



GREEN HOME

EIN PROJEKT IM RAHMEN VON

**HORIZON
2020**

**DOKUMENTATION DER
PROJEKTERGEBNISSE
01.10.2021 - 30.09.2024**



EDITORIAL	03
DAS PROJEKT „GREEN HOME“	04
GRUNDLAGEN	
1. Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.....	07
2. Analyse des WEG-Gebäudebestands in Deutschland.....	11
PROJEKTERGEBNISSE	
1. Persona-Arbeit in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG).....	16
2. Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen.....	19
3. Der individuelle Sanierungsfahrplan.....	22
4. Contracting-Modelle.....	24
5. Prozessbegleitung von WEG bei Energieeffizienzmaßnahmen	26
WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN	
1. Links und Literatur.....	30
2. Die Projektpartner.....	31

EDITORIAL

Europa steht vor einer entscheidenden Herausforderung: Der Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand erfordert tiefgreifende Veränderungen im Umgang mit Energie und Ressourceneffizienz in unseren Wohngebäuden. Besonders in älteren Mehrfamilienhäusern liegen große, ungenutzte Potenziale zur Reduzierung des Energieverbrauchs, die wir dringend aktivieren müssen, um unsere Klimaziele zu erreichen. Hier setzt das Projekt GREEN Home an.

Die Sanierung und energetische Modernisierung von Wohngebäuden ist eine komplexe Aufgabe, bei der viele Akteure involviert sind. Eigentümergemeinschaften, Immobilienverwalter und finanzielle Institutionen müssen eng zusammenarbeiten, um nachhaltige und tragfähige Lösungen zu finden. GREEN Home hat es sich zur Aufgabe gemacht, diese Zusammenarbeit zu fördern, innovative Finanzierungsmodelle zu entwickeln und praxisnahe Werkzeuge bereitzustellen, die alle Beteiligten unterstützen.

Die Vision ist es, den Wandel in der Gebäudewirtschaft aktiv zu gestalten. Dies erfordert ein gemeinsames Engagement, mutige Entscheidungen und einen kontinuierlichen Dialog zwischen allen Akteuren. Nur so können wir die notwendigen Schritte in Richtung einer klimafreundlichen Zukunft gehen.

Wir laden Sie ein, Teil dieser Bewegung zu werden. Nutzen Sie die im Rahmen von GREEN Home entwickelten Ansätze, bringen Sie sich aktiv ein und tragen Sie dazu bei, dass unsere Städte und Gemeinden nicht nur effizienter, sondern auch lebenswerter werden. Die Zukunft unserer Gebäude liegt in unseren Händen – lassen Sie uns gemeinsam an einem grünen und nachhaltigen Europa arbeiten.



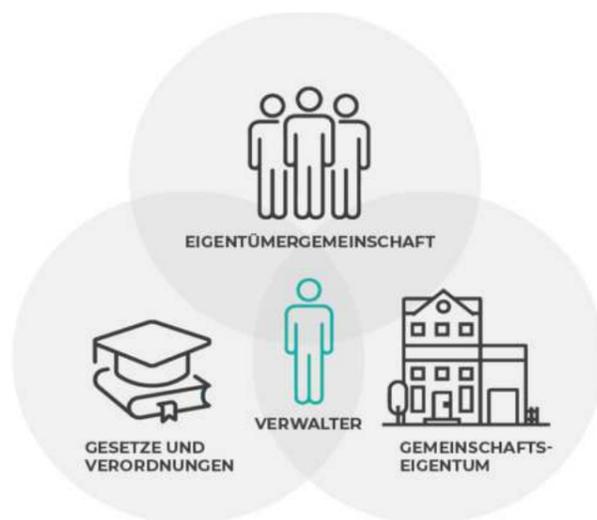


DAS PROJEKT GREEN HOME

Das Konzept

Das europäische Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 lässt sich nur über eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden erreichen. Von den 19 Millionen Wohngebäuden mit ca. 42 Millionen Wohnungen in Deutschland sind etwa 1,8 Millionen Gebäude mit zehn Millionen Wohnungen als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) organisiert. Das entspricht knapp einem Viertel aller Wohnungen in Deutschland. Die Sanierungsquote dieser Mehrfamilienhäuser liegt jedoch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Insbesondere Gebäude, die zwischen 1949 und 1990 gebaut wurden, haben große Energieeffizienzpotenziale. Der Primärenergieverbrauch der Wohngebäude, die bis 1978 erbaut wurden, liegt durchschnittlich bei 247 kWh/m² pro Jahr und summiert sich auf rund 56 Prozent aller deutschen Mehrfamilienhäuser. Dies entspricht 1.008.000 Bestandsgebäuden mit hohem Sanierungspotenzial.⁽¹⁾

Bei 83 Prozent der Eigentümergeinschaften übernehmen Immobilienverwaltungen im Auftrag der Eigentümerinnen und Eigentümer die Bewirtschaftung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Gebäudebestands.⁽²⁾ Immobilienverwalterinnen und -verwalter nehmen also eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung energetischer Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften ein. Sie müssen daher mit wirksamen



Finanzierungsinstrumenten und passenden Informationsmaterialien ausgestattet werden, um in Eigentümersammlungen Sanierungsmaßnahmen nachhaltig unterstützen zu können.

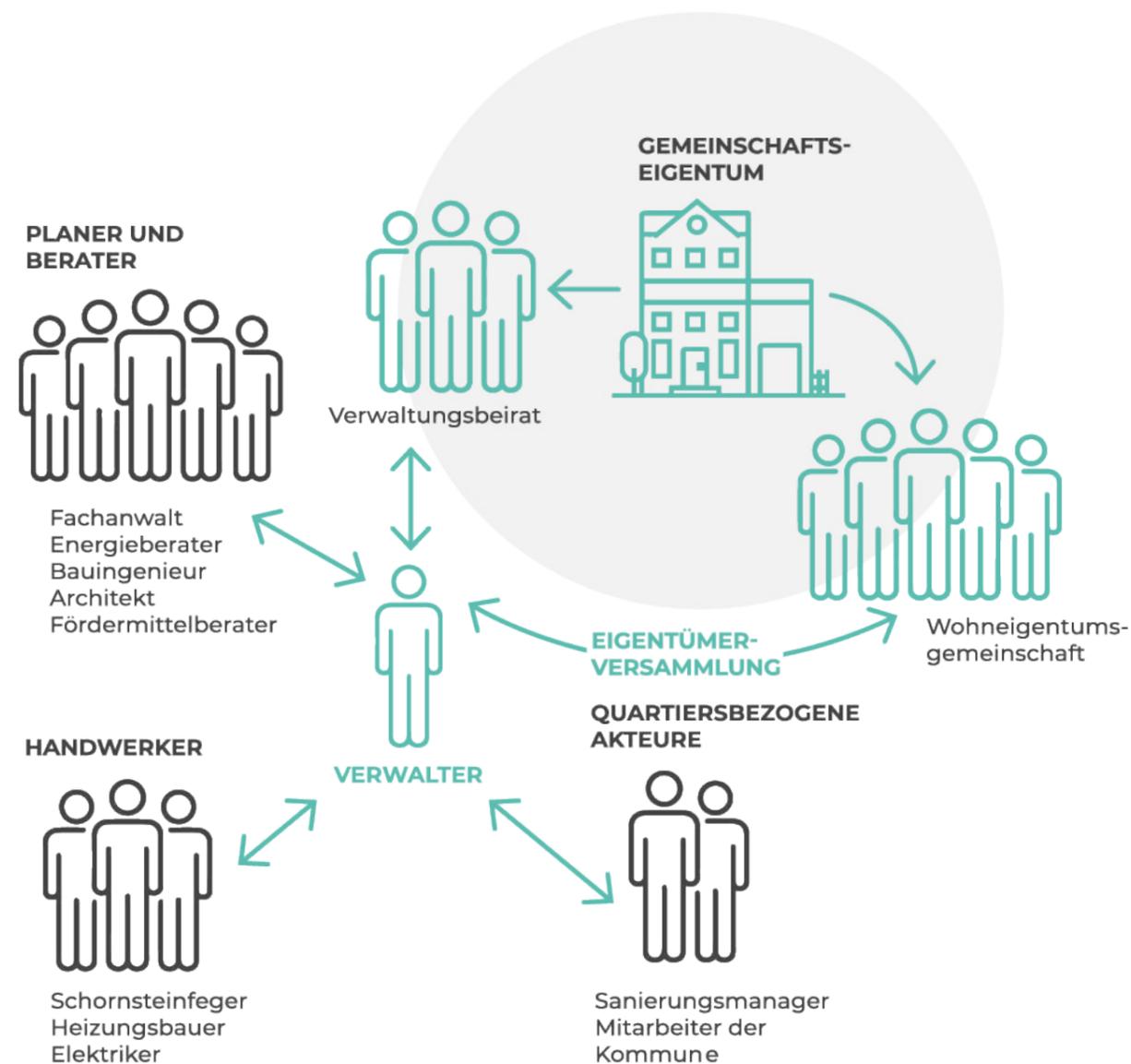
GREEN Home ist Teil der Initiativen „Smart Finance for Smart Buildings“ und „Sustainable Energy Investment Forums“ der Europäischen Kommission. Auf dieser Grundlage entwickelten die Projektpartner unter anderem praxistaugliche Werkzeuge und bedarfsorientierte Instrumente für die Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Projektziele

GREEN Home soll dazu beitragen, die Ziele des integrierten „Nationalen Energie- und Klimaplan“ (National Energy and Climate Plan NECP) zu erfüllen. Das Projekt zielt darauf ab, Wohnungseigentümergeinschaften und WEG-Verwaltungen bundesweit bei den Themen Klimaschutz und Energieeffizienz in den Planungs- und Entscheidungsprozessen von Eigentümergeinschaften systematisch zu unterstützen. Damit dies nachhaltig gelingt, wurden der Bedarf und die Interessen der beteiligten Personen und Stakeholder, die mit der Planung,

Finanzierung und Umsetzung von Baumaßnahmen bei Eigentümergeinschaften oder mit den rechtlichen Rahmenbedingungen befasst sind, berücksichtigt.

Im Rahmen von Round Tables und digitaler Workshops wurden die Herausforderungen und Ideen gemeinsam reflektiert sowie Empfehlungen und Modelle für konkrete Maßnahmen konzipiert. Der Dialog zwischen den Stakeholdern ermöglichte und förderte den kontinuierlichen Austausch zu Energieeffizienz- und Investitionsthemen.



Die Methodik



Status quo-Analyse

Im Rahmen der Status quo-Analyse wurden Daten und Informationen über die Interessen und Bedarfe der Beteiligten, aktuelle Rahmen- und Marktbedingungen sowie bereits bestehende Finanzierungsinstrumente erhoben. Dabei wurden die regionalen Besonderheiten in Deutschland berücksichtigt und exemplarisch für Berlin/Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg untersucht. Mit Hilfe von Experteninterviews wurden sowohl Bedarfe und Interessen der Stakeholder als auch ihre praktischen Erfahrungen und Einschätzungen zur Förderung von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften untersucht.

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde eine quantitative Umfrage entworfen und durchgeführt. Die darin erhobenen Daten dienen der Ableitung von Kriterien und Anforderungen für Energieeffizienzinvestitionen in Eigentümergeinschaften.



Erkenntnisse aus nationalen und internationalen Projekten

Der entwickelte Kriterien- und Anforderungskatalog sowie die erhobenen Bedarfe von Hauseigentümerinnen und -eigentümern sowie Immobilienverwalterinnen und -verwaltern wurden in einem weiteren Schritt mit Hilfe von nationalen und europäischen Best Practice-Projekten reflektiert. Die Ergebnisse und Erfahrungen aus ähnlichen EU-Projekten wurden in Bezug auf die Finanzierung und Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften analysiert und untersucht, inwieweit diese auf Deutschland übertragen und genutzt werden können.



Stakeholder-Engagement

Der Erfolg von GREEN Home hängt von der Qualität der Zusammenarbeit der verschiedenen Beteiligten ab. Daher liegt der Fokus auf der Etablierung einer engagierten Gemeinschaft nationaler Stakeholder und Interessenvertreterinnen und -vertreter in Deutschland. Dieses Stakeholder-Engagement beinhaltet unter anderem die Einrichtung einer nationalen Stakeholder-Plattform, die den Dialog und die Zusammenarbeit zwischen Versorgungsunternehmen, Finanzierungsinstituten und anderen relevanten Personen unterstützt. Die unterschiedlichen Kompetenzen der Beteiligten wurden im Rahmen verschiedener Veranstaltungsformate gebündelt und im Hinblick auf die Herausforderungen, vor denen Eigentümergeinschaften bei der Investition in umfangreiche Energieeffizienzmaßnahmen stehen, lösungsorientiert betrachtet.



Entwicklung innovativer und spezifischer Instrumente

Die Ableitung und Entwicklung nutzerzentrierter Finanzierungs- und Förderinstrumente und entsprechender Geschäftsmodelle stellten einen zentralen Fokus des Projekts dar. Dabei musste zum einen die Heterogenität von Eigentümergeinschaften samt den Besonderheiten von Gemeinschaftseigentum und zum anderen die Skalierbarkeit berücksichtigt werden. Dies geschah unter Einbindung von Sachverständigerinnen und -verständigern, z. B. für Energieberatung oder Fördermittelberatung.



Wissenstransfer

Die Etablierung eines kontinuierlichen Dialogs, die Vernetzung und der Wissenstransfer zwischen den Akteuren – über den Projektzeitraum hinaus – ist der Schlüssel zur Steigerung der Sanierungstätigkeit von WEG und somit essentiell für den langfristigen Erfolg des Projekts. Mit Blick auf die unterschiedlichen Beteiligten, die in das Thema Energieeffizienzinvestitionen in Eigentümergeinschaften involviert sind, ist es von Bedeutung, Informationen und Wissen zu bündeln und den unterschiedlichen Stakeholdergruppen in geeigneter Art und Weise zur Verfügung zu stellen. Dazu zählen auch die Verbreitung der zentralen Projektergebnisse sowie der entwickelten Finanzierungsinstrumente.



1. DIE RICHTLINIE ÜBER DIE GESAMTENERGIEEFFIZIENZ VON GEBÄUDEN

(ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS DIRECTIVE)

Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) ist ein umfassender Rahmen, der wichtige Strategien zur Optimierung der Gesamtenergieeffizienz von Immobilien umreißt. Die EPBD unterstreicht die Bedeutung von tiefgreifenden Sanierungen und gestaffelten Sanierungspässen. Sie stimmt mit den entsprechenden Anreizen der deutschen Politik überein und zeigt mögliche Optimierungsbereiche auf. Der Fokus der EPBD auf Energieeffizienz spiegelt sich in den langfristigen Zielen der EU in Bezug auf Nachhaltigkeit, Gesundheit und Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner wider.

In der EPBD werden zahlreiche wichtige Strategien für Gebäudesanierungen und zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden genannt, wobei der Schwerpunkt auf Mehrfamilienhäusern liegt.

01 Ziele der EPBD

Die Richtlinie zielt darauf ab, flächendeckend eine nachhaltige, emissionsarme und energieeffiziente Gebäudestruktur zu erreichen, die den Klimazielen der EU Rechnung trägt, indem sie Flexibilität und Praktikabilität bei der Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz bestehender Gebäude bietet. Der Schwerpunkt der Richtlinie liegt dabei auf der Förderung tiefgreifender oder umfassender

Sanierungen, zumal ein Großteil des Wohnungsbestands für das nächste Jahrhundert erhalten werden muss. Zudem sollen durch verschiedene Vorschriften der EPBD die bisherigen Hindernisse bei der Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden beseitigt werden.

Mit den Leitlinien soll sichergestellt werden, dass Sanie-

rungen die Energieeffizienz und die Gesamtleistung von Gebäuden erheblich verbessern. Für GREEN Home ist es relevant, dass der Begriff „umfassende Sanierung“ in der EPBD als deutliche Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes definiert ist. Konkret wird eine „tiefgreifende Renovierung“ als Renovierung festgelegt, die dem ersten Grundsatz der Energieeffizienz entspricht, um Gebäude vor 2030 oder nach 2030 umzubauen:

Bis zum 1. Januar 2030 ist das Ziel die Umwandlung eines Objekts oder einer Gebäudeeinheit in eine nahezu energieneutrale Struktur. In dieser Phase liegt der Schwerpunkt auf dem Übergang zu Immobilien mit sehr hoher Energieeffizienz, deren Energiebedarf weitgehend durch erneuerbare, einschließlich vor Ort oder in der Nähe erzeugter Energie, gedeckt wird.

Ab dem 1. Januar 2030 sieht die Verordnung ein ehrgeizigeres Ziel für die Umstellung von Gebäuden auf Null-

emissionsstrukturen vor. Dies bezieht sich auf Objekte mit einem geringen CO₂-Fußabdruck, d. h. die Nettomenge der vor Ort erzeugten Kohlenstoffemissionen ist null oder negativ, was häufig durch eine Kombination von Energieeffizienzmaßnahmen und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen erreicht wird.

Eine „gestaffelte tiefgreifende Sanierung“ ist definiert als eine Maßnahme, die in vielen Schritten in Übereinstimmung mit einem definierten Fahrplan durchgeführt wird, der in einem Sanierungspass erläutert wird und die Reihenfolge der Sanierungsaktivitäten beschreibt, um die Energieeffizienz der Immobilie erheblich zu verbessern. In Fällen, in denen es physisch und wirtschaftlich nicht möglich ist, ein Gebäude vollständig in ein Null-emissionsgebäude umzuwandeln, gilt eine Sanierung, die zu einer Verringerung des Primärenergieverbrauchs um mindestens 60 Prozent führt, als umfassende Sanierung im Sinne der Verordnung.

02 Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden gemäß der EPBD

Anpassungs- und Resilienzmaßnahmen

Politische Maßnahmen und Aktionen zielen darauf ab, die Klimaresistenz von Gebäuden zu erhöhen, Energiedienstleistungen zu fördern, den Brandschutz zu optimieren, sich auf Katastrophen vorzubereiten, gefährliche Chemikalien zu entfernen und die Zugänglichkeit zu erleichtern.

Die Europäische Union treibt Veränderungen in der Energieeffizienz von Immobilien stark voran, wobei der Schwerpunkt auf der Dekarbonisierung von Gebäuden und dem Erreichen von Energieeffizienz liegt. Dazu gehören die Festlegung nationaler Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz, die Verbesserung von Energieausweisen und die Förderung der schrittweisen Abschaffung von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln.

Angleichung an bestehende Vorgaben und Anreize

- Nachrüstung von Gebäudehüllenelementen: Mehrere deutsche Programme, wie die Bundesförderung

Effiziente Gebäude (BEG), bieten Änderungen an der Gebäudehülle an, die die Anforderungen der EPBD erfüllen.

- Energieausweise: Wie die EPBD verlangt auch die deutsche Rechtslage Energieausweise mit Empfehlungen für Verbesserungen.
- Anpassungs- und Resilienzmaßnahmen: Diese räumen der Klimaresilienz Priorität ein und spiegeln damit die Ziele der EPBD wider.
- Förderung von tiefgreifenden Sanierungen: Das Programm der KfW-Förderbanken bietet Zuschüsse für tiefgreifende Sanierungen, die über die Mindeststandards hinausgehen.

Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz

- Das deutsche Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Sanierungen fest, die mit dem Ziel der EPBD übereinstimmen, bis 2050 ein Niedrigstenergiegebäude zu schaffen.
- Tiefgreifende Sanierungen müssen die Gesamtenergieeffizienz verbessern, wenn dies technisch, betrieblich und wirtschaftlich möglich ist.

- Die Nachrüstung oder der Ersatz von Gebäudeelementen mit erheblichen energetischen Auswirkungen müssen unter Berücksichtigung der Machbarkeit die Mindestanforderungen erfüllen.
- Die Mitgliedstaaten sollen hocheffiziente alternative Systeme für größere Gebäudesanierungen unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren fördern.

Spezifische Sanierungsmaßnahmen

- Parkplätze und elektrische Infrastrukturen müssen bei großen Sanierungen gezielt saniert werden.

03 Schwerpunkte der EPBD

01. Abgestufte umfassende Sanierungen

Die Richtlinie erkennt die potenziell hohen Vorlaufkosten und Störungen bei größeren Sanierungen „auf einen Schlag“ an und schlägt gestaffelte umfassende Sanierungen als praktikable Lösung vor. Dabei wird die sorgfältige Planung betont, damit künftige Sanierungsphasen nicht behindert werden.

02. Sanierungspässe als nützliches Instrument

Sanierungspässe sind ein nützliches Instrument, um einen klaren Weg für umfassende Sanierungen aufzuzeigen, der es Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Investorinnen und Investoren ermöglicht, die Phasen erfolgreich zu planen. Die Mitgliedstaaten werden aufgefordert, Sanierungspässe als optionales Instrument anzubieten, damit bei angemessener Finanzierung bessere Ergebnisse für die Bewohnenden, die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie den Staat erzielt und langfristige private Finanzierungen freigesetzt werden.

03. Unterstützung für tiefgreifende Sanierungen

In Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierungswelle-Strategie verlangt die Richtlinie von den Mitgliedstaaten mehr finanzielle, administrative und technische Unterstützung für tiefgreifende Sanierungen. Dazu gehören die Verbesserung der Energieeffizienz und der Umweltqualität in Innenräumen, die Beseitigung von Asbest und anderen gefährlichen Stoffen sowie die Gewährleistung der Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften.

- Die Vorverkabelung sollte die gleichzeitige Nutzung von Ladestationen an allen Parkplätzen oder an möglichst vielen Fahrradabstellplätzen ermöglichen.
- Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz (EPCs) sind erforderlich.
- Die Energieausweise enthalten Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen, sofern das Gebäude nicht bereits die Energieeffizienzklasse A erreicht.
- Die Empfehlungen für Energieausweise gelten für wesentliche Verbesserungen der Gebäudehülle, der technischen Systeme und einzelner Gebäudeelemente.

04. Anreize für umfassende Sanierungen

Die Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu, mehr finanzielle, steuerliche, administrative und technische Unterstützung für tiefgreifende und schrittweise tiefgreifende Sanierungen bereitzustellen. Es sollen Anstrengungen unternommen werden, um den Primärenergieverbrauch in Gebäuden zu senken, vor allem in solchen, die den aktuellen Anforderungen noch nicht entsprechen.

05. Beseitigung nicht-wirtschaftlicher Hemmnisse

Der Schwerpunkt liegt auf der Beseitigung nicht-wirtschaftlicher Hindernisse für die Gebäudesanierung, wie z. B. das Erfordernis der Einstimmigkeit bei Miteigentümergeinschaften oder die Möglichkeit, dass Miteigentümerstrukturen direkt finanzielle Unterstützung erhalten. Dieser Leitfaden soll Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern dabei helfen, häufige Probleme bei tiefgreifenden Sanierungen zu überwinden.

06. Finanzielle Maßnahmen und technische Hilfe

Die Richtlinie beschreibt die Umsetzung geeigneter finanzieller und technischer Unterstützung, wobei der Schwerpunkt auf gefährdeten Haushalten liegt und solchen, die von Energiearmut betroffen sind. Der Bericht unterstreicht die Notwendigkeit integrierter Finanzierungsmodelle, die Anreize für tiefgreifende und schrittweise Verbesserungen schaffen, doppelte Anreize beseitigen und die sozialen Auswirkungen überwachen.

07. Förderung von hocheffizienten Systemen

Wo immer möglich, werden Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, die grundlegend saniert werden, dazu ermutigt, hocheffiziente alternative Systeme einzubauen. Dies beinhaltet die Ver-

besserung der Umweltqualität in Innenräumen, die Anpassung an den Klimawandel, die Gewährleistung des Brandschutzes, die Beseitigung gefährlicher Stoffe und die Gewährleistung der Zugänglichkeit für alle.

04

Vergleich: EPBD und aktuelle Rechtslage in Deutschland

Angleichung an bestehende deutsche Politiken und Anreize

- Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz: Das deutsche Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Sanierungen fest, die mit dem Ziel der EPBD übereinstimmen, bis 2050 ein Niedrigstenergiegebäude zu schaffen.
- Nachrüstung von Gebäudehüllenelementen: Mehrere deutsche Programme, wie die Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG), bieten Änderungen an der Gebäudehülle an, die die Anforderungen der EPBD erfüllen.
- Energieausweise: Wie die EPBD verlangt auch die deutsche Rechtslage Energieausweise mit Empfehlungen für Verbesserungen.
- Förderung von tiefgreifenden Sanierungen: Programm der KfW-Förderbanken bietet Zuschüsse für tiefgreifende Sanierungen, die über die Mindeststandards hinausgehen.
- Anpassungs- und Resilienzmaßnahmen: Diese räumen der Klimaresilienz Priorität ein und spiegeln damit die Ziele der EPBD wider.
- Insgesamt stimmen die deutschen Vorschriften mit dem Ziel der EPBD-Neufassung überein, die Energieeffizienz von Mehrfamilienhäusern zu verbessern.

Unterschiede zwischen der EPBD und bundesdeutschem Recht

- Definition der tiefgreifenden Sanierung: Das deutsche GEG (55 Prozent Primärenergieeinsparung) ist weniger ehrgeizig als die EPBD für tiefgreifende Sanierungen (60 Prozent), die keine Null-Emissions-Kriterien erfüllen.
- Während verschiedene deutsche Programme schrittweise Sanierungen fördern, gibt es keine nationale

Notwendigkeit für Sanierungspässe, im Gegensatz zur Förderung durch die EPBD.

- Anreize für umfangreiche Sanierungen: Während Deutschland finanzielle Unterstützung anbietet, sieht die EPBD größere Anreize vor als die geltenden deutschen Gesetze. Das Hindernis ist finanzieller Art: Es fehlt eine langfristige, bezahlbare Lösung. Eine Laufzeit von 30 bis 45 Jahren ist notwendig.
- Beseitigung nicht-wirtschaftlicher Hindernisse: Deutschland hat zwar Anstrengungen unternommen, um die Problematik des Miteigentums zu lösen, doch sollte mehr getan werden, um den Schwerpunkt der EPBD auf die Beseitigung nicht-wirtschaftlicher Hindernisse zu legen.
- Die Angleichung der Definition einer tiefgreifenden Sanierung, die Einführung von obligatorischen Renovierungspässen und die Verstärkung der Anreize für tiefgreifende Sanierungen sind allesamt potenzielle Bereiche für Verbesserungen.
- Eine umfassende Überprüfung jeder einzelnen Institution, sowohl des Bundes (KfW, dena, BMWK) als auch der Länder (für Umwelt zuständige Landesministerien) wäre erforderlich, um insbesondere die regionalen Unterschiede vollständig abzubilden.

Zusammenfassend ist die EPBD entscheidend für die Förderung energieeffizienter und nachhaltiger Gebäudepraktiken in der EU. Sie betont tiefgreifende Sanierungen basierend auf gestaffelten Sanierungspässen und umfangreiche Förderungen, um die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern und die EU-Klima- und Energieziele zu erreichen.



2. ANALYSE DES WEG-GEBÄUDEBESTANDS IN DEUTSCHLAND

Um Deutschland auf einen klimaneutralen Pfad zu bringen, ist es unerlässlich, den Energieverbrauch im Gebäudebereich zu reduzieren und gleichzeitig erneuerbare Energien für Heizung und Strom zu nutzen. Dies kann nur durch die Modernisierung des bestehenden Gebäudebestands erreicht werden, da der Gebäudesektor den größten Energieverbrauch des Landes erzeugt. Das Klimaschutzgesetz sieht vor, dass der Gebäudesektor in den nächsten zehn Jahren schneller dekarbonisiert werden muss als andere Sektoren, um einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu erreichen. Entsprechend müssen die 2030er-Jahre das Jahrzehnt der Gebäudesanierung in Deutschland werden. Gebäude mit der niedrigsten Energieeffizienz und dem höchsten Einsparpotenzial müssen dafür zuerst saniert werden.

Das Projekt GREEN Home soll Energieeffizienzinvestitionen von Wohnungseigentümergeinschaften nachhaltig fördern. WEG sind eine herausfordernde Zielgruppe für umfassende energetische Sanierungen, denn dort ist es schwieriger, Entscheidungen über energetische Sanierungsmaßnahmen zu treffen, da diese gemeinschaftlich beschlossen werden müssen. Daher führen sie seltener energetische Sanierungen durch und haben

oft ein hohes Energieeinsparpotenzial. Zwei der größten Hindernisse sind die mangelnde Kenntnis des Gebäudezustands und die Erhebung von Informationen über energetische Effizienz- und Sanierungsmaßnahmen. Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter spielen als Multiplikatoren eine zentrale Rolle bei der Planung und Umsetzung von umfassenden energetischen Sanierungen.

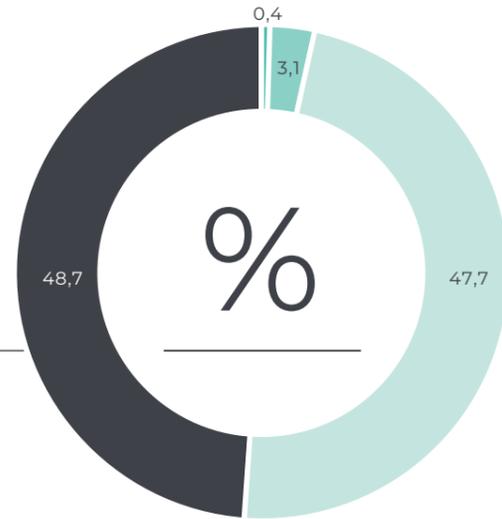
Seit 1990 sanken die Emissionen in Deutschland um 38,7 Prozent. Das Ziel für 2030 ist ein Minus von 65 Prozent. Im Jahr 2021 kam es zu einer Emissionsminderung von knapp vier Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten (minus 3,3 Prozent) auf rund 115 Millionen CO₂-Äquivalenten. 73,2 Prozent der Gesamtemissionen im Gebäudesektor werden von privaten Haushalten (insbesondere der Raumwärme) verursacht. Seit dem Jahr 2000 ist die Pro-Kopf-Wohnfläche um 21 Prozent gestiegen, was mit einem höheren Energieverbrauch einhergegangen ist.⁽⁹⁾ Es gibt verschiedene Gründe für eine Zunahme der Wohnfläche pro Person, dazu zählen insbesondere der Anstieg der Wohnfläche bei älteren Menschen und eine Zunahme an Single-Haushalten.

Dies kann auf die Entwicklung der Altersstruktur und ein

Sind die Rücklagen in den von Ihnen betreuten WEG hoch genug, um die betreffenden Gebäude umfassend energetisch zu sanieren?

Zeitraum der Umfrage: 14.-19. März 2023 | Verwaltungsunternehmen: 1.563

- Ja, auf jeden Fall
- Eher ja
- Nein, eher nicht
- Nein, auf keinen Fall



Quelle: VDIV Deutschland

verändertes Haushaltsbildungsverhalten zurückzuführen sein, wie insbesondere eine höhere Eigentumsquote bei älteren Menschen und dem Verbleib in früher als Familie genutzten Wohnräumen.

Die Datenanalyse hat eine besondere Relevanz für die Entwicklung und Bereitstellung von Finanzinstrumenten und kann auch helfen, Barrieren für die Durchführung von Sanierungen zu identifizieren und diese gezielt anzugehen. Denn bestimmte WEG haben Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Sanierungen oder bei der Suche nach qualifizierten Handwerkerinnen und Handwerkern. Außerdem kann die Datenana-

lyse dazu beitragen, die Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren im Bereich der energetischen Sanierungen zu verbessern, etwa dass Energiedienstleister und Finanzierer besser auf die Bedürfnisse der WEG eingehen und dass WEG besser über ihre Möglichkeiten informiert werden. Die Datenerhebung verdeutlicht auch, dass einige WEG einen höheren Sanierungsbedarf haben als andere oder dass bestimmte WEG aufgrund ihrer Größe oder Lage besondere Unterstützung benötigen. Eine gründliche Auswertung ermöglicht es, passgenaue Finanzierungsinstrumente zu entwickeln, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der WEG entsprechen.

Der Wohngebäudebestand in Deutschland

Die deutsche Gebäudestatistik wird auf der Grundlage von Zählungen vorgelegt, die alle zehn Jahre durchgeführt werden. Viele der folgenden aufgeführten Daten basieren auf der nationalen Volks- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 und werden ergänzt durch verfügbare aktuelle Statistiken.

In Deutschland existiert derzeit noch kein einheitliches Register, das den vollständigen Überblick über die Anzahl an Wohnungen und Gebäuden in allen Regionen gibt. Ein Gebäude- und Wohnungsregister soll als Grunddatenbestand zu Gebäuden und Wohnungen in Deutschland dienen, um Antrags- und Verwaltungsverfahren zu vereinfachen, Steuern und Abgaben nutzerzentriert und einfach zu erheben sowie Kosten für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen sowie Verwaltungen zu sparen.

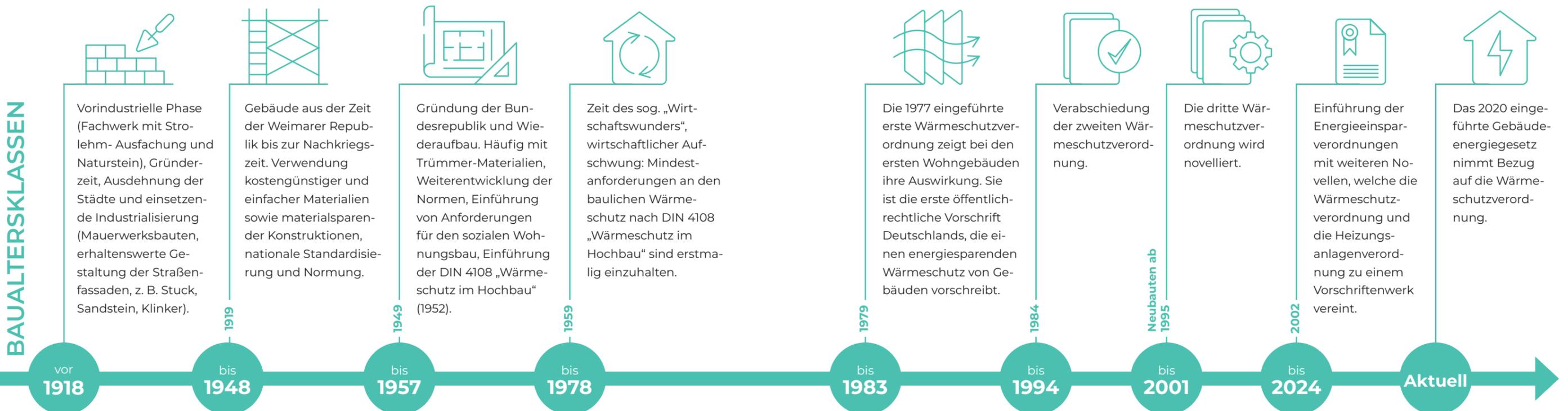
Das Gebäudewohnungsregister (GWR) soll diese Lücke schließen und als Basisregister behörden- und ebenenübergreifend Immobiliendaten bedarfsorientiert bereitstellen. Die GWR-Daten schaffen Wertschöpfungspotenziale für Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft. In Bezug auf die Energie- und Klimaschutzpolitik soll das Register zukünftig eine wichtige Rolle für das Monitoring

der Energiewende und des Klimaschutzes spielen, unter anderem durch die Aufnahme energetischer Gebäude Merkmale und die Einführung digitaler Energieausweise.

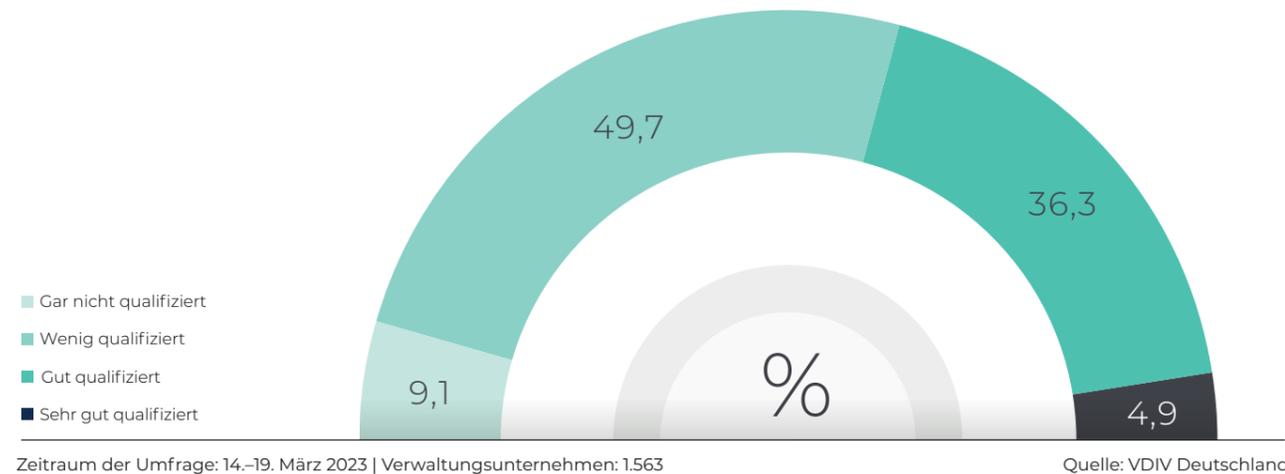
In Deutschland werden Wohngebäude üblicherweise basierend auf ihren energierelevanten Eigenschaften in vier Gebäudetypologien und sieben Bauperioden eingeteilt. Die Klassifizierung basiert auf der IWU-Typologie aus dem Jahr 2015.

- **Einfamilien- /Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH):**
Freistehende Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen
- **Reihenhaus (RH):**
Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen als Doppelhaus, gereihtes Haus o.ä. Typ
- **Mehrfamilienhaus (MFH):**
Wohngebäude mit 3-12 Wohnungen
- **Großes Mehrfamilienhaus (GMH):**
Wohngebäude mit 13 oder mehr Wohnungen

Vor 2009 wurden Wohngebäude entsprechend ihrer Baualterklasse kategorisiert. Das Alter eines Gebäudes ist ein wichtiger Faktor, da es durch die Wohngebäude-typologie einen starken Einfluss darauf hat, wie viel Wärme benötigt wird.



Wie gut qualifiziert fühlen Sie sich für die Begleitung und Umsetzung umfassender energetischer Sanierungsmaßnahmen und/oder energetischer Baumaßnahmen in WEG?



Die Unterteilung in Baualtersklassen sind durch Kriterien gekennzeichnet, die aus energietechnischer Sicht für bestimmte Bauepochen und Veränderungen in den bauphysikalischen Vorschriften jeweils typisch sind. Diese Faktoren bestimmen, wie Gebäude konstruiert wurden, einschließlich typischer Bauteile, wie z. B. Fenstergrößen, die den Energiebedarf beeinflussen.

In Deutschland gibt es Zeiträume, in denen viele Gebäude errichtet wurden, die baulich und räumlich kaum zu verändern sind. Insbesondere in den Jahren 1949 bis 1958 sowie in den 1960er und 1970er Jahren wurden viele kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis zwölf Wohnungen gebaut. Eine große Anzahl von Gebäuden, die in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet wurden, weist häufig Defizite in Bezug auf Wärme- und Schallschutz auf. Der deutsche Gebäudebestand zählt aktuell rund 19,4 Millionen. Wohngebäude mit 40,5 Millionen Wohnungen im Jahr 2021. 3,3 Millionen des Gebäudebestandes fallen unter den Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser (MFH) mit drei und mehr Wohnungen. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude in Deutschland sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Jahr 2021 gab es insgesamt 22,4 Millionen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.⁽⁴⁾

Rund 15 Millionen Menschen in Deutschland leben in WEG. Sie stellen mehr Mietwohnungen als kommunale und genossenschaftliche Unternehmen zur Verfügung. Die WEG ist somit die zweitwichtigste Eigentumsform nach dem Eigenbesitz von Wohnhäusern (EFH, ZFH, MFH). Aus diesem Grund nehmen WEG eine bedeutende Stellung im Segment der Mehrfamilienhäuser ein. Der Anteil von Wohnungen in WEG liegt in den südlichen und westlichen Bundesländern (Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Bayern) etwas höher als in

den östlichen Bundesländern. Im Vergleich zu anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union hat Deutschland eine niedrigere Wohneigentumsquote.

Sanierungs- und Energieeffizienzpotenzial in WEG in Deutschland

Die Bundesregierung plant einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland bis zum Jahr 2045. Gebäude sollen bis dahin nur noch einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen. Informationen zur energetischen Qualität der Wohngebäude, der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investorenstruktur und zu bereits durchgeführten Sanierungen mit oder ohne Inanspruchnahme von Fördergeldern liegen in Deutschland jedoch nicht in vollem Umfang und in gewünschter Qualität vor. Aktuell existiert keine jährliche amtliche Erhebung und auch keine allgemeingültige Definition der Sanierungsrate und/oder Sanierungstiefe.

Basierend auf Gebäudedaten von branchenrelevanten Monitorings sind etwa 36 Prozent des deutschen Wohngebäudebestands unsaniert und 50 Prozent teilsaniert. Der Sanierungsstand von WEG liegt deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Das große Energieeffizienzpotenzial in MFH, die als WEG organisiert sind, resultiert aus der Bausubstanz der bestehenden MFH. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass zwei Drittel der Wohngebäude (5,3 Millionen), die als WEG organisiert sind, vor 1979 und damit überwiegend vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung erbaut wurden. Investitionen in Energieeffizienz und die Integration erneuerbarer Energien im Segment der WEG sind daher ein Schlüssel, um das Ziel der Klimaneutralität im deutschen Gebäudebestand zu erreichen und die Sanie-

rungsquote zu erhöhen. Entsprechend dem Anteil von knapp 56 Prozent von WEG in Mehrfamilienhäusern gibt es in Deutschland etwa 1.008.000 WEG-Gebäude mit hohem Sanierungspotenzial.⁽⁵⁾

Für private Haushalte bleiben fossile Energiequellen weiterhin die wichtigsten Energiequellen. Die meisten Wohnungen (75 Prozent) werden hauptsächlich mit Gas oder Heizöl beheizt. Über die Hälfte (52,1 Prozent) aller Wohnungen werden mit Gas beheizt, während knapp ein Fünftel (23,5 Prozent) mit Heizöl beheizt werden.⁽⁶⁾ Der Anteil an Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, ist im Nordwesten besonders hoch. Im Gegensatz dazu ist die Abhängigkeit von Gas im Süden des Landes deutlich geringer. Dafür sind im Süden und in der Mitte des Landes Ölheizungen weiterverbreitet. Auf lange Sicht kann damit gerechnet werden, dass die Energiepreise höher sein werden als im Jahr 2021. Dies bietet einen größeren Anreiz, Energieeffizienzmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden durchzuführen.

Bei investiv anspruchsvollen Maßnahmen – wie zum Beispiel bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle – liegt die Häufigkeit bei EFH/ZFH um 50 Prozent höher als bei den andern Gebäudetypen. Die Modernisierungstätigkeit ist bei MFH insgesamt geringer ausgeprägt als bei EFH/ZFH. Es gibt bedeutende Unterschiede in den energetischen Sanierungsquoten zwischen den ost- und westdeutschen Bundesländern: Laut einer statistischen Erhebung von 74.000 Gebäuden sind die Wohngebäude in den ostdeutschen Bundesländern durchschnittlich 50 Jahre alt oder älter, während sie in den westlichen Bundesländern zwischen 1972 und 1989 erbaut wurden. Obwohl diese jünger sind, sind die Wohngebäude in den ostdeutschen Bundesländern in der Regel besser saniert als in den westlichen Bundesländern.

Spezifische Herausforderungen von WEG

Laut dem VDIV Branchenbarometer 2022 erwarten 93 Prozent der Immobilienverwalterinnen und -verwalter einen Sanierungsstau in absehbarer Zeit. Die erforderlichen Gesamtinvestitionen für Renovierungen belaufen sich auf etwa 218,8 Milliarden Euro. Die öffentliche Hand ist nicht in der Lage, solche Investitionen bereitzustellen. Daher ist die Entwicklung und Umsetzung innovativer Geschäfts- und Finanzierungsmechanismen von entscheidender Bedeutung. Die Umsetzung effektiver und umfassender Energieeffizienzmaßnahmen in WEG erfordert jedoch neben erheblichen finanziellen Mitteln



für die Sanierung die Zustimmung des Großteils der Eigentümerinnen und Eigentümer und steht damit vor besonderen Herausforderungen im Vergleich etwa zu Genossenschaften oder kommunalen Trägern.

Energieeffizienzmaßnahmen in WEG sind aufgrund einer Vielzahl beteiligter diverser Akteure und zu beachtender Rahmenbedingungen komplex und aufklärungsintensiv. Neben Interessensunterschieden, beispielsweise aufgrund der Nutzung der Eigentumswohnung (Vermietung vs. Selbstnutzung), persönlicher Gegebenheiten und sich unterscheidender finanzieller Möglichkeiten der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, hemmen insbesondere Informationsasymmetrien den Prozess der Entscheidungsfindung. Eigentümerinnen und Eigentümer verfügen oftmals nicht über eine ausreichende wohnungswirtschaftliche, bautechnische und klimaschutzrelevante Expertise. Ein Mangel an Technologie- und Projektmanagement-Know-how und begrenztes Wissen über die Vorteile einer energetischen Sanierung von Gebäuden stellen zusätzliche Hindernisse für die Umsetzung von energetischen Sanierungen dar. Zudem fehlt es den WEG an finanziellen Rücklagen und langfristig angelegter Sanierungs- und Finanzierungsplanungen.

Bei 83 Prozent der WEG übernehmen WEG-Verwaltungen treuhänderisch im Auftrag der Eigentümerinnen und Eigentümer die Bewirtschaftung und Werterhaltung des Gebäudes sowie verwalten und erhalten deren Wohngebäude. Professionelle Wohnimmobilienverwalter moderieren die Entscheidungsprozesse der Eigentümerinnen und Eigentümer, sind für die Umsetzung von Beschlüssen verantwortlich und binden bei Bedarf Expertinnen und Experten ein. Entsprechend langwierig sind die Entscheidungswege innerhalb der WEG. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung von WEG gehört es, im Sinne der Werterhaltung der Immobilie zu agieren und die WEG über Instandsetzungs-, Instandhaltungs- sowie Modernisierungsbedarf zu informieren. Hierbei sind die Maßnahmen in ein Gesamtsanierungs- und Finanzierungskonzept einzubinden, um die Sanierungsrate in WEG nachhaltig zu erhöhen.



iStock
Credit: Fahrni

1. PERSONA-ARBEIT IN WEG

Als Ergebnis und Synthese von Forschungsarbeiten, Interviews, Umfragen und Runden Tischen wird das Persona-Konzept verwendet, um die Bedürfnisse, Probleme, Wünsche und Lebensbedingungen der primären Zielgruppen des GREEN Home-Projekts darzustellen. Im Marketing und bei der Produktentwicklung hat sich das Persona-Konzept als ausgesprochen wertvoll erwiesen: Mithilfe fiktiver Charaktere, die auf Interviews und Daten aus der Zielgruppe basieren, sollen Bedürfnisse, Wünsche und Verhaltensweisen von Nutzerinnen und Nutzern und anderer Interessengruppen besser verstanden werden. Personas sind ganzheitliche Porträts, die auf einer sorgfältigen Analyse echter Menschen beruhen. Die gesammelten Daten wurden nach gemeinsamen Merkmalen und Verhaltensweisen unterteilt

und zu „Archetypen“ gruppiert, die die Zielgruppen im Sanierungsprozess am besten repräsentieren. Die Attribute und Eigenschaften der Befragten fließen in diese Archetypen ein und erschaffen so eine „Persona“.

Diese Personas stehen stellvertretend für die verschiedenen Beteiligten auf Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwalterinnen und Verwalter-Seite, mit ihren vielseitigen Interessen, Problemen, Lebenssituationen und Wünschen. Die Arbeit an den Personas hat deutlich gemacht, dass es nicht die eine Lösung für eine höhere Sanierungsquote in WEG gibt, sondern Flexibilität und Anpassungsfähigkeit bei Lösungsansätzen unerlässlich sind. Die ausgearbeiteten Personas sind ein fester Bestandteil des Projekts, um die bestmögliche Lösung für

alle Nutzenden zu finden. Sie dienen auch als Grundlage für die Brainstorming- und Prototypen-Sitzungen, bei denen die Geschäfts- und Finanzierungsmodelle gemeinsam mit den Stakeholdern entwickelt werden.

Die Erstellung von Personas

01. Datensammlung und Recherche
Personas werden erstellt, um ein besseres Verständnis für die Perspektive und Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer zu entwickeln und schaffen einen Perspektivwechsel, indem sie es ermöglichen, sich in die Nutzerinnen und Nutzer hineinzuversetzen. Die AEIOU-Methode (Activities – Environment – Interaction – Objects – Users) wurde hierfür verwendet. Sie steht für die Struktur zur systematischen Erfassung von Beobachtungen und Erkenntnissen bei der Analyse von Nutzerinnen- und Nutzerverhalten und Umgebungen.
02. Vorhandene Daten clustern und Identifikation von Mustern
Gemeinsame Merkmale, Einstellungen, Bedürfnisse und Verhaltensweisen wurden identifiziert und Muster erstellt, um verschiedene Nutzerinnen- und Nutzertypen zu identifizieren.
03. Persona-Erstellung
Basierend auf den identifizierten Mustern wurden fiktive Personas erstellt, die die verschiedenen Typen repräsentieren. Jede Persona wurde mit einem Namen, einem Foto und einer detaillierten Beschreibung versehen, die ihre Hintergrundinformationen, Ziele, Bedürfnisse, Vorlieben und Herausforderungen umfasst. Dabei wurden auch User Profile Canvas-Modelle verwendet, um die Personas weiter zu profilieren und mit Fotos, Zitaten, Bildern und Geschichten lebendig zu gestalten. Die Visualisierung der Personas umfasste Merkmale wie Pains (Schmerzpunkte), Gains (Gewinne) und Use Cases (Anwendungsfälle), um ein besseres Verständnis für die Perspektiven und Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer herzustellen.
04. Personas nutzen und validieren
Die erstellten Personas wurden mit den gesammelten Daten und Erkenntnissen validiert, um sicherzustellen, dass sie realistisch und repräsentativ für die Zielgruppe sind. Darüber hinaus wurden in Kleingruppen Renovierungsschritte in einer Customer Journey mit den Personas erörtert, um eine detaillier-

te Analyse der Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer*innen zu ermöglichen. Um sich noch besser in die Persona hineinzuversetzen, wurde am Anfang ein „Persona-Quiz“ durchgeführt, in dem die Teilnehmenden folgende Fragen beantwortet haben: Was steht auf dem Kontoauszug? Die Person bekommt 10.000 Euro. Was tut sie? Was ist die Lieblingsserie? Nachts hört die Person ein seltsames Geräusch. Was tut sie? Die Ärztin sagt, das mit dem Cholesterin gehe so nicht weiter. Wie reagiert die Persona? Was findet die Person am besten/schlimmsten an der Corona-Pandemie? Welche ist ihre liebste Redewendung? Lebt sie nach einem Motto?

05. Iteration und Weiterentwicklung
Basierend auf den Ergebnissen der Validierung wurden die Personas iterativ verbessert. Dafür werden sogenannte „Sprints“ durchgeführt, um weitere Hypothesen zu generieren und diese an ausgewählten Nutzerinnen und Nutzern zu testen, um sie dann wiederum zu bestätigen, zu verwerfen oder anzupassen. Dies ermöglicht eine kontinuierliche Verbesserung und Optimierung der Persona-Modelle und der entwickelten Lösungen.

Die Anwendung von Persona im GREEN Home-Projekt

Persona-Identifikation

Im Rahmen des GREEN Home-Projekts wurden verschiedene Personas entwickelt, um die Zielgruppen für Finanzierungs- und Geschäftsinstrumente im Bereich der Wohnimmobilienverwaltungen und Eigentümerinnen und Eigentümer besser zu verstehen. Dabei wurden unterschiedliche Kategorien berücksichtigt, darunter z. B. relevante geographische, demographische sowie persönlichkeitsbezogene und psychographische Daten sowie auch z. B. Einstellungen der Wohnimmobilienverwaltungen zu Workload/Auslastung, Interesse an Fortbildungen/Weiterbildungen sowie digitaler Kompetenz. Jede Persona wurde anhand dieser Kategorien individuell charakterisiert, um eine präzise und zielgerichtete Ansprache und Gestaltung von Angeboten und Lösungen zu ermöglichen.

Die Design Thinking-Methode

Design Thinking ist ein kollaborativer und iterativer Ansatz, der sich besonders für die heterogene Struktur



von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) eignet. Die Entwicklung innovativer und nutzerzentrierter Geschäfts- und Finanzierungsinstrumente im GREEN Home-Projekt erfolgt aus methodischer Sicht gemäß den Richtlinien des agilen Projektmanagements.

Durch einen Diskussionsprozess und enge Zusammenarbeit mit der primären Zielgruppe (WEG und Wohnimmobilienverwaltungen) werden Ideen weiterentwickelt und priorisiert, um zu vielversprechenden Lösungsansätzen zu gelangen. Anschließend werden Prototypen der Geschäfts- und Finanzierungsinstrumente erstellt, um sie gemeinsam mit den Nutzerinnen und Nutzern zu testen.

Die Verwendung von Design Thinking im GREEN Home-Projekt bietet mehrere Vorteile: Erstens ermöglicht es eine enge Einbindung der potenziellen Nutzerinnen und Nutzer, um sicherzustellen, dass die entwickelten Finanzierungsinstrumente ihren Bedürfnissen entsprechen. Zweitens minimiert es das Risiko von mangelnder Anwendbarkeit, da Prototypen frühzeitig getestet werden und so iterative Anpassungen möglich sind. Drittens fördert es eine kollaborative und inklusive Arbeitsweise, indem es verschiedene Stakeholder einbezieht und eine kontinuierliche Feedback-Schleife etabliert.

Insgesamt stellt Design Thinking im GREEN Home-Projekt sicher, dass die entwickelten Finanzierungsinstrumente nicht nur technisch machbar sind, sondern auch den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer entsprechen und marktreif sind.

Customer Journey

Im Fall von GREEN Home bezieht sich die Customer Journey auf den Prozess, den eine fiktive Person (Persona) durchläuft, wenn sie eine umfassende energetische Sanierung durchführt, von der Identifizierung des Bedarfs über die Informationsbeschaffung, die Entscheidungsfindung, die Umsetzung der Renovierung bis hin zur Nachbetreuung.

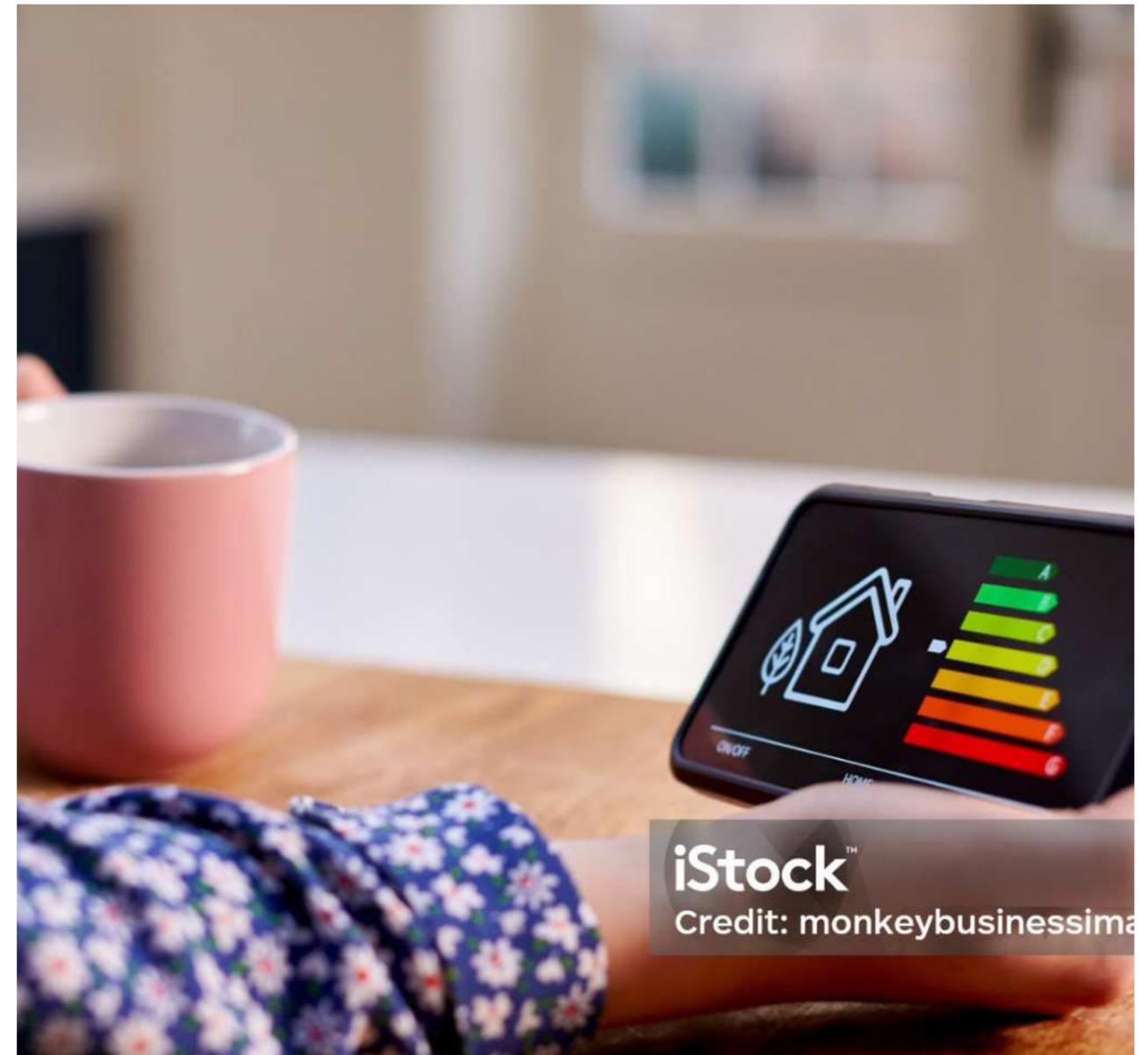
Die Customer Journey dient dazu, die Erfahrungen, Bedürfnisse, Wünsche und Herausforderungen der Persona in jeder Phase des Renovierungsprozesses besser zu verstehen und darauf basierend geeignete Lösungen zu entwickeln, die auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer zugeschnitten sind.

Beispiel: Renovierungsphasen

01. Mängel identifizieren (Vorklärungsphase: Anstoß und Meinungsbildung)
02. Sanierungsvorbereitung/Planung/Analyse
03. Ausführungs- und Begleitphase
04. Nachbereitungsphase

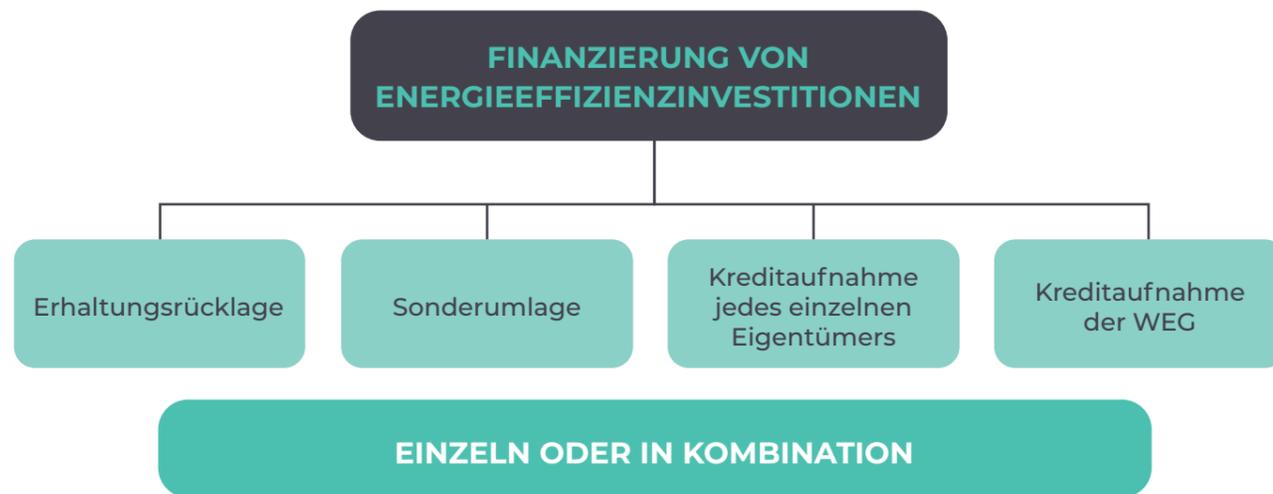
Ebenfalls wurden zu jeder Phase die folgenden Kategorien vorgegeben:

- Story aus Sicht der Persona, (z. B. Anerkennung, Vergütung, Checklisten, One Stop-Shop)
- Hindernisse (z. B. keine langfristige Sanierungsplanung, fehlendes Know-how)
- Stakeholder
- die energetische Sanierung



2. FINANZIERUNG VON ENERGIEEFFIZIENZMASSNAHMEN

Es gibt Kreditinstitute, die Kredite für WEG anbieten, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Diese Kredite werden teilweise direkt an die Gemeinschaft als teilrechtsfähigen Verband gerichtet und teilweise den einzelnen Wohnungseigentümern angeboten. Seit der Änderung des WEG-Gesetzes im Jahr 2007 sind WEG selbst berechtigt, Kredite aufzunehmen. Eine WEG-Verwaltung kann daher im Auftrag der Eigentümerversammlung alles Notwendige dafür in die Wege leiten. Der Verwalter wird durch die Gemeinschaft durch einen bestandskräftigen Beschluss ermächtigt, einen Kredit für die WEG aufzunehmen. Damit können flächendeckende Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung durchgeführt werden.



Finanzierungsmodelle und Fördermittel des Bundes

SCHRITT I Bestandsanalyse

Als erster Schritt ist die Auskunft einer Verbraucherzentrale nötig, die eine Erstberatung zu sinnvollen energetischen Maßnahmen kostenlos oder für wenig Geld durchführt. Zeigt diese Erstberatung, dass größeres Sanierungspotenzial vorhanden ist, sollte ein regionaler Energieberater gesucht werden, der die Kurzanalyse ausführlich ausarbeitet, eine Detailplanung und eine Kostenschätzung vornimmt und auf mögliche Fördermöglichkeiten verweist.

Eine Förderung gibt es bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie in einzelnen Fällen auch zusätzlich bei den Landesförderinstituten. Im letzteren Fall ist die Kumulierungsgrenze der Förderung von 60 Prozent der Kosten zu beachten. Immobilienverwalterinnen und -verwalter können per Beschluss der WEG auch von der BAFA für ihre Planungsaufwände einen kleinen Zuschuss bekommen.

SCHRITT II Entscheidung Einzelmaßnahme oder Effizienzhaus

Im zweiten Schritt ist die Entscheidung zu treffen, ob ein oder mehrere Einzelmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder ob ein Effizienzhaus geplant wird. Wenn Einzelmaßnahmen geplant sind, dann greifen die Zuschüsse des BAFA. Wenn ein Effizienzhausstandard geplant ist, können diese über Einzelmaßnahmen des BAFA (Zuschüsse) oder über die KfW besonders zinsgünstige Kredite mit Tilgungszuschüssen erlangt werden. Wichtig ist, dass die Kosten möglichst großzügig angesetzt werden, da zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung nicht mehr möglich ist.

SCHRITT III Angebote und Hausbankgespräch

In diesem Schritt sollte ein Angebot der Energieeffizienzexpertinnen und -experten eingeholt werden, das sowohl die investiven Maßnahmen als auch die Kosten seiner Baubegleitung umfasst. Wenn ein Effizienzhaus mit KfW-Förderung geplant ist, sollte ein Gespräch mit der Hausbank erfolgen, in dem über den Kredit und die Einbindung der möglichen Fördermittel der KfW gesprochen wird. Dieses Gespräch sollte dokumentiert werden.

Zur weiteren Bearbeitung benötigt das Kreditinstitut später auch eine „Bestätigung zum Antrag“ (BzA) des Energieberaters, die seine Berechnungen und alle erforderlichen Daten enthält. Wenn Einzelmaßnahmen geplant sind, sollte der Energieberater eine „Technische Projektbeschreibung“ (TPB) erstellen. Die ID der TPB muss mit dem Online-Antrag beim BAFA eingereicht werden. Wichtig ist, dass die formale Beauftragung des Energieeffizienzberaters (und der Baufirmen / Handwerkerinnen und Handwerker) erst nach dem Hausbankgespräch bzw. nach dem Versand des Online-Antrages an das BAFA erfolgt ist. Nur dann werden die Kosten gefördert.

SCHRITT IV Zusage, Umsetzung und Auszahlung

Wenn der Kreditvertrag bei der Hausbank unterzeichnet und der Antrag von ihr bei der KfW gestellt ist, erfolgt i. d. R. unverzüglich eine automatische Zusage. Damit können die Sanierungsmaßnahmen beginnen. Der Kredit kann (nach Fortschritt) abgerufen werden. Beim BAFA erfolgt die Zusage postalisch und kann mehr Zeit in Anspruch nehmen. Grundsätzlich

kann auf eigenes Risiko vor der Zusage mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist darauf zu achten, dass alle Rechnungen gesammelt werden. Nur die eingereichten Rechnungen können später gefördert werden. Wenn die Maßnahmen umgesetzt sind, wird der Energieeffizienzberater der KfW/Hausbank eine „Bestätigung nach Durchführung“ (BnD) zusammen mit den Rechnungen und anderen Dokumenten zusenden. Beim BAFA wird ebenfalls ein Online-Verwendungsnachweis zusammen mit der ID eines „Technischen Produktnachweises“ (TPN) eingereicht. Nach erfolgreicher Prüfung der Unterlagen wird der Zuschuss i. d. R. in wenigen Wochen ausgezahlt.

ELENA – ein europäisches Finanzierungs- und Förderinstrument

ELENA (European Local ENergy Assistance) ist das Finanzierungsinstrument der Europäischen Investitionsbank (EIB) für nachhaltige Energie-Projekte von Städten und Regionen und wurde 2009 eingerichtet.

Die Mittel stammen aus dem Rahmenprogramm für Forschung und Innovation „Horizon 2020“ der Europäischen Kommission und beinhalten die Zuschüsse für die Vorbereitung (nicht für die Durchführung) von Investitionsprogrammen. Insgesamt wurden dabei mehr als 230 Millionen Euro an Zuschüssen für Projekte mit Investitionskosten von rund 7,2 Milliarden Euro vergeben.

Förderbereich 1: Energieeffizienz

ELENA unterstützt die Vorbereitung von Projekten, die die Energieeffizienz von Gebäuden verbessern und die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. In Betracht kommen:

- Energieeffizienzvorhaben in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden
- Gebäudeintegrierte erneuerbare Energien (z. B. Solarmodule)
- Öffentliche Beleuchtung
- Nah- und Fernwärme (einschließlich Heizkraftwerke und Biomassekessel)
- Intelligente Netze

Förderbereich 2: Nachhaltiges Wohnen

ELENA unterstützt Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften bei der Vorbereitung und

Durchführung von energetischen Sanierungen und Erneuerbare-Energien-Projekten in Wohngebäuden. In Betracht kommen:

- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Sozialwohnungen

Förderfähige Investitionsprogramme

- Energetische Sanierung von Wohngebäuden
- Integration erneuerbarer Energiequellen in Gebäuden
- Bewertung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- Unterstützung bei Energieausweisen oder Energieaudits, Zugang zu Finanzierungsmitteln
- Unterstützung der Haushalte bei der Beantragung von Bankkrediten und/oder Zuschüssen
- Projektentwicklung, Einrichtung zentraler Anlaufstellen usw.

Förderfähige Kosten

- Kosten für Personal, das eindeutig dem Projekt zugeordnet ist
- Gehälter, Sozialversicherungsbeiträge und andere vergütungsbezogene Kosten
- Machbarkeits-, Planungs- und Marktstudien
- Strukturierung von Programmen, Geschäftsplänen und Energieaudits
- Rechts- und Finanzberatung
- Vorbereitung der Auftragsvergabe
- Bündelung kleinerer Projekte zu bankfähigen Paketen

Anforderungen bei der Antragsstellung

01. Der Vorantrag für eine Finanzierung kann direkt per E-Mail gesendet werden.
02. Wenn das eingereichte Projekt die Förderkriterien erfüllt und für eine vollständige Prüfung ausgewählt wird, unterstützt das ELENA-Team den Antragstellenden bei den nächsten Schritten der Beantragung. Dafür müssen folgende Anträge und Formulare ausgefüllt werden:
 - ELENA-Antragsformular für Energie-Projekte (nachhaltige Energie und Wohnungssektor)
 - ELENA-Antragsformular für Mobilitätsprojekte
 - Erklärung des Antragstellenden und Datenschutzbestimmungen von ELENA
03. Die EIB erteilt auf der Grundlage der Bewertung durch das ELENA-Team die endgültige Genehmigung.



3. DER INDIVIDUELLE SANIERUNGSFAHRPLAN

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) ist ein wichtiges Instrument für Wohnungseigentümergeinschaften, welches individuell auf das Gebäude zugeschnitten ist und staatlich gefördert wird. Er liefert eine Status quo-Dokumentation der energetischen Situation der Gebäudebestände und eine detaillierte Empfehlung für Sanierungen. Der iSFP wird vom Bund gefördert und durch eine zertifizierte Energieberatung erstellt. Diese überprüft die Maßnahmen hinsichtlich ihrer Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit.

Der Sanierungsfahrplan eignet sich besonders für Wohnungseigentümergeinschaften, die aufgrund begrenzter Finanzmittel und der Notwendigkeit von Mehrheitsbeschlüssen mehr Zeit benötigen, um die Energieeffizienz von Wohnhäusern zu verbessern. Der iSFP beinhaltet die Datenerfassung, die Berechnung der Einsparpotentiale der vorgeschlagenen Maßnahmen und die Erklärung der Ergebnisse. Mit dem iSFP ist es möglich, die Sanierung, Fördermöglichkeiten und die eventuell notwendige Fremdfinanzierung zu planen. Der individuelle Sanierungsfahrplan wird gebäudespezifisch erstellt und enthält Sanierungsempfehlungen, die schrittweise oder in einem Zug umgesetzt werden können.

Die Kriterien für einen iSFP

- Das Gebäude, für das ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt werden soll, muss überwiegend dem Wohnen dienen.
- Eine Person der WEG-Verwaltung bzw. des WEG-Beraters muss mit der Energieberatung die Gebäudebeurteilung durchführen.
- Der Bauantrag oder die Bauanzeige muss zum Zeitpunkt der Antragstellung für den iSFP mindestens zehn Jahre zurückliegen.
- Als erstes muss ein Antrag zur Bewilligung und Bezeichnung des iSFP gestellt werden. Erst nach Erhalt dieser Zusage wird der Fahrplan erstellt.
- Den Antrag auf die Förderung muss von einem zertifizierten Energieberater gestellt werden. Dieser erhält nach der Genehmigung die Förderungshöhe und gibt den übrigen Restbetrag an die Eigentümerinnen und Eigentümer weiter.
- Es ist wichtig, dass der standardisierte iSFP als Instrument angewendet wird.
- Der iSFP muss mindestens drei und darf maximal fünf einzelne Sanierungsmaßnahmen beinhalten. Die einzelnen Maßnahmen können jedoch noch einmal

- unterteilt werden (z. B. Fassade mit neuen Fenstern).
- Jeder individuelle Sanierungsfahrplan wird mit einem Ausstellungsdatum versehen. Um die Zuschüsse der BAFA in Anspruch nehmen zu können, muss die Maßnahme innerhalb von 15 Jahren nach Erstellung des iSFPs erfolgen.

Gesamtsanierung oder Schritt-für-Schritt-Sanierung?

Der Bund fördert die Erstellung eines iSFP finanziell (80 Prozent über das BAFA-Programm „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ plus einen Bonus in Höhe von 500 € für Wohnungseigentümergeinschaften bei Vorstellung auf der ETV). Mit einer gründlichen Beratung im Vorfeld der Sanierung erhält man einen Überblick über anstehende und effiziente Baumaßnahmen und Hinweise zu Fördermöglichkeiten. Wenn mehrere Einzelmaßnahmen verteilt auf mehrere Jahre realisiert werden, dann gibt es jedes Mal einen Bonus. Die Reihenfolge der Maßnahmen muss dabei nicht zwingend der im Fahrplan vorgeschlagenen Schritte entsprechen. Die Kosten für eine solche Beratung können sich durch eine sorgfältig durchgeführte Sanierung schnell amortisieren.

Die Empfehlungen des iSFP müssen nicht sofort umgesetzt werden. Wenn z. B. die Heizung plötzlich ausfällt, hilft der individuelle Sanierungsfahrplan dem Installateur, die Heizungserneuerung nach diesen Vorgaben zu realisieren, anstatt einfach die bestehende Heizungsanlage durch eine vergleichbare Anlage zu ersetzen. Bei geplanten Teilsanierungen oder Modernisierungen (z. B. bei defekter Dämmung oder einer Heizung am Ende ihrer Lebensdauer), ist der Fahrplan ein geeignetes Instrument, um zu prüfen, ob bald weitere Bereiche saniert werden müssen. Auf diese Weise können Einzelmaßnahmen zu einer gut aufeinander abgestimmten Gesamtsanierung kombiniert werden, beispielsweise wenn Gebäude vor der Wärmeschutzverordnung erbaut wurden, einen hohen Energiebedarf haben oder seit längerer Zeit keine Erhaltungsmaßnahmen stattgefunden haben.

Die Vorteile des iSFP

- Der Plan geht auf Inhalte, Neuerungen und die spezifischen Bedürfnisse einer WEG ein.
- Er bietet die optimale Kombination von Sanierungsmaßnahmen und verbindet hohe Energieeinsparung

mit wirtschaftlichen Vorteilen.

- Eigentümerinnen und Eigentümer behalten die Übersicht über aktuelle gesetzliche Regelungen, Förderungen und Finanzierungsmöglichkeiten, die für WEG gelten.
- WEG-Verwaltungen erhalten einen Überblick über den individuellen Zustand der einzelnen Wohnungen.
- Ablauf und Art der Umsetzung des iSFP bleiben der WEG überlassen.
- Die WEG ist nicht verpflichtet, die vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen – die Förderung erhält die WEG unabhängig davon.
- Durch die vollständige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen werden zwischen 50 und 80 Prozent der Energie- und Heizkosten im Vergleich zu nicht modernisierten Gebäuden eingespart. Das Ergebnis ist ein sehr energieeffizientes Gebäude.
- Der iSFP hat eine Gültigkeit von 15 Jahren, inkl. der Mitnahme der Fördersummen.
- Der iSFP ist nützlich, wenn unerwartet eine Notlage eintritt und schnell gehandelt werden muss.

Die Leistungen des Energieausweises

Der Energieausweis gibt einen Überblick über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Beim iSFP ist die Erstellung eines Energieausweises möglich, wenn empfohlene Maßnahmen umgesetzt werden.

Der digitale Sanierungsfahrplan sollte folgende Ergebnisse für die Sanierungsentscheidung der WEG bereitstellen und aufbereiten:

- Entwicklung eines bzw. mehrerer Sanierungspfade für die Umsetzung der Zielsetzung.
- Beschreibung der Kombinationen von Sanierungsmaßnahmen.
- Schätzung von Investitions- und Betriebskosten für die Umsetzung der Sanierungspfade.
- Schätzung von Energie-, Betriebskosten sowie der CO₂-Einsparungen der jeweiligen Sanierungspfade.
- Gegenüberstellung: „mit Sanierung/ohne Sanierung“ für die Kriterien Betriebs-, Energiekosten sowie Wertminderung.
- Die technische Umsetzbarkeit der Maßnahmen wird durch den Energieberater oder einen Energiedienstleister vor Ort geprüft.
- Dokumentation wird automatisch mit den Ergebnissen des Sanierungsfahrplans befüllt.



4. CONTRACTING-MODELLE

Energiecontracting ist ein Dienstleistungsmodell, bei dem ein spezialisierter Anbieter die Verantwortung für die Planung, Finanzierung, Installation, den Betrieb und die Wartung von energieeffizienten Energieanlagen in Gebäuden, Produktionsanlagen oder ganzen Liegenschaften übernimmt. Ziel des Energiecontractings ist es, die Energieeffizienz zu steigern und die Kosten für die Wärmeversorgung zu senken, ohne dass die Auftraggeberin oder der Auftraggeber selbst hohe Investitionen tätigen muss. Der erzielte Energieverbrauch wird zwischen dem Contractor und dem Auftraggeber vertraglich geregelt, wodurch beide Parteien von den Effizienzgewinnen profitieren. Beim Energie-Contracting (EC) stehen keine bestimmten Energiequellen oder Technologien im Vordergrund. Wärme, Kälte, Strom, Lüftung, Antriebstechnik, Wasser usw. können alle über Contracting bezogen werden.

Auslöser für die Entwicklung neuer Konzepte war die Ölpreiskrise im Jahr 1972. Infolge der massiv gestiegenen Ölpreise sahen sich Unternehmen gezwungen, in verstärktem Maße Energie einzusparen. Damals zeigte sich, dass es sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll

sein kann, anstelle der Schaffung neuer Kapazitäten zur Erzeugung von Energie vorhandene Ressourcen effizienter zu nutzen und den Energieverbrauch so zu reduzieren.

Anfang der 1980er Jahre entstand aus dieser Entwicklung das Contracting zunächst in den USA. In den ersten Jahren wurde das System nur im Bereich großer Energieanlagen mit einem hohen Investitionsvolumen entwickelt und durchgeführt. Heute wird es in zunehmendem Maße auch für kleinere Objekte angeboten.

Die Contractingnehmerinnen und -nehmer beauftragt den Contractor – üblicherweise der Wärmelieferant – mit der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistung. Im Vorfeld berät dieser die Kundin oder den Kunden und installiert eine spezifische Lösung. Dieses Energiedienstleistungspaket beinhaltet die Planung, den Betrieb und die Wartung, die kontinuierliche Optimierung der Energieerzeugungsanlagen sowie den Einkauf von Erdöl, Gas, Dampf, Druckluft & Co. sowie die Finanzierung des Projekts. Dabei übernimmt der Contractor die Verantwortung für die technische Umsetzung sowie die

kommerziellen Risiken. Er garantiert den Contractingnehmern das vereinbarte Ergebnis und die Einhaltung der Kosten über die gesamte Laufzeit des Projekts, die üblicherweise zehn bis 15 Jahre beträgt. Durch technisches Know-how und Erfahrung können so Energieerzeugungsanlagen wirtschaftlich und ökologisch gebaut und betrieben werden.

Daraus ergeben sich folgende Vorteile:

- Nachhaltige Reduktion des Energieverbrauchs.
- Senken des resultierenden CO₂- und Stickstoff-Ausstoßes.
- Senken der resultierenden Kosten in Geschäfts- und Wohnimmobilien.
- Förderung erneuerbarer Energien
- Kunden können sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.
- Energiemanagement wird von Expertinnen und Experten mit entsprechendem Know-how optimiert.

Anwendungsbereiche des Energiecontractings

Energiecontracting findet in diversen Bereichen Anwendung und bietet maßgeschneiderte Lösungen für unterschiedliche Anforderungen. Ein häufiges Einsatzgebiet ist die Wärmelieferung für Gebäude, bei der Contractoren die komplette Wärmeherzeugung und -versorgung übernehmen. Das kann sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien betreffen. Darüber hinaus wird Energiecontracting genutzt, um Gebäudemodernisierungen anzustoßen und somit die Sanierungsrate zu erhöhen. Dazu gehört die umfassende Gebäudesanierung, bei der nicht nur die Heizungsanlage, sondern auch die Gebäudehülle energetisch optimiert wird. Durch diese Maßnahmen werden die Energieeffizienz deutlich verbessert und langfristige Kosten gesenkt.

Rechtlich wird seit der Mietrechtsänderung im Dezember 2021 vom Gesetzgeber geregelt, dass für die gewerbliche Versorgung mit Energie im Mietwohnbau keine Erlaubnis der Mietenden vorliegen muss. Dennoch muss gemäß der Wärmelieferungsverordnung gewährleistet sein, dass Wärmelieferverträge zwischen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern und Contractoren Mietende nicht benachteiligen, sondern in der Rückwärtsbetrachtung Kostenneutralität zwischen Bestandskosten und den Kosten für das Energiecontracting mit sich bringen. Die wichtigsten Merkmale, in denen sich das Contracting von anderen Leistungen in der Energiewirtschaft unter-

scheidet, sind die Übernahme von Garantieleistungen durch den Contractor über eine längere Vertragslaufzeit sowie dass der Contractor Investitionen in die Optimierung und Steigerung der Energieeffizienz der bereitgestellten Anlagen auf eigenes Risiko vornimmt.

Contracting-Modelle

Beim Energiecontracting werden vier Arten unterschieden. Insgesamt wurde mit diesen Contracting-Modellen in Deutschland im Jahr 2023 ein Umsatz von rund 13 Milliarden Euro erwirtschaftet.

Einspar-Contracting

Bei diesem Contracting-Modell, das auch als Energy Performance Contracting (EPC) bezeichnet wird, übernimmt der Contractor von der Finanzierung über die Planung bis hin zur Betreuung sämtliche Aufgaben für die Contractingnehmer. Der Gegenstand des Vertrages ist bei dem EPC die garantierte Kostenersparnis für Nutzerinnen und Nutzer. Um dies erzielen zu können, führt der Contractor auf eigenes Risiko Energieeffizienzmaßnahmen durch, die den Energieverbrauch senken. Einen Teil der dadurch entstehenden Kosteneinsparungen erhält der Contractor als Vergütung.

Energieliefercontracting

Bei dieser Art wird eine Energieanlage von dem Contractor geplant, finanziert und gebaut. Die Contractingnehmer beziehen diese Energie zu vertraglich festgelegten Konditionen für einen festgelegten Zeitraum. Das bedeutet, beim Energieliefercontracting, das auch als Energy Supply Contracting, abgekürzt ESC, bezeichnet wird, steht gemäß dieser Definition die Lieferung der Energie im Vordergrund.

Betriebsführungs-Contracting

Im Unterschied zum Energieliefercontracting übernimmt der Contractor bei diesem Modell eine bereits bei den Contractingnehmern vorhandene Energieanlage und optimiert diese auf eigenes Risiko.

Anlagenbau-Leasing

Hierbei plant, errichtet und finanziert der Contractor eine abgegrenzte Energieanlage, die dem Anlagenbetreibenden und den Contractingnehmern einen sicheren und umweltschonenden Betrieb ermöglicht. Die anfänglichen Investitionsausgaben werden von dem Contractor übernommen und über die Laufzeit durch die Contractingnehmer getilgt.



5. PROZESSBEGLEITUNG VON WEG BEI ENERGIEEFFIZIENZMASSNAHMEN

Schritt-für-Schritt-Anleitung für Immobilienverwaltungen

In einer ausführlichen Hemmnisanalyse wurden Eigentümer und Eigentümerinnen und Immobilienverwaltungen befragt. Dabei wurde deutlich, dass die Immobilienverwaltungen eine Schlüsselrolle bei der Initiierung von Sanierungsmaßnahmen haben, dieser Herausforderung jedoch häufig nicht ausreichend vorbereitet gegenüberstehen. Immobilienverwaltungen begleiten Wohnungseigentümergeinschaften bei der Umsetzung der Gebäudesanierung. GREEN Home hat in enger Abstimmung mit Immobilienverwaltungen eine Reihe von Prototypen von Tools entwickelt, die Immobilienverwaltungen dabei helfen sollen, die komplexen Prozesse vor, während und nach der Sanierung eines Gebäudes in die Praxis umzusetzen.

Das Projekt setzt dabei darauf, innovative Methoden wie das Energiesprong-Prinzip zur seriellen Sanierung bekannter zu machen. Bei Energiesprong werden vorgefertigte Fassaden- und Dachelemente sowie standardisierte technische Module an bestehenden Gebäuden angebracht. Diese Methode ermöglicht es, den Bauprozess durch digitalisierte Verfahren zu optimieren und zu beschleunigen. Dadurch wird die Qualität und Bezahlbar-

keit energetischer Sanierungsmaßnahmen gewährleistet.

Aber auch neue Modelle wurden passgenau auf WEG zugeschnitten und weiterentwickelt: Energiedienstleistungen (EDL) für WEG und EDL2+. Beim ersten Typ übernimmt ein Energiedienstleistungsunternehmen die Sanierung der Heizungsanlage, wobei die Investitionskosten monatlich abbezahlt werden können. Bei dieser Variante überwacht das Unternehmen zusätzlich den Energieverbrauch und begleitet die WEG bei allen Fragen zum Heizungstausch. Der Prototyp EDL2+ beinhaltet ebenfalls die Sanierung der Heizungsanlage durch einen Energiedienstleister. Darüber hinaus stellt dieser weitere Sanierungsinstrumente zur Verfügung, die WEG für eine umfassendere Sanierung benötigen.

Insgesamt wurden sechs Prototypen von Lösungsansätzen entwickelt, um Sanierungen zur Energieeffizienz von Gebäuden voranzubringen. Dabei kann die Immobilienverwaltung bzw. die WEG bereits verschiedene Sanierungsphasen absolviert haben, sodass Immobilienverwaltungen bei der Schritt-für-Schritt-Anleitung zu unterschiedlichen Phasen einsteigen können:

PHASE 01 Chancen bei der akuten Mängelbeseitigung aufzeigen

- **SITUATION** Im Gebäude der WEG gibt es akute Mängel, die eine schnelle Beseitigung notwendig machen.
- **PROBLEM** Häufig wird neben der Mängelbeseitigung nicht geklärt, ob im Zuge dessen auch energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Die Mängelbeseitigung, um die sich die Immobilienverwaltung ohnehin kümmern muss, bietet häufig eine sehr gute Gelegenheit, weitere Handlungsansätze zu untersuchen. Jedoch fehlen der Immobilienverwaltung hierzu häufig schnell verfügbare Informationen, um diese und weiterführende Gebäudesanierungsmaßnahmen zu verknüpfen. Häufige Optionen sind zum Beispiel: Akuter Mangel, Defekt an Kessel, Dach undicht, Fenster und Haustüren marode, Fassadenrisse, Putz fällt ab.
- **OPTIONEN** Sanierungsfahrplan Kessel gegen 65 Prozent erneuerbare Energien-Heizung/Fernwärme austauschen, Einziehen von Dämmbahnen, Flachdachdämmung, PV-Anlage, Dachbegrünung, energetische Ertüchtigung, Fenstertausch bei bereits stehendem Gerüst: Wanddämmung anbringen.

PHASE 02 Sanierungsvorbereitung mit Hilfe von geschulter Moderation

- **SITUATION** Die Immobilienverwaltung möchte die gesammelten Informationen (siehe Phase 1: Mängelidentifikation) mit unterschiedlichen Optionen für die WEG darstellen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer in einer WEG sind jedoch nicht auf einem homogenen Wissensstand und haben in der Regel eine Vielzahl unterschiedlicher Interessen.
- **PROBLEM** Die Sanierung von Gebäuden und der Wärmeversorgung ist eine komplexe Aufgabe, die durch die Vielzahl unterschiedlicher Meinungen und Zielsetzungen der Eigentümerinnen und Eigentümer eine weitere Komplexitätsebene erhält. Die verschiedenen Optionen überfordern oft die Teilnehmenden. Häufig verlaufen die Diskussionen in einer WEG kontrovers, eine Konsensfindung ist für Immobilienverwaltungen, wenn überhaupt, nur mit sehr viel Aufwand möglich.

- **OPTIONEN** Im Projekt GREEN Home zeigte sich, dass der Einsatz einer Moderation die Lösung für die Immobilienverwaltung bieten kann. Eine erfahrene Person, ein Energieberater mit Moderationserfahrung oder -training begleitet die Immobilienverwaltung in der geführten Diskussion bei der Willensfindung. So gelingt es, dass auch bei kontroversen Meinungen schrittweise eine Sanierungsentscheidung vorbereitet und getroffen werden kann. Der Einsatz der Moderation soll dabei komplexe Zusammenhänge verständlich darstellen und dabei die Plausibilität der jeweiligen Arbeitsergebnisse überprüfen und sicherstellen. Dabei geht es vor allem darum, die Zusammenhänge zwischen „Mängelbeseitigung“ und „Sanierung“ aufzuzeigen, die Ergebnisse des Sanierungsfahrplans verständlich zu machen, die Entscheidungsprozesse zu begleiten und bei der Vorbereitung, Abwicklung und Nachbereitung der Umsetzung zu kommunizieren.

PHASE 03 Planungsphase – Entscheidungshilfe mit digitalem Sanierungsfahrplan

- **SITUATION** Die WEG hat sich aufgrund der Informationen und des Aufzeigens der Optionen für die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) entschieden. Der Sanierungsfahrplan zeigt technische Maßnahmenpfade auf, um die Zielsetzungen der WEG zu erreichen. Dabei werden die einzelnen Sanierungsmaßnahmen vorgestellt, Kosten für die Investitionen und die künftigen Betriebskosten des Gebäudes abgeschätzt. Der iSFP wird gefördert. Der aktuelle iSFP ist analog und wird bei einer WEG-Versammlung erklärt.
- **PROBLEM** Der Standard-iSFP ist nicht auf die Bedürfnisse einer WEG angepasst: umfangreich, wenig erklärend und damit für Laien kaum verständlich sowie nicht einfach fortschreib- und anpassbar, z. B. wegen steigender Energiepreise, CO₂-Preise etc. Die Verfügbarkeit der Informationen ist begrenzt: Die Vorstellung des iSFP findet in einer WEG-Versammlung statt, Eigentümer und Eigentümerinnen können Verständnisfragen häufig nicht klären. Sanierungsschritte, die nach und nach umgesetzt werden, sind ebenfalls in dem Fahrplan nicht mehr abgebildet, sodass Eigentümerinnen und Eigentümer während des Prozesses den Überblick verlieren. Bisher bieten iSFP-Toolanbieter auch keinen automatisch generierten Foliensatz für die WEG-Sitzung an, diesen Foliensatz muss die Immobilienverwaltung zeitaufwändig selbst herstellen.

□ **OPTIONEN** Der digitale individuelle Sanierungsfahrplan (d-iSFP), der auf die Bedarfe von WEG angepasst ist, bietet eine Lösung für die häufigsten Probleme und Hemmnisse, denen sich Immobilienverwaltungen bei der Anbahnung von Sanierungsmaßnahmen für WEG ausgesetzt sehen.

- Hohe Verständlichkeit durch Plausibilisierung der Kostenschätzungen.
- Kostenschätzungen für die Investitionen werden mit Kalkulationen der Fördermittel aus dem BEG (auch BEW) hinterlegt, die es der Immobilienverwaltung ermöglichen, die verbleibende Investition nach Förderung verlässlich zu bestimmen.
- Verringerung des Nachbereitungsaufwands für Folien.
- Einfache Fortschreitbarkeit.
- Einfache Aufbereitung in Form von Präsentationsfolien für die WEG-Versammlung.

Am Ende dieser Phase steht eine Entscheidung der WEG-Versammlung entsprechend des Wohnungseigentumsgesetzes (auch: WEG) über die Einleitung des nächsten Schrittes: die Einholung von Angeboten für die Umsetzung.

PHASE 04 Sanierungsentscheidung auf Basis von Angebotsvergleichen

□ **SITUATION** Um eine Entscheidung der WEG zu einer Sanierungsmaßnahme herbeizuführen, benötigt die Immobilienverwaltung konkrete Angebote für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Hierzu muss die Immobilienverwaltung auf der Grundlage des digitalen Sanierungsfahrplans für WEG einen Leistungstext erstellen können.

□ **PROBLEM** Angebote zur Umsetzung des Sanierungsfahrplans sind derzeit nicht einfach einzuholen. Technische Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen: Zum einen müssen die Leistungsbestandteile so beschrieben werden, dass entsprechend genau kalkulierte Angebote von den Umsetzern abgegeben werden. Hierzu bestehen zwei Optionen: die funktionale Leistungsbeschreibung nach VOB /A (Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A) und der Massenauszug mit einer exakten Ermittlung der voraussichtlich benötigten Materialien und Arbeitsschritte. Für eine funktionale Leistungsbeschreibung ist eine genaue Er-

mittlung der Massen, der Umsetzungsverfahren durch Generalübernehmer (z. B. Energiedienstleister) möglich und üblich. Dieses weitgehend bei Immobilienverwaltungen unbekanntes Verfahren wird in dieser Handreichung weiter betrachtet. Herausforderung sind die einfache Übersetzung der Maßnahmen des in der WEG-Versammlung beschlossenen Sanierungsfahrplans in eine funktionale Leistungsbeschreibung und ein Standard-EDL-Vertrag, um die Anfrage bei Energiedienstleistern und Generalübernehmern zu starten.

□ **OPTIONEN** Für das gängige Verfahren eines exakten Massenauszugs ist die Beauftragung eines Architekten oder Fachplaners notwendig. Dieser Ansatz ist bei Immobilienverwaltungen weitgehend bekannt, Standardverträge für die Beauftragung sind verfügbar.

Finanzierungsplanung:

Weiter muss die Immobilienverwaltung anhand der geschätzten Investitionskosten nach Abzug der Fördermittel einen Finanzierungsplan aufstellen und die Frage nach Bereitstellung der benötigten Investitionen beantworten. Wenn eine Sonderumlage nicht ausreicht, kann die Einholung von Angeboten für die Finanzierung des verbleibenden Finanzbedarfs notwendig sein. Hierzu bieten im Kontext des Projekts GREEN Home Banken „WEG-Kredite“ an. Die Herausforderung ist es, diese Anfrage mit möglichst wenig Aufwand an die Banken zu versenden.

Anfrage mit dem digitalen iSFP:

Anfrage der technischen Umsetzung bei einem Generalübernehmer oder Energiedienstleister: Für die funktionale Leistungsbeschreibung wird in einem Anhang des digitalen iSFP aus den in der WEG-Versammlung vorgestellten und beschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Anfrage erstellt. Um die Leistungen, Haftung, Bezahlung etc. des Generalübernehmers zu beschreiben, ist ein Standardvertrag notwendig, der als vertragliche Grundlage der Anfrage beigelegt werden kann. Die Anfrage erfolgt digital über eine Anfragestrecke, sie wird direkt an ausgewählte Generalübernehmer übermittelt.

Für die Anfrage der Restfinanzierung bei WEG-Finanzierungsanbietern ist die Übertragung der Finanzierungsdaten (kurze Beschreibung des Vorhabens, Angaben zur Gesamtinvestition, geschätzte Fördermittel und verbleibender Finanzbedarf, Finanzierung aus Rücklagen und Sonderumlagen sowie dem verbleibenden Finanzierungsbedarf aus dem digitalen iSFP) in ein digitales Anfrageformular notwendig.

PHASE 05 Durchführung mit Generalübernehmern

□ **SITUATION** Die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ist in den bisher am Markt gängigen Modellen in mehrere Schritte unterteilt, die jeweils den Einsatz von bis zu sechs unterschiedlichen Akteuren notwendig machen, bis eine Maßnahme umgesetzt werden kann.

□ **PROBLEM** Insbesondere die Vielzahl von kleineren und mittleren Immobilienverwaltungen ist mit der Anfrage, Koordination und Begleitung dieser Akteure zeitlich und inhaltlich überfordert. Zusätzliche Funktionen wie die Moderation des Gesamtprozesses, die Entscheidungsvorbereitung sowie die Begleitung der Umsetzung bedingen einen enormen Zeitaufwand. Daher geraten viele Vorhaben nicht in die Umsetzung. Werden doch Maßnahmen umgesetzt, entsteht weiterer Koordinationsaufwand. Nach Abschluss der Umsetzung ist dann häufig keine Kontrolle über den wirtschaftlichen Erfolg und das tatsächliche Eintreten der Wirtschaftlichkeit mehr möglich.

□ **OPTIONEN** Mit der Durchführung mit Generalübernehmern geht eine deutliche Reduzierung der Schnittstellen einher, und bedeutet zudem weniger Aufwand und ein geringeres Risiko für Immobilienverwaltungen.

Ab dem Schritt „digitaler iSFP“ besteht die Möglichkeit für die Beauftragung von Generalübernehmern (GÜ), die sich um die Umsetzung der einzelnen Arbeitsschritte kümmern. Diese GÜ können Energiedienstleister sein, insbesondere wenn der Leistungsumfang eine neue Wärmeversorgung nach GEG umfassen soll.

Eine auf die Bedarfe einer kleineren und mittleren WEG ausgerichteten Dienstleistung eines GÜ bzw. Energiedienstleisters beinhaltet folgende Leistungsbestandteile:

- Angebot auf der Basis der aus den im digitalen iSFP entwickelten und beschlossenen Sanierungsmaßnahmen entwickelten funktionalen Leistungsbeschreibung.
- Optionales Angebot für die Finanzierung der Maßnahmen, z. B. auf der Basis eines WEG-Kredits mit Finanzinstituten als Partnern.
- Angebot eines Monitorings des wirtschaftlichen Erfolgs der Maßnahme mit jährlichem Kosten-, Energie- und CO₂-Protokoll.

■ Leistungsvertrag auf der Basis einschlägiger EDL-Verträge mit rechtlich abgesicherten Regelungen zu Eigentum, Vergütung, Haftung, Transparenz, Preisbildung und Regelungen für den Eigentumsübergang während oder nach Ablauf des Vertrags.

Im Folgenden sind zwei Leistungsumfänge abgebildet:

- Der erste Leistungsumfang umfasst die GEG II-konforme Sanierung der Wärmeversorgung und der zugehörigen Nebengewerke wie Warmwasseraufbereitung, Gebäudeleittechnik, Wärmemessung- und Abrechnung sowie Heizflächenoptimierung.
- Der zweite Leistungsumfang umfasst Einzelmaßnahmen nach der Positivliste der BEG an der Gebäudehülle, aber auch auf Wunsch nicht-energetische Maßnahmen.

PHASE 06 Nachhaltiger Erfolg durch Nachbereitung der Maßnahmen

□ **SITUATION** Die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen wird häufig unter der Prämisse von geschätzten Einsparungen beschlossen. Diese Einsparungen stellen konkrete Entlastungen der Heiz- und Betriebskosten der Nutzenden in den sanierten Gebäuden dar. Häufig sind diese Einsparungen notwendig, um die zusätzliche Belastung der Eigentümerinnen und Eigentümer durch WEG-Kredite entsprechend leistbar zu machen.

□ **PROBLEM** Bei den herkömmlichen Umsetzungsverfahren kümmert sich keine der Parteien (Immobilienverwaltung, Energieberater, Handwerker, Eigentümer) um das tatsächliche Eintreten der in der Investitionsentscheidung hinterlegten Wirtschaftlichkeitsparameter.

□ **OPTIONEN** Die Umsetzung mit einem Generalübernehmer, insbesondere einem Energiedienstleister ermöglicht die Nachweisführung: Der Energiedienstleister hat ein hohes Eigeninteresse, die Anlagen so effizient wie möglich zu betreiben und kann den Nachweis der Wirtschaftlichkeit einfach erbringen. Weiter kann durch entsprechende vertragliche Regelungen sichergestellt werden, dass bei Nicht-Erreichen der Wirtschaftlichkeitsparameter der Energiedienstleister aktiv darauf hinsteuert, dass diese Abweichung wieder korrigiert wird. Ein entsprechender Absatz wird in der Leistungsbeschreibung für den Energiedienstleister/Generalübernehmer vorgesehen.

1. LINKS UND LITERATUR

DIE PROJEKTPARTNER

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

<https://vdiv.de>

Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) & der DENEFF EDL_HUB

<https://deneff.org>

<https://deneff.org/portfolio-items/green-home-energieeffizienz-fuer-weg/>

<https://www.edlhub.org/>

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. (IWO)

<http://www.iwoev.org/de/home>

Funding for Future B. V. (F3)

<https://fcubed.eu>

<https://fcubed.eu/project-green-home/>

PROJEKTVORSTELLUNG

auf der Seite der Europäischen Kommission

<https://cordis.europa.eu/project/id/101033878/de?isPreviewer=1>

auf der Website von GREEN Home

<https://www.green-home.org/unser-plan/>

<https://www.green-home.org/was-wir-machen/projekt/>

Pain-Point-Liste von WEGs bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäude

https://www.green-home.org/wp-content/uploads/2024/05/GREEN-Home_Pain-Point-Liste-20240410_final.pdf

Der individuelle Sanierungsfahrplan – Ein Kommunikations- und Argumentationsinstrument zur Steigerung der Energieeffizienz in WEG

<https://www.green-home.org/isfp/>

TOOLS

Das serielle Sanieren nach dem Energiesprong-Prinzip

<https://www.energiesprong.de>

https://www.energiesprong.de/fileadmin/Downloads/Energiesprong/Factsheet_Energiesprong_Serielles_Sanieren.pdf

UMFRAGEN

Blitzumfrage des VDIV Deutschland: Finanzieller Aufwand für energetische Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften

https://www.green-home.org/wp-content/uploads/2023/04/VDIV_Blitzumfrage_Energetische-Sanierung_2023_GREENHome_DE.pdf

GREEN Home – Umfrageergebnisse

https://www.green-home.org/wp-content/uploads/2022/11/20220128_GREEN-Home_D2.2.pdf

RAHMENBEDINGUNGEN

Energy Performance of Building Directive (EPBD)

https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en?prefLang=de
<https://www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/eu-vorgaben/epbd/>

Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

<https://www.green-home.org/document/die-richtlinie-ueber-die-gesamtenergieeffizienz-von-gebaeuden-verbesserung-der-gesamtenergieeffizienz-und-nachhaltigkeit-von-gebaeuden-in-der-eu-mit-einem-schwerpunkt-auf-der-deutschen-ausrichtung/>

Der europäische Grüne Deal

https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de

Übersicht zum Gesetz für Erneuerbares Heizen (Gebäudeenergiegesetz)

<https://www.energiewechsel.de/KAENE/Redaktion/DE/Dossier/geg-gesetz-fuer-erneuerbares-heizen.html>

ANALYSEN

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Energiewende im Gebäudebereich

<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/energiewende-im-gebaeudebereich.html>

dena-Gebäudereport 2024

<https://www.gebaeudeforum.de/wissen/zahlen-daten/gebaeudereport-2024/>

<https://www.gebaeudeforum.de>

GREEN Home: Analyse des WEG-Gebäudebestands

https://www.green-home.org/wp-content/uploads/2023/03/GREEN-Home_D2.6.pdf

QUELLENANGABEN

(1) Vgl. www.green-home.org/was-wir-machen/projekt/

(2) Vgl. www.green-home.org/unser-plan/

(3) Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2022): Treibhausgasemissionen stiegen 2021 um 4,5 Prozent. Pressemitteilung vom 15.03.2022. www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/03/20220315-treibhausgasemissionen-stiegen-2021-um-45-prozent.html (Zugriff: 24.02.2023)

(4) DENA (2023): DENA Gebäudereport 2023. https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2022/dena_Gebaeudereport_2023.pdf (Zugriff: 24.02.2023)

(5) BBSR (2021): Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen Ergebnisse der BBSR-Kommunalebefragung 2018 www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/kommunale-wohnungsbestaende-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 24.02.2023)

(6) Sagner, P. & Voigtländer, M. (2022): Wohnnebenkosten in Deutschland 2022: Analyse der zeitlichen Entwicklung und regionalen Unterschiede www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2022/IW-Gutachten_2022-Wohnnebenkosten-in-D.pdf (Zugriff: 24.02.2023)

2. DIE PROJEKTPARTNER

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seine Landesverbände vertreten 3.800 Unternehmen bundesweit, die 7,6 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 765 Milliarden Euro verwalten. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Die Projektleitung von GREEN Home hat der VDIV Deutschland e.V. inne. Durch die Etablierung und Verfestigung eines aktiven Dialogs zwischen den Akteuren, trägt der VDIV zum Gelingen einer erfolgreichen energetischen Sanierung von WEG bei. Wohnen ist die neue soziale Frage unserer Zeit – der Anspruch des VDIV Deutschland e.V. ist es, für einen guten Ausgleich zwischen Wohnungseigentümern und Mietern einzutreten. Unser Einsatz gilt dabei geeigneten politischen Rahmenbedingungen rund um die Themen bezahlbares Wohnen und Bauen, Klimaschutz, Eigentumsförderung und der weiteren Professionalisierung der Branche als Ideengeber und Multiplikator.

Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) & der DENEFF EDL_HUB

Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. wurde 2010 als gemeinnütziger Verein in Berlin gegründet. Die Ziele der DENEFF sind die maximale Reduktion des Energieverbrauchs durch Energieeffizienzsteigerung und die Schaffung eines geeigneten ordnungsrechtlichen Rahmens. Die Arbeit der DENEFF wird begleitet

von einem fraktions- und akteursübergreifenden Beirat aus Mitgliedern des Bundestages, des Europäischen Parlaments sowie wissenschaftlichen Expert*innen und Vertreter*innen der Zivilgesellschaft. Die DENEFF setzt sich für wirksame und ehrgeizige Energieeffizienzziele ein und fördert den Energieeffizienzmarkt, indem sie nutzerzentrierte Lösungen für Markthemmnisse findet. Mit ihrer 20-jährigen Erfahrung bei der Umsetzung von Energieeffizienzstrategien in Gebäuden strebt die DENEFF im Projekt GREEN Home die Entwicklung innovativer Finanzierungs- und Geschäftsmodellen an, die den Bedürfnissen aller relevanten Interessengruppen gerecht werden. Die DENEFF ist überzeugt: Wir müssen jetzt ins Handeln kommen, damit wir das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes gemeinsam erreichen.

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. (IWO)

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. hat zum Ziel, eine marktwirtschaftliche, nachhaltige, ökologisch und sozial verträgliche Entwicklung des Wohnungs- und Gebäudewesens in Osteuropa, dem Kaukasus und in Zentralasien zu unterstützen. Der Verein wurde 2001 auf Initiative des damaligen Bundesbauministeriums gegründet und verfolgt seither ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke. Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. arbeitet seit über 20 Jahren auf internationaler Ebene mit Wohneigentümergeinschaften. Dabei sind die Herausforderungen einer energetischen Sanierung von WEG-Gebäuden sehr ähnlich, sowohl in Ost- als auch in Westeuropa. Hier lohnt es sich gute Beispiele unserer europäischen Nachbarn kennenzulernen und sich

für die Lösungsfindung bei deutschen WEG inspirieren zu lassen. Die IWO wird ihre eigenen Erfahrungen, aber auch die ihres Netzwerks in GREEN Home einbringen und somit einen Austausch zwischen deutschen und internationalen Interessensgruppen befördern.

Funding for Future B. V.

Funding for Future B. V. wurde 2014 mit dem Ziel gegründet, Lösungen für drei Probleme zu finden: Sanierungsstau, Energiearmut und Klimawandel. F3 besteht aus einem multidisziplinären Team mit langjähriger Erfahrung in der Finanzierung und Verwaltung von Energieeffizienzprojekten. Die Mission des Unternehmens ist es, durch innovative Finanzierungsmechanismen umfassende Renovierungen von Gebäuden anzuregen und den Eigentümerinnen und Eigentümern Sicherheit, ein gesundes Wohnklima und Komfort zu bieten. Das Projekt GREEN Home trifft die Mission von Funding For Future im Kern. Viele der ökologischen, sozioökonomischen und geopolitischen Probleme unserer Gesellschaft hängen mit der Qualität und dem Energieverbrauch unserer Häuser zusammen. Um diese Probleme zu lösen, müssen alle Eigentümer in die energetische Sanierung ihrer Häuser investieren, nicht nur für sich selbst, sondern für die Gesellschaft als Ganzes, für diese und künftige Generationen. Bislang haben die bestehenden finanziellen und organisatorischen Strukturen nicht zu dem Sanierungstempo geführt, das weltweit nötig ist - insbesondere bei Eigentumswohnungen. Wir erwarten, dass GREEN Home die Dinge beschleunigen wird, und wir versuchen mit unseren Building Energy Efficiency Facilities (BEEFs) zu diesem Ziel beizutragen.



**GREEN HOME
ENERGIEEFFIZIENZ FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN**

c/o Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Leipziger Platz 9, 10117 Berlin
Tel. 030. 3009679-0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

AG Berlin-Charlottenburg VR 20607
Präsident: Wolfgang D. Heckeler
Geschäftsführer: Martin Kabler

KONZEPT & REALISIERUNG

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
Tel. 0711. 23886-27
info@pressecompany.de
www.pressecompany.de