gibt bislang keine Vergleichsbetrachtungen, ob und inwieweit Sanierungsprozesse in WEG durch besondere institutionelle Rahmenbedingungen auf Landesebene begünstigt werden. Es ist möglich, dass die Förderstrukturen in Baden-Württemberg Modellcharakter für andere Bundesländer haben.

Die vorliegende Studie greift diese Forschungsbedarfe auf, indem sie sich mit aktuellen Kernfragen und Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudesanierung durch baden-württembergische WEG auseinandersetzt. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Aspekt der Finanzierung. Dabei wird auch das Zusammenwirken der beteiligten Akteursgruppen, also Wohnungseigentümer, Banken und Hausverwaltungen, betrachtet.

1.3 Aufbau der Studie

Die Studie ist in vier Teilabschnitte gegliedert. In Kapitel 2 werden zunächst in Form eines Marktüberblicks die Strukturen des WEG-Gebäudebestands in Baden-Württemberg und der darin befindlichen Eigentumswohnungen beschrieben. Neben landesweiten Betrachtungen erfolgt die Darstellung an geeigneten Stellen auf der Ebene lokaler Wohnungsmärkte (Stadt- und Landkreise) sowie vergleichend zu anderen Eigentümergruppen. In Kapitel 3 werden Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet im Hinblick auf die energetische Gebäudesanierung durch WEG und deren Finanzierung herausgearbeitet. Die Basis der Analysen bildet eine Sonderauswertung der im Jahr 2014 durch den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) durchgeführten Befragung von Hausverwaltungen im gesamten Bundesgebiet. In Kapitel 4 werden die Ergebnisse einer eigenen projektbezogenen Befragung dargestellt, die das ZEW zwischen März und Mai 2015 unter baden-württembergischen Hausverwaltungen durchgeführt hat. Inhalte dieser Befragung waren aktuelle und zukünftig geplante Sanierungsaktivitäten in baden-württembergischen WEG sowie deren mögliche Hemmnisse und Finanzierungsgestaltung. Abschließend wird in Kapitel 5 die Rolle landesspezifischer Förderprogramme als möglicher Erfolgsfaktor bei der Bewältigung spezieller Modernisierungserfordernisse in WEG-Beständen untersucht, die ebenfalls Bestandteil der ZEW-Befragung war. Jedem Kapitel ist eine kurze Zusammenfassung mit den wesentlichen Ergebnissen des Teilabschnitts vorangestellt.

2 Marktüberblick über die Immobilienbestände von WEG in Baden-Württemberg

2.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick

Ziel dieses Teilabschnitts ist es, den Gebäude- und Wohnungsbestand Baden-Württembergs im Hinblick auf die relativen Marktanteile von WEG zu analysieren. Dafür werden quantitative Kennzahlen bezüglich der Eigentumsverhältnisse des Gebäude- und Wohnungsbestands in Baden-Württemberg im Allgemeinen und der Gebäude im Eigentum von WEG im Besonderen dargestellt und erläutert.⁹

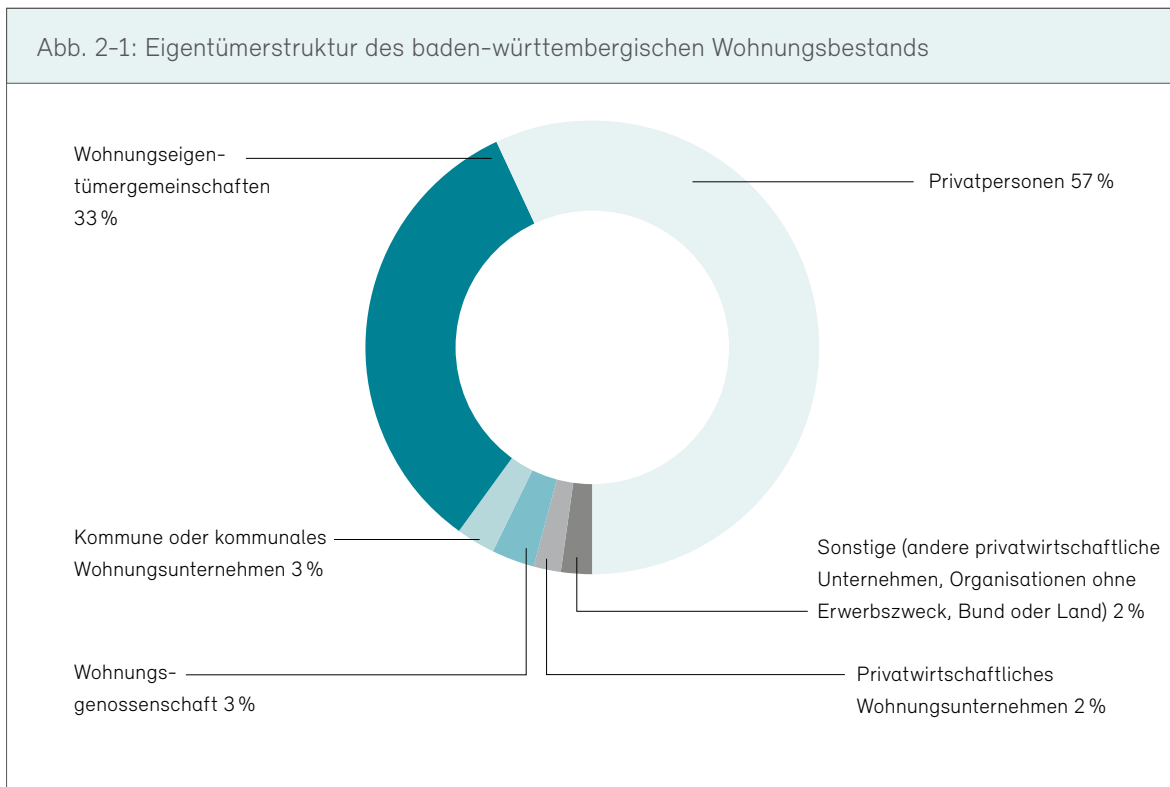
Die wichtigsten Ergebnisse sind:

- Im Vergleich zu allen anderen Bundesländern (einschließlich der Stadtstaaten) weist Baden-Württemberg mit 33 Prozent den höchsten Anteil von Wohnungen in Gebäuden im Eigentum von WEG auf.
- Vor allem in den Stadtkreisen befinden sich viele Wohnungen in WEG-Gebäuden. Die Stadt Freiburg im Breisgau weist mit knapp 45 Prozent den höchsten Anteil auf. Auch in den vier an Stuttgart und den zwei an den Bodensee angrenzenden Landkreisen befinden sich überdurchschnittlich viele Wohnungen in WEG-Gebäuden.
- WEG-Gebäude sind zu fast zwei Dritteln freistehende Gebäude. Am häufigsten wurden WEG-Gebäude zwischen 1950 und 1979 errichtet.
- Am häufigsten sind Eigentumswohnungen in Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen anzutreffen. Nur jede fünfte Wohnung in einem WEG-Gebäude hat eine Wohnfläche von mehr als 100 m².
- Der Leerstand bei Eigentumswohnungen ist gering. Während die Leerstandsquote bei den Wohnungen Baden-Württembergs insgesamt bei etwas über vier Prozent liegt, erreicht sie bei Eigentumswohnungen drei Prozent.

⁹ Sämtliche Angaben beziehen sich auf die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführte bundesweite GWZ. Maßgeblicher Stichtag ist der 9. Mai 2011.

2.2 Eigentümerstruktur des Gebäude- und Wohnungsbestands in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg gibt es knapp über fünf Millionen Wohnungen.¹⁰ Von diesen befanden sich im Zensusjahr 2011 rund 2,9 Millionen Wohnungen in Gebäuden im Eigentum einzelner Privatpersonen, davon überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Den zweitgrößten Anteil bei den Eigentumsverhältnissen machten bereits WEG aus, die bei rund 1,7 Millionen Wohnungen Eigentümerin des Gebäudes sind.¹¹ Etwa 160.000 Wohnungen befanden sich im Eigentum von Kommunen oder kommunalen Wohnungsgesellschaften, 150.000 Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und 90.000 Wohnungen in Immobilien privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen.¹² Insgesamt weitere 90.000 Wohnungen befanden sich im Eigentum von sonstigen privatwirtschaftlichen Unternehmen (ca. 40.000 Einheiten), Organisationen ohne Erwerbszweck wie bspw. Kirchen (40.000) sowie Bund oder Land (10.000).¹³ Abb. 2-1 stellt die Eigentümerstruktur des baden-württembergischen Wohnungsbestands in Form relativer Anteile der einzelnen Eigentümergruppen am Gesamtbestand dar.



Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Berechnungen und Darstellung ZEW.

10 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum einschließlich Wohnungen in Wohnheimen, ohne Wohnungen ausländischer Streitkräfte und Diplomaten sowie ohne vollständig gewerblich genutzte Wohnungen.

11 Eine WEG kann nach Definition des Wohnungseigentümergegesetzes nur Eigentümerin eines Gebäudes sein, nicht jedoch Eigentümerin einer einzelnen Wohnung.

12 Diese drei Eigentümergruppen werden im weiteren Verlauf der Studie an geeigneten Stellen zur Gruppe der „institutionellen Wohnungsanbieter“ zusammengefasst. Dies erfolgt unter der Annahme, dass die Bewirtschaftung und Vermarktung von Wohnungen das wirtschaftliche Kerngeschäft dieser Anbieter darstellt.

13 Die Bewirtschaftung und Vermarktung von Wohnungen gehört bei diesen Trägern nicht zum originären Geschäftsfeld, weshalb diese im weiteren Verlauf der Studie an geeigneten Stellen zur Gruppe der „sonstigen Anbieter“ zusammengefasst werden.

Tab. 2-1 gibt eine Übersicht über wesentliche Kennzahlen des Gebäude- und Wohnungsbestands in Baden-Württemberg insgesamt sowie getrennt nach den verschiedenen Eigentümergruppen. Betrachtet werden neben der Anzahl der Wohneinheiten das durchschnittliche Baujahr des Gebäudes¹⁴, die durchschnittliche Gebäudegröße¹⁵, die durchschnittliche Wohnungsgröße¹⁶ sowie die Quote leerstehender Wohnungen am Zensusstichtag.¹⁷

Tab. 2-1: Kennzahlen des baden-württembergischen Wohnungsbestands nach Eigentümerarten					
	Anzahl Wohneinheiten in Mio.	Ø Baujahr des Gebäudes*	Ø Gebäudegröße (Anzahl WE im Gebäude)*	Ø Wohnungsgröße (m ²)*	Leerstandsquote
Insgesamt	5,05	1966	2	97	4,2 %
Wohnungseigentümergeinschaften	1,67	1970	5	81	3,0 %
Privatperson/-en	2,88	1966	2	112	4,7 %
Wohnungsgenossenschaft	0,15	1955	6	68	2,9 %
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	0,16	1953	5	67	7,2 %
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	0,09	1960	6	67	4,2 %
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	0,04	1961	3	75	9,0 %
Bund oder Land	0,01	1947	4	63	5,3 %
Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)	0,04	1954	3	64	6,6 %

* Gewogenes arithmetisches Mittel mit Klassenmitte als Wert und Klassenumfang als Gewicht.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Berechnungen und Darstellung ZEW.

14 Da die Ursprungsdaten zum Baualter des Zensus 2011 in verschiedenen Klassenbreiten vorlagen, wurde zur Berechnung des durchschnittlichen Baualters jeweils die Klassenmitte herangezogen. Für die offene unterste Klasse „Vor 1919“ wurde dabei das Jahr 1910 und für die offene oberste Klasse „2006 und später“ das Jahr 2010 als Rechengrundlage verwendet.

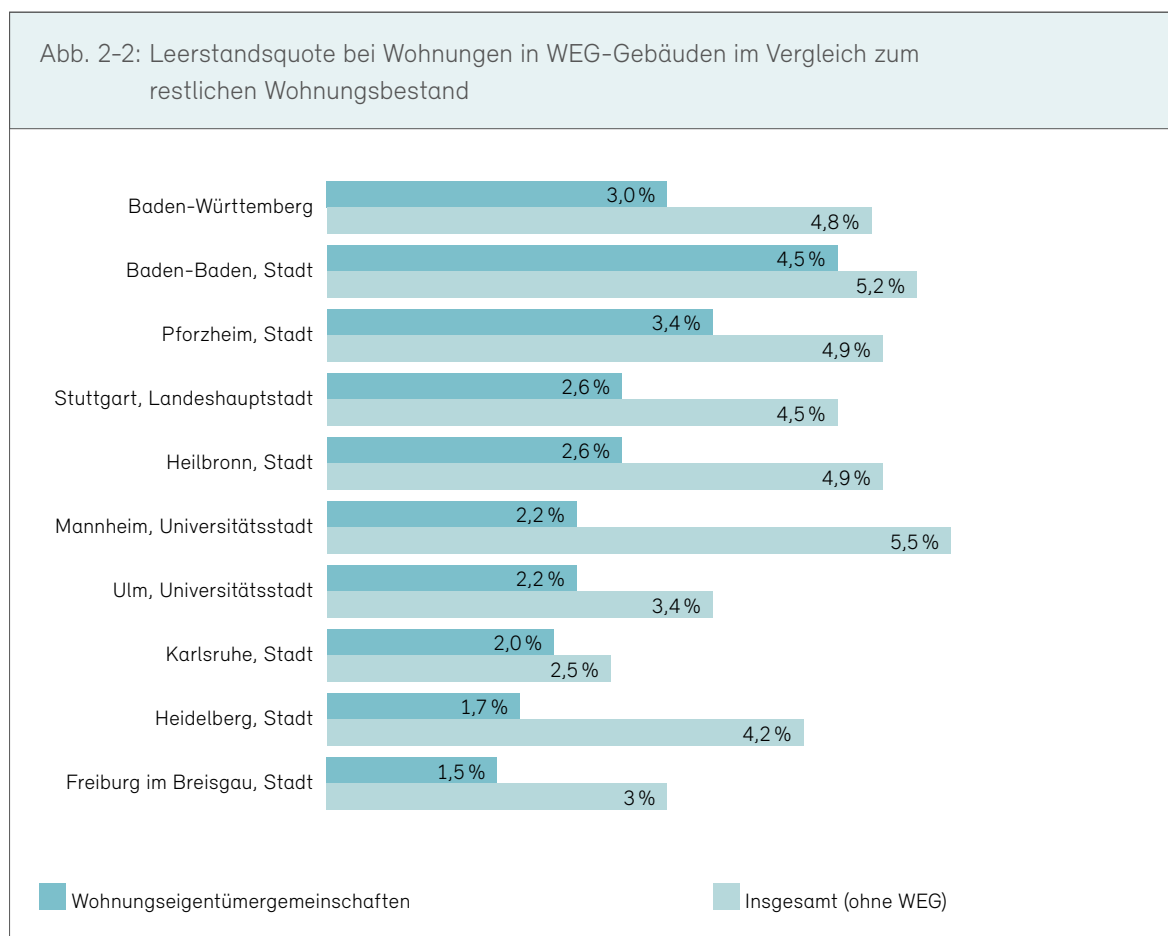
15 Zur Berechnung der Durchschnittsgröße des Gebäudes nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude wurde als Rechengrundlage für die Klasse „3–6 Wohnungen“ der Wert 4, für die Klasse „7–12 Wohnungen“ der Wert 10 und für die Klasse „13 und mehr Wohnungen“ der Wert 15 angesetzt.

16 Da die Ursprungsdaten zur Wohnfläche des Zensus 2011 in Klassenbreiten von 20 m² vorlagen, wurde zur Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsgröße die jeweilige Klassenmitte als Rechengrundlage verwendet. Für die offene unterste Klasse „Unter 40 m²“ wurde dabei als Klassenmitte 30 m² festgelegt, für die offene oberste Klasse „200 m² und mehr“ 230 m².

17 Zur Berechnung der Leerstandsquote wurden Ferien- oder Freizeitwohnungen vom jeweiligen Gesamtwohnungsbestand abgezogen.

Die von WEG gehaltenen Gebäude wurden durchschnittlich im Jahr 1970 erbaut. Damit sind WEG-Gebäude über alle Eigentümergruppen hinweg betrachtet die durchschnittlich jüngsten. WEG-Gebäude sind darüber hinaus in der Regel relativ groß: Sie bestehen durchschnittlich aus fünf Wohnungen. Nur Gebäude im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften oder privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen weisen mit im Mittel sechs Wohnungen einen höheren Wert auf. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Wohnungen in WEG-Gebäuden beträgt 81 m². Lediglich Wohnungen in Gebäuden im Eigentum von Privatpersonen sind mit 112 m² im Durchschnitt größer.

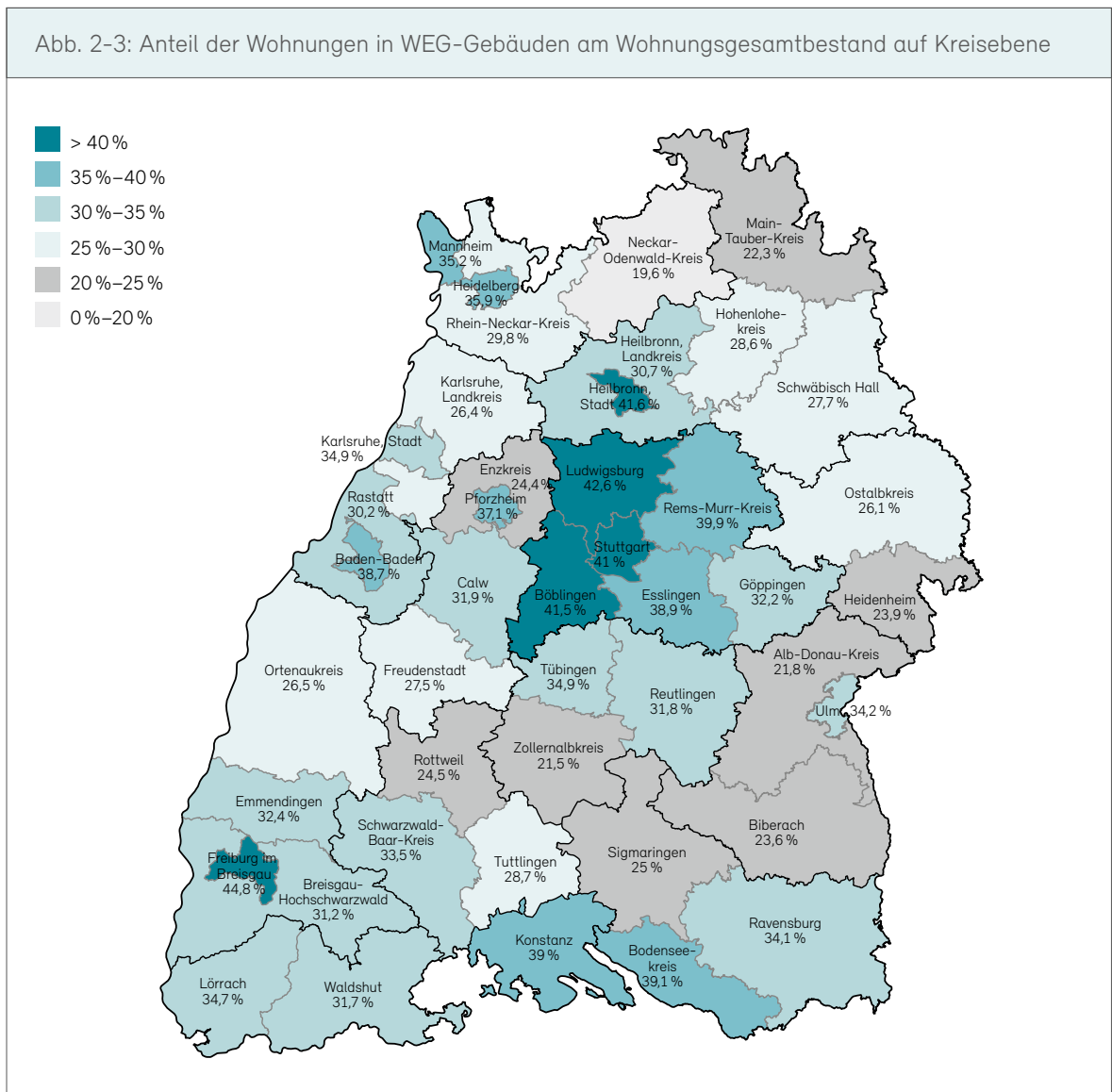
Eigentumswohnungen sind in Baden-Württemberg sehr selten von Leerstand betroffen. Sowohl für das Bundesland insgesamt als auch für sämtliche Stadtkreise (vgl. Abb. 2-2) liegt die Leerstandsquote bei Wohnungen in WEG-Gebäuden unterhalb des Marktdurchschnitts (ohne WEG). Bei diesem Vergleich ist allerdings zu beachten, dass die Möglichkeit der Selbstnutzung bei institutionellen und sonstigen Wohnungsanbietern grundsätzlich nicht gegeben ist. Der landesweit niedrige Leerstand bei Eigentumswohnungen zeigt, dass diese Wohnungen eine hohe Marktgängigkeit besitzen, die sich aus ihrer innerstädtischen Lage und oftmals mittelgroßen Wohnfläche ergibt. Vermietende Eigentümer, die ihre Eigentumswohnung(en) primär zur Kapitalanlage gekauft haben, können demzufolge in aller Regel mit langfristig stabilen Mieterträgen kalkulieren. Selbstnutzende Wohnungseigentümer planen ohnehin meist, ihre Wohnung langfristig zu bewohnen. Infolgedessen besteht bei energetischen Modernisierungen in WEG-Beständen eine gute Chance, dass entsprechende Maßnahmen wirtschaftlich dauerhaft tragfähig sind.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Berechnungen und Darstellung ZEW.

Abb. 2-3 verdeutlicht, dass sich die Marktanteile von Eigentumswohnungen in den lokalen Wohnungsmärkten Baden-Württembergs unterscheiden. Der Schwerpunkt der WEG-Bestände ist in den städtischen Wohnungsmärkten zu verorten. In Baden-Baden, Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Heilbronn, Mannheim, Pforzheim und Stuttgart sind WEG besonders stark vertreten: In allen Städten liegt der Anteil von Wohnungen in WEG-Gebäuden über 35 Prozent. Freiburg im Breisgau weist dabei mit 45 Prozent den höchsten Wert im Bundesland auf. Weiterhin sind WEG dominant in den um Stuttgart liegenden Landkreisen Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis, Esslingen und Böblingen, ebenso in den am Bodensee gelegenen Landkreisen Konstanz und Bodenseekreis. Der niedrigste Anteil findet sich mit 19,6 Prozent im Neckar-Odenwald-Kreis.

Abb. 2-3: Anteil der Wohnungen in WEG-Gebäuden am Wohnungsgesamtbestand auf Kreisebene

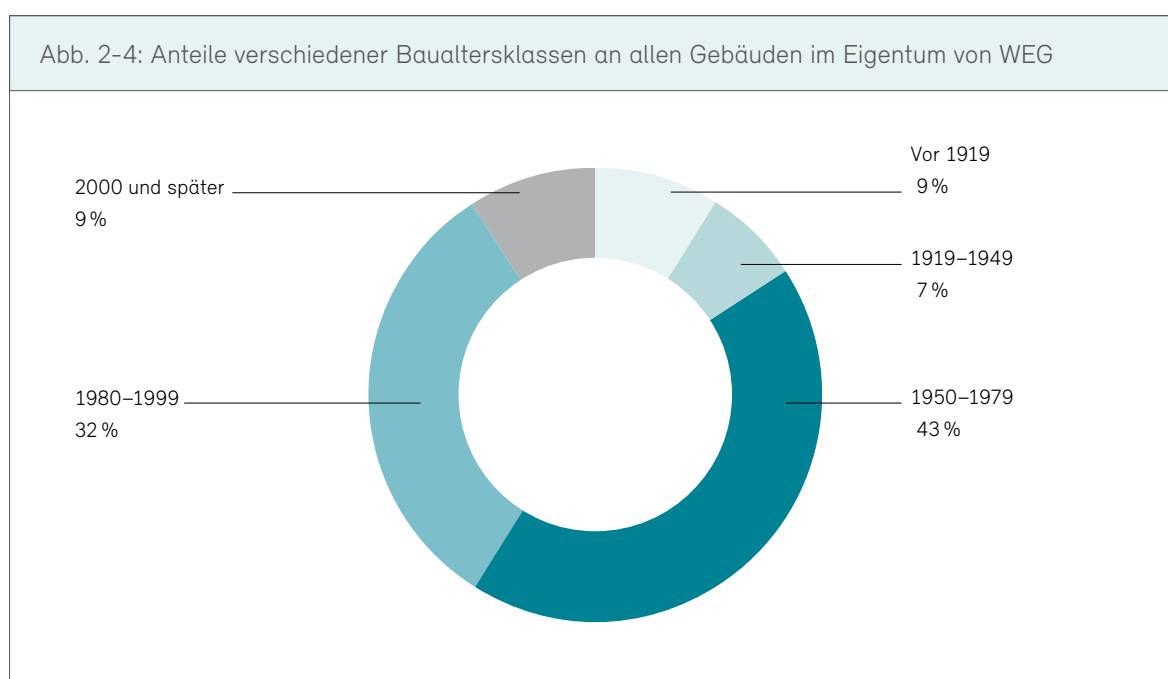


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Berechnungen und Darstellung ZEW.

2.3 Die Bestandssituation von WEG im Einzelnen

2.3.1 Baualtersklassen

Eine genauere Betrachtung der relativen Anteile einzelner Baualtersklassen am WEG-Gebäudebestand zeigt, dass WEG selten Eigentümerinnen besonders alter (Baujahr vor 1949 bzw. vor 1919) oder besonders junger Gebäude (Baujahr 2000 und später) sind. Abb. 2-4 zeigt, dass 43 Prozent aller Gebäude im Eigentum von WEG zwischen 1950 und 1979 errichtet wurden. Diese Jahre gelten vor dem Hintergrund heutiger Anforderungen an die Energieeffizienz als kritische Baujahre zwischen später Nachkriegszeit und dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977. In entsprechenden Beständen können sich besondere Energieeinsparpotenziale ergeben.¹⁸

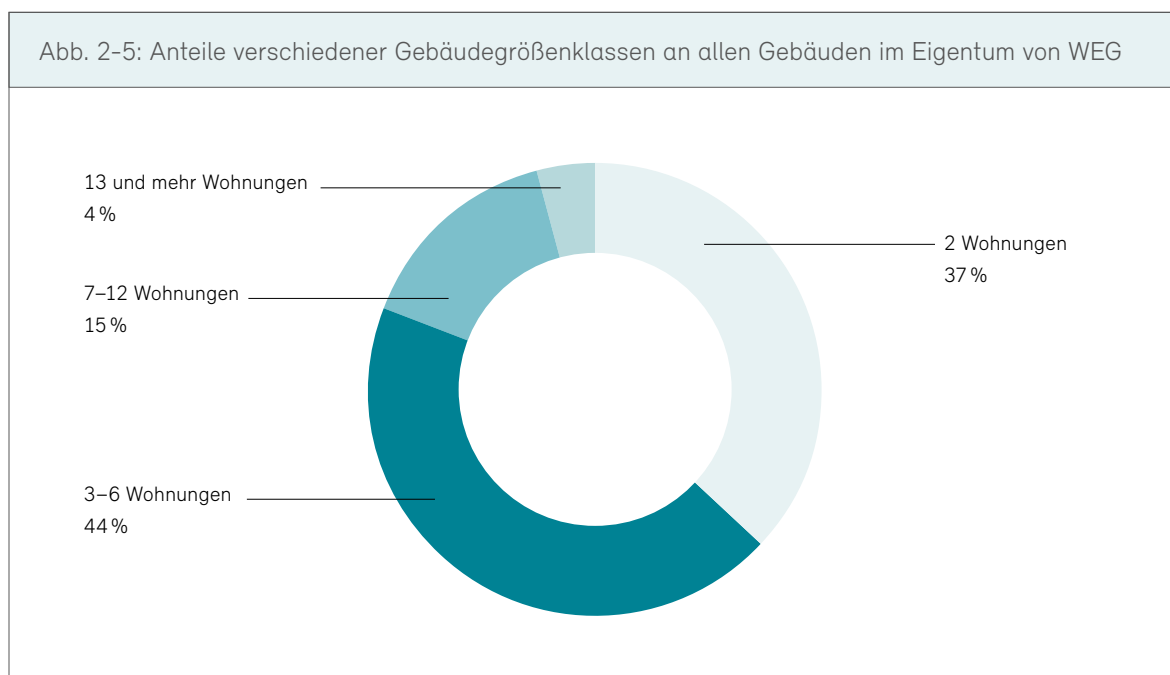


Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Berechnungen und Darstellung ZEW.

18 Vgl. IWU/BEI (2010).

2.3.2 Gebäudegrößen

Eine genauere Betrachtung der relativen Anteile verschiedener Gebäudegrößenklassen am WEG-Gebäudebestand verdeutlicht, dass Immobilien mit drei bis zwölf Wohneinheiten zusammen etwa 60 Prozent aller Gebäude in WEG-Eigentum ausmachen (vgl. Abb. 2-5).¹⁹ Die Mehrheit der Eigentumswohnungen in Baden-Württemberg ist somit in vergleichsweise kleinen und mittelgroßen Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Diese Gebäudetypen können aufgrund von physikalischen Skaleneffekten, die mit einem verdichteten Wohnen verbunden sind (z. B. einer besseren Wärmeausnutzung innerhalb des Gebäudes), bei entsprechendem Sanierungsstand einen höheren Energieeffizienzgrad pro Haushalt erreichen als geringer verdichtete Wohnformen, beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser.



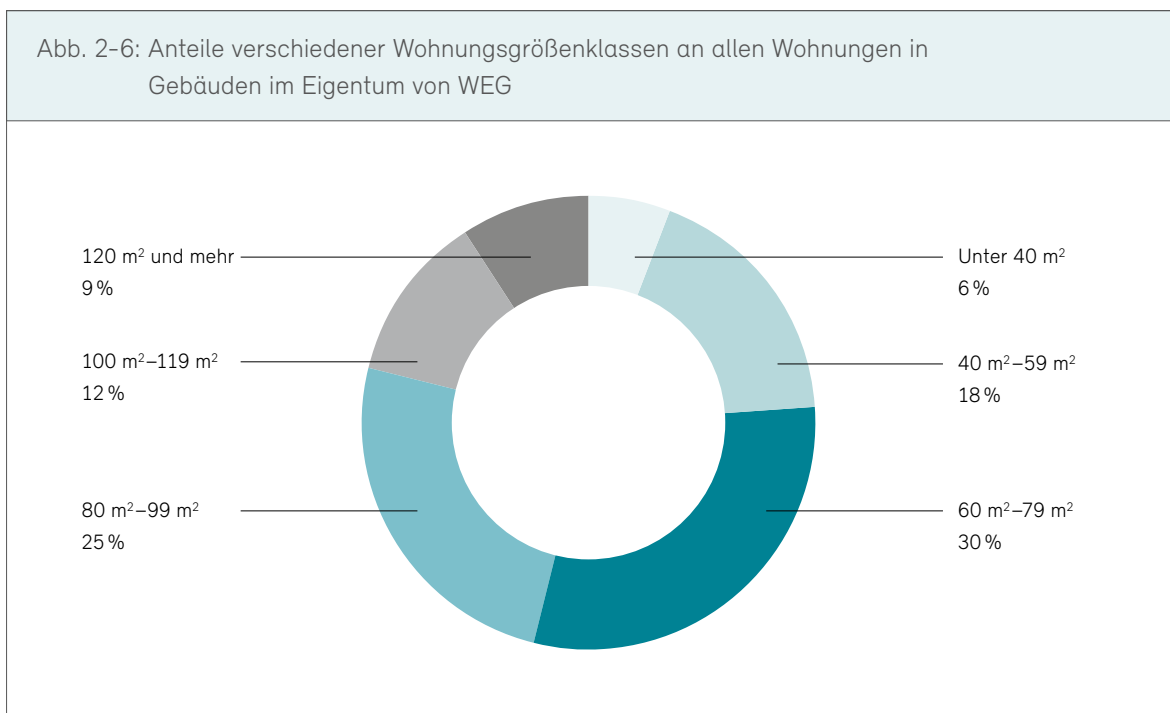
Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Berechnungen und Darstellung ZEW.

¹⁹ Die Eigentümer von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern können nach Definition des Zensus ebenfalls eine WEG bilden. Allerdings verlaufen bei diesen WEG die Entscheidungsprozesse vermutlich relativ einfach und eine Hausverwaltung wird selten berufen, sodass Gebäude mit zwei Wohnungen nicht als typische WEG-Gebäude anzusehen sind.

2.3.3 Wohnungsgrößen

Wohnungen mit einer mittelgroßen Wohnfläche von 60–79 m² bilden unter den Wohnungen in WEG-Gebäuden mit knapp 30 Prozent die relative Mehrheit. Es folgen größere Wohnungen mit 80–99 m² Wohnfläche mit einem Anteil von 25 Prozent und kleinere Wohnungen mit 40–59 m² Wohnfläche mit 18 Prozent (vgl. Abb. 2-6). Große bzw. sehr große (100–119 m² bzw. 120 m² Wohnfläche und mehr) sowie kleine Wohnungen (unter 40 m²) sind dagegen selten.

Verglichen mit Wohnungen in Gebäuden im Eigentum von Privatpersonen sind Wohnungen in WEG-Gebäuden folglich eher klein, zugleich aber verglichen mit Wohnungen im Eigentum institutioneller Wohnungsanbieter eher groß. Infolge ihrer flächenmäßigen Größe und überwiegend städtischen Lage decken sie vor allem die Wohnbedarfe von Single- und Zweipersonenhaushalten sowie kleinerer, städtisch orientierter Familien ab. Da zu erwarten ist, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 2035 landesweit deutlich ansteigen wird,²⁰ werden entsprechende Wohnungen aller Voraussicht nach auch auf lange Sicht stark am Markt nachgefragt werden. Aus volkswirtschaftlicher Sicht bedarf es daher stetiger Investitionen in diese Bestände.



Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Berechnungen und Darstellung ZEW.

20 Vgl. z. B. die Prognose der kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung bis 2035 des BBSR (2015).

3 Energetische Gebäudesanierungen durch WEG und deren Finanzierung: Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet

3.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick

Ziel des Kapitels ist die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit sich im Bereich der energetischen Gebäudesanierung durch WEG und deren Finanzierung Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet erkennen lassen. Die Grundlage der Analysen bildet eine Sonderauswertung einer deutschlandweiten Befragung von Hausverwaltungen zur energetischen Gebäudesanierung durch WEG, die im Frühjahr 2014 durch den DDIV in Kooperation mit der KfW durchgeführt wurde. Sämtliche Ergebnisse dieser Befragung nehmen Bezug auf das Jahr 2013.²¹

An der DDIV/KfW-Umfrage haben sich bundesweit 294 Unternehmen beteiligt. Baden-württembergische Hausverwaltungen machten mit 75 Unternehmen ein knappes Viertel aller Teilnehmer aus. Dieser hohe Anteilswert ermöglicht eine gesonderte Auswertung dieser Subgruppe im Vergleich zu den übrigen Umfrageteilnehmern, die unter Berücksichtigung der gegebenen statistisch-methodischen Einschränkungen²² deskriptive Aussagen über strukturelle Unterschiede zulässt.

Die wichtigsten Ergebnisse sind:

- Die Sanierungsaktivität in den Gebäudebeständen baden-württembergischer WEG lag im Jahr 2013 gemäß der DDIV/KfW-Studie tendenziell unterhalb derjenigen im übrigen Bundesgebiet. Eine geringe Sanierungsaktivität melden insbesondere kleinere Hausverwaltungen mit unter 1.000 Wohneinheiten.
- Teilsanierungen machten im Jahr 2013 sowohl in Baden-Württemberg als auch im übrigen Bundesgebiet den dominanten Anteil aller Sanierungsvorhaben in WEG-Beständen aus.
- Das Motiv des langfristigen Werterhalts bzw. der Wertsteigerung ist in beiden Gruppen das mit Abstand bedeutsamste für energetische Sanierungen.
- In beiden Gruppen setzten WEG im Jahr 2013 fast immer Eigenkapital in Form von Instandhaltungs- und Sonderumlagen zur Vorhabensfinanzierung ein. Die Intensität der Nutzung staatlicher Fördermittel für WEG-Sanierungen war in Baden-Württemberg wie auch im übrigen Bundesgebiet noch recht niedrig.

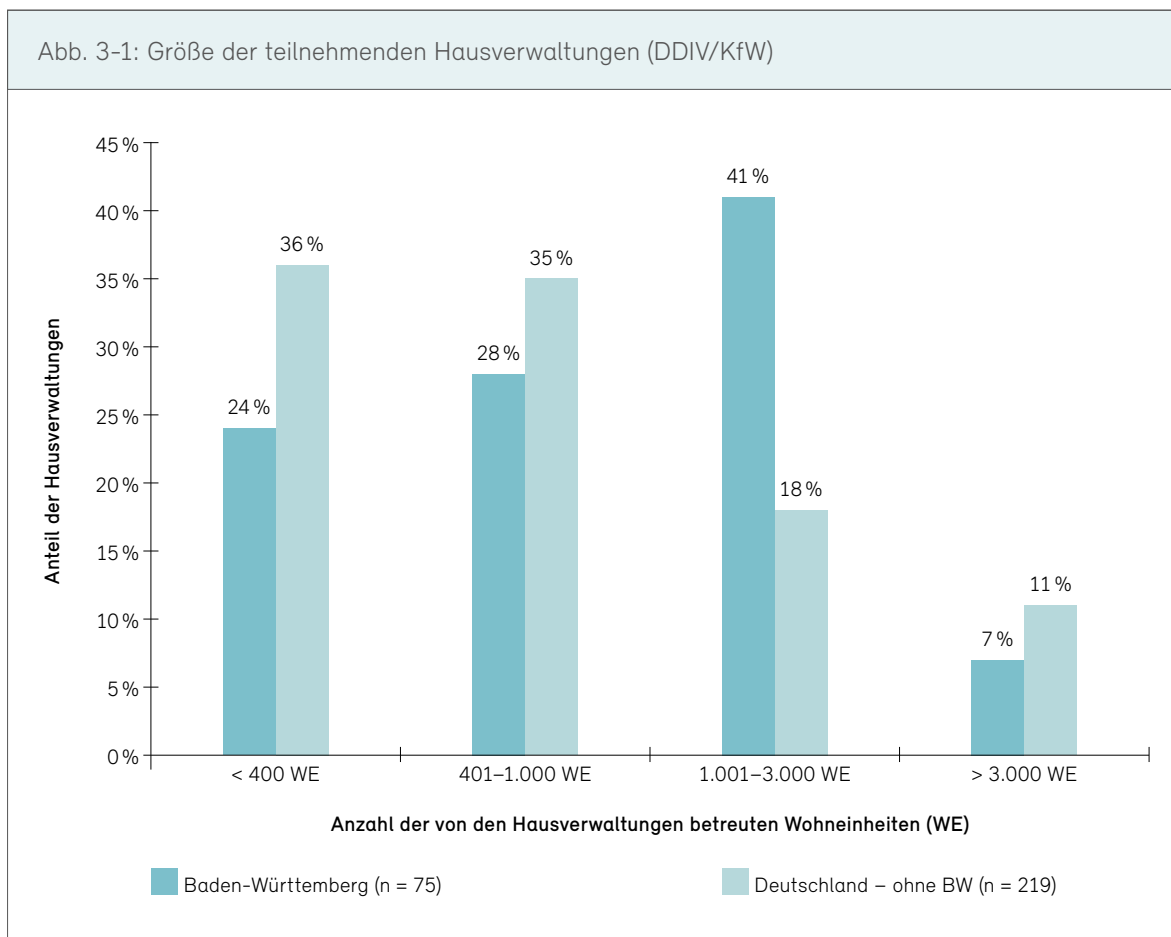
²¹ Vgl. zu Details der Befragung und den bundesweiten Ergebnissen DDIV (2014b).

²² Die Originalerhebung war nicht als Zufallsstichprobe oder gleichwertiges Verfahren konzipiert; insbesondere liegt keine geordnete Grundgesamtheit aller Hausverwaltungen in der Bundesrepublik vor. Das erhobene Datenmaterial kann somit nicht als im statistischen Sinn repräsentativ für sämtliche Verwaltungen gelten. Dennoch bilden die Ergebnisse eine umfassende Bestandsaufnahme. Mitgliedsverwaltungen des DDIV wurden im Umfragezeitraum 22. April bis 21. Mai 2014 schriftlich und onlinebasiert anonym befragt.

3.2 Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet im Einzelnen

3.2.1 Größe der Hausverwaltungen

Die größte Einzelgruppe der DDIV/KfW-Befragung waren sowohl unter den Teilnehmern aus Baden-Württemberg als auch unter den Teilnehmern aus dem übrigen Bundesgebiet kleinere Hausverwaltungen mit bis zu 1.000 Wohneinheiten (vgl. Abb. 3-1). Allerdings war der Anteil dieser Gruppe unter den baden-württembergischen Teilnehmern mit 52 gegenüber 71 Prozent deutlich niedriger. Deutlich höher als im Bundesvergleich war dagegen der Anteil größerer Verwaltungen mit 1.001–3.000 Wohneinheiten am Teilnehmerfeld (41 gegenüber 18 Prozent). Große Verwaltungen mit mehr als 3.000 verwalteten Wohnungen bildeten in beiden Vergleichsgruppen die Minderheit (sieben bzw. elf Prozent).



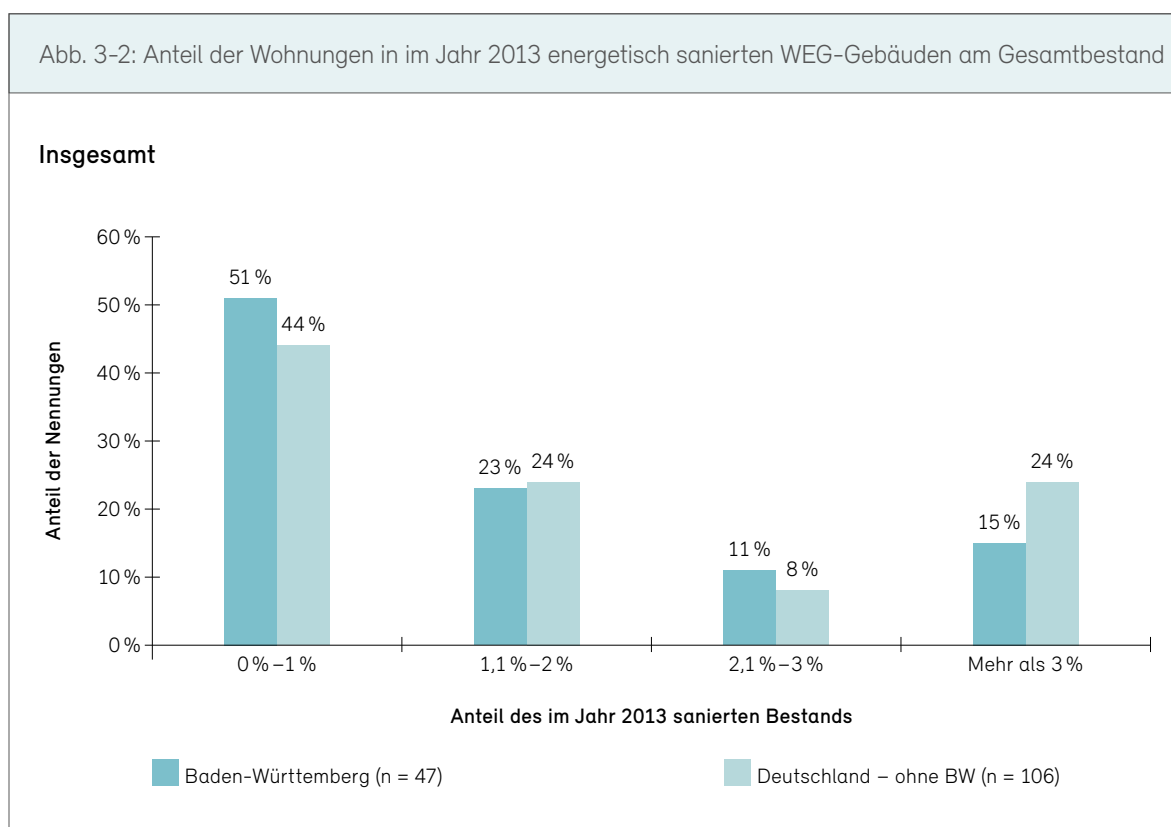
Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: DDIV/KfW, Darstellung ZEW.

3.2.2 Sanierungsaktivitäten im Jahr 2013

Einen thematischen Schwerpunkt der DDIV/KfW-Umfrage bildete das bundesweite Sanierungs- und Sanierungsfinanzierungsgeschehen bei WEG. Dabei zeigt die vergleichende Sonderauswertung, dass die Sanierungsaktivität in den Gebäudebeständen baden-württembergischer WEG im Jahr 2013 gemäß den antwortenden Verwaltungen tendenziell unterhalb der – für sich betrachtet bereits recht niedrigen – Sanierungsaktivität im übrigen Bundesgebiet lag. Maßgeblich ist hier der Anteil der Wohnungen im Jahr 2013 energetisch sanierten WEG-Gebäuden am Gesamtbestand: Bei 51 Prozent der Hausverwaltungen, die Sanierungen in ihrem Bestand begleitet hatten, lag dieser Anteil bei unter einem Prozent. Mit 44 Prozent lag der Vergleichswert für die übrigen Bundesländer sieben Prozentpunkte darunter. 15 Prozent der teilnehmenden Verwaltungen aus Baden-Württemberg meldeten für das Jahr 2013 eine Sanierungsrate von über drei Prozent. Im übrigen Bundesgebiet gab knapp jede vierte Hausverwaltung diesen Wert an. Diese Strukturunterschiede in der Sanierungsaktivität treten insbesondere bei den kleineren Hausverwaltungen von unter 1.000 Wohneinheiten zutage (vgl. Abb. 3-2).

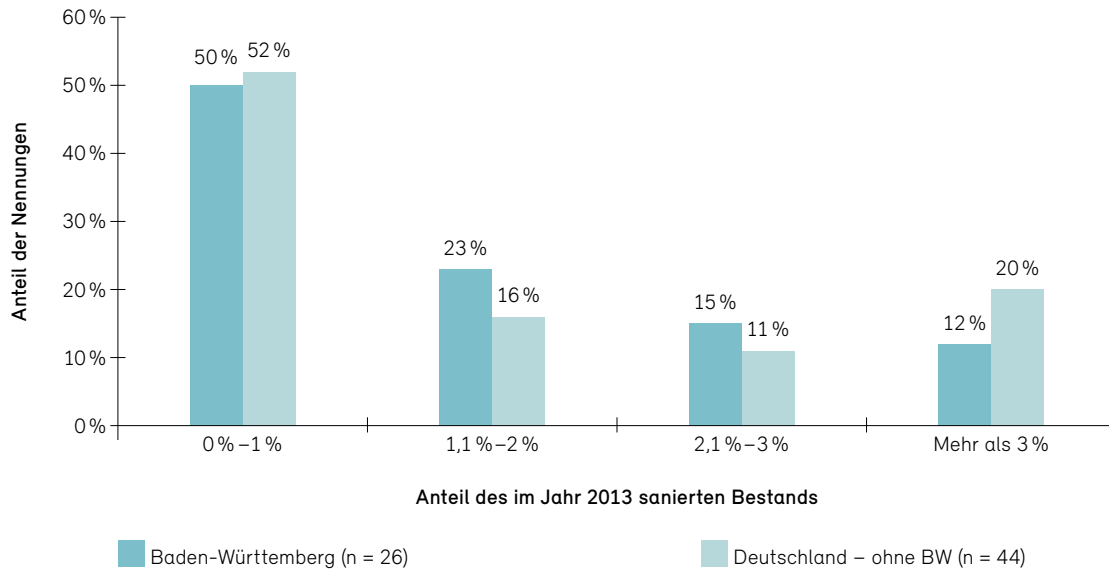
Keine Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet zeigen sich laut DDIV/KfW-Studie bei der relativen Bedeutung von Voll- und Teilsanierungen am Sanierungsgeschehen im Bezugszeitraum 2013. In beiden Vergleichsgruppen machten Teilsanierungen einen Anteil von etwa 90 Prozent aller Vorhaben aus.

Insgesamt lässt sich aus den Zahlen ableiten, dass bestehende Potenziale im Bereich der energetischen Gebäudesanierung in WEG, zumindest im Bezugszeitraum der DDIV/KfW-Umfrage, noch kaum ausgeschöpft wurden.

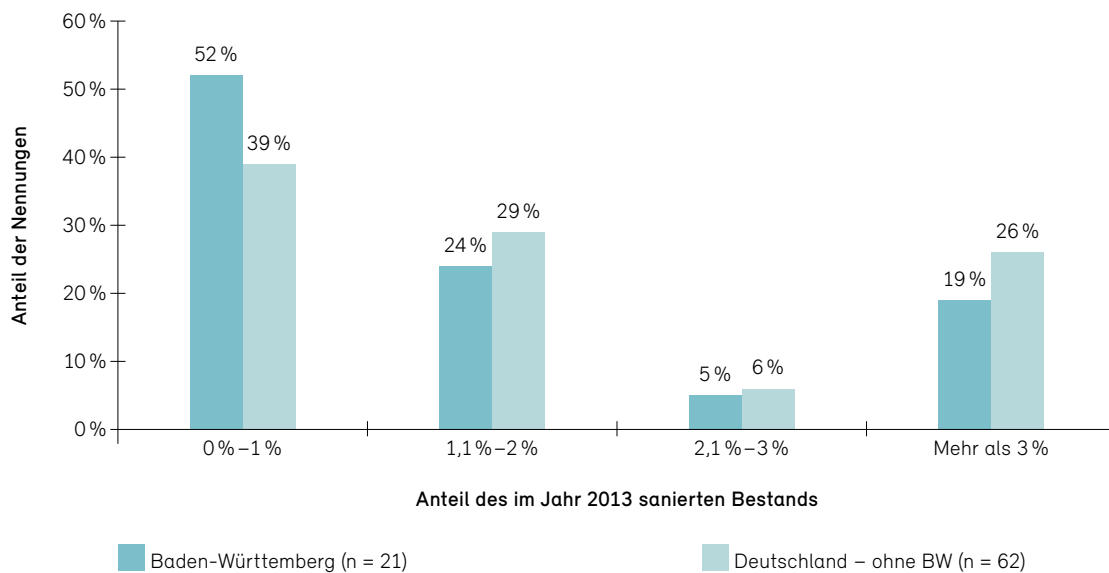


Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: DDIV/KfW, Darstellung ZEW.

Hausverwaltungen > 1.000 WE



Hausverwaltungen bis zu 1.000 WE



3.2.3 Sanierungsmotive

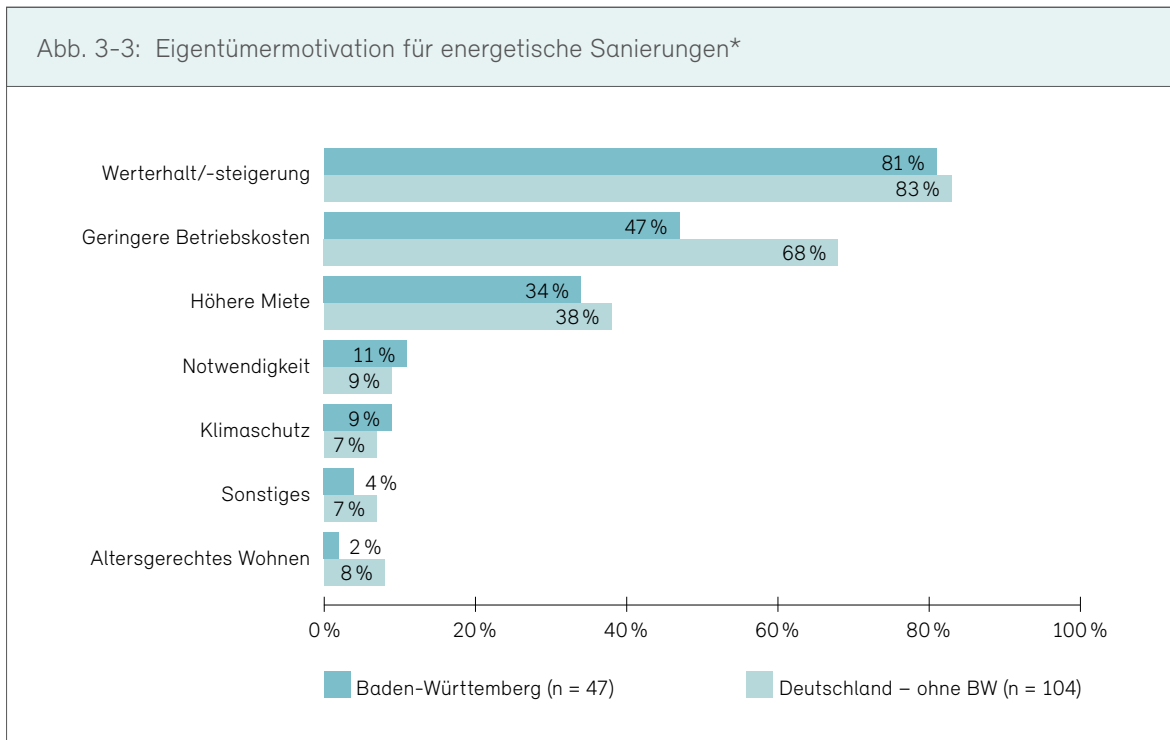
Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen der energetischen Gebäudesanierung durch WEG ist eine gute Kenntnis der Motivlagen der Eigentümer, in die Energieeffizienz ihrer Bestände zu investieren, unerlässlich. Hier sind zwischen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet weitreichende Ähnlichkeiten, aber auch Unterschiede feststellbar. Wie bei den WEG aus dem übrigen Bundesgebiet dominiert nach Einschätzung der Hausverwaltungen bei baden-württembergischen WEG sehr deutlich das Motiv des langfristigen Werterhalts bzw. der Wertsteigerung ihrer Gebäude: In beiden Vergleichsgruppen gaben dieses Motiv über 80 Prozent aller antwortenden Hausverwaltungen an (vgl. Abb. 3-3). Die Eigentumswohnung wird in Baden-Württemberg somit in erster Linie als langfristige Kapitalanlage betrachtet, deren Vermögenswert zu sichern oder zu steigern das wichtigste Einzelziel einer energetischen Sanierung darstellt.²³

Die Einsparung von Betriebskosten und/oder die Erzielung einer höheren Miete sind laut Hausverwaltungen weitere wichtige Sanierungsmotive bei WEG. Im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet ist ihre Rolle in Baden-Württemberg jedoch weniger bedeutsam. Ein niedrigeres Betriebskostenniveau kann diesen Unterschied nicht erklären: So lagen die pro m² Wohnfläche durchschnittlich gezahlten Betriebskosten für Heizung und Warmwasser im Bezugsjahr 2013 in Baden-Württemberg bei 1,44 Euro, gegenüber bundesweit 1,43 Euro.²⁴ Bezüglich der – nach Einschätzung der Hausverwaltungen – geringen Bedeutung der Erzielung höherer Mieterträge im Vergleich zu den Aspekten Werterhalt und Betriebskosten ist zu beachten, dass etwa die Hälfte aller Wohnungen in WEG-Beständen vom Eigentümer bewohnt sind, sodass höhere Mieteinnahmen nur für einen Teil der Eigentümer relevant sind.

Bemerkenswert ist, dass die Aspekte Klimaschutz, altersgerechtes Wohnen, Notwendigkeit oder sonstige Motive sowohl bei den baden-württembergischen WEG als auch im übrigen Bundesgebiet nach Einschätzung der Hausverwaltungen als Sanierungsmotive eine nachgeordnete Rolle spielen. Geeignete Förderprogramme sollten diese Motivlagen berücksichtigen. Um Eigentümer zu proaktivem Verhalten zu motivieren, könnten etwa Erfolgsbeispiele aus der Praxis herangezogen werden, die sanierungswilligen WEG-Mitgliedern werterhaltende oder wertsteigernde Effekte einer Modernisierung anschaulich demonstrieren. Der als politisches Ziel im Vordergrund stehende Aspekt des Klimaschutzes ergibt sich idealerweise als positiver „Nebeneffekt“ rationaler ökonomischer Entscheidungen.

²³ Dies gilt offenbar unabhängig davon, ob die Eigentumswohnung vom Eigentümer dauerhaft selbst genutzt oder zur Vermietung angeboten wird, vgl. dazu auch BBSR (2014).

²⁴ Vgl. DMB Mieterverein Stuttgart (2015).

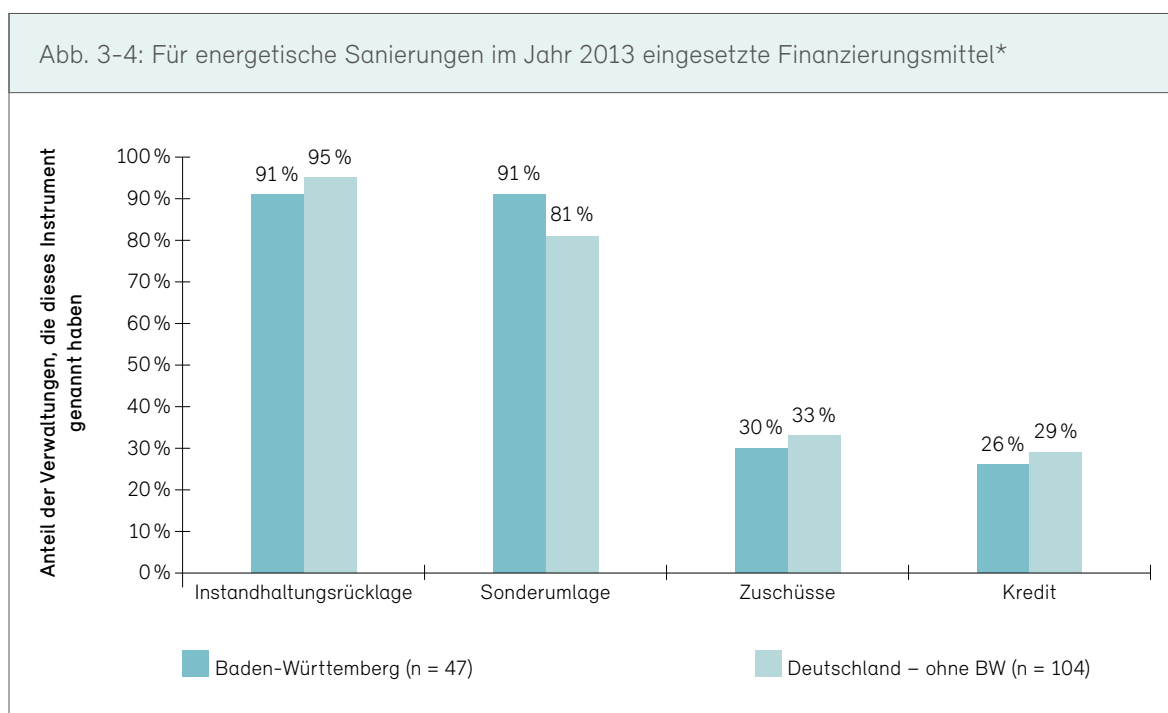


*Mehrfachnennungen waren möglich. Quelle: DDIV/KfW, Darstellung ZEW.

3.2.4 Sanierungsfinanzierung

Bei der Art der bei WEG-Sanierungen eingesetzten Finanzierungsmittel zeigten sich im Bezugszeitraum der DDIV/KfW-Studie strukturelle Ähnlichkeiten zwischen Baden-Württemberg und den restlichen Bundesländern. 91 Prozent der teilnehmenden Verwaltungen aus Baden-Württemberg gegenüber 95 Prozent in der Vergleichsgruppe gaben an, dass im Jahr 2013 Instandhaltungsrücklagen zur Finanzierung eingesetzt wurden. Eine weitere wichtige Finanzierungsquelle stellten Sonderumlagen dar, die von 91 Prozent (Baden-Württemberg) bzw. 81 Prozent (Restdeutschland) als eingesetztes Finanzierungsinstrument genannt wurden. Eine Finanzierung über Kredite oder Zuschüsse wurde von den Hausverwaltungen sowohl in Baden-Württemberg als auch im übrigen Bundesgebiet weniger häufig gemeldet (siehe Abb. 3-4).

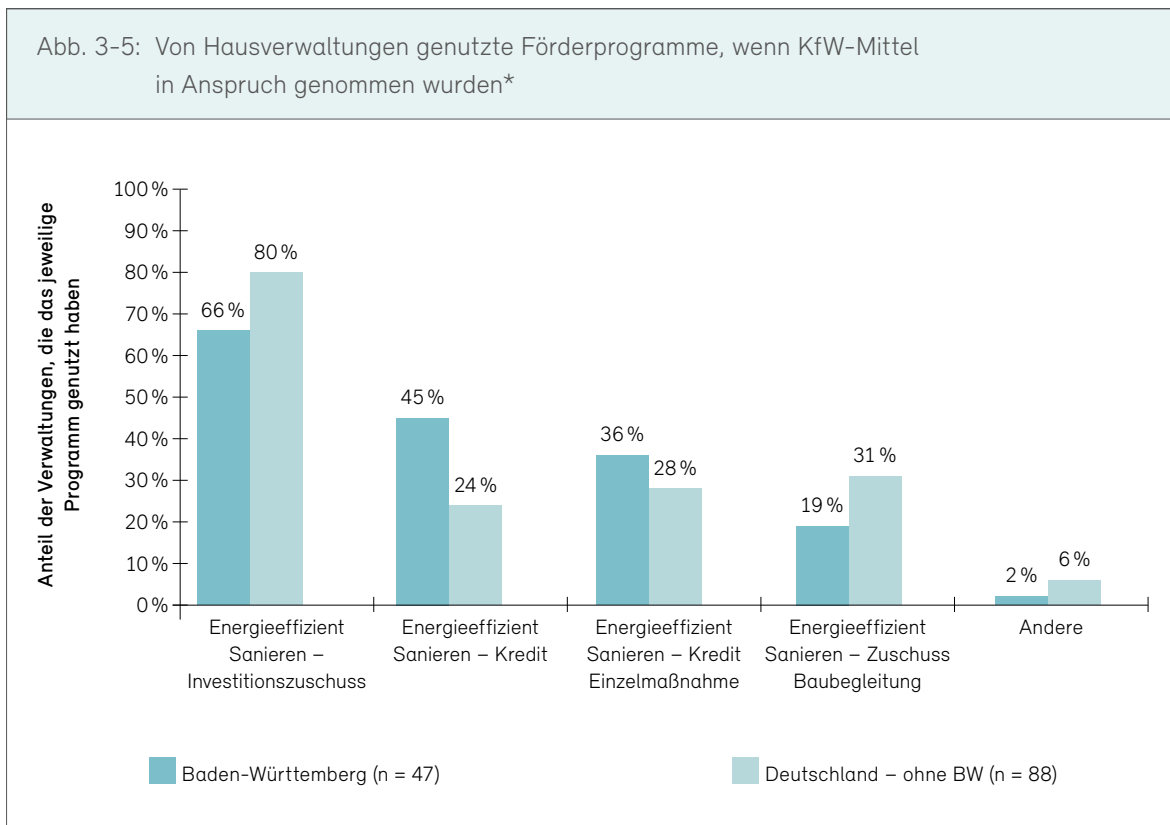
Die Ergebnisse geben Hinweise darauf, dass sowohl in Baden-Württemberg als auch im übrigen Bundesgebiet nahezu in jedem Sanierungsvorhaben Eigenkapital der Eigentümer eingesetzt wird, wohingegen Fremdkapital nach Auskunft der Verwalter im Jahr 2013 nur bei jedem dritten Vorhaben verwendet wurde. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass die vorliegenden Antworten nur Aufschluss über den Einsatz der einzelnen Finanzierungsinstrumente an sich geben, nicht jedoch über ihre quantitative Bedeutung. Darüber hinaus ist zu beachten, dass eine (Teil-)Finanzierung energetischer Maßnahmen über Kredite oder Zuschüsse den teilnehmenden Hausverwaltungen nicht zwingend bekannt ist, z. B. wenn die Finanzierung teilweise über Einzeldarlehen an individuelle Mitglieder der sanierenden WEG erfolgt.



*Mehrfachnennungen waren möglich. Quelle: DDIV/KfW, Darstellung ZEW.

3.2.5 Nutzung von Förderprogrammen

Insgesamt gaben in der DDIV/KfW-Umfrage rund 60 Prozent der teilnehmenden Hausverwaltungen aus Baden-Württemberg (gegenüber 40 Prozent aus anderen Bundesländern) an, bereits mindestens einmal im Rahmen einer WEG-Sanierung ein KfW-Förderprogramm genutzt zu haben. Das Programm „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“ ist dabei das mit Abstand am häufigsten genutzte. Zwei Drittel aller baden-württembergischen Hausverwaltungen, die bereits eines der verschiedenen Förderprogramme für WEG genutzt haben, setzten Mittel aus diesem Programm ein (vgl. Abb. 3-5). In den anderen Bundesländern sind dies etwa 80 Prozent der Befragten.

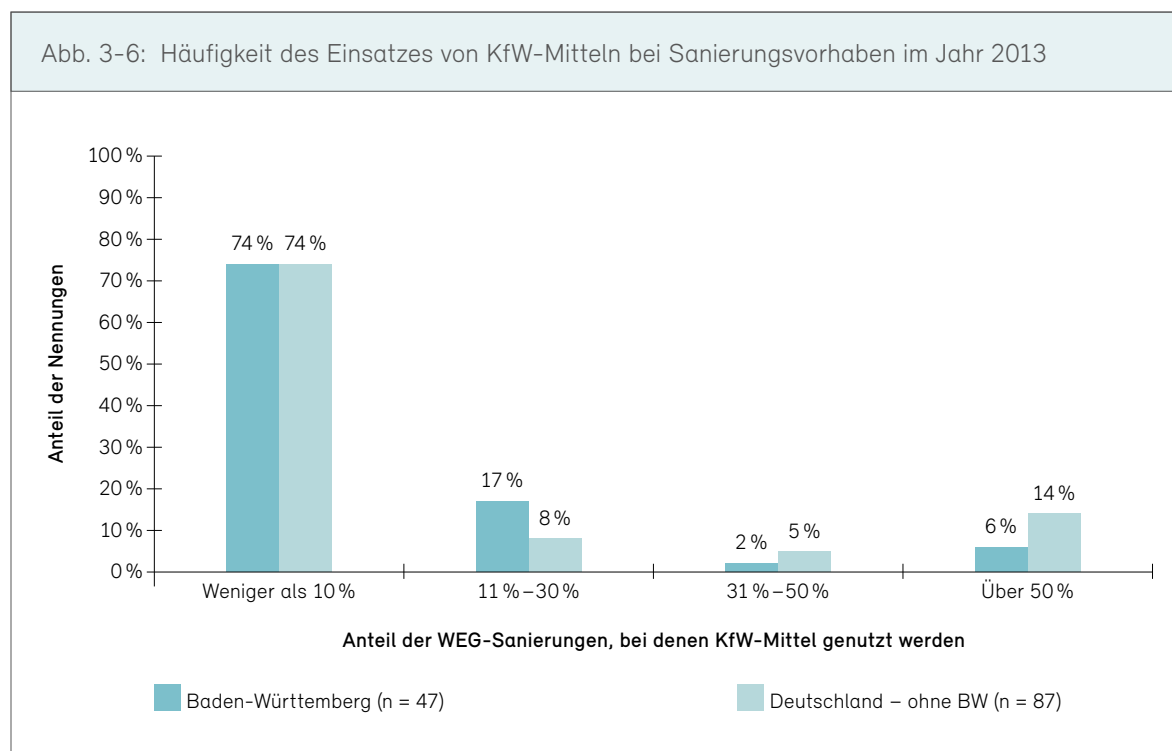


*Mehrfachnennungen waren möglich. Quelle: DDIV/KfW, Darstellung ZEW.

Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass WEG in Baden-Württemberg unter Beteiligung der Hausverwaltung Verbandskredite aufnehmen können, während in den meisten anderen Bundesländern diese Form der Darlehensvergabe bislang nicht existiert. Stattdessen können die einzelnen Wohnungseigentümer individuell Förderkredite oder Zuschüsse beantragen, was jedoch den Hausverwaltungen ggf. nicht bekannt wird.

Zu unterscheiden von der grundsätzlichen Nutzung von Fördermitteln ist deren Nutzungsintensität. Diese lässt sich anhand der relativen Häufigkeit des Einsatzes von Fördermitteln bei energetischen Sanierungsvorhaben beurteilen. Hier zeigt sich, dass KfW-Mittel im Bezugszeitraum der DDIV/KfW-Studie nur bei einem vergleichsweise geringen Anteil aller WEG-Sanierungsprojekte eingesetzt wurden. Dies gilt in Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet gleichermaßen. In beiden Gruppen gaben knapp drei Viertel der Hausverwaltungen an, im Jahr 2013 bei weniger als zehn Prozent aller WEG-Sanierungen KfW-Mittel genutzt zu haben. Lediglich sechs Prozent der Hausverwaltungen in Baden-Württemberg hatten KfW-Mittel in mehr als der Hälfte aller Vorhaben eingesetzt. Dieser Anteil ist nur etwa halb so groß wie der entsprechende Anteil der Hausverwaltungen im übrigen Bundesgebiet (14 Prozent, vgl. Abb. 3-6).

Auch bei der Interpretation dieser Ergebnisse gilt zu berücksichtigen, dass die zugrundeliegenden Prozesse in den einzelnen Bundesländern nicht identisch sind und die antwortenden Hausverwaltungen in Fällen der individuellen Beantragung von Fördermitteln durch einzelne WEG-Mitglieder möglicherweise nicht über sämtliche Informationen verfügten.



Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: DDIV/KfW, Darstellung ZEW.

4 Ergebnisse der ZEW-Befragung baden-württembergischer Hausverwaltungen zu Umfang, Finanzierung und Hemmnissen energetischer Gebäudesanierungen durch WEG

4.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick

Nachdem im vorangegangenen Kapitel Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Baden-Württemberg und dem restlichen Bundesgebiet in Bezug auf energetische Gebäudesanierungen bei WEG im Jahr 2013 herausgearbeitet wurden, werden in diesem Kapitel die aktuellen Gegebenheiten im Bundesland genauer untersucht. Bezug genommen wird dabei auf das Sanierungsgeschehen im Jahr 2014. Dabei stellen sich insbesondere folgende Fragen: In welchem Umfang wird in Baden-Württemberg derzeit durch WEG saniert? Wie gestaltet sich die Finanzierung energetischer Vorhaben genau? Was sind Hindernisse für energetische Sanierungen im Allgemeinen und für die Nutzung von Förderprogrammen im Besonderen?

Zur Beantwortung dieser Leitfragen hat das ZEW im Auftrag der L-Bank zwischen März und Mai 2015 eine projektbezogene Befragung zu den aktuellen und zukünftigen Sanierungsaktivitäten sowie deren Motiven und Hemmnissen unter baden-württembergischen Hausverwaltungen durchgeführt. Die Befragungsergebnisse können trotz eingeschränkter Repräsentativität im statistischen Sinn²⁵ ein informatives Bild der Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen durch WEG vermitteln. Unterstützt wurde die Befragung durch den Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V. (VDIV) sowie den Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. (BVI). Während die Ergebnisse der Befragung nachfolgend ausführlich diskutiert werden, sind die wichtigsten Punkte in Box 4-1 zusammengefasst.

²⁵ Wie die DDIV/KfW-Umfrage ließ sich die Befragung aufgrund mangelnder Informationen über die Grundgesamtheit nicht als Zufallsstichprobe oder gleichwertiges Verfahren konzipieren. Das erhobene Datenmaterial ist demnach nicht im strengen statistischen Sinn repräsentativ für alle Hausverwaltungen in Baden-Württemberg.

Box 4-1: Zusammenfassung der ZEW-Befragungsergebnisse

Zentrale Ergebnisse der ZEW-Befragung im Bereich WEG-Sanierung

- Die 78 teilnehmenden Hausverwaltungen gaben an, etwa 79.000 Wohneinheiten in Baden-Württemberg zu verwalten. Dies entspricht etwa einem Fünftel der derzeit durch VDIV-Mitglieder verwalteten WEG-Bestände.
- Die teilnehmenden Hausverwaltungen haben im Jahr 2014 Voll- und Teilsanierungen von 2.165 Wohneinheiten in ihren Beständen begleitet. Dies entspricht etwa 2,7 Prozent des verwalteten Gesamtbestands. Teilsanierungen waren dabei etwa sechsmal so häufig wie Vollsanierungen. Die prognostizierte Sanierungsaktivität für den Zeitraum 2015 bis 2017 ist auf diesem Niveau konstant.
- Förderkredite werden vor allem bei kostenaufwändigen Vollsanierungen genutzt: Hier machen Förderkredite durchschnittlich etwa ein Drittel des berichteten Gesamtfinanzierungsvolumens aus. Teilsanierungen werden zu etwa 80 Prozent aus Instandhaltungsrücklagen und Sonderumlagen finanziert.
- Als wesentliches Hemmnis für energetische Sanierungen bei WEG nennen Hausverwaltungen häufig ein ungünstiges Aufwand-Nutzen-Verhältnis in dem Sinne, dass strenge Anforderungen zur Gewährung eines Förderkredits die Maßnahme unrentabel für die Eigner machen können.
- Vielen Hausverwaltungen ist der Prozess der Antragstellung „zu bürokratisch“.
- Seitens der WEG besteht die Schwierigkeit der selbstschuldnerischen Haftungsübernahme. Von institutionellen Voraussetzungen abgesehen, sind häufig die Instandhaltungsrücklagen zu gering.
- Der Bekanntheitsgrad des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms unter den Hausverwaltungen ist hoch: Über 90 Prozent der teilnehmenden Hausverwaltungen ist es bekannt, ein Drittel hat es bereits genutzt.
- Als wichtigstes Einzelkriterium des WEG-Förderprogramms wird von den Hausverwaltungen die Absicherung des Darlehens durch eine Landesbürgschaft gesehen.

4.2 Informationen zum Aufbau des Fragebogens, Durchführungszeitraum und Stichprobenumfang

Die ZEW-Befragung umfasste insgesamt zehn Fragen, die sich drei Blöcken zuordnen lassen:

- hausverwaltungsspezifische Merkmale, Sanierungsaktivität und Finanzierungsstruktur energetischer Sanierungsvorhaben,
- Hemmnisse für energetische Sanierungen bei WEG und
- Bekanntheit bestehender spezifischer Förderprogramme.

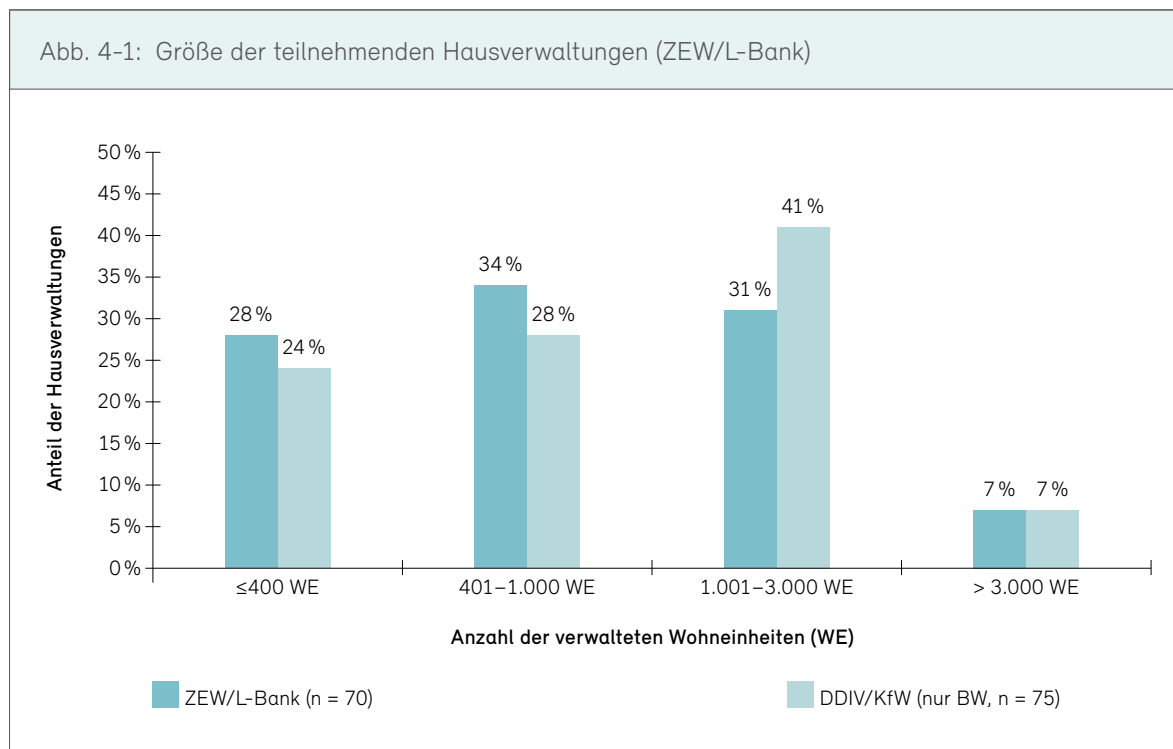
Die Umfrage wurde von März bis Mai 2015 unter den Mitgliedsunternehmen und gelisteten Interessenten von VDIV und BVI durchgeführt. Die quantitative Auswertung der Umfrage beruht auf den Angaben von 78 Hausverwaltungen, wobei einige Teilnehmer nur einen Teil der Fragen beantworteten. Die Stichprobengröße ist in Bezug auf baden-württembergische Verwalter mit derjenigen der DDIV/KfW-Umfrage aus dem Jahr 2014 vergleichbar. Bei den qualitativen Ergebnissen wurden auch verbale Rückmeldungen außerhalb des Fragebogens berücksichtigt.

4.3 Ergebnisse der Auswertung im Einzelnen

4.3.1 Größe der Hausverwaltungen

Einen Überblick über die Größenverteilung der teilnehmenden Hausverwaltungen in beiden Befragungen bietet Abb. 4-1. Verglichen mit den baden-württembergischen Teilnehmern an der Studie von DDIV/KfW zeigt sich bei der ZEW-Befragung eine vergleichbare Zusammensetzung der Hausverwaltungen hinsichtlich ihrer Größe, gemessen an der Anzahl der verwalteten Wohneinheiten. An der Umfrage von DDIV/KfW war die Beteiligung von Hausverwaltungen in der Größengruppe von 1.001–3.000 Wohneinheiten etwas höher.

Insgesamt gaben die Teilnehmer der ZEW-Befragung an, etwa 79.000 Wohneinheiten in Baden-Württemberg zu verwalten. Dies entspricht etwa einem Fünftel der derzeit durch VDIV-Mitglieder verwalteten WEG-Bestände. Die durchschnittliche Größe des verwalteten Bestands beträgt 1.160 Wohneinheiten, während sich der Medianwert auf knapp über 700 Einheiten beläuft.²⁶ Das bedeutet, dass die größeren Hausverwaltungen zwar weniger als die Hälfte aller Umfrageteilnehmer ausmachen, dafür allerdings einen größeren Teil an Wohnungen in WEG-Gebäuden verwalten.



Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: DDIV/KfW, ZEW.

26 Der Median ist derjenige Wert, bei dem genau 50 Prozent der Teilnehmer eine geringere Anzahl an Wohneinheiten angegeben haben und die verbleibenden 50 Prozent eine größere Anzahl an Wohneinheiten verwalten.

4.3.2 Sanierungsaktivitäten im Jahr 2014 und Prognose 2015–2017

Ein erstes Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung über die aktuellen und zukünftig geplanten Sanierungstätigkeiten bei baden-württembergischen WEG zu erhalten. Die Umfrageteilnehmer wurden dazu einerseits gebeten, den Umfang energetischer Sanierungen in den von ihnen verwalteten Wohnungsbeständen im Eigentum von WEG für das Kalenderjahr 2014 zu berichten, andererseits über die geplanten Aktivitäten im Zeitraum 2015 bis 2017 Auskunft zu geben.

Insgesamt berichteten die Hausverwaltungen für 2014 eine Gesamtzahl von 2.165 energetisch voll- oder teilsanierten Wohneinheiten in ihren Beständen. Geteilt durch die Gesamtanzahl aller Wohneinheiten, die die teilnehmenden Hausverwaltungen im selben Jahr betreuten (79.029), ergibt sich damit für 2014 eine geschätzte Sanierungsrate von 2,7 Prozent des verwalteten Gesamtbestands.²⁷ Die von den Hausverwaltungen prognostizierte Sanierungsrate für den Zeitraum 2015 bis 2017 ist auf diesem Niveau konstant.

Die im Vergleich zu Vorgängerstudien vergleichsweise hohe Sanierungsrate ist zum einen dadurch erklärbar, dass sie auch Teilsanierungen umfasst. Vollsanierungen wurden nach Ergebnissen der ZEW-Umfrage im Jahr 2014 bei weniger als 0,5 Prozent aller Wohnungen in baden-württembergischen WEG-Beständen vorgenommen.²⁸ Die ermittelte Rate liegt zudem deutlich oberhalb der 0,9 bis 1,1 Prozent, die in der DDIV/KfW-Studie für 2013 genannt werden. Die dort angegebenen Raten enthalten zwar ebenfalls Teilsanierungen, ihnen liegen jedoch ein anderer Teilnehmerkreis und eine alternative Berechnungsmethode zugrunde. Ob und in welchem Ausmaß die Differenz einen realen Anstieg in der Sanierungsaktivität widerspiegelt, kann letztlich nicht abschließend geklärt werden. Vor dem Hintergrund der Ähnlichkeiten in Größe und Zusammensetzung der Stichproben beider Befragungen (vgl. Kapitel 4.3.1) spricht allerdings vieles dafür, dass die Sanierungsaktivität zwischen 2013 und 2014 in der Tat angestiegen ist.

Sowohl bei den 2014 durchgeführten als auch bei den für 2015 bis 2017 erwarteten Sanierungsvorhaben sind energetische Teilsanierungen laut ZEW-Befragung etwa sechsmal so häufig wie Vollsanierungen. Der Anteil der Vollsanierungen am Sanierungsgeschehen ist somit ebenfalls höher als das Ergebnis der DDIV/KfW-Studie für das Jahr 2013. Dies könnte auf eine real zunehmende Bedeutung von Vollsanierungen hindeuten. Auch diese Differenz kann jedoch, zumindest in Teilen, auf unterschiedliche Teilnehmerkreise zurückzuführen sein.

Neben Angaben zur Sanierungsaktivität wurden die Hausverwaltungen um eine Schätzung der Gesamtkosten der im Jahr 2014 getätigten Maßnahmen gebeten. Bei energetischen Teilsanierungen beliefen sich die von den Hausverwaltungen geschätzten durchschnittlichen Kosten demnach auf etwa 2.500 Euro pro Wohneinheit. Es handelte sich demzufolge um kleinere Maßnahmen. Währenddessen schlugen energetische Vollsanierungen gemäß durchschnittlicher Schätzung mit über 30.000 Euro je Wohneinheit zu Buche.²⁹ Vollsanierungen erstreckten sich tendenziell auf eine deutlich größere Anzahl von Wohneinheiten:

27 Eine alternative Berechnungsweise der Gesamtsanierungsrate läge darin, die Sanierungsraten zunächst einzeln für alle teilnehmenden Hausverwaltungen zu berechnen und anschließend zu mitteln. Dieses Vorgehen führt jedoch bei fehlender Gewichtung der Bestandsgröße zu einer überproportionalen Berücksichtigung von Sanierungen in kleinen Wohnungsbeständen, sodass die tatsächliche Gesamtsanierungsrate unterschätzt würde.

28 Zu ähnlichen Ergebnissen kommt in Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand das Institut der deutschen Wirtschaft Köln in einer Auswertung der Datenbasis Gebäudebestand von IWU/BEI. Auch hier zeigt sich, dass die Sanierungsquote bei Vollsanierungen deutlich unterhalb der Gesamtsanierungsquote einschließlich Teilsanierungen liegt, vgl. IW Köln (2012).

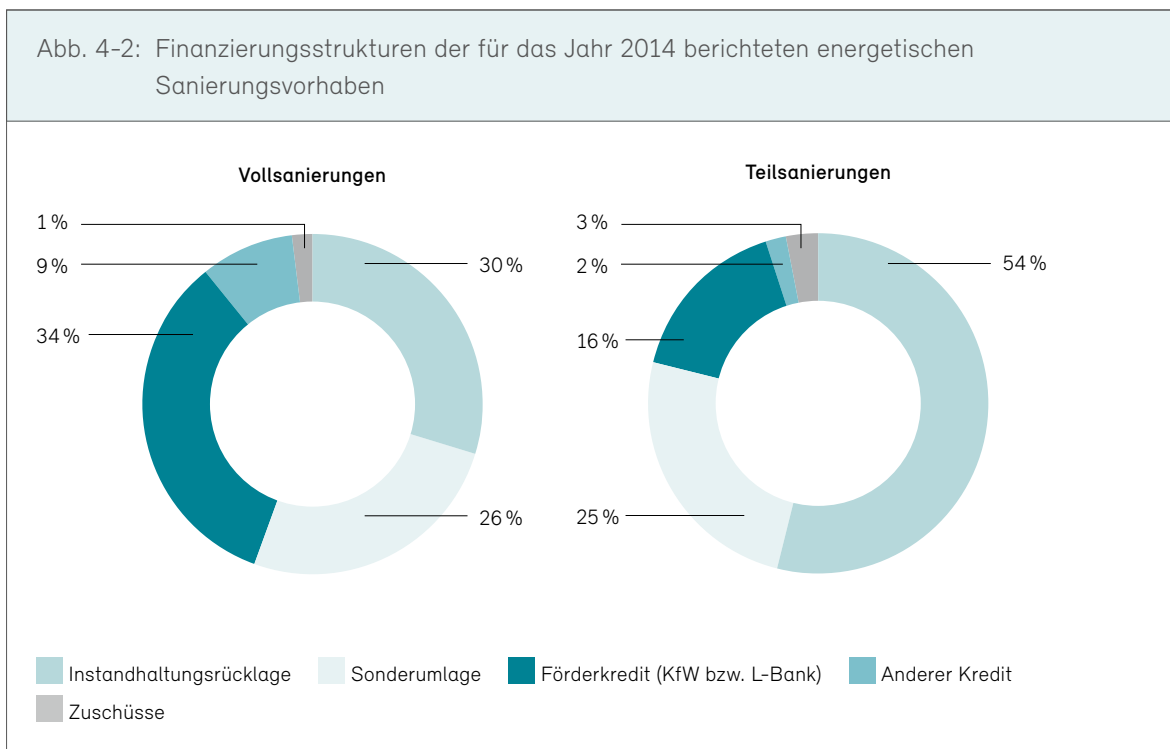
29 Zu vergleichbaren Zahlen gelangt das BBSR in einer Studie: Bei anhand von 23 Fallbeispielen konkret erfassten Sanierungsvorhaben in WEG beliefen sich die Sanierungsmaßnahmen auf 1.300 Euro (Teilsanierung) und 44.000 Euro (Vollsanierung) pro Wohnung, vgl. BBSR (2014).

Die durchschnittliche Anzahl der sanierten Wohneinheiten lag bei 36, bei Teilsanierungen lag die entsprechende Anzahl mit 14 Wohnungen deutlich darunter. Die diesen Ergebnissen zufolge nach wie vor bestehende Dominanz von Teilsanierungen im Sanierungsgeschehen ist auf die für entsprechende Maßnahmen gegenüber Vollsanierungen deutlich niedrigeren Kosten zurückzuführen.

4.3.3 Finanzierungsstrukturen im Jahr 2014

Um zu ermitteln, welche quantitative Bedeutung verschiedene Finanzierungsinstrumente für die Sanierungsaktivitäten in baden-württembergischen WEG aktuell haben, wurden die Hausverwaltungen des Weiteren um detaillierte Angaben über die Zusammensetzung der bei energetischen Voll- und Teilsanierungen eingesetzten Budgets gebeten. Damit lassen sich, über ihre grundsätzliche Beanspruchung (vgl. Kapitel 3.2.4) hinaus, erstmals auch quantitative Anteile verschiedener Finanzierungsinstrumente am WEG-Sanierungsgeschehen aufzeigen. Von Interesse ist dabei auch der Anteil von Förderkrediten am Gesamtfinanzierungsvolumen.

Abb. 4-2 verdeutlicht die geschätzten Finanzierungsstrukturen von WEG-Sanierungen in Baden-Württemberg im Jahr 2014. Um eine Einschätzung des Marktgeschehens zu erhalten, gibt das Kreisdiagramm dabei nicht einen idealtypischen Finanzierungsmix einer einzelnen Maßnahme wieder, sondern den aus sämtlichen Antworten der Hausverwaltungen ermittelten Marktdurchschnitt über alle berichteten Sanierungsvorhaben hinweg. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Finanzierungsstrukturen vorhabensindividuell sehr unterschiedlich gestalten. Manchmal fließen nur ausgewählte Finanzierungsinstrumente in die Finanzierung einzelner Vorhaben ein: Beispielsweise wird entweder auf einen Förderkredit oder einen kommerziellen Kredit zurückgegriffen, oder das Vorhaben wird ausschließlich aus Eigenkapital (Instandhaltungsrücklage und Sonderumlage) finanziert.



Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: ZEW.

Bei Betrachtung von Abb. 4-2 zeigt sich zunächst, dass Instandhaltungsrücklagen und Sonderumlagen gemeinsam sowohl bei Voll- als auch bei Teilsanierungen die Hauptfinanzierungsquellen für energetische Sanierungen von WEG-Gebäuden sind. Bei den wesentlich kostenaufwändigeren Vollsanierungen spielen darüber hinaus Förderkredite eine gewichtige Rolle. Sie decken durchschnittlich gut ein Drittel der typischen Kosten von ca. 30.000 Euro je Wohneinheit ab und machen somit den größten Einzelanteil im Finanzierungsmix bei Vollsanierungen aus. Bei den deutlich weniger kostenintensiven Teilsanierungen beläuft sich der Anteil von Förderkrediten auf durchschnittlich 16 Prozent der Vorhabenskosten. Über die Hälfte der Kosten wird hier aus Instandhaltungsrücklagen gespeist, ein weiteres Viertel durch Sonderumlagen gedeckt.

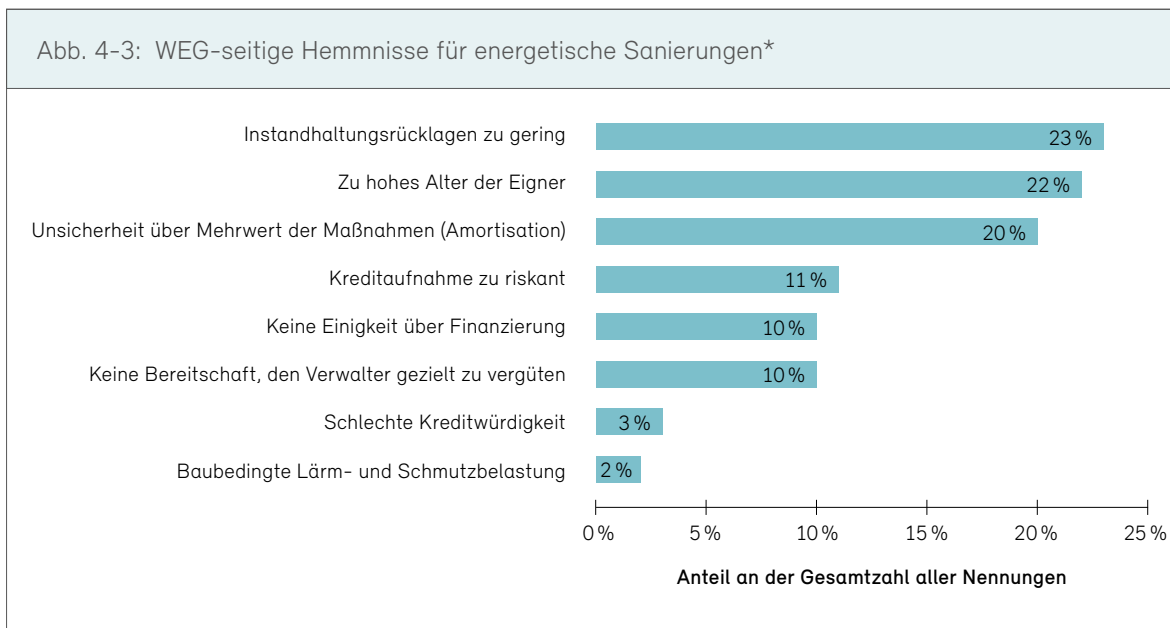
Die Angaben über den Finanzierungsmix lassen deutlich erkennen, dass Förderkredite anderen Krediten gegenüber bevorzugt zum Einsatz kommen.

4.3.4 Mögliche Hemmnisse für energetische Sanierungen

Sanierungsvorhaben bei WEG können auf unterschiedliche Hemmnisse stoßen. Diese Hemmnisse können bedingen, dass vorhandene Potenziale im Bereich der energetischen Modernisierung nicht voll ausgeschöpft werden. Zunächst können Sanierungshemmnisse durch die Eigentümer selbst begründet sein. Dies gilt z. B., wenn die Instandhaltungsrücklagen der WEG zu gering sind, um ein Sanierungsvorhaben zu finanzieren. Zudem können auf Seiten der sanierungsbegleitenden Hausverwaltungen Hindernisse bestehen, etwa in Form von für den Verwalter zu komplexen Antragsverfahren. Zuletzt können Hemmnisse bankseitig entstehen. Dies gilt beispielsweise, wenn für Bankkredite strenge Auflagen zu erfüllen oder die Finanzierungsprodukte nicht hinreichend zielgruppenadäquat ausgestaltet sind.

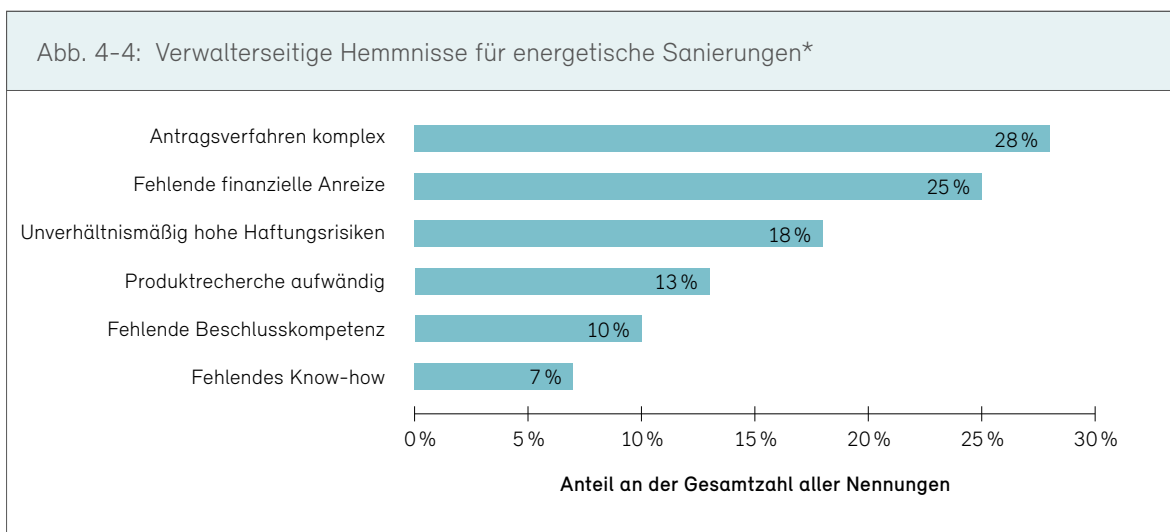
Um die relativen Wichtigkeiten möglicher Hemmnisse innerhalb jedes dieser drei Felder einschätzen zu können, wurden die befragten Hausverwaltungen im Rahmen der ZEW-Umfrage gebeten, jeweils bis zu drei gravierende Hemmnisse im Bereich der Planung, Finanzierung und Durchführung energetischer Sanierungen in WEG-Beständen aus einer vorgegebenen Liste auszuwählen.

Bei der Einschätzung der relativen Wichtigkeiten typischer Hemmnisse auf der Eigentümerseite (WEG) werden von den Hausverwaltungen als wichtigstes Hemmnis zu geringe Instandhaltungsrücklagen angeführt (vgl. Abb. 4-3). Am zweithäufigsten wird genannt, dass ein zu hohes Alter der Eigner einer Sanierung entgegenstehe. Als drittes wesentliches Hemmnis wird berichtet, dass unter den WEG-Mitgliedern Unsicherheit über die wirtschaftliche Amortisation energetischer Sanierungsmaßnahmen bestehe. Diese Befunde decken sich mit den Ergebnissen früherer Befragungen und Studien. Bemerkenswert ist, dass den sonstigen denkbaren Hemmnissen – insbesondere denjenigen, die eine (teilweise) Kreditfinanzierung der Maßnahme betreffen – nach Einschätzung der Hausverwaltungen eine untergeordnete Bedeutung beigemessen wird.



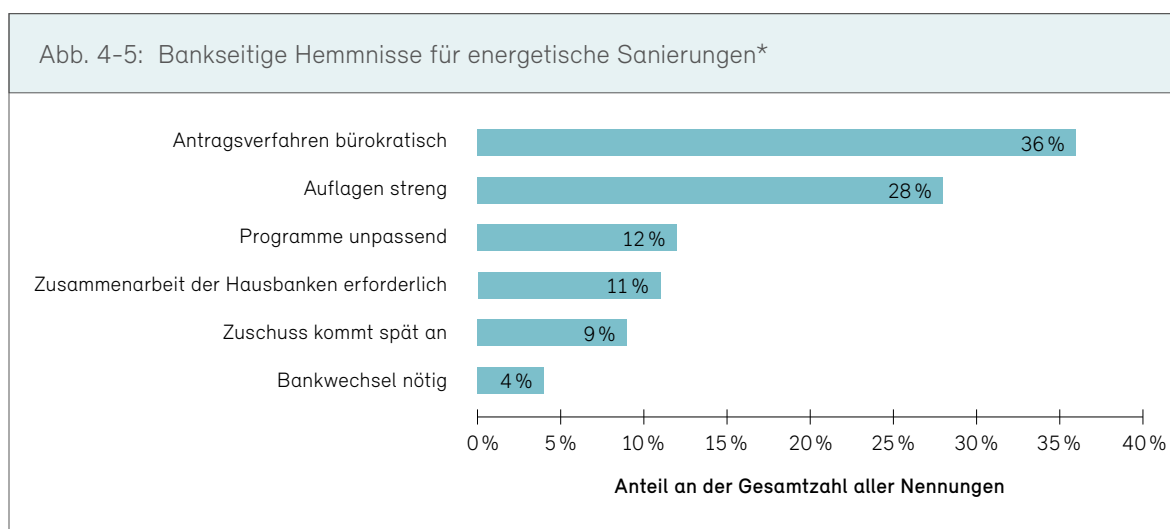
*Bis zu drei Nennungen waren möglich. Aufgeführt sind die relativen Anteile der Einzelhemmnisse an der Gesamtzahl aller Nennungen. Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: ZEW.

Abb. 4-4 dokumentiert die relativen Wichtigkeiten wesentlicher Hemmnisse, die nach Einschätzung der Hausverwaltungen auf der Verwalterseite einer stärkeren Forcierung energetischer Sanierungen bei WEG entgegenstehen. Hier zeigt sich als bedeutsames Hemmnis, dass die Begleitung energetischer Sanierungen mit komplexen und aufwändigen Antragsverfahren einhergeht, dieser Aufwand jedoch zugleich nicht mit ausreichenden finanziellen Anreizen abgegolten wird. Zudem geben die Hausverwaltungen an, dass sie unverhältnismäßig hohe Haftungsrisiken als eine weitere, wenn auch relativ betrachtet weniger wichtige Hürde, sehen. Eine aufwändige Produktrecherche, fehlende Beschlusskompetenz oder fehlendes Know-how werden dagegen selten als gravierende Hemmnisse genannt.



*Bis zu drei Nennungen waren möglich. Aufgeführt sind die relativen Anteile der Einzelhemmnisse an der Gesamtzahl aller Nennungen. Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: ZEW.

Unter den bankseitigen Hemmnissen (vgl. Abb. 4-5) haben nach Auskunft der Hausverwaltungen Hindernisse in Verbindung mit der Vertragsanbahnung von Krediten generell eine größere Bedeutung als institutionell-organisatorische Hürden. Am häufigsten werden als gravierende bankseitige Hemmnisse bei energetischen Sanierungen durch WEG bürokratische Kreditantragsverfahren und strenge Auflagen genannt, die für die Kreditvergabe zu erfüllen seien. Unpassende Programme, das Erfordernis einer Zusammenarbeit der Hausbanken, eine späte Zuteilung von Zuschüssen und eine Notwendigkeit des Bankwechsels werden dagegen weniger häufig als gravierende Hemmnisse betrachtet.



*Bis zu drei Nennungen waren möglich. Aufgeführt sind die relativen Anteile der Einzelhemmnisse an der Gesamtzahl aller Nennungen. Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: ZEW.

Neben den vorgegebenen Antwortkategorien wurde den teilnehmenden Hausverwaltungen die Möglichkeit gegeben, in eigenen Freitextaussagen anzugeben, wodurch ihrer Einschätzung nach die Vermittlung von Fördermitteln für energetische Sanierungen bei WEG attraktiver gemacht würde bzw. worin Hindernisse bestünden. Die hier gegebenen Antworten lassen sich grob fünf Kategorien zuordnen: „Aufwand-Nutzen-Verhältnis“, „Vereinfachung der Antragsprozesse“, „Verbesserung der Finanzierungsbedingungen“, „Verbesserung der steuerlichen Behandlung der Sanierungsinvestition“ sowie „Unterstützung und Information“. In der nachfolgenden Box 4-2 werden empfangene Aussagen nach Kategorie geordnet dargestellt.³⁰

³⁰ Einige Aussagen kamen in leicht abweichender Formulierung mehrfach vor, sind in der Box aber unter einer Nennung zusammengefasst: z.B. „unrentabel hohe Anforderungen bei Förderkrediten“, „Bürokratieabbau im Antragsprozess“ und „Wunsch nach Unterstützung bei der Eigentümerversammlung“.

Box 4-2: Verbesserungspotenziale bei Förderkrediten für energetische Sanierungen durch WEG

Aufwand-Nutzen-Verhältnis
<ul style="list-style-type: none">– Anforderungen der KfW teils zu hoch, sodass Ausführung nur nach EnEV (ohne Beteiligung der KfW) bei aktueller Zinslage häufig günstiger– Häufige Änderungen der Anforderungen– Zu lange Amortisationszeiten (40–50 Jahre) bei Vollsanierungen– Sanierungsnachweise erfordern kostspieligen Einbezug von Sachverständigen und Architekten, Nachweise sollten auch von Handwerkern erbracht werden dürfen– Zuschuss für Verwaltung, ähnlich der Bestellung von Energieberatern
Vereinfachung der Antragsprozesse
<ul style="list-style-type: none">– Direkte Förderung ohne Hausbank– Vereinfachte Antragstellung– Unbürokratischeres Antragsverfahren– Einfacheres Genehmigungsprozedere– Allstimmigkeit sollte nicht mehr notwendig sein
Verbesserung der Finanzierungsbedingungen
<ul style="list-style-type: none">– Gezielte Förderung notwendiger Einzelmaßnahmen– Einfachere, transparente Kreditkonditionen– Schnellere Bearbeitung und Auszahlung– Direkte Begleichung von Rechnungen ermöglichen– Selbstschuldnerische Haftung der WEG hindert Kreditaufnahme– Vergabe von Krediten auch ohne Sicherheiten
Verbesserung der steuerlichen Behandlung der Sanierungsinvestition
<ul style="list-style-type: none">– Möglichkeit verbesserter steuerlicher Abschreibungsbedingungen für Eigennutzer und Vermieter parallel zum Darlehen bzw. Zuschuss, da in der Regel Abschreibung für Investoren wirtschaftlich attraktiver als Zuschuss/Darlehensvergünstigung
Unterstützung und Information
<ul style="list-style-type: none">– Begleitung der Eigentümerversammlungen, z. B. durch KfW-Berater– Größere Transparenz der Fördermöglichkeiten– Einfach strukturierte Flyer oder Prospekte

5 Die Rolle landesspezifischer Förderprogramme

5.1 Ziel, Untersuchungsgrundlage und Ergebnisse im Überblick

Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass die Größe und Struktur des WEG-Gebäudebestands in Baden-Württemberg auf das Vorhandensein beträchtlicher Potenziale im Bereich der energetischen Sanierung schließen lassen. Weiterhin wurde gezeigt, dass im Rahmen energetischer Sanierungsvorhaben bei WEG das Werterhaltungsmotiv eine wesentliche Rolle spielt und der Frage der Vorhabensfinanzierung besondere Bedeutung zukommt. Es wurden Hemmnisse identifiziert, die – auch auf der Finanzierungsseite – der Durchführung erforderlicher Sanierungsvorhaben entgegenstehen können. Ziel des Kapitels ist es, vor dem Hintergrund der bisherigen Ergebnisse die Rolle landesspezifischer Förderprogramme näher zu beleuchten. Dabei wird insbesondere der Frage nachgegangen, welche Aspekte des WEG-spezifischen Förderprogramms in Baden-Württemberg von den Hausverwaltungen als wichtig betrachtet werden, um Sanierungen effektiv zu befördern.

Nach einem Kurzüberblick über die bisherige Fördersituation in den Ländern wird zunächst analysiert, wie das landesweite WEG-Förderprogramm in Baden-Württemberg von Hausverwaltungen wahrgenommen und beurteilt wird. Dazu wird auf die Ergebnisse der projektspezifischen ZEW-Befragung zurückgegriffen. Daran anschließend wird dargestellt, in welchem quantitativen Ausmaß das Förderprogramm in den Jahren 2012 bis 2014 von WEG angenommen wurde. Hierfür werden unternehmenseigene Förderdaten der L-Bank ausgewertet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Fast allen an der ZEW-Befragung teilnehmenden Hausverwaltungen ist das baden-württembergische WEG-Förderprogramm bekannt. Ein Drittel hat es bereits zur Finanzierung von Sanierungsvorhaben eingesetzt.
- Die Absicherung des Verbandsdarlehens über eine durch das Land Baden-Württemberg vergebene Landesbürgschaft wird als wichtigste Einzelkomponente des Förderprogramms gesehen. Zinssatz und Kreditlaufzeit folgen an zweiter und dritter Stelle.
- Zwischen 2012 und 2014 erhielten insgesamt knapp 6.000 Wohneinheiten in WEG-Gebäuden eine Förderung zur energetischen Sanierung im Rahmen des landesspezifischen Förderprogramms. Dabei wurden kumuliert mehr als 43 Millionen Euro an Krediten zur Verfügung gestellt. Das Förderprogramm trug somit spürbar zu einer Steigerung des Sanierungsgeschehens bei.

5.2 WEG-Förderprogramme zur energetischen Gebäudesanierung

5.2.1 Bisherige Umsetzung in Deutschland

Bislang ist in vier Bundesländern die Vergabe von Verbandsdarlehen über die Landesförderbanken an WEG möglich. Dies bedeutet: Die WEG – bestehend aus der Gesamtheit ihrer Mitglieder – nimmt als teilrechtsfähiger Zusammenschluss den Kredit auf. Neben Baden-Württemberg existieren vergleichbare Modelle in Hessen, Bremen und dem Saarland. In Baden-Württemberg werden die Kreditrisiken der L-Bank dabei durch eine Landesbürgschaft abgesichert.³¹ Aufgrund der Landesbürgschaft kann die L-Bank auf die Einbringung von Kreditsicherheiten verzichten, welche die meisten WEG nicht stellen können.

Vereinzelt zahlen auch regionale Banken und Sparkassen Verbandsdarlehen an WEG aus. Darüber hinaus gewähren bundesweit die Deutsche Kreditbank AG und die Hausbank München eG entsprechende Darlehen. Diese werden jedoch nicht über Landesbürgschaften abgesichert. In Niedersachsen bietet die dortige Förderbank die Beantragung einer Landesbürgschaft an, vergibt selbst jedoch keine Verbandsdarlehen an WEG. In Schleswig-Holstein, Hamburg und Berlin können über die dort ansässigen Landesförderbanken Einzeldarlehen von individuellen Wohnungseigentümern in Anspruch genommen werden.

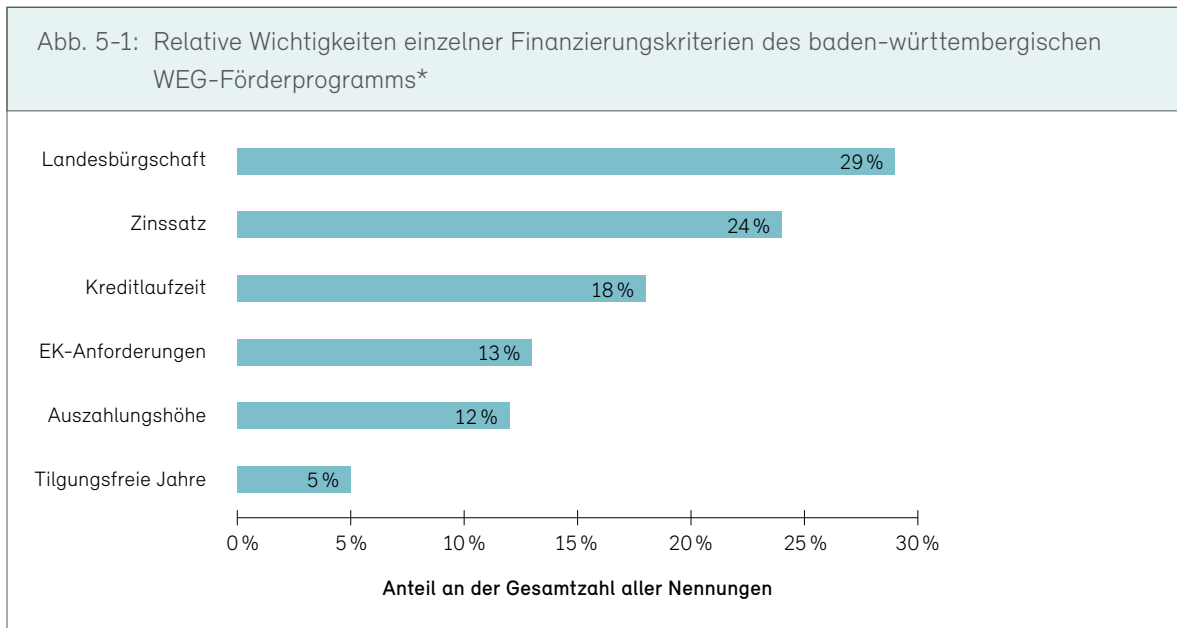
5.2.2 Bekanntheit und Nutzung des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms

Der Bekanntheitsgrad des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms unter den Hausverwaltungen im Land ist hoch: Mit 94 Prozent der Teilnehmer ist fast allen Hausverwaltungen, die sich an der ZEW-Befragung beteiligt haben, das WEG-Förderprogramm der L-Bank bekannt. Ein Drittel der Hausverwaltungen hat das Förderprogramm bereits im Rahmen energetischer Sanierungen genutzt.

5.2.3 Eigenschaften zielgruppengerechter Förderkredite

Um eine Einschätzung zu erhalten, welche Eigenschaften WEG-spezifische Förderprogramme für energetische Sanierungen aufweisen müssen, damit diese die Finanzierungsbedingungen entsprechender Vorhaben merklich verbessern können, wurden die Hausverwaltungen im Zuge der ZEW-Befragung um eine Einschätzung der relativen Wichtigkeiten wesentlicher Finanzierungskriterien des WEG-Förderprogramms der L-Bank gebeten. Eine Übersicht über die wichtigsten Stellgrößen und die Einschätzung der Hausverwaltungen über ihre relative Relevanz bietet Abb. 5-1.

31 Die Landesbürgschaft sichert dabei einen möglichen Zahlungsausfall der WEG insgesamt ab, nicht den Zahlungsausfall einzelner Wohnungseigentümer.



*Bis zu drei Nennungen waren möglich. Aufgeführt sind die relativen Anteile der Antworten an der Gesamtzahl aller Nennungen. Rundungsbedingt können sich bei Addition der Anteile Abweichungen von 100 Prozent ergeben. Quelle: ZEW.

Gemessen an der Anzahl der Nennungen ist als wichtigstes Einzelkriterium die Übernahme einer Bürgschaft durch das Land Baden-Württemberg zu betrachten. Erst danach folgen die konkreten Kreditkonditionen, zunächst die Höhe des Zinssatzes, darauffolgend die Kreditlaufzeit. Die Eigenkapitalanforderungen, die Auszahlungshöhe des Kredits und die Anzahl tilgungsfreier Jahre spielen relativ zu den vorgenannten Faktoren nach Einschätzung der Verwaltungen eine untergeordnete Rolle.

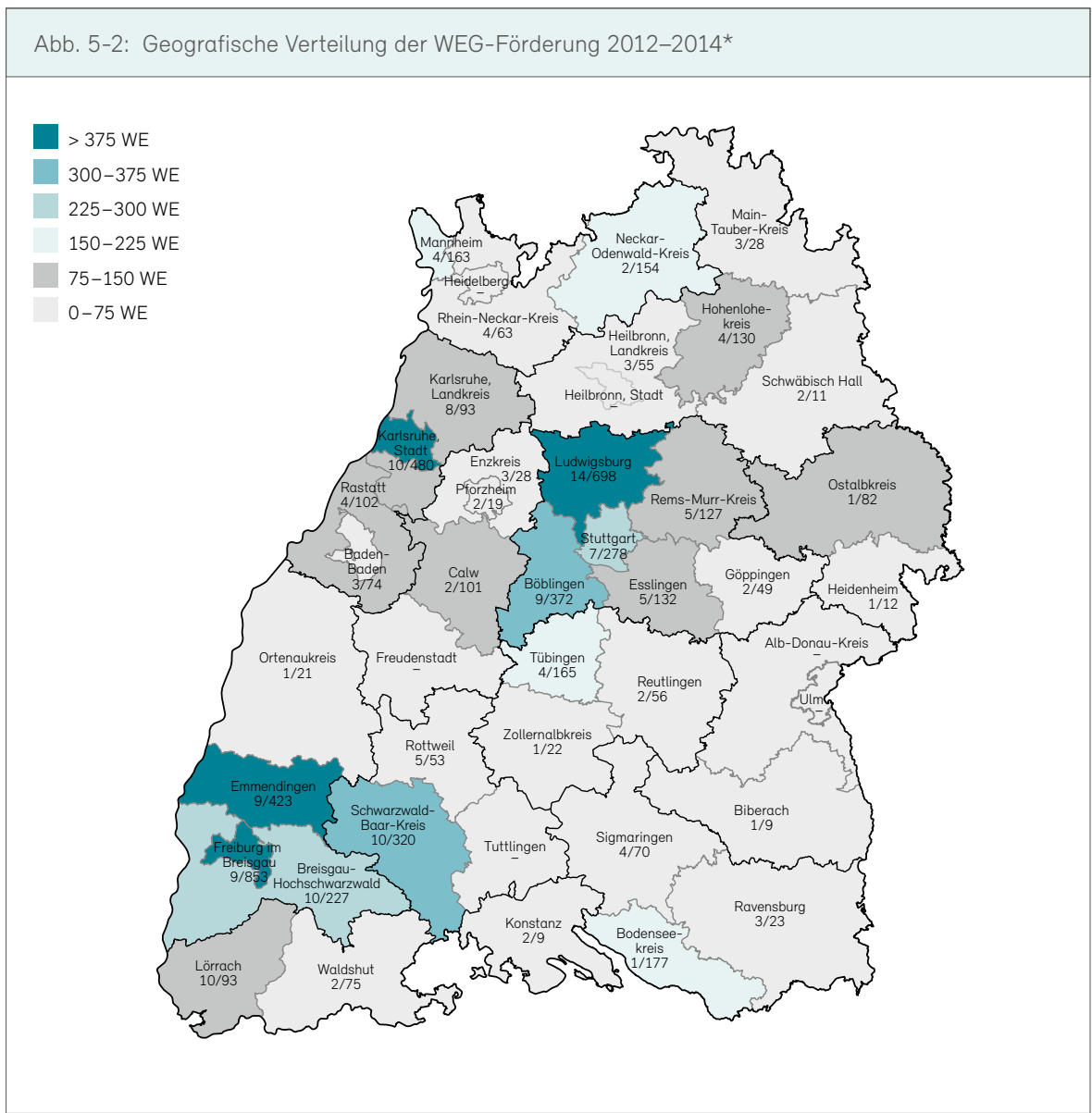
Die Einschätzungen der Hausverwaltungen sprechen dafür, dass die Vergabe einer Landesbürgschaft an der richtigen Stelle ansetzt, um Sanierungsaktivitäten bei WEG effektiv zu befördern. Dieser Befund wird auch durch die Tatsache gestützt, dass strenge Auflagen seitens finanzierender Banken gemäß Einschätzung der Hausverwaltungen oft ein wesentliches Hemmnis einer Kreditaufnahme bei WEG-Sanierungsvorhaben sind (vgl. Kapitel 4.3.4). Bei der Interpretation der obigen Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die hier vorgefundene Reihenfolge zumindest in Teilen auf das gegenwärtig vorherrschende Niedrigzinsumfeld zurückzuführen sein könnte. In Phasen höherer Marktzinsen könnte die Zinsvergünstigung von Förderkrediten wieder in den Vordergrund rücken.

5.2.4 Im Rahmen des WEG-Förderprogramms in Baden-Württemberg bisher geförderte Wohneinheiten

In welchem Maße sich die im vorherigen Abschnitt genannten Vorteile des landesspezifischen Förderprogramms in konkreten Förderzahlen widerspiegeln, wird in Abb. 5-2 anhand realer Daten der bisherigen Programmnutzung gezeigt. Insgesamt wurden zwischen 2012 und 2014 demnach über 173 Verbandsdarlehen 5.847 Wohneinheiten in WEG-Gebäuden im Rahmen des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms gefördert und kumuliert 43,2 Millionen Euro an Krediten zur Verfügung gestellt. Abb. 5-2 verdeutlicht die geografische Verteilung der WEG-Förderung auf der Ebene der Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs. Dargestellt ist die Anzahl der im maßgeblichen Zeitraum aufgenommenen WEG-Verbandsdarlehen (erste Zahlenangabe) und der damit geförderten Wohnungen (nachfolgend) im jeweiligen Stadt- bzw. Landkreis.³²

32 Zum Beispiel wurden in Stuttgart über sieben Darlehen 278 Wohnungen gefördert.

Es ist zu erkennen, dass der Schwerpunkt der bisherigen Förderaktivität im Raum Freiburg im Breisgau, im Großraum Stuttgart und in der Stadt Karlsruhe liegt. Dies entspricht denjenigen Regionen, in denen vor dem Hintergrund hoher Marktanteile von Wohnungen in WEG-Gebäuden hohe Bedarfe liegen (vgl. Kapitel 2.2). Zugleich ergeben sich auch in einigen eher ländlich geprägten Kreisen, wie etwa dem Neckar-Odenwald-Kreis und dem Bodenseekreis, dreistellige Förderzahlen. Das Förderprogramm trug somit spürbar zu einer Steigerung des Sanierungsgeschehens in baden-württembergischen WEG bei. Zugleich bestehen in Anbetracht des landesweiten Gesamtbestands von knapp 1,7 Millionen Eigentumswohnungen nach wie vor beträchtliche Potenziale, die es in den kommenden Jahren zu heben gilt.



*Anzahl der zwischen 2012 und 2014 im Rahmen des WEG-Förderprogramms aufgenommenen Verbandsdarlehen und der damit geförderten Eigentumswohnungen.

Quelle: L-Bank, Berechnungen und Darstellung ZEW.

6 Fazit und Ausblick

Gebäude im Eigentum von WEG können für die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands eine wichtige Rolle spielen. In Baden-Württemberg befindet sich etwa jede dritte Wohnung in einem solchen Gebäude. Die typische Eigentumswohnung befindet sich dabei in einem Stadtkreis, hat eine Wohnfläche von unter 100 m² und liegt in einem zwischen 1950 und 1979 errichteten, mittelgroßen Mehrfamilienhaus.

Vor dem Hintergrund stetig sinkender Haushaltsgrößen und anhaltender Veränderungen der Wohnpräferenzen in Richtung des urbanen Wohnens haben Wohnungen in WEG-Immobilien gute Chancen, dauerhaft stark am Markt nachgefragt zu werden. Bereits heute liegt der Wohnungsleerstand bei WEG-Gebäuden unterhalb des Marktdurchschnitts. Stetige Investitionen auch in die Energieeffizienz sind im Hinblick auf durch andere Eigentümergruppen derzeit getätigte Sanierungsaktivitäten erforderlich, um die aktuell gute Wettbewerbssituation von WEG-Beständen zu halten.

Die in der vorliegenden Studie präsentierten, befragungsbasierten Ergebnisse deuten darauf hin, dass die Sanierungsaktivitäten bei baden-württembergischen WEG zuletzt zugelegt haben und diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren anhalten wird. Als wichtigstes Sanierungsmotiv auf Seiten der Eigentümer lässt sich dabei, wie im übrigen Bundesgebiet, das Motiv des Werterhalts bzw. der Wertsteigerung der Bestände identifizieren. Kostengünstige Teilsanierungen dominieren nach wie vor das Sanierungsgeschehen bei baden-württembergischen WEG. Jedoch scheinen Vollsanierungen, bei denen mehrere Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz gleichzeitig vorgenommen werden, relativ an Bedeutung zu gewinnen.

Neben traditionell in Sanierungsvorhaben stark eingebrachten Instandhaltungs- und Sonderumlagen haben Förderkredite heute – gerade bei Vollsanierungen – einen wesentlichen Anteil am Marktfinanzierungsvolumen. Zugleich berichten Sanierungsprozesse begleitende Hausverwaltungen nach wie vor über Hemmnisse für energetische Sanierungen bei WEG, auch im Bereich der Vorhabensfinanzierung: Auf Seiten der WEG sind häufig zu geringe Rücklagen und ein hohes Alter der Eigner wesentliche Hemmnisse. Hausverwaltungen müssen komplexe Antragsprozesse bewältigen, erhalten hierfür aber bisher zu geringe finanzielle Anreize. In Bezug auf die Bankenseite werden häufig Bürokratie und strenge Auflagen als wichtige Hürden genannt.

Das WEG-Förderprogramm der L-Bank ist den allermeisten Hausverwaltungen in Baden-Württemberg bekannt. Viele haben es bereits im Rahmen energetischer Sanierungsvorhaben eingesetzt. Als wichtigste Einzelkomponente des Förderprogramms wird von Verwaltern dabei die Absicherung des Verbandsdarlehens über eine Landesbürgschaft gesehen. Das integrierte Konzept der Vergabe von Verbandskrediten mit staatlicher Absicherung scheint Sanierungsprozesse in WEG somit effektiv zu befördern. Aus ökonomischer Sicht vereint es zudem die Vorteile der gemeinsamen Haftung der WEG als teilrechtsfähiger Zusammenschluss, die zu einer Absenkung von Kreditausfallrisiken beitragen kann, sowie die Verringerung

des Verwaltungsaufwands, da bei Einzelkrediten eine Bonitätsprüfung sämtlicher Einzeleigentümer notwendig ist. Vor diesem Hintergrund kann das baden-württembergische Modell als Orientierung für Bundesländer dienen, die bisher nicht über auf energetische Gebäudesanierungen in WEG ausgerichtete Förderstrukturen verfügen.

Auch in Anbetracht des sich abzeichnenden Anstiegs der Sanierungsaktivitäten bei baden-württembergischen WEG gilt zu berücksichtigen, dass eine abschließend repräsentative Abbildung des Sanierungsgeschehens bei WEG sowohl in Baden-Württemberg als auch im übrigen Bundesgebiet noch aussteht. Infolge des vergleichsweise geringen Organisationsgrads dieser Eigentümergruppe würde der Versuch einer entsprechenden statistischen Erhebung voraussichtlich auf organisatorische Restriktionen treffen. Einschränkend wirkt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen des Zensus 2011 keine Informationen zur Energieeffizienz des Gebäudebestands erhoben wurden. Unabhängig von der im Fokus stehenden Eigentümergruppe erscheint es aus wissenschaftlicher Sicht empfehlenswert, Merkmale der energetischen Beschaffenheit in zukünftige Vollerhebungen des Gebäudebestands zu integrieren.

7 Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014: Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen, Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2015: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Bonn.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen, 2015: Energiegewinnung und Energieverbrauch, <http://bmwi.de/DE/Themen/Energie/Energiedaten-und-analysen/Energiedaten/energiegewinnung-energieverbrauch.html>, Berlin.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), 2014a: Kompendium energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften, 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage, Berlin.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), 2014b: Effektivere Anreize zur energetischen Sanierung von Wohnungseigentümergeinschaften notwendig. Ergebnisse der Umfrage von DDIV und KfW zum Thema energetische Sanierung in WEG, Berlin.

DMB Mieterverein Stuttgart, 2015: Betriebskostenspiegel 2013/2014 für Deutschland und Baden-Württemberg, <https://mieterverein-stuttgart.de/de/downloads.html>, Stuttgart.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), 2012: Energetische Sanierung: Quote ohne Aussagekraft, IW Immobilien-Monitor Nr. 1/2012, S. 1.

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Bremer Energie Institut (BEI), 2010: Datenbasis Gebäudebestand. Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand, Darmstadt.

Institut für ZukunftsEnergieSystem (IZES), Bremer Energie Institut (BEI), 2007: Studie zu den Energieeffizienzpotenzialen durch Ersatz von elektrischem Strom im Raumwärmebereich, Saarbrücken.

Landesregierung Baden-Württemberg, 2014: Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Baden-Württemberg (IEKK), <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/klima/klimaschutz/integriertes-energie-und-klimaschutzkonzept-iekk/>.

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg (MFW Baden-Württemberg), 2014: Verwaltungsvorschrift des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 (VwV-LWFP 2015/2016), Az.: 6-2711.1-15/7, 12. Dezember 2014.

Statistisches Bundesamt, Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen, 2015: Energieverbrauch der privaten Haushalte für Wohnen (temperaturbereinigt), <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Gesamtwirtschaft/Umwelt/Umwelt/UmweltoekonomischeGesamtrechnungen/MaterialEnergiefluesse/Tabellen/EnergieverbrauchHaushalte.html>, Wiesbaden.

