

Finanzierungsbedingungen der energetischen Gebäudesanierung durch Wohnungseigentümer- gemeinschaften in Baden-Württemberg

Ergebnisse einer ZEW-Studie

Darmstadt, 12. November 2015

ZEW

Zentrum für Europäische
Wirtschaftsforschung GmbH

Motivation der Studie

- 25% des Energieverbrauchs in Deutschland entfällt auf Wohnen, davon ca. 85% auf Heizung und Warmwasserbereitung
- Eigentumswohnungen: ca. 25% des Gesamtwohnungsbestands in Deutschland, in BW sogar 33% (ca. 1,67 Mio. Wohnungen)
- Seit 2012: speziell auf WEG ausgerichtete Förderstrukturen in BW
 - Verbandskredit + zusätzliche Zinsverbilligung ggü. KfW
 - Absicherung der Kreditrisiken der L-Bank durch Landesbürgschaft

Ziele und Untersuchungsgrundlagen

1. Detaillierte Analyse des WEG-Gebäude- und Wohnungsbestands in BW
 - Auswertung der GWZ (Zensus 2011)
2. Eingrenzung von Sanierungsaktivitäten, -motivlagen und -hemmnissen in WEG-Beständen in BW im Vergleich zu den anderen Bundesländern
 - Sonderauswertung einer DDIV/KfW-Befragung von Hausverwaltungen aus 2014
3. Genauere Untersuchung der Finanzierungsstrukturen und der Rolle spezifischer Rahmenbedingungen in BW (landesspezifisches Förderprogramm)
 - Eigene Befragung von Hausverwaltungen in BW im Frühjahr 2015

Die wichtigsten Ergebnisse

- BW-Verwalter gaben an, in 2014 ca. 2,7 Prozent ihres verwalteten Wohnungsbestands energetisch teil- oder vollsaniert zu haben
 - Teilsanierungen dabei deutlich häufiger als Vollsanierungen (Verh. ca. 6:1)
 - Prognostizierte Sanierungsaktivität für 2015-2017 auf diesem Niveau konstant
- Ermittelte Sanierungsquote tendenziell höher als in der auf 2013 bezogenen Vergleichsstudie von DDIV/KfW
 - Stichproben relativ ähnlich, Fragestellung allerdings nicht exakt identisch
- Konzept der Vergabe von Verbandskrediten mit staatlicher Darlehensabsicherung ist bei Verwaltern bekannt und wird positiv bewertet
 - Landesbürgschaft als zentrales Element

Starke regionale Streuung des ETW-Marktanteils

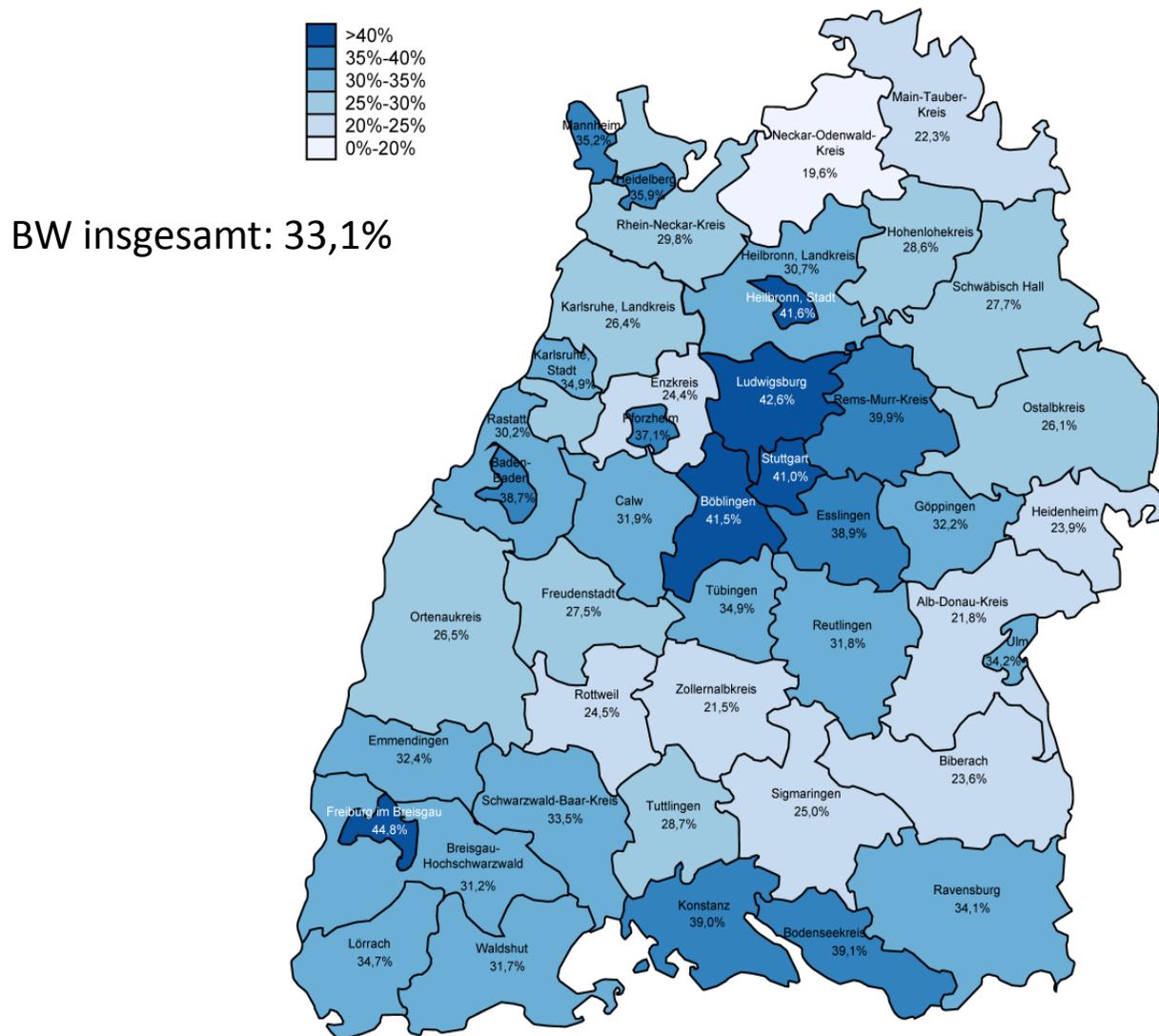


Abb. 1: Anteil der Wohnungen in WEG-Gebäuden am Wohnungsgesamtbestand auf Kreisebene

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

Hohe Marktgängigkeit von ETW

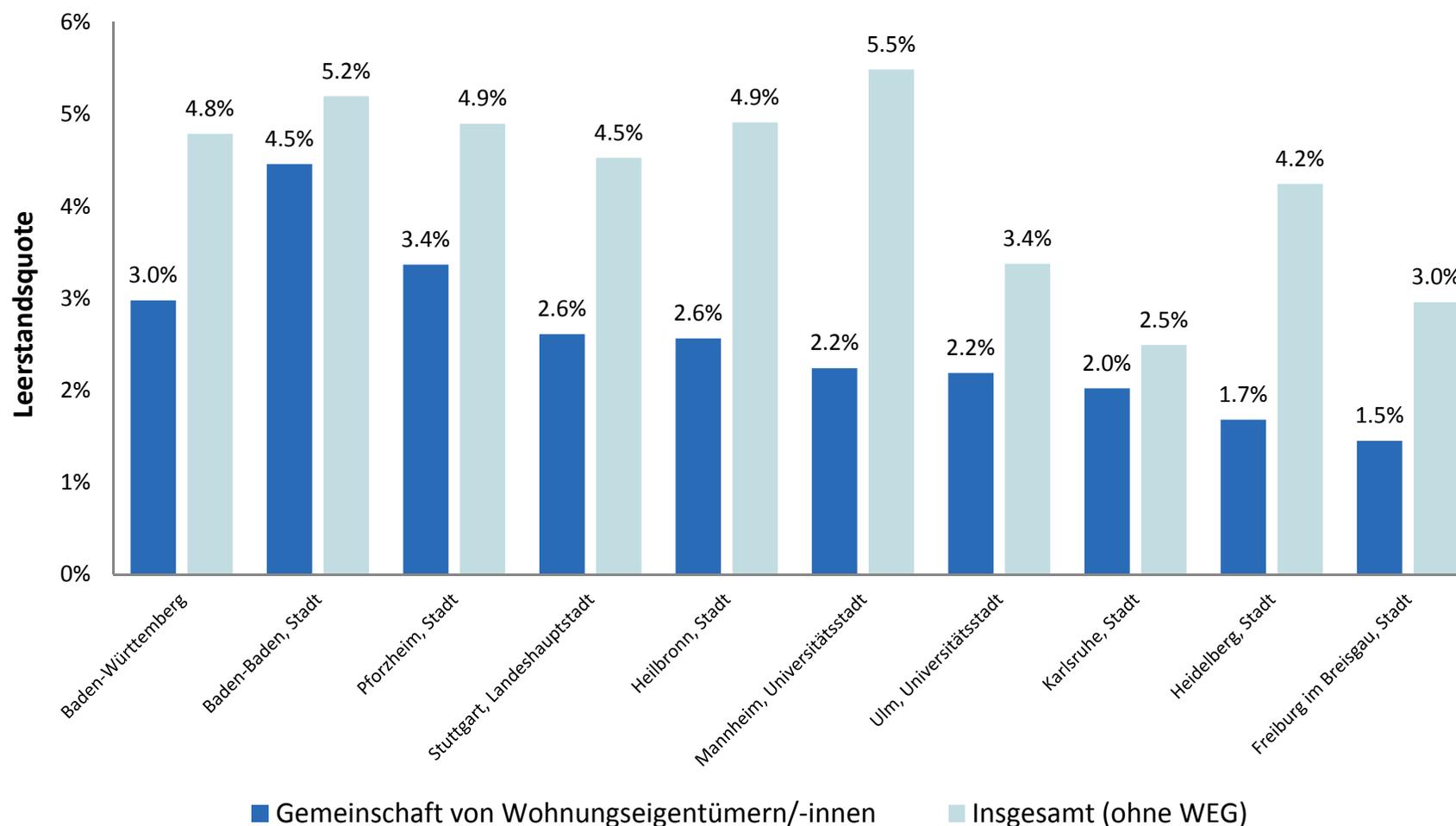


Abb. 2: Leerstand bei Wohnungen in WEG-Gebäuden und im übrigen Wohnungsbestand in Baden-Württemberg insgesamt und den Stadtkreisen

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

WEG-Gebäude überwiegend zwischen 1950 und 1979 errichtet

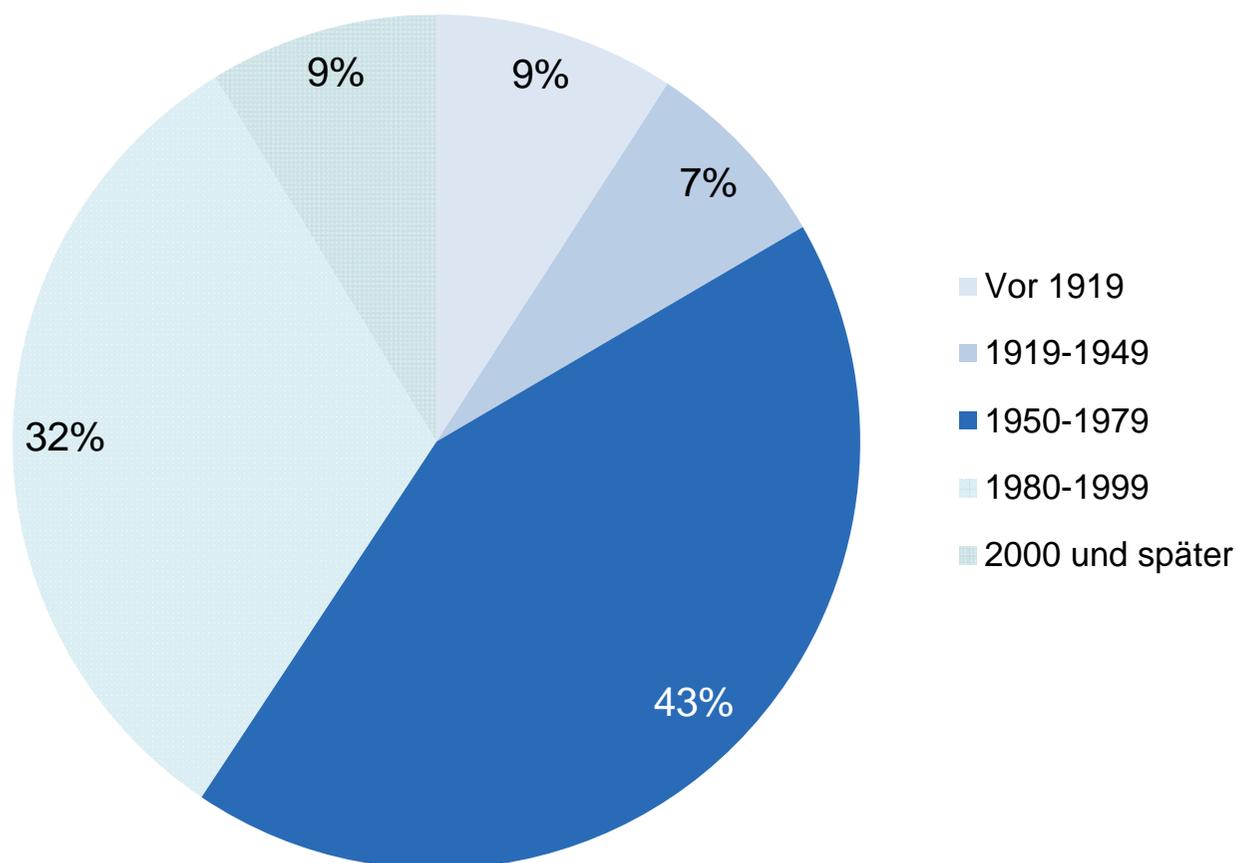


Abb. 3: Anteile verschiedener Baualtersklassen an allen Gebäuden im Eigentum von WEG

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

ETW verfügen i.d.R. über mittelgroße Wohnflächen

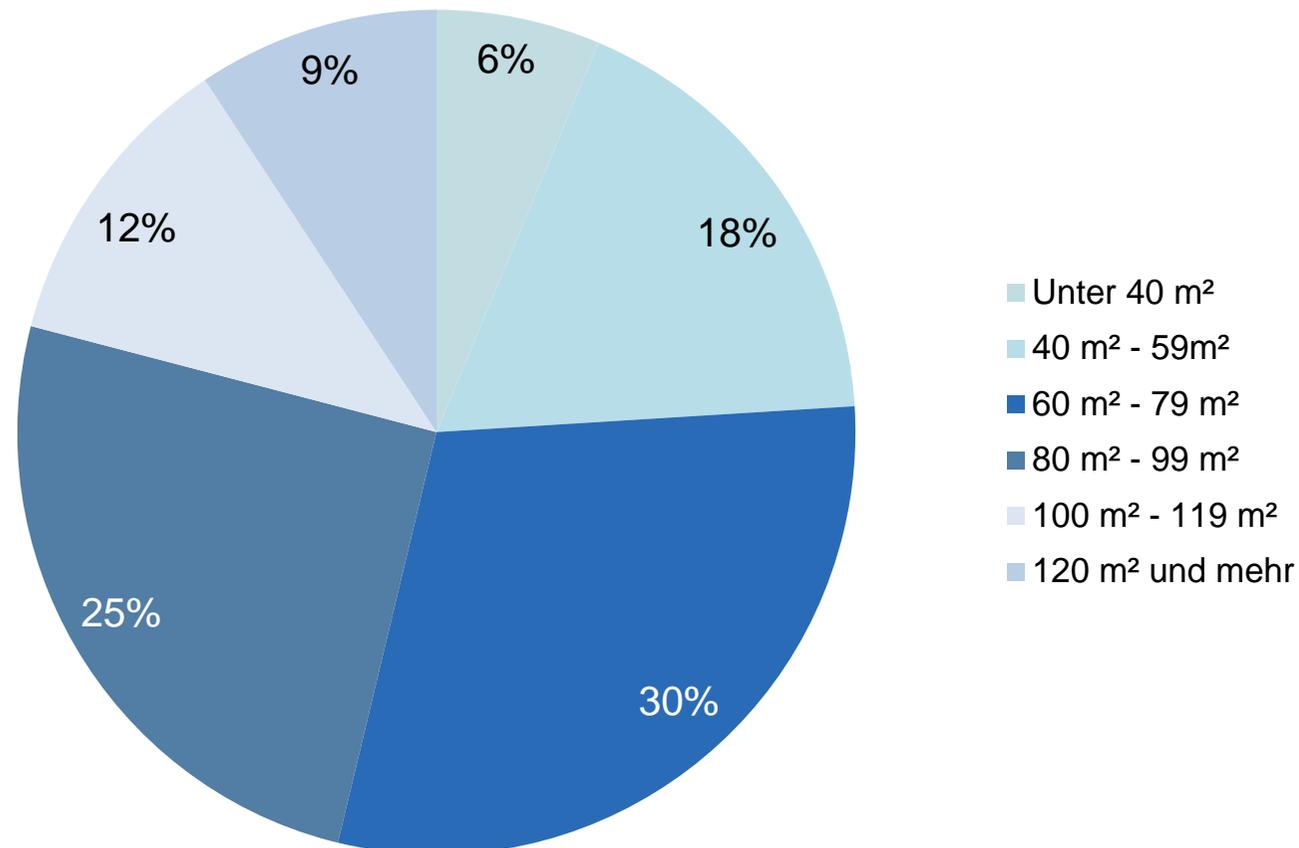


Abb. 4: Anteile verschiedener Wohnungsgrößenklassen in Gebäuden im Eigentum von WEG

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

Werterhalt bzw. -steigerung ist bei WEG das wichtigste Motiv für eine energetische Sanierung

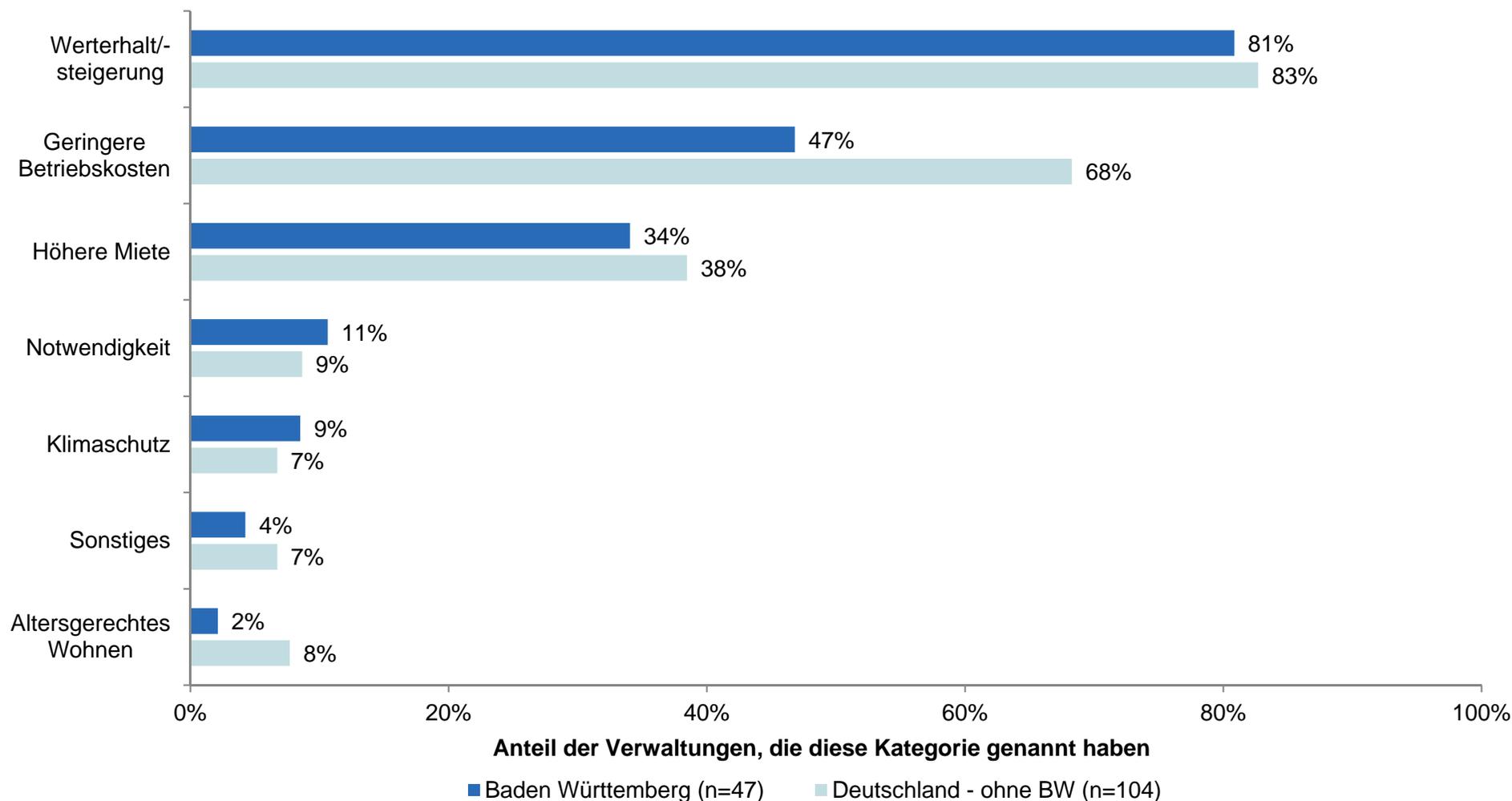


Abb. 5: Eigentümermotivation für energetische Sanierungen*

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

Hemmnisse für energetische Sanierungen (Einschätzungen der Verwalter)

- WEG-seitig: Geringe Instandhaltungsrücklagen, ein hohes Alter der Eigner, und Unsicherheit über den wirtschaftlichen Mehrwert der Maßnahme(n)
- Bankseitig: Bürokratische Antragsprozesse und strenge Auflagen (insb. Stellung von Sicherheiten)
- Verwalterseitig: Spannungsverhältnis zwischen Komplexität der Begleitung energetischer Sanierungen und finanziellen Anreizen

WEG-seitige Hemmnisse im Detail

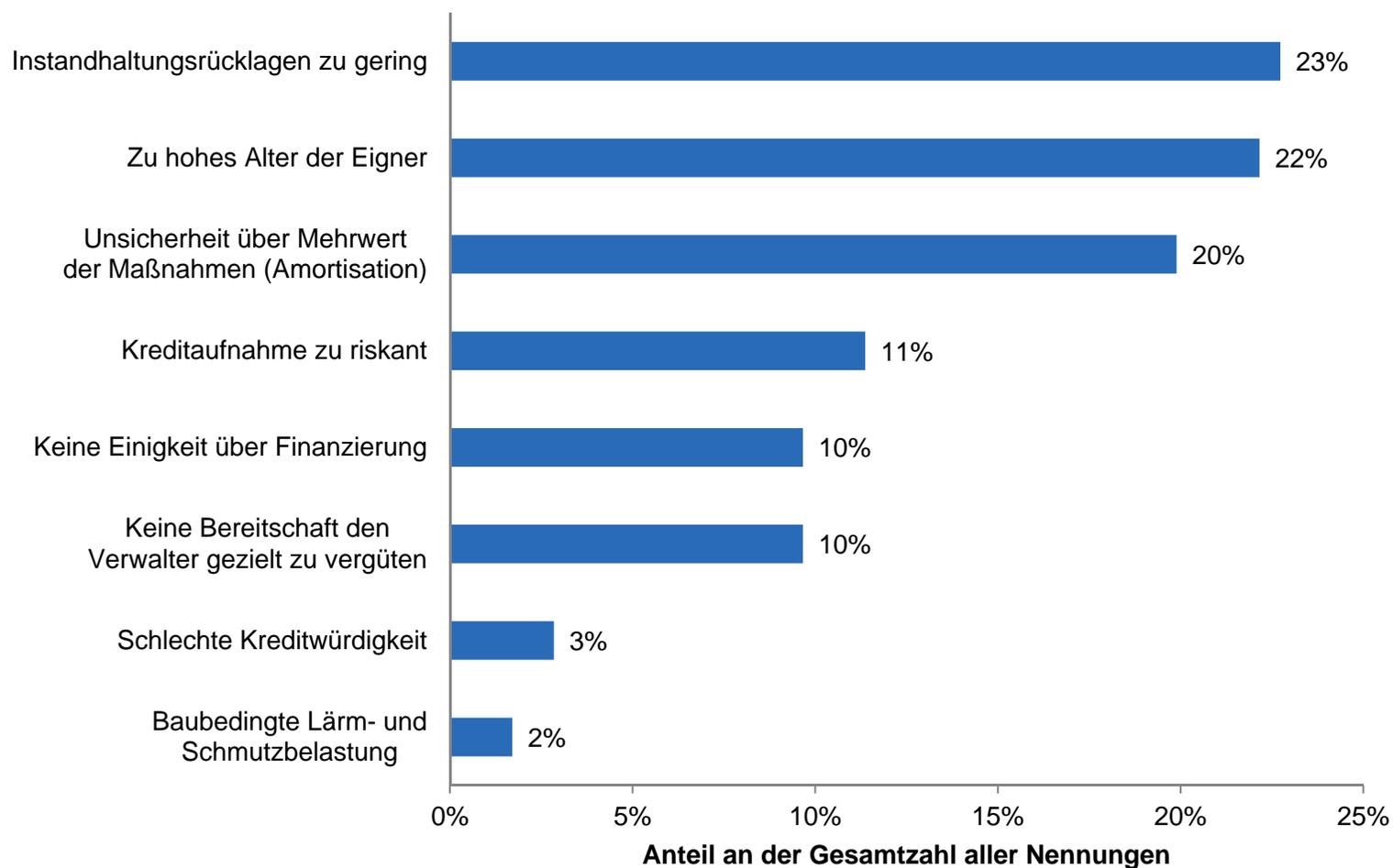


Abb. 6: WEG-seitige Hemmnisse für energetische Sanierungen*

*Bis zu drei Nennungen waren möglich, aufgeführt sind die relativen Anteile der Einzelhemmnisse an der Gesamtzahl aller Nennungen. Quelle: ZEW.

Bankseitige Hemmnisse im Detail

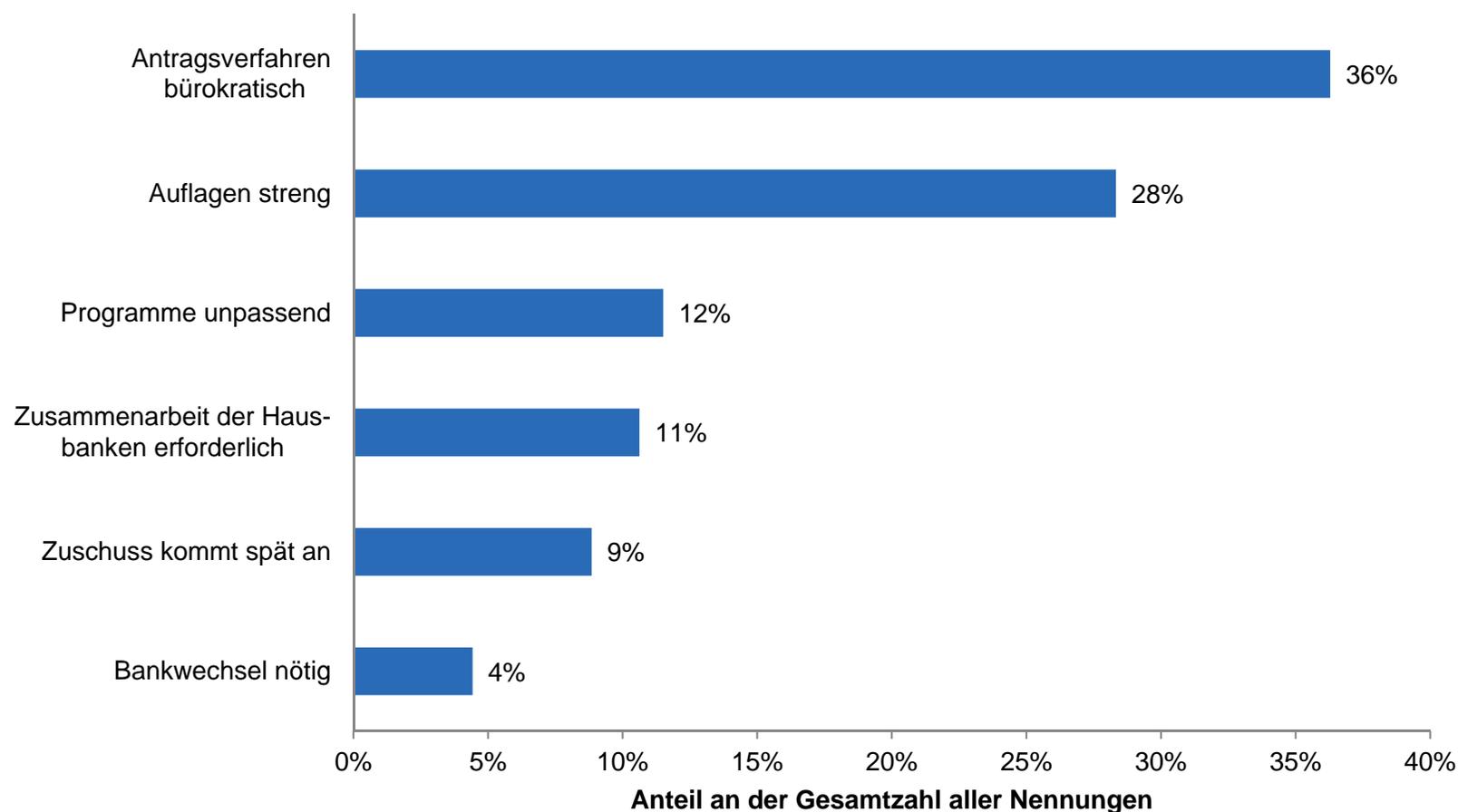


Abb. 7: Bankseitige Hemmnisse für energetische Sanierungen*

*Bis zu drei Nennungen waren möglich, aufgeführt sind die relativen Anteile der Einzelhemmnisse an der Gesamtzahl aller Nennungen. Quelle: ZEW.

Sanierungsaktivität und Finanzierung

- BW-Verwalter gaben an, in 2014 bei 2,7 Prozent ihres verwalteten Wohnungsbestands energetische Sanierungen (Teil- oder Vollsanierung) begleitet zu haben
- WEG setzen bei Vollsanierungen durchschnittlich 30.000 Euro pro WE ein, verglichen mit ca. 2.500 Euro bei Teilsanierungen
- Gerade bei Vollsanierungen oft Fremdfinanzierung erforderlich: Förderkredite kommen dabei bevorzugt zum Einsatz und sind ein wichtiger Bestandteil des Finanzierungsgeschehens
- Teilsanierungen werden überwiegend (teilweise sogar vollständig) aus Eigenkapital finanziert

(Förder-)Kredite vor allem bei Vollsanierungen bedeutsam

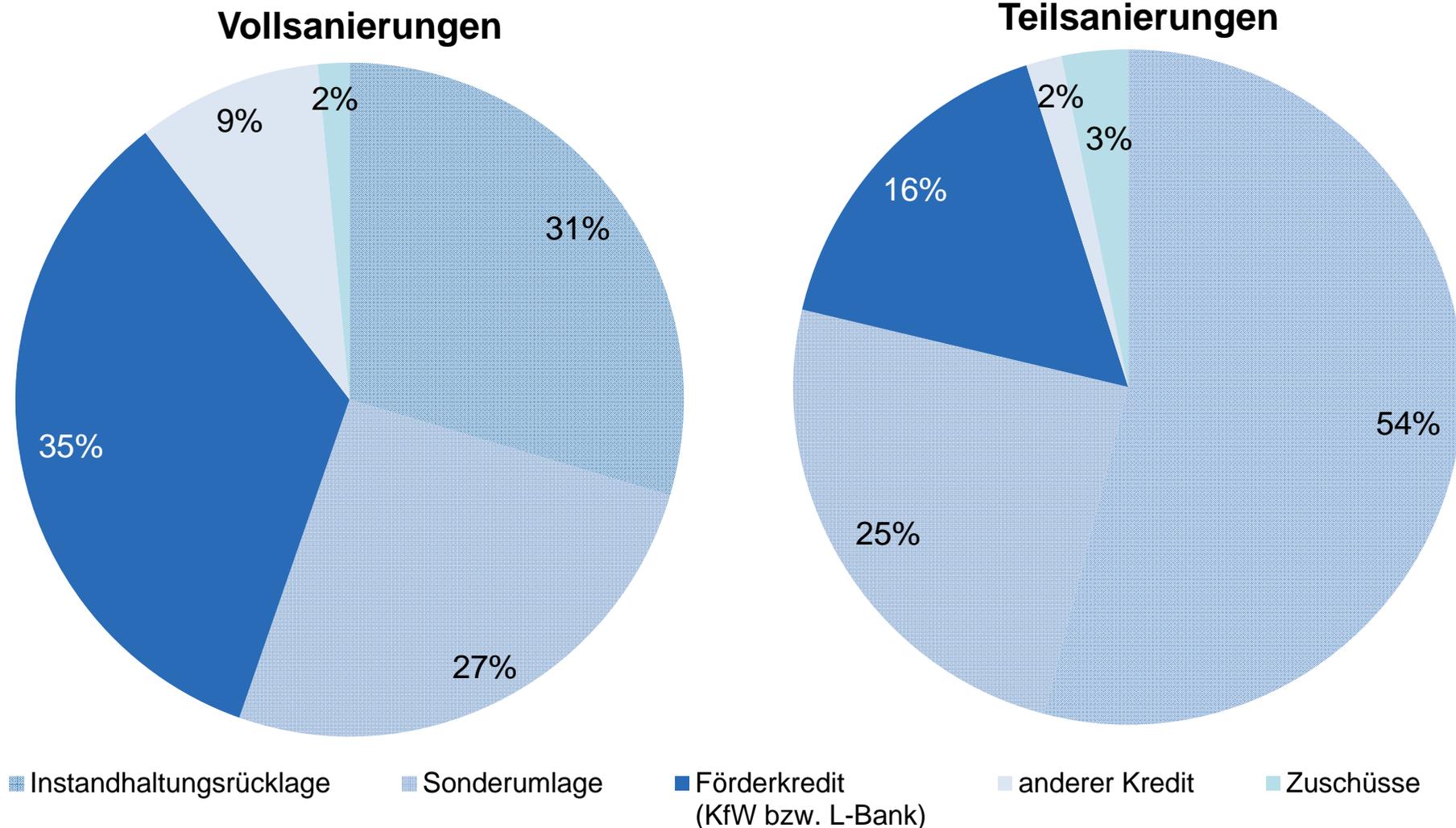


Abb. 8: Finanzierungsstrukturen der für das Jahr 2014 berichteten energetischen Sanierungsvorhaben (Anteile am berichteten Gesamtvolumen, kein typischer Finanzierungsmix einzelner Maßnahmen) 14

Quelle: ZEW.

WEG-Förderprogramm in BW

- Konzept: WEG nimmt als teilrechtsfähiger Zusammenschluss ein Verbandsdarlehen bei der L-Bank auf, dieses wird über eine Landesbürgschaft abgesichert
- Programm ist trotz kurzer Laufzeit unter Verwaltungen sehr bekannt
 - Über 90 Prozent gaben an das Programm zu kennen
 - Ein Drittel hat das Förderprogramm bereits im Rahmen energetischer Sanierungen genutzt
- 2012-2014: knapp 6.000 WE im Rahmen des Programms gefördert und kumuliert 43,2 Millionen Euro an Krediten zur Verfügung gestellt
- Absicherung über Landesbürgschaft wird von Verwaltungen als kritischer Faktor gewertet

Abschätzung relativer Wichtigkeiten einzelner Elemente des WEG-Förderprogramms

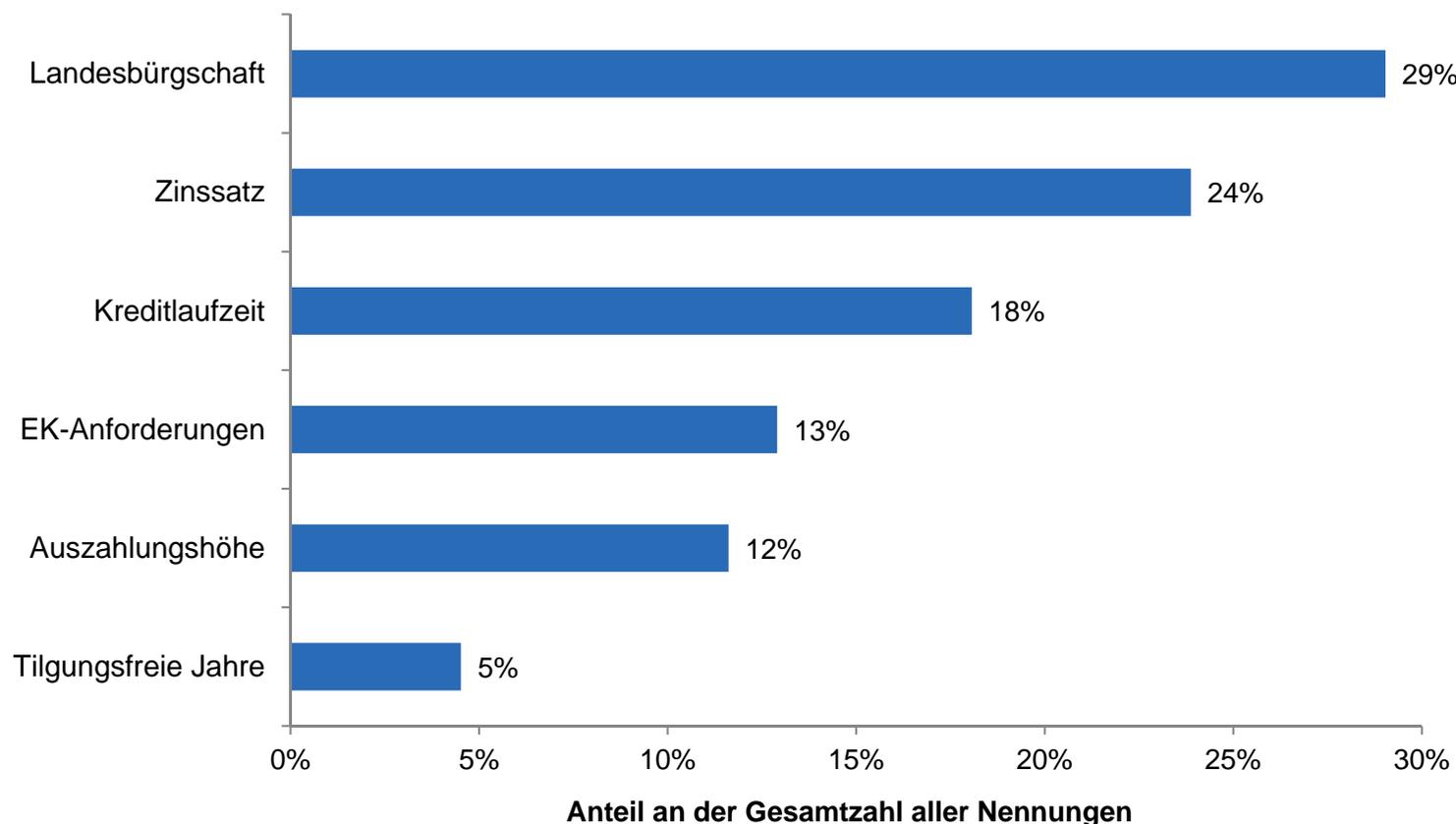


Abb. 9: Relative Wichtigkeiten einzelner Finanzierungskriterien des baden-württembergischen WEG-Förderprogramms (Einstufung durch die befragten Hausverwaltungen)*

*Bis zu drei Nennungen waren möglich, aufgeführt sind die relativen Anteile der Einzelhemmnisse an der Gesamtzahl aller Nennungen. Quelle: ZEW.

Schwerpunkt des Förderprogramms liegt in den WEG-Kernregionen

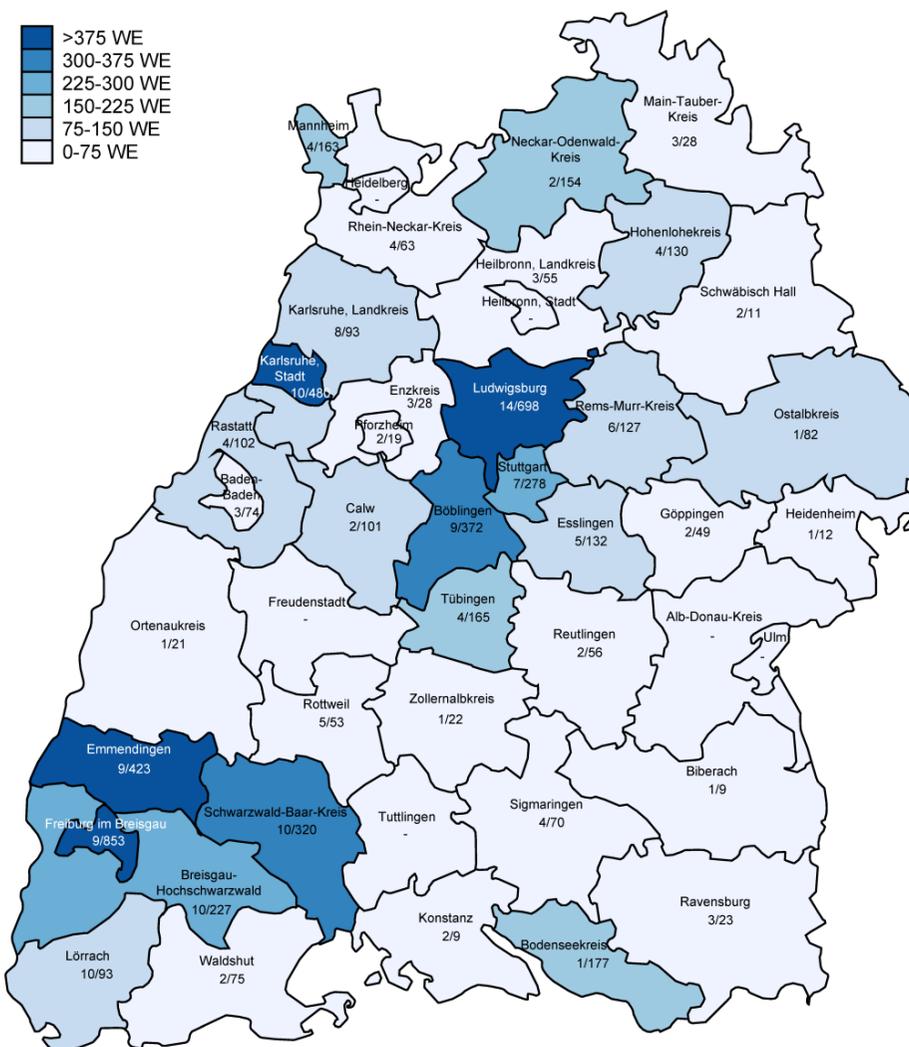


Abb. 10: Geografische Verteilung der WEG-Förderung 2012-2014*

*Anzahl der zwischen 2012 und 2014 im Rahmen des WEG-Förderprogramms aufgenommenen Verbandsdarlehen und der damit geförderten Eigentumswohnungen. Quelle: L-Bank, Berechnungen und Darstellung ZEW.

Vielen Dank!



Dr. Oliver Lerbs
Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW)
Forschungsbereich Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement
Tel.: 0621-1235-147
Fax: 0621-1235-223
Email: lerbs@zew.de