



Gebäudesanierung von Wohnungseigentümergeinschaften:

Handlungsempfehlungen für politische Entscheidungsträger

Ohne die besondere Berücksichtigung von Mehrfamilienhäusern werden die Ziele für die Gebäudesanierung im Rahmen des europäischen Green Deals nicht erreicht.

Über das Projekt ACE-Retrofitting

Mithilfe dieser Empfehlungen berichten die Partner des EU-geförderten Projekts ACE-Retrofitting, wie Kommunen als Vermittler zwischen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und Baufachleuten agieren können.

ACE-Retrofitting, ein dreieinhalbjähriges EU-Projekt, wurde von 2016 bis Mitte 2020 durchgeführt. Es wurde ein multidisziplinäres Projektteam gebildet, bestehend aus dem europäischen Städtenetzwerk Energy Cities, den sechs Kommunen Frankfurt, Paris, Maastricht, Lüttich und Antwerpen, der Universität Maastricht und der Umweltorganisation Changeworks. Gemeinsam haben sie eine Reihe von Methoden zur Überwindung gesetzlicher, sozialer und finanzieller Hürden getestet, die gegenwärtig der energetischen Sanierung von WEG im Wege stehen.

ACE-Retrofitting-Partner: neue Herangehensweisen für WEG im Test

6 Pilot-Städte:

- Paris – Klimaagentur (Frankreich)
- Antwerpen – Energiehaus (Belgien)
- Stadt Lüttich (Belgien)
- Stadt Maastricht (Niederlande)
- Stadt Aberdeen (Vereinigtes Königreich)
- Frankfurt am Main – Energiereferat (Deutschland)

3 Organisationen:

- ▲ Energy Cities, das europäische Netzwerk von Kommunen für die Energiewende (Projektleitung)
- ▲ Universität Maastricht (Niederlande)
- ▲ Changeworks (Vereinigtes Königreich)



www.nweurope.eu/ace-retrofitting

ACE-Retrofitting: Erarbeitung dieser Handlungsempfehlungen

1 Überprüfung des LEAF-Berichts (Low Energy Apartment Futures): Empfehlungen für EU-Politiken auf lokaler und nationaler Ebene für die Sanierung von WEG und Gebäuden mit Mischnutzung. Finanziert durch Horizon 2020 (2016)
www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/

2 Erkenntnisse von ACE-Retrofitting-Städten (Aberdeen, Antwerpen, Frankfurt, Lüttich, Maastricht, Paris), ACE-Konferenz (November 2019 in Brüssel)

3 Ausführliche Liste politischer Empfehlungen, die von ACE-Partnern ausgearbeitet, überprüft und auf acht Empfehlungen heruntergebrochen wurde

Hintergrund

Mit dem europäischen Green Deal¹ sollen eine europaweite Sanierungswelle angestoßen und die gegenwärtigen Renovierungsraten öffentlicher und privater Gebäude verdoppelt werden. Doch um die umfassende Sanierung von Wohngebäuden zu beschleunigen, ist die besondere Rolle von WEG bzw. WEG zu berücksichtigen. 41,2% aller EU-Bürger leben in WEG, wobei dieser Anteil in einigen EU-Ländern nicht weniger als 65%² beträgt. Insbesondere energetische Sanierungen in der Zielgruppe WEG erweisen sich aufgrund der Tatsache, dass Kosten und Entscheidungen gemeinsam zu tragen sind, die Interessen der Gemeinschaft jedoch sehr häufig heterogen sind, als besondere Herausforderung. Diese müssen von der Politik auf EU-Ebene und in den Einzelstaaten berücksichtigt werden, um jenes positive Umfeld zu schaffen, das für die Beschleunigung und Vertiefung der energetischen Sanierungen von WEG erforderlich ist. Nur so ist sichergestellt, dass die Veränderungen ausreichen, um den Klimawandel zu bewältigen, und dass Umwelt, Bürger und Unternehmen einen Nutzen davontragen.

Das Projekt ACE-Retrofitting³ wurde von Interreg (2016-2020) finanziert, um die Herausforderung der umfassenden Sanierung von WEG zu meistern und dabei insbesondere die Aktivitäten in sechs Pionierstädten zu intensivieren. Das Projekt schließt Eigentümer und Gebäudedienstleister mit ein und führt diese auf verschiedenen Wegen zusammen, wie beispielsweise mit dem erfolgreichen Online-Portal CoachCopro⁴ der Klimaschutzagentur Paris (APC). Die vorliegenden Handlungsempfehlungen basieren auf unmittelbaren Erfahrungen mit dem gegenwärtigen Handlungsumfeld und konzentrieren sich auf die spezifischen Belange von WEG. Diese sollten neben Fördermassnahmen (z.B. ermässigte Mehrwertsteuersätze für Baumaterial) für die Sanierung berücksichtigt werden.

¹ BUILD UP (2020) <https://www.buildup.eu/en/news/green-deal-works-everyone-making-renovation-wave-reality>

² Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ILC_LVH001

³ ACE-Retrofitting-Projekt: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/>

⁴ Klimaagentur Paris, Agence Parisienne du climat, CoachCopro: <https://paris.coachcopro.com/>

Die Empfehlungen im Überblick

Um die energetische Sanierung von WEG-Gebäuden zu beschleunigen, fordern die ACE-Retrofitting-Partner von politischen Entscheidungsträgern der EU sowie auf nationaler und regionaler Ebene, diesen stark verbreiteten besonderen Gebäudetyp als hoch relevant anzuerkennen und Politiken in den folgenden Bereichen auszuarbeiten.

- + **Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz und Normen**
- + **Verfügbarkeit von Daten zu WEG**
- + **Pläne für umfassende Energieberatungen und -sanierungen**
- + **Eigentumsstrukturen und Rechtsfähigkeit von WEG**
- + **Finanzhilfen für WEG**
- + **Unterstützung der Gebäudedienstleister (Angebotsseite)**
- + **Hilfe für Eigentümer**
- + **Zusammenführung von Angebot und Nachfrage**

ACE-Retrofitting: Politische Empfehlungen



Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz und Normen

Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz, die die Mindestnormen für Energieeffizienz für das gesamte Gebäude einschliessen, sind erforderlich, um die Sanierungen ganzer Gebäude zu beschleunigen.

Hochwertige Sanierungen benötigen eine Herangehensweise, die sich auf das gesamte Gebäude bezieht. Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz einzelner Wohnungen erschweren die Einbeziehung von Gemeinschaftsbereichen und kohlenstoffarmer kommunaler Wärmeversorgung. Zudem liegt der Schwerpunkt dabei auf Maßnahmen innerhalb der Wohnung statt im gesamten Gebäude. Ebenso ist es so nicht möglich, das Gefüge aus geteilter Bausubstanz und gemeinsamer Verantwortung zu stärken. Um die Anforderung an verbesserte Energieeffizienz gegenüber den Eigentümern zu steigern, sollten sie sich auf das Gesamtgebäude beziehen. Diese Normen könnten in nationale, speziell für Mehrfamilienhäuser geltende Vorgaben einfließen. Um transparente Energiekosten und bei erforderlichen Gebäudearbeiten die Einhaltung von Normen zu gewährleisten, sollten allen potenziellen Käufern bzw. Mietern Energieeffizienzausweise auf Gebäude- und Wohnungsebene bereitgestellt werden. Die Mindestanforderungen könnten dabei an Sanierungen oder Verkauf/Vermietung gekoppelt werden.



Verfügbarkeit von Daten zu WEG

Um den Bedürfnissen von Städten oder regionalen Akteuren gerecht zu werden, die Sanierungsstrategien für Mehrfamilienhäuser entwickeln und umsetzen, sind Register und Datenbanken zu Energieausweisen erforderlich, auf die die kommunalen und/oder regionalen Energieeffizienz-Akteure zugreifen können.

Die ACE-Partnerstädte hatten Schwierigkeiten beim Zugang zu Daten, um die Sanierung von WEG mit weiteren Argumenten zu unterlegen oder Strategien für eine wirksamere Ausrichtung zu entwickeln. Wir gehen davon aus, dass dies in den meisten EU-Mitgliedstaaten der Fall ist. Mit der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) war eine wichtige Vorgabe verbunden, eine nationale Energieausweis-Datenbank zu entwickeln und zu pflegen. Außerdem wurde das Europäische Observatorium für den Gebäudebestand⁵ ins Leben gerufen, um einer breiten Palette beteiligter Akteure, darunter auch politische Entscheidungsträger, umfassende gebäude-spezifische Daten auf EU-Ebene und in den Einzelstaaten bereitzustellen.

In Schottland steht der schottischen Regierung und Kommunalverwaltungen die Home Analytics⁶-Datenbank zur Verfügung, die Energieausweis-Daten zu Wohnungen in WEG sowie mehrere zusätzliche Datenreihen enthält, die gezieltere Massnahmen ermöglichen. Neben anderen Städten musste auch Lüttich eine eigene spezifische Datenbank für Mehrfamilienhäuser aufbauen, da der Datenmangel ein zielführendes Handeln erheblich erschwerte. Bei den erforderlichen Daten handelt es sich um das Baujahr und die Bauart, die Zahl der Wohnungen, die Nutzung, der Energieverbrauchskennwert und der Denkmalschutzstatus. Kontaktinformationen für Eigentümerverbände könnten ebenfalls von Kommunal- oder Stadtverwaltungen zentralisiert werden, obschon dabei die DSGVO einzuhalten wäre.

⁵ EU-Observatorium für den Gebäudebestand: <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/energy-performance-of-buildings/eu-bso>

⁶ Home Analytics, Energy Saving Trust: <https://energysavingtrust.org.uk/scotland/businesses-organisations/data-services/home-analytics>



Pläne für umfassende Energieberatungen und -sanierungen

Es sollten umfassende Gebäudeaudits von WEG sowie eine kontinuierliche, auf eine ganzheitliche Sanierung und/oder Renovierung ausgerichtete Kontrolle erfolgen.

Das Projekt ACE-Retrofitting hat aufgezeigt, welcher Mehrwert mit umfassenden Energieberatungen ganzer Gebäude verbunden ist, in deren Rahmen der gegenwärtige Gebäudezustand untersucht wird. Diese sind eine Basis für mehrjährige Sanierungs-/Renovierungspläne. So kann ein Lock-in-Effekt, der bestimmte Lösungen durch vorzeitige Entscheidungen einschränkt, vermieden werden. Anhand solcher Pläne wird ebenfalls die Roadmap für die Einhaltung der EPBD oder strengerer lokaler Energieeffizienznormen ausgearbeitet. Gleichwohl kommt der Mehrwert eines Audits erst dann voll zur Geltung, wenn bei der Auditerstellung auch die Einhaltung der nationalen Vorgaben hinsichtlich Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften berücksichtigt wird. Dies bietet ebenfalls die Möglichkeit, geeignete Finanzierungsinstrumente zu identifizieren. Das Audit muss auf die Immobilie zugeschnitten sein und einen angemessen qualifizierten Architekten und Heizungstechniker einbeziehen. Derartige Energieberatungen (Audits) sind in Frankreich Pflicht. In Paris unterstützt die CoachCopro-Online-Plattform Eigentümer bei diesem Prozess. Das Modell wurde inzwischen auch in Lüttich und Antwerpen – unter Berücksichtigung lokaler Besonderheiten – übernommen. Antwerpen übernimmt durch ACE-Retrofitting 50% der Auditkosten. Darüber hinaus sind Audit- und Sanierungspläne als Anforderungen im Rahmen der wallonischen Langzeitstrategie für die energetische Gebäudesanierung anerkannt. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Finanzierungsprogramms für WEG (zinslose Darlehen) des wallonischen Baufonds förderfähig. In Deutschland gibt es ein Programm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie zur Förderung von gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplänen. Dieses verfügt über eine zusätzliche Förderung für WEG.



Eigenumsstrukturen und Rechtsfähigkeit von WEG

WEG sollten berechtigt sein, als Gemeinschaft Verträge abzuschließen und Kredite zu vereinbaren. Eine überjährige Finanzplanung von WEG und eine Verpflichtung zur Bildung angemessener Rücklagen für Instandhaltungen und Modernisierungen sollten geprüft werden.

Umfassende Sanierungen setzen eine wirksame Absprache mit und zwischen Eigentümern (selbstnutzende Eigentümer sowie private und soziale Vermieter) und einen positiven Entscheidungsprozess voraus. Ebenso sollten Gruppen die Möglichkeit gegeben werden, Verträge abzuschließen oder Kredite aufzunehmen. Um hochwertige Sanierungen zu beschleunigen, sollten derartige Regelungen von der Politik vorgeschrieben werden, wobei klarzustellen ist, welche Teile des Gebäudes als Gemeinschaftsfläche gelten. In Schottland fehlen solche Regelungen zu einem Großteil, obschon die schottische Regierung Empfehlungen⁷ ausgesprochen hat, um dem entgegenzuwirken. In Frankreich indes besteht ein bewährter Rahmen aus „Copropriétés“ (Eigentümer), Verwaltern (Syndic) und der Assemblée Générale (jährliche Eigentümerversammlung). Ähnliche Regelungen bestehen in Belgien, Deutschland und den Niederlanden. Die Regelungen in der EU sind unterschiedlich. Gleiches gilt mit Bezug auf die erforderlichen Mehrheiten für Entscheidungen zu Instandhaltung und Verbesserungen. Energetische Sanierungen sollten bei der Entscheidungsfindung denselben Stellenwert erhalten wie die Gebäudeinstandhaltung. Kommunale Akteure, die Programme für umfassende Sanierungen umsetzen, können die Entscheidungsfindung in WEG unterstützen, indem sie zielgerichtete Mittel für zusätzliche sanierungsspezifische Besprechungen bereitstellen. Ebenso sollten WEG verpflichtet sein, neben einem langfristigen Sanierungs- und Instandhaltungsplan auch angemessene Instandhaltungsrücklagen vorzuhalten. Auch könnte auf regionaler oder nationaler Ebene ein zentraler Fonds als Möglichkeit für die Bereitstellung von Mitteln für Gebäudesanierungen von WEG geschaffen werden.

⁷ Working Group on Maintenance of Tenement Scheme Property (RICS, 2019): <https://www.befs.org.uk/wp-content/uploads/2019/06/Working-Group-on-Maintenance-of-Tenement-Scheme-Property-Final-Recommendations-Report.pdf>



Finanzhilfen für WEG

Spezifische Regelungen und Finanzhilfen für WEG können die Durchführung energetischer Sanierungen in diesem Segment erleichtern.

Finanzhilfen und (staatliche und kommerzielle) Anreize müssen verfügbar und auf den Bedarf von WEG zugeschnitten sein. Herausforderungen wie fehlende Sicherheiten einer WEG, die schwierige Kreditbeschaffung für ein Gebäude anstatt für natürliche Personen und die lange Zeit, die Mehrfamilienhäuser für die Beschlussfassung benötigen, machen die Erprobung innovativer Finanzierungslösungen erforderlich. Dazu gibt es ermutigende Beispiele. Beim ACE-Retrofitting-Projekt war es bereits zu Beginn möglich, ein frühzeitiges Engagement und die Audit-Entwicklung zu finanzieren. Auch andere EU-Programme wie ELENA⁸, eine gemeinsame Initiative der EIB und der Europäischen Kommission, kann Audits finanzieren, um die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu bewerten und Haushalten bei der Auswahl der relevantesten und kosteneffizientesten Lösungen zu helfen, um die Energieeffizienz ihrer Gebäude erheblich zu steigern.

Im Rahmen von ACE-Retrofitting⁹ wurde die gegenwärtige Palette von Finanzierungslösungen, die WEG zur Verfügung stehen, untersucht. Dabei wurden einige Modelle mit höheren Bewertungen identifiziert (Assen Service Cost Model, Effirenov by ENGIE, Energies Positif und ABRACADABRA). Allerdings sind selbst diese weder allgemein bekannt noch überall anwendbar oder geeignet. Um Finanzierungsmodelle zu entwickeln, die dem spezifischen Bedarf von WEG und ihren Eigentümern gerecht werden, sind weitere Anstrengungen unterschiedlicher Akteure auf EU-Ebene sowie auf nationaler und regionaler Ebene erforderlich. Praktische Beispiele sind bereits vorhanden. So bietet der Nationaal Energiebespaarfonds¹⁰ in den Niederlanden WEG Kredite mit einer Laufzeit von 15/20/30 Jahren an – je nach Ziel und Umfang der beantragten Sanierung. Hervorzuheben ist, dass der Kredit für das Gebäude bestimmt ist und nicht namentlich an einen Eigentümer ausgestellt wird. Die Rückzahlung erfolgt über die Dienstleistungskosten, obschon diese Möglichkeit derzeit nur Gebäuden mit acht Wohnungen oder mehr zur Verfügung steht.

⁸ ELENA: <https://www.eib.org/en/products/advising/elena/index.htm>

⁹ ACE-Retrofitting Finanzierungslösungen für die Sanierung von WEG: https://www.nweurope.eu/media/9615/dt411_financial_solutions.pdf

¹⁰ VvE Energiebespaarlening: <https://www.energiebespaarlening.nl/vve>



Unterstützung der Gebäudedienstleister (Angebotsseite)

Um hochwertige Sanierungen durchzuführen, sind entsprechend qualifizierte Gebäudedienstleister erforderlich. Wird die Finanzierung der Fortbildungsaktivitäten der Anbieter gefördert, so kann dies den Aufbau entsprechender Kapazitäten beschleunigen.

Die ACE-Partnerstädte haben sich darum bemüht im Projekt auch den Aufbau entsprechender Wissenskapazitäten bei Gebäudedienstleistern zu unterstützen. Da energetische Sanierungen in WEG derzeit kaum durchgeführt werden, sind die Kapazitäten der Gebäudedienstleister noch nicht voll entwickelt. Um die Lieferkette auf die Chancen und die erwartete Zunahme der Sanierungen (und des Marktwachstums) abzustimmen, um stadtweite, nationale oder EU-Ziele zu erreichen, sind Investitionen erforderlich. ACE-Aktivitäten umfassen Schulungen, in denen der Markt für energetische Sanierungen erklärt und Tipps für den Markteintritt gegeben werden. Experten hatten bei interaktiven Konferenzen die Möglichkeit, von der Klimaagentur Paris (APC) ausgewählte technische Lösungen für die energetische Sanierung (z. B. Lüftungsanlagen, Außenisolierung, innovative Heizsysteme) anderen Baufachleuten vorzustellen. Darüber hinaus fanden zahlreiche Meetings, Webinare und Workshops statt, bei denen Fachleute über ihre Erfahrungen und Hindernisse für den Markteintritt sowie über Herausforderungen und Chancen innovativer Sanierungslösungen sprachen. Beispiele dieser Aktivitäten enthält der in vier Sprachen vorliegende ACE-Retrofitting-Ratgeber¹¹.

¹¹ ACE-Retrofitting-Ratgeber: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-5>



Hilfe für Eigentümer

Erweiterung von Energieberatungsleistungen, um Eigentümern in WEG ein vollständiges Hilfs- und Servicepaket bereitzustellen.

Der langwierige Entscheidungsprozess vor der Durchführung einer Sanierung ist oft das Ende von vielen energetischen Sanierungsbemühungen. Eigentümer und Immobilienverwalter, die sich auf diesem komplexen Weg zurechtfinden wollen, benötigen ein großes Maß an Wissen und Ausdauer. Ohne eine spezifische und umfassende unabhängige Beratung wird das Projekt so mitunter zu einer unüberwindlichen Herausforderung für WEG. Energie- oder Sanierungsberater, die für ACE-Projektstädte arbeiten, bieten einen umfassenden Coachingservice vom Beginn bis zur vollständigen Durchführung der Sanierungsarbeiten an. Das ACE-Retrofitting-Step-by-Step-Tool¹² umfasst einen komplexen dreiphasigen Prozess, der Kommunen, die energetische Sanierungsprojekte in WEG fördern wollen, als Blaupause dienen kann. Das Tool zielt auf den problematischen Beschlussfassungsprozess in WEG und Städten ab, in denen es vollständig implementiert wurde (wie in Maastricht). Inzwischen besteht Interesse, das Tool auch auf Ebene der Provinzen und darüber hinaus einzusetzen.

Phase 1 (Erste Schritte) inspiriert und mobilisiert WEG und bewertet vorhandene und benötigte Ressourcen.

Phase 2 (Der Start): In dieser Phase werden der Plan entwickelt und Experten für rechtliche, technische und finanzielle Fragen hinzugezogen und Sachverhalte in Zusammenhang mit Entscheidungsfindung und Kommunikation behandelt.

Phase 3 (Jetzt geht's ans Eingemachte): Hilfestellung für den Projekt-Management-Plan, den Zeitplan und transparente Kommunikation.

¹² ACE-Retrofitting-Step-by-Step-Tool: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-4>



Zusammenführung von Angebot und Nachfrage

Bessere Zusammenführung von Eigentümern (Nachfrage) und Baufachleuten (Angebot).

Die ACE-Retrofitting-Projektpartner haben Maßnahmen ergriffen, um die Angebots- und Nachfrageseite zusammenzubringen. Dieser häufig vernachlässigte Aspekt ist wichtig, um den Sanierungsplan zu unterstützen, Vertrauen aufzubauen und die Qualität durchgeführter Arbeiten zu erhöhen. Online-Plattformen und -portale, die Eigentümer und Fachleute zusammenbringen sollen, wurden mit Blick auf lokale Bedürfnisse in Aberdeen, Antwerpen, Frankfurt, Lüttich, Maastricht und Paris entwickelt. Es wurden Listen von Gebäudedienstleistern erstellt und Veranstaltungen zur Vermittlung durchgeführt. Frankfurt hat die „WEG-Bereiter-Liste“¹³ und damit eine qualitätsgeprüfte Liste von Energieberatern und Immobilienverwaltern geschaffen. Die Pariser CoachCopro-Plattform verschafft Eigentümern einen Überblick über die involvierten Fachleute und zeigt ihnen Sanierungsmöglichkeiten auf. Antwerpen¹⁴ verfügt über einen digitalen Marktplatz, um WEG und Fachleute mit Sanierungsberatern der Stadt und der AG Energiebesparingsfonds zusammenzubringen, die einschlägige Massnahmen fördert.

Obwohl Geschäftsmodelle, die keine öffentlichen Subventionen benötigen, dieses Modell unter Umständen übernehmen können (so wie in anderen Märkten), ist der gegenwärtige Sanierungsmarkt hierfür noch nicht reif genug. Ebenso schaffen unabhängige und unparteiische Akteure, die die beteiligten Akteure einer energetischen Sanierung auf offene und transparente Weise zusammenbringen, um energetische Sanierungen durchzuführen, einen beträchtlichen Mehrwert.

¹³ Frankfurt Sanierungswegweiser:

<https://www.sanierungswegweiser.info/weg-bereiter-liste-0>

¹⁴ Stadt Antwerpen – Samen Klimaactief:

<https://samenklimaactief.be/>



Herausgeber: Changeworks, Universität Maastricht, Energy Cities

Mit Beiträgen von:



Barbara De Kezel
renovatiecoach@antwerpen.be
Energiehaus Antwerpen



Béatrice Bienenfeld
beatrice.bienenfeld@apc-paris.com
Klimaagentur Paris



Véronique Biquet und Marc Schlitz
ace.retrofitting@liege.be
Stadt Lüttich



Sara Cameron
SarCameron@aberdeencity.gov.uk
Stadt Aberdeen



Jonas Geissler
sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de
Energierreferat Frankfurt am Main



Rianne van der Krogt
VvE-balie@maastricht.nl
Stadt Maastricht



**Annemarie van Zeijl-Rozema,
Piet Eichholtz, Rob Ruiter**
a.vanzeijl@maastrichtuniversity.nl
Universität Maastricht



Ian Smith
ismith@changeworks.org.uk
Changeworks UK