

## Facility Management

# Finanzielle Anreize und Mindestqualifikationen zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich nötig

Die Investitionen in energetische Sanierungen sind 2014 im Vergleich zu 2010 um 16 Prozent zurückgegangen. Immer mehr Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) haben ihre Investitionsbereitschaft zurückgefahren. Vor dem Hintergrund, dass die Sanierungsrate in WEG derzeit bei rund 0,6 Prozent liegt, für die Erreichung der Energiewende jedoch mindestens 2 Prozent jährlich notwendig sind, ist aus Sicht des Autors ein klimaneutraler Gebäudebestand mit dem bisherigen Förderinstrumentarium nicht erreichbar. Zurückgeführt wird diese Entwicklung aber auch auf die fehlende Motivation und Qualifikation von Immobilienverwaltern, energetische Sanierungen anzuregen und zu begleiten. Red.

71 Prozent aller Investitionen im Wohnungsbau fließen in die Erhaltung und Modernisierung bestehender Gebäude. Im Jahr 2014 waren dies über 130 Milliarden Euro. Besorgniserregend ist allerdings, dass die Investitionen in energetische Sanierungen im Vergleich zu 2010 um 16 Prozent rückläufig waren. Das geht aus dem Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2015 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor. Für den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) kommt diese Entwicklung nicht überraschend. Er fordert seit Jahren Förderanreize für Immobilienverwalter zur Begleitung energetischer Modernisierungen sowie eine Informationsoffensive für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG).

Ungeachtet der kommenden Bedarfsentwicklung stieg das nominale Bauvolumen im Wohnungs-, Gewerbe- und öffentlichen Bau und erreichte 2014 mit knapp 330 Milliarden seinen bisherigen Höchststand. Wesentliche Stütze dabei ist die Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 56 Prozent. Neben der guten Ar-

beitsmarktlage und steigenden Einkommen begünstigen niedrige Kreditzinsen und ein florierender Neubau, insbesondere von Mehrfamilienhäusern, die Investitionen. Die starke Zuwanderung wird die Nachfrage nach neuem Wohnraum weiter erhöhen. Ein gegensätzliches Bild zeichnet sich jedoch bei Investitionen in energetische Sanierungen ab: das Investitionsvolumen sank gegenüber 2010 um 16 Prozent.

Der DDIV hat diese Entwicklung vorausgesehen, da immer mehr WEG ihre Investitionsbereitschaft zurückgefahren haben. Vor dem Hintergrund, dass die Sanierungsrate in WEG derzeit bei rund 0,6 Prozent liegt, für die Erreichung der Energiewende jedoch mindestens 2 Prozent jährlich notwendig sind, ist ein klimaneutraler Gebäudebestand mit dem bisherigen Förderinstrumentarium nicht erreichbar.

### Informationskampagne für Wohnungseigentümer

Als Ursache für den Rückgang der Sanierungstätigkeit benennt das BBSR geringe Maßnahmen an der Gebäudehülle, was auf eine zunehmende Verunsicherung der Wohnungseigentümer zurückgehen würde. Insbesondere die Diskussion um die wirtschaftliche Rentabilität von Wärmeverbundsystemen schrecke demnach viele Eigentümer ab. Auch Investitionen in Fotovoltaikanlagen brachen ein, nachdem die Förderung dafür abgesenkt wurde. Angesichts dieser ernstzunehmenden Entwicklung drängt der DDIV erneut auf eine Informationsoffensive für Wohnungseigentümer und Immobilienverwalter. Eine eigenständige Initiative wird

auch von der Deutschen Energie-Agentur (dena) unterstützt. Der Vorsitzende der Geschäftsführung, Andreas Kuhlmann, begrüßte die Idee einer solchen Kampagne, da Wohnungseigentümer vor anderen Herausforderungen als Ein- und Zweifamilienhausbesitzer stehen.

### Fehlende Anreize für Immobilienverwalter

Der DDIV führt diese Entwicklung aber auch auf die fehlende Motivation und Qualifikation von Immobilienverwaltern zurück, energetische Sanierungen anzuregen und zu begleiten. In einer 2014 von DDIV und KfW durchgeführten Umfrage gaben 58 Prozent der befragten Immobilienverwalter an, dass finanzielle Anreize fehlen, um derart komplexe Prozesse anzugehen. Neben zusätzlichen Haftungsrisiken erfordern die Planungs- und Baumaßnahmen ein erhöhtes Arbeitsaufkommen. Oft werden dabei die Vorleistungen des Verwalters durch die WEG nicht vergütet. Da nicht immer sicher ist, ob die WEG sich letztlich für eine energetische Sanierung entscheidet, hindert es in vielen Fällen sich diesen Sanierungsprozessen zu stellen. Der DDIV hält daher eine Sondervergütung ähnlich der des Energieberaters für zwingend notwendig.

Vor dem Hintergrund der sinkenden Sanierungsaktivitäten gewinnt auch die Einführung von Mindestanforderungen für Immobilienverwalter zusätzlich an Bedeutung. In der von DDIV und KfW durchgeführten Umfrage räumten 61 Prozent der Immobilienverwalter ein, mit der Komplexität der Prozesse überfordert zu sein. 42 Prozent der Befragten attestierte sich fehlendes Know-how. Da Fachwissen aber auch hohe Qualitätsstandards bei der Ausübung der Tätigkeit Grundlage dafür sind, um Sanierungsaktivitäten in WEG anzustoßen, bedarf es der Fortführung des bereits angestoßenen Gesetzgebungsverfahrens. Der DDIV drängt daher weiter auf eine zügige Umsetzung des vorliegenden Referentenentwurfes und hatte dies zuletzt vor dem Nationalen Normenkontrollrat noch einmal grundlegend begründet.

#### Der Autor

#### Martin Kaßler

Geschäftsführer, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Berlin

