

Ergebnisse der Umfrage:

Was tun Hausverwaltungen in Rheinland-Pfalz in der aktuellen Energiekrise?

im Projekt

“Wärmewende” – Aktivierung und Unterstützung von Hauseigentümerinnen und -eigentümern für energetische Sanierungen



RheinlandPfalz
MINISTERIUM FÜR
KLIMASCHUTZ, UMWELT,
ENERGIE UND MOBILITÄT

Gefördert durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz

Januar 2023

Kontakt:

Philipp Tachkov

Institut für Management und Innovation (IMI)
Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen
Ernst-Boehe-Str. 4 | 67059 Ludwigshafen am Rhein

Tel.: +49 (0)621 / 5203 - 259

E-Mail: philipp.tachkov@hwg-lu.de

<http://imi.hwg-lu.de/>

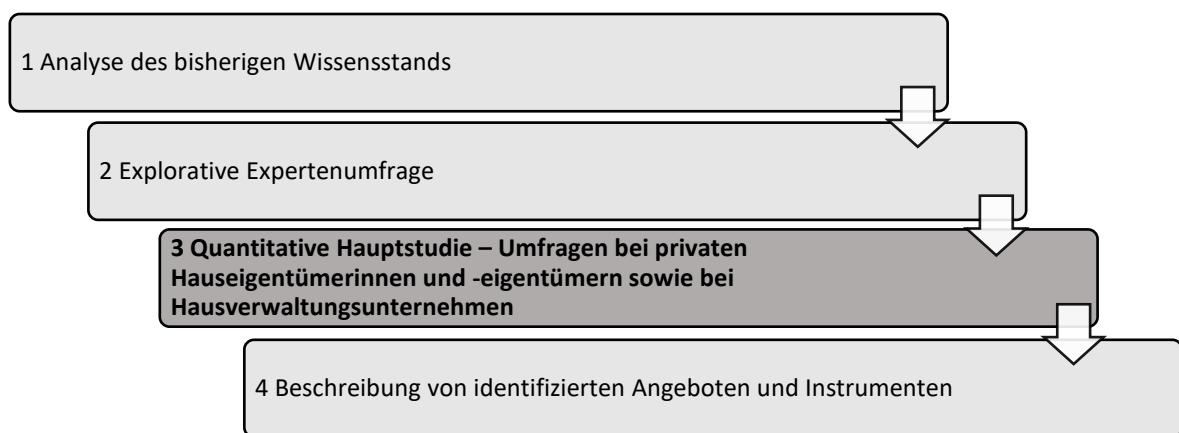
Inhalt

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Hintergrund und Zielsetzung der Umfrage | 3 |
| 2. | Informationen zur Stichprobe | 4 |
| 3. | Ergebnisse | 5 |
| 3.1 | Dringende Handlungsbedarfe | 5 |
| 3.2 | In Zukunft wichtiger werdende Aufgaben für Hausverwaltungen | 6 |
| 3.3 | Hemmnisse für energetische Sanierungsmaßnahmen durch Eigentümergemeinschaften | 6 |
| 3.4 | Möglichkeiten der Unterstützung von Eigentümergemeinschaften bei energetischen Sanierungsvorhaben | 7 |
| 3.5 | Kommunale Wärmeplanungen aus der Perspektive von Hausverwaltungen | 9 |
| 3.6 | Abschließende Kommentare..... | 10 |

1. Hintergrund und Zielsetzung der Umfrage

Die Umfrage ist Teil eines Projekts des Instituts für Management und Innovation der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen zum Thema der Aktivierung und Unterstützung von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern für energetische Sanierungen im Wohngebäudebereich. Gefördert wird das Vorhaben durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz. Das Gesamtprojekt mit Laufzeit 08/2021 – 12/2022 sollte insbesondere erforschen, mit welchen Instrumenten einzelne Privateigentümer von Wohnimmobilien (Eigenheimbesitzer) sowie Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) stärker dabei unterstützt werden können, energetische Sanierungen in sinnvollem Umfang vorzunehmen (weitere Informationen unter <https://imi.hwg-lu.de/projekte/oeffentliche-foerderung/waermewende/>).

Das Projekt besteht aus vier aufeinander aufbauenden Phasen. Die vorliegende Zusammenfassung stellt Ergebnisse der Umfrage bei Hausverwaltungsunternehmen dar (Phase 3).



Der Online-Fragebogen beinhaltete Fragen zu den Themen

- dringende Handlungsbedarfe im Zuge der aktuellen Energiekrise,
- in Zukunft bedeutsamere Aufgaben für Hausverwaltungen,
- Hemmnisse für energetische Sanierungsmaßnahmen durch Eigentümergeinschaften,
- Instrumente, mit denen Hausverwaltungen energetische Sanierungen durch Eigentümergeinschaften grundsätzlich besser unterstützen könnten, sowie
- Meinung zu kommunalen Wärmeplanungen.

Die Umfrage wurde im Zeitraum Mitte Dezember 2022 bis Mitte Januar 2023 vom Institut für Management und Innovation der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen durchgeführt.

2. Informationen zur Stichprobe

Für die Umfrage wurden 150 Hausverwaltungsunternehmen in Rheinland-Pfalz über das Internet recherchiert und verantwortliche Ansprechpersonen per E-Mail zu der Umfrage eingeladen. Nach ca. drei Wochen erfolgte eine Erinnerungs-Email. Es nahmen 27 Hausverwaltungsunternehmen an der Umfrage teil, was einer Teilnahmequote von ca. 18% der angeschriebenen Unternehmen entspricht.

72% der befragten Unternehmen verwalten Wohnungen in Mittelstädten, 56% in den vier rheinland-pfälzischen Großstädten, während 44% in Kleinstädten und lediglich 28% im ländlichen Raum vertreten sind.

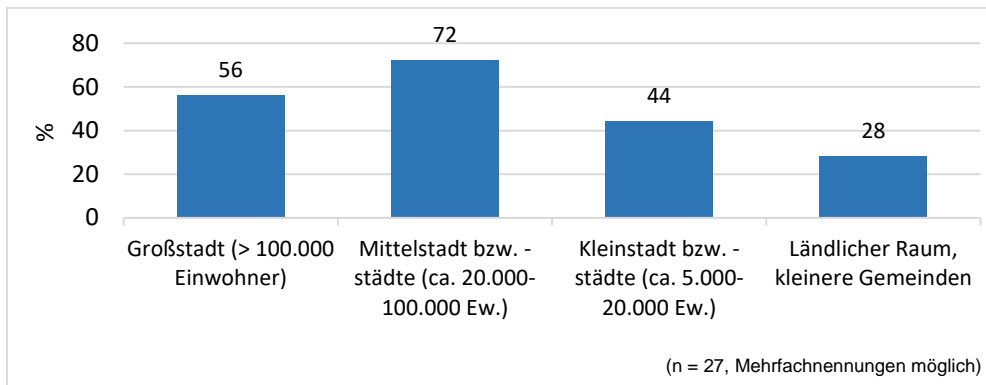


Abbildung 1: An welcher Art von Standorten betreut Ihr Unternehmen schwerpunktmäßig Wohnungen?

80% der befragten Hausverwaltungsunternehmen verwalten bis knapp unter 2.000 Wohneinheiten. Ungefähr die Hälfte besteht aus Unternehmen mit bis zu 999 Einheiten, Unternehmen mittlerer Größe (1.000-1.999) machen 28% der Stichprobe aus.

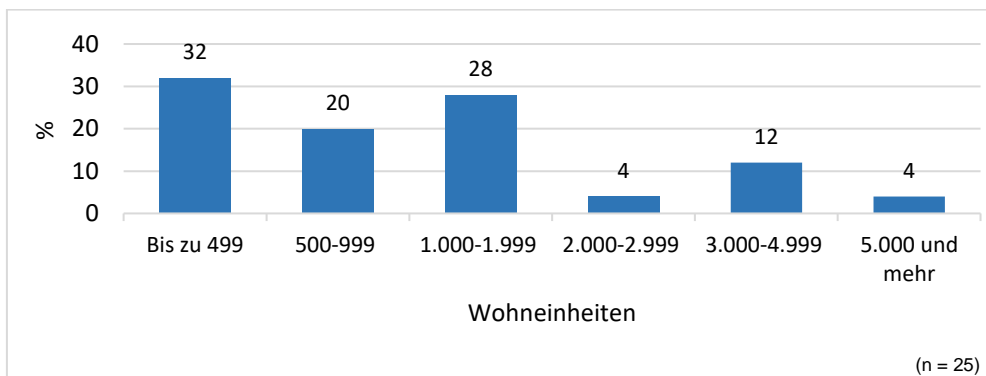


Abbildung 2: Wie hoch ist die Anzahl der von Ihrem Unternehmen verwalteten Wohnungen?

Fast neun von zehn Teilnehmern sind Personen aus der obersten Führungsebene des jeweiligen Unternehmens, in der Regel die Geschäftsleitung oder die Inhaberinnen bzw. Inhaber.

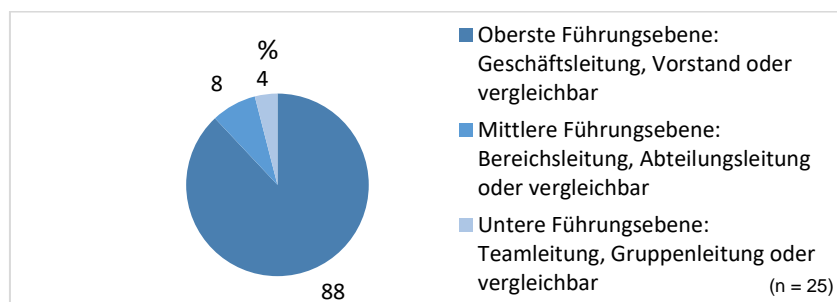


Abbildung 3: Auf welcher Ebene sind Sie in Ihrem Unternehmen tätig?

3. Ergebnisse

3.1 Dringende Handlungsbedarfe

Die meisten Hausverwaltungen sehen es als dringende Aufgabe an, die Eigentümer über verschiedene aktuelle Sachverhalte zu informieren, besonders zu Kostensteigerungen (93% Nennungsanteil), aber auch zu Energieeinsparmöglichkeiten, Möglichkeiten energetischer Sanierung und zu gesetzlichen Sanierungspflichten (zwischen 67% und 74%). Ein weiterer wichtiger, ca. vier Fünftel betreffender Punkt ist das Aushandeln/Abschließen von Rahmenverträgen mit Energieversorgern (78%). Eine zeitweise Drosselung der Heizungsanlage stellt zum Zeitpunkt der Umfrage für ungefähr die Hälfte der befragten Hausverwaltungen einen dringenden Handlungsbedarf dar, genauso wie Start oder Fortführung von Maßnahmen der Digitalisierung.

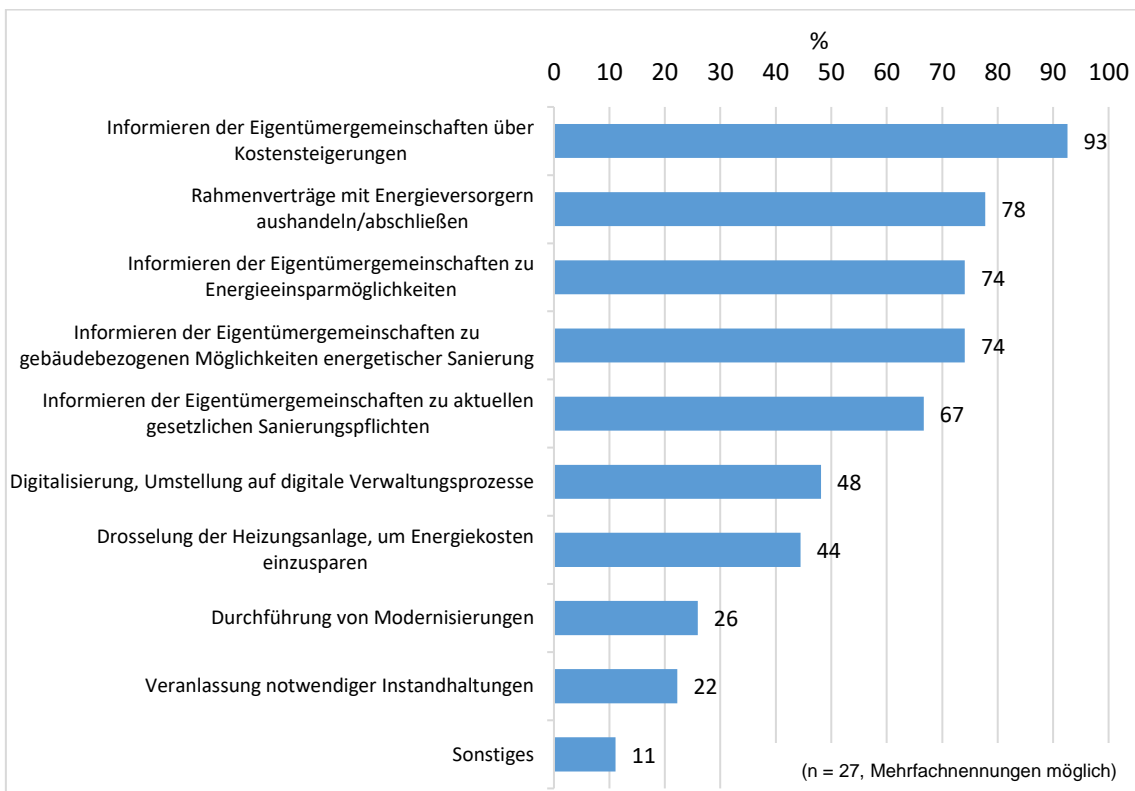


Abbildung 4: Welche dringenden Handlungsbedarfe haben sich für Ihr Unternehmen im Zuge der aktuellen Energiekrise ergeben bzw. zeichnen sich ab?

Die Antwortmöglichkeit „Durchführung von Modernisierungen“ konnte konkretisiert werden. Nennungen hierzu umfassten vor allem Maßnahmen im Bereich Fenster, Dämmung und Heizung. Auch die Antwortmöglichkeit „Veranlassung notwendiger Instandhaltungen“ konnte konkretisiert werden. Hier wurden ähnlich die Bereiche Fenster, Heizungsanlage und generell der Zweck Energieeinsparung genannt. Unter „Sonstiges“ wurde weiterhin die Anpassung von Wirtschaftsplänen oder die Beauftragung von Energieberatern genannt.

3.2 In Zukunft wichtiger werdende Aufgaben für Hausverwaltungen

Welche Meinung haben die befragten Hausverwaltungsunternehmen, welche Aufgaben in Zukunft an Bedeutung gewinnen werden? An erster Stelle ist hier mit knapp 90% Nennungsanteil die Durchführung von Eigentümergemeinschaften-Versammlungen oder ähnlichen Informationsformaten zu nennen (z.B. um zu Umstellungen bei der Energieversorgung zu informieren). Vier Fünftel der Befragten sehen weiterhin die Organisation/Überwachung von energetischen Sanierungen des Heizungssystems als wichtiger werdende Aufgabe an. Immerhin über die Hälfte der befragten Hausverwaltungen nennt in diesem Zusammenhang die Organisation/Überwachung von energetischen Sanierungen der Gebäudehülle sowie die effiziente Bewirtschaftung neuer (gegebenenfalls komplexerer) Energiesysteme. Die Antwortmöglichkeit „Sonstige Beauftragung und Kontrolle von externen Dienstleistern“, die von knapp einem Drittel ausgewählt wurde, konnte frei konkretisiert werden. Hier wurden unter anderem die Aspekte Contracting, digitale Verbrauchsdaten und Konzepterstellung einer energetischen Optimierung genannt. Unter „Sonstiges“ fielen weiterhin der Aufbau von Ladeinfrastrukturen für E-Fahrzeuge und die Bewältigung zunehmender behördlicher Anforderungen.

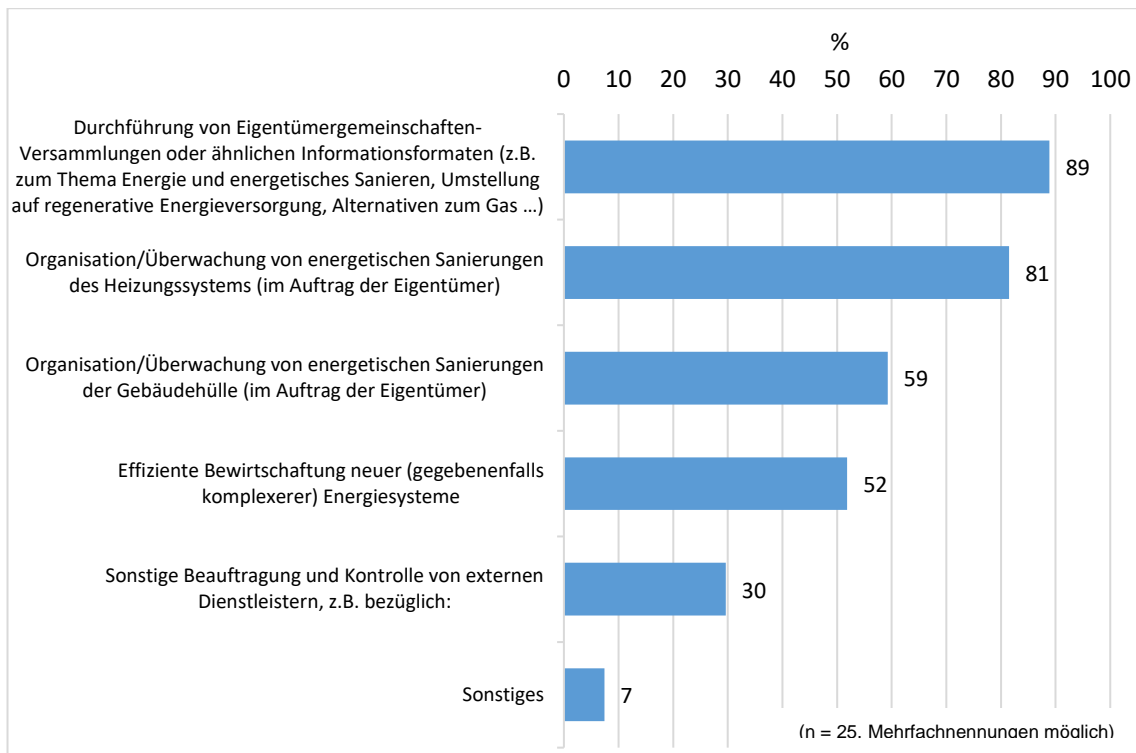


Abbildung 5: Welche Aufgaben werden Ihrer Meinung nach in Zukunft für Hausverwaltungen grundsätzlich an Bedeutung gewinnen?

3.3 Hemmnisse für energetische Sanierungsmaßnahmen durch Eigentümergemeinschaften

Die nächste Frage thematisierte die vielfältigen möglichen Hemmfaktoren, die energetische Sanierungen in Mehrparteienhäusern erschweren können. Als wichtigste Hemmnisse kristallisierten sich in der Umfrage die Themen Finanzierung, Kapazitäten auf der Angebotsseite und Prozess/Organisation heraus. Bezüglich der Finanzierung bestätigten 89% der befragten Hausverwaltungsunternehmen, dass die Finanzierung aufgrund z.B. geringer Rücklagen oder wenig Bereitschaft zu Kreditaufnahme häufig Schwierigkeiten bereitet. Geringe Bereitschaft zur Erhöhung des Hausgelds nennen in diesem Zusammenhang immerhin 74% der Befragten. Was die Situation auf

der Angebotsseite angeht, nennen 89% die hohe Auslastung des regionalen Handwerks und der Bauwirtschaft und 78% eine hohe Auslastung von Energieberatern/Fachplanern als wesentliches Hemmnis. Insgesamt zu geringes Wissen der Eigentümer über energetische Sanierung allgemein sowie zu den aktuell geltenden Fördermöglichkeiten nennen immerhin noch über die Hälfte der Befragten.

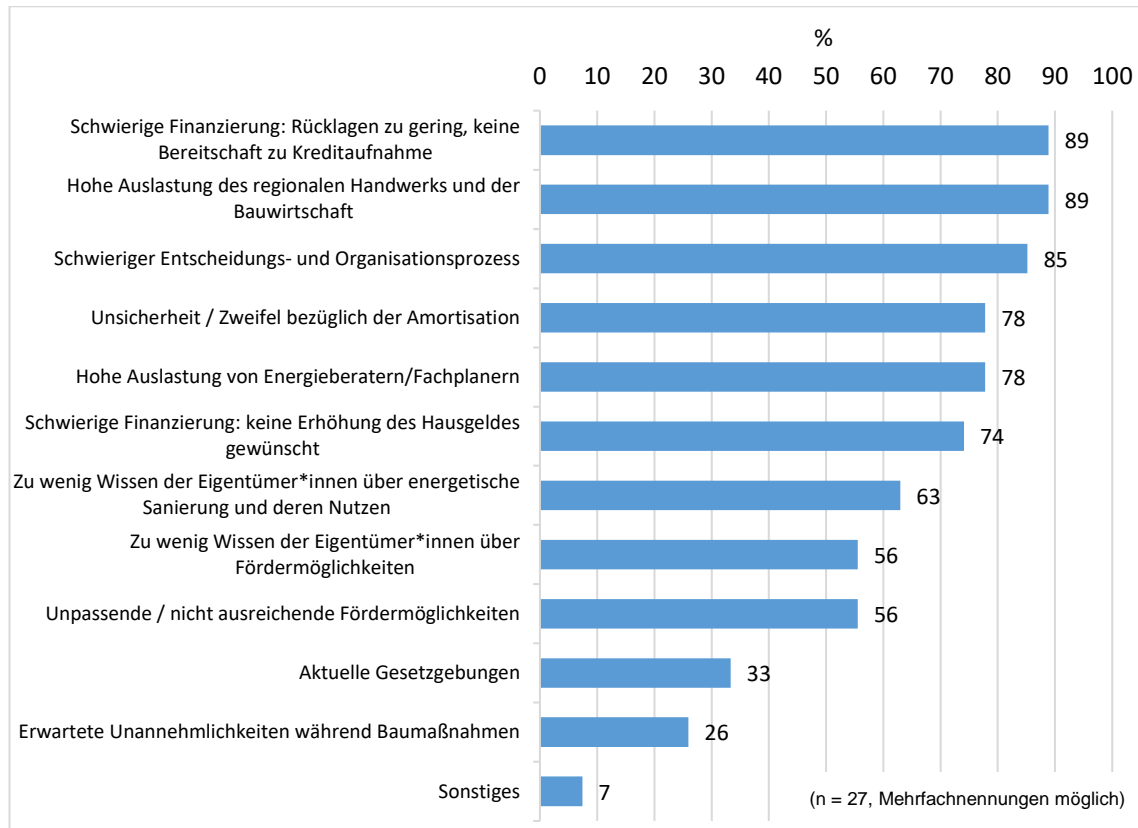


Abbildung 6: Welche Faktoren wirken sich nach Ihrer Erfahrung besonders hemmend für energetische Sanierungsmaßnahmen durch Eigentümergemeinschaften aus?

Zu dem Aspekt „Aktuelle Gesetzgebungen“ wurden verschiedene kritische Kommentare verfasst, so zum Beispiel hinsichtlich einer zu einseitigen Kostenabwälzung auf die Eigentümer oder generell mangelnder Praxisnähe von Gesetzesvorgaben bzw. zu komplexer Anforderungen. Weiterhin wurde kommentiert, dass das Inkrafttreten neuer gesetzlicher Vorgaben für Eigentümergemeinschaften häufig zu kurzfristig sei.

3.4 Möglichkeiten der Unterstützung von Eigentümergemeinschaften bei energetischen Sanierungsvorhaben

Bei der Frage, auf welche Weise Hausverwaltungen tätig werden können, um energetische Sanierungsmaßnahmen zu befördern, fällt zunächst auf, dass sich unter den zur Auswahl gestellten Maßnahmenoptionen keine befinden, die nahezu alle Befragten für relevant erachten. Der höchste Zuspruch mit etwa 70% entfällt zum einen auf vereinfachte Möglichkeiten, das Instrument „Individueller Sanierungsfahrplan“ zügig zur Anwendung zu bringen, zum anderen auf die Organisation von Ingenieurs-, Fachplanerleistungen oder juristische Expertise im Auftrag von WEG. Eine weitere relevante Option, wie Hausverwaltungen mit ihrer Organisationserfahrung unterstützen können, besteht nach Meinung von knapp zwei Dritteln der Befragten im Ausarbeiten eines Erhaltungsplans mit Zeitplan für Gewerke sowie den anfallenden Kosten. Etwa die Hälfte befürwortet auch, dass die

Eigentümergeinschaften den Hausverwaltungen ein Budget für energetische Maßnahmen zur Verfügung stellen.

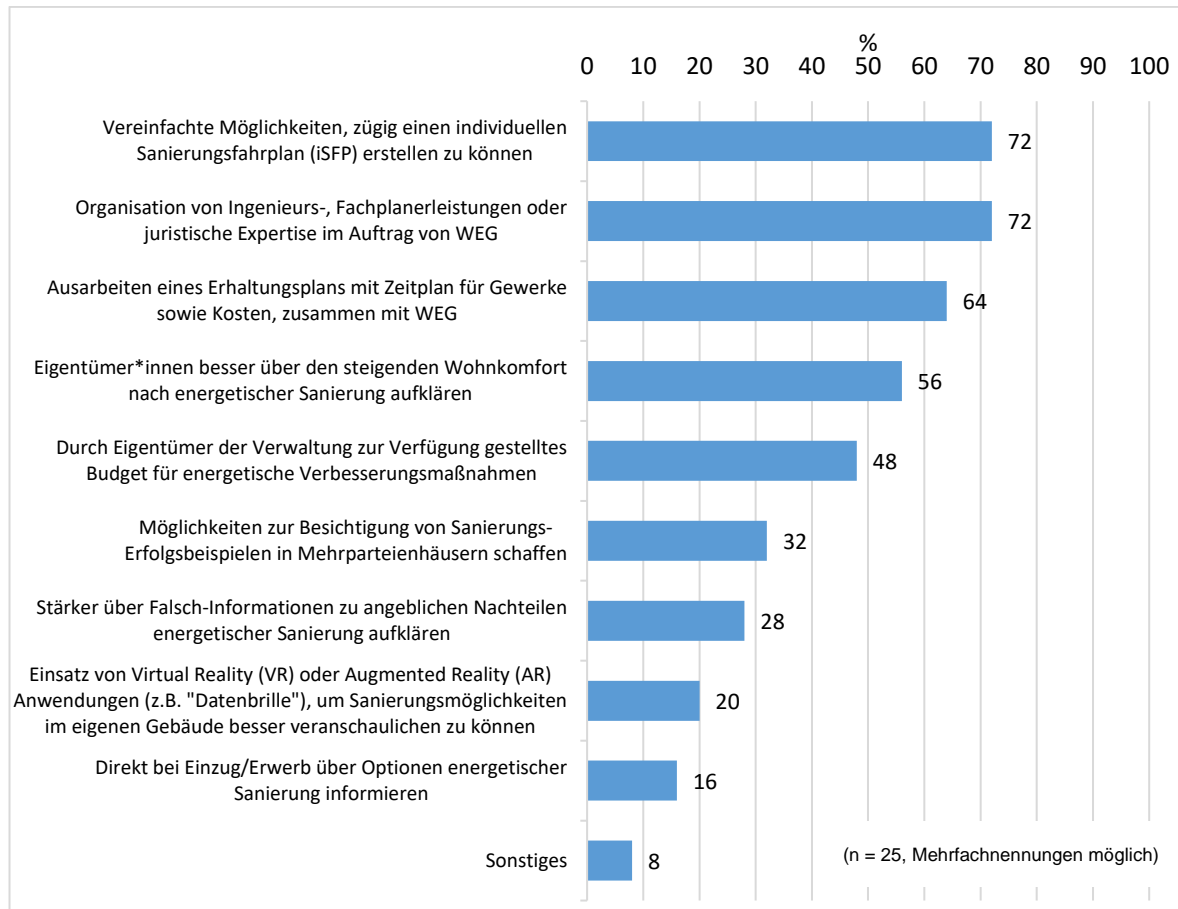


Abbildung 7: Was sind Ihrer Meinung nach mögliche Instrumente, mit denen Hausverwaltungen energetische Sanierungen durch Eigentümergeinschaften grundsätzlich besser unterstützen könnten (ggf. gegen ein adäquates Entgelt)?

Die an der Umfrage teilnehmenden Hausverwaltungsunternehmen hatten weiterhin die Möglichkeit, eigene Empfehlungen zu geben, wie energetische Sanierungen von privaten Wohnungseigentümern gefördert und unterstützt werden könnten.

Zum einen wurde angeregt, die Angebotsseite zu fördern, indem Aus- und Weiterbildung im Handwerk unterstützt werden. Auch sollte versucht werden, die Kapazitäten bei Gebäudeenergieberatern, Sachverständigen und Planern zu erhöhen bzw. die vorhandenen Kapazitäten besser zu nutzen, indem durch geeignete Instrumente eine bessere Markttransparenz zu den Angeboten geschaffen wird. Auch die noch stärkere Nutzung digitaler Möglichkeiten wurde genannt, zum Beispiel im Hinblick auf Beratungstermine, die über Videokonferenzsysteme anstatt in aufwändigeren persönlichen Terminen stattfinden können. Mehr Information zur energetischen Sanierung in leichter Sprache würde dazu beitragen, dass sich breitere Bevölkerungskreise mit den Möglichkeiten befassen und sich nicht bereits von Anfang an durch Verständnisschwierigkeiten abgeschreckt fühlen. Auch eine verbesserte Zugänglichkeit und Anschaulichkeit von guten Praxisbeispielen würde helfen, Überzeugungsarbeit zu leisten.

Verschiedene Forderungen befassten sich mit der Rolle der Gesetzgebungen und den zur Verfügung gestellten Fördermitteln. Generell wurde ein Ausbau der Förderungen empfohlen, da Sanierungen eben häufig an finanziellen Möglichkeiten scheiterten. Dabei seien aber vor allem einfache und auf die

Belange von Wohnungseigentümergeinschaften abgestellte Förderangebote wichtig. Auch die Vergütung der Arbeit der Verwaltungen sei in dieser Hinsicht zu berücksichtigen.

Es sei weiterhin ein an die Hausverwalter gerichtetes Informationsangebot der öffentlichen Hand sinnvoll, das diese über die Möglichkeiten neuer Maßnahmen (Förderungen, Programme etc.) informiert und unterstützt.

Im Bereich Gesetzgebung, Technologie, Bauvorschriften wurde gefordert, dass Gesetzgebungen zu vereinfachen seien, um Gewinnung, Speicherung und Verkauf von Solarstrom im Quartier zu erleichtern. Weiterhin sei bei Gesetzgebungen zu energetischen Sanierungspflichten zu beachten, dass die Interessen von vermietenden Eigentümern berücksichtigt werden. Wenn erzielbare Renditen zu niedrig werden, leide darunter die Investorenbereitschaft, was sich wiederum auf die Modernisierungsrate auswirke. Auch seien die Bauvorschriften in Deutschland zu komplex und führen zu teurem Bauen und Sanieren. Ausgedünnte und beschleunigte Verfahren seien diesbezüglich sinnvoll. Weiterhin sei es wichtig, mehr bauliche Fachkompetenz bei Gesetzgebungsverfahren zu integrieren, zum Beispiel durch eine beratende Funktion durch erfahrene Handwerker/Fachplaner.

3.5 Kommunale Wärmeplanungen aus der Perspektive von Hausverwaltungen

Kommunale Wärmeplanungen befassen sich mit langfristigen Planungen zur Energieversorgung von ganzen Gemeinden. Dabei geht es auch darum, welche Energieversorgungsmöglichkeiten (aus erneuerbaren Energiequellen) in Wohngebieten generell zur Verfügung stehen werden. Dazu soll auf Bundesebene ein Gesetz ausgearbeitet werden.

Rund die Hälfte der befragten Hausverwaltungen steht diesem Ansatz grundsätzlich positiv gegenüber, unter anderem, weil dies Effizienz- und damit Kostenvorteile mit sich bringe, quartiersbezogene Energiegemeinschaften entstehen können und durch gesetzliche Vorgaben letztlich auch ein sinnvoller Entscheidungs- und Handlungsdruck entstehe. Ein geringer Anteil beurteilt den Ansatz als eingeschränkt sinnvoll, z.B. weil es eben sehr unterschiedliche Wohnobjekte gebe, die dann auf zentral festgelegte Energieversorgungsoptionen zugreifen müssten. Ebenfalls lediglich ca. ein Zehntel findet den Ansatz nicht sinnvoll, z.B. weil Kommunen keine gute Planung zugetraut bzw. zu viel Bürokratie befürchtet wird oder generell zentraler Planung misstraut wird. Besser sei es auf marktwirtschaftliche Lösungen zu setzen.

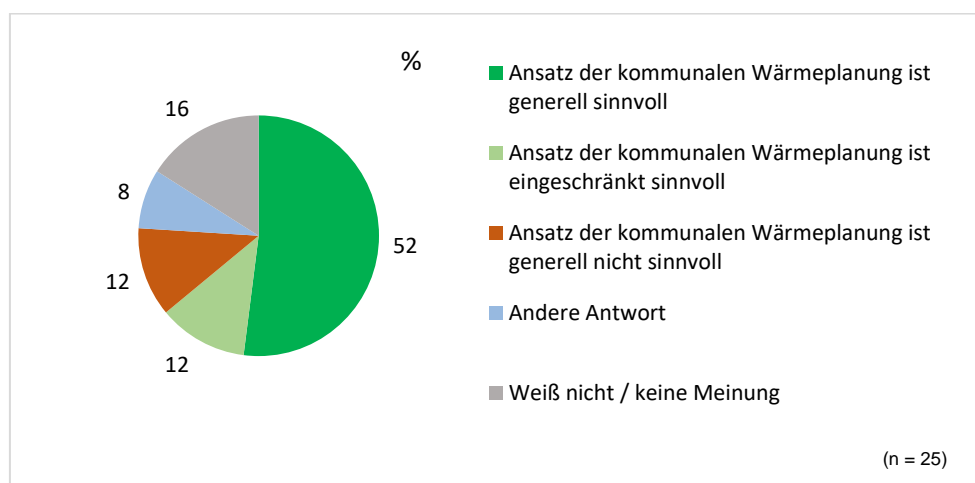


Abbildung 8: Welche grundsätzliche Meinung haben Sie zu kommunalen Wärmeplanungen aus der Perspektive einer Hausverwaltung?

3.6 Abschließende Kommentare

Verschiedene abschließende Kommentare, die in der Umfrage zu den Themen Umgang mit Energiepreissteigerungen und energetischer Sanierung im Wohngebäudebestand abgegeben wurden, geben einen Einblick in die Fragestellungen, welche Hausverwaltungsunternehmen derzeit in diesem Kontext umtreiben. Teilweise werden dabei nochmals Themen aufgegriffen, die bereits an anderen Stellen der Umfrage benannt wurden.

Zum einen gebe es derzeit wenig attraktive Umstände für Eigentümer. So sollte bei der Gesetzgebung, insbesondere im Hinblick auf energetische Sanierungspflichten, beachtet werden, dass Eigentümer nicht zu stark finanziell belastet werden. Weiterhin seien komplizierte Gesetzeslagen grundsätzlich dafür verantwortlich, dass kein Gebäude ohne rechtsanwaltliche Beratung zu führen sei. Was Bauvorschriften angeht, sei Bauen und Sanieren in Deutschland generell zu teuer und zu unrentabel. Zu empfehlen seien ausgedünnte Vorschriften und beschleunigte Prozesse, wie sie in manchen europäischen Nachbarländern existieren (Beispiel Niederlande). Ambitionierte bis hin zu überzogene Anforderungen verhinderten eher energieeffizientes Bauen als dass sie dies fördern würden. Auch aktuelle Planungen wurden kritisiert und im Umkehrschluss gefordert, dass politische Ziele stärker an die Realität angepasst sein sollten. So wurden z.B. die Fokussierung auf Wärmepumpen und die starken Einschränkungen für neue, fossil betriebene Heizungsanlagen ab 2024 als wenig praxisnahe politische Ziele benannt. Ein weiteres Problem sei eine geringe Planungssicherheit bei Förderungen. In diesem Zusammenhang wurde der Vertrauensverlust kritisiert, der entsteht, wenn bekannte Förderungen plötzlich eingestellt werden. Dies wirke sich negativ auf die Anreize für Eigentümer aus. Was Förderinstrumente angeht, wurde weiterhin mehr Flexibilität angemahnt: Förderungen sollten so gestaltet sein, dass auch geringere investive Maßnahmen bzw. Teilschritte Beachtung finden, um dort zumindest gewisse Sanierungsaktivitäten zu unterstützen, wo sonst gar keine stattfinden würden. Auch auf die Engpässe auf der Angebotsseite wurde nochmals hingewiesen. Das größte Problem für Umsetzung von energetischen Sanierungen sei die momentan eingeschränkte Verfügbarkeit von Fachkräften und den benötigten Materialien. Weiterhin könne das Angebot an Energieberatern mit der Nachfrage nicht Schritt halten, Hausverwaltungen tun sich daher auch schwer damit, entsprechende Dienstleister auf dem Markt zu finden.

Darüber hinaus wurde auf die Perspektive der Eigentümer hingewiesen, bei denen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen häufig zwei Faktoren auf ungünstige Weise zusammenkommen, nämlich ein hohes privates Investitionsvolumen bei gleichzeitig höherem Alter der Betroffenen. Da eine Amortisation zu Lebzeiten oft unwahrscheinlich erscheint, besteht daher in vielen Fällen geringe Bereitschaft zu entsprechenden Maßnahmen. Bezüglich des schwierigen Organisationsprozesses von energetischen Gebäudesanierungen durch Eigentümergemeinschaften wurde schließlich angemerkt, dass es weiterhin Bedarf an (öffentlich bereitgestellten) Instrumenten und Unterstützungsangeboten gibt, die für die Zwecke von Eigentümergemeinschaften und Hausverwaltungen maßgeschneidert sind. Als Beispiel wurde in diesem Zusammenhang der EffCheck des Landes Rheinland-Pfalz genannt. In praktischer Hinsicht wurde nochmals auf ein generelles Problem der Stromversorgung hingewiesen. Beispielsweise seien in einem Mehrfamilienhaus nur ein oder zwei Wallboxen möglich, ohne das Netz zu überlasten. Auch ein Lastmanagement helfe hier nur bedingt weiter.

Umfrage „Was tun Hausverwaltungen in Rheinland-Pfalz in der aktuellen Energiekrise?“

Weitere Informationen zu dem Projekt und seinen Ergebnissen auf unserer Website unter <https://imi.hwg-lu.de/projekte/oeffentliche-foerderung/waermewende>.



Institut für Management und Innovation (IMI)
Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen
Ernst-Boehe-Str. 4 | 67059 Ludwigshafen am Rhein
Tel.: +49 (0)621 / 5203 - 259
E-Mail: imi@hwg-lu.de
<http://imi.hwg-lu.de/>