

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE ———

INstandhaltungsrücklage nach § 19 WEG: Peters-Formel, 10-Jahres-Prognose und der Punkt, an dem die Rücklage das Dach nicht mehr trägt

Wie WEG-Verwalter die Instandhaltungsrücklage nach § 19 WEG ehrlich planen – Peters-Formel, Deckungsgrad-Ampel und Anbindung an konkrete Vorhaben statt Bauchgefühl.

Inhalt

01 Wenn die Rücklage in der ETV plötzlich zum Streitthema wird

02 Was die Rücklage ist – und was sie ausdrücklich nicht ist

03 Die Peters'sche Formel als Faustregel

04 Wo die Faustregel reicht – und wo sie nicht reicht

05 Inflation und Baupreisindex

06 Vorhaben-Kopplung statt akademischer Zahl

07 Die Deckungsgrad-Ampel

08 Wie ImmoGenio das umsetzt

09 Verbindung zur Finanzierungs-Frage

10 Verbindung zum CO₂-Absenkpfad

11 Wirklichkeit gegen Lehrbuch

12 Wo wir stehen

Wenn die Rücklage in der ETV plötzlich zum Streitthema wird

Es ist ein Donnerstagabend im April. Die Eigentümerversammlung tagt im Gemeindesaal um die Ecke, der Verwalter hat den Wirtschaftsplan abgehakt, die Jahresabrechnung ist beschlossen, die Stimmung ist routiniert. Dann ruft der Versammlungsleiter Tagesordnungspunkt sieben auf: „Sonderumlage Dachsanierung, 1.250 Euro je Einheit, fällig zum 1. Juli.“ Der Raum wird still. Eine Eigentümerin im hinteren Drittel meldet sich und fragt, was alle denken: „Warum haben wir das nicht in der Rücklage? Wir zahlen doch seit Jahren ein.“

Die Antwort des Verwalters ist meistens richtig – und meistens unbefriedigend. Richtig, weil die Rücklage nie für die volle Lebenszyklusersatz-Position der gesamten Anlage gedacht war. Unbefriedigend, weil die Eigentümer im selben Moment merken, dass über Jahre eine Zahl in der Jahresabrechnung gestanden hat, die niemand gegen die kommenden Vorhaben gerechnet hat. Genau an dieser Stelle setzt dieser Beitrag an. Wir zeigen, wie sich die Instandhaltungsrücklage nach § 19 WEG ehrlich planen lässt – mit der Peters’schen Formel als Untergrenze, einer Inflations-bewussten 10-Jahres-Prognose und einer Deckungsgrad-Ampel, die mit konkreten Vorhaben verknüpft ist.

Was die Rücklage ist – und was sie ausdrücklich nicht ist

Die Erhaltungsrücklage, umgangssprachlich weiterhin Instandhaltungsrücklage genannt, ist seit der WEG-Reform 2020 in § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG verankert. Sie ist Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. § 27 WEG verpflichtet den Verwalter, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen. § 28 WEG regelt schließlich den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung und den Vermögensbericht – und damit die formale Klammer, in der die Rücklage abgebildet wird.

Drei Punkte werden in der Praxis regelmäßig durcheinandergebracht.

Erstens: Die Rücklage ist nicht Teil des laufenden Wirtschaftsplans im Sinne der laufenden Bewirtschaftung. Sie ist eine Vermögensposition der Gemeinschaft, gespeist aus zweckgebundenen Hausgeld-Anteilen. Die Auflösung erfolgt nicht jährlich pauschal, sondern bei tatsächlicher Verwendung für eine Erhaltungsmaßnahme.

Zweitens: Auf Ebene der WEG entsteht durch die Rücklage kein steuerlicher Aufwand. Die Rücklagen-Zuführung ist beim vermietenden Eigentümer nicht im Moment der Einzahlung als Werbungskosten in der Anlage V abziehbar, sondern erst wenn die Gemeinschaft

die Mittel tatsächlich für eine Erhaltungsmaßnahme verwendet. Das ergibt sich aus der gefestigten Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis der Finanzbehörden. Für den Verwalter bedeutet das eine saubere Trennung in der Jahresabrechnung – die Eigentümer brauchen die Verwendung der Rücklage als nachvollziehbaren Nachweis für ihre eigene Steuererklärung.

Drittens: Die Rücklage ersetzt keine Sanierungsplanung. Sie ist die finanzielle Reserve für genau diese Planung. Wer die Höhe der Rücklage diskutiert, ohne die Liste konkreter Vorhaben daneben zu legen, diskutiert über eine abstrakte Zahl.

Die Peters'sche Formel als Faustregel

Die wahrscheinlich bekannteste Heuristik zur Bemessung der jährlichen Zuführung stammt aus dem Werk von Hanspeter Peters und Heinz Kotzem, ursprünglich publiziert 1980, in mehreren Auflagen bis in die 1990er Jahre fortgeschrieben. Die Grundidee ist sparsam und tragfähig:

„Über einen Lebenszyklus von 80 Jahren fällt rund das 1,5-fache der ursprünglichen Neubaukosten als Erhaltungsaufwand an.“

Daraus ergibt sich die jährliche Zuführung pro Quadratmeter Wohnfläche als

$1,5 \times \text{Neubaukosten je m}^2 / 80 \text{ Jahre.}$

Setzt man heutige Konstruktionskosten ein – die BKI-Baukostendatenbank weist für Wohngebäude mittleren Standards je nach Quartal Werte zwischen rund 1.800 und 2.400 Euro pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche aus, für gehobenen Standard auch deutlich darüber – landet man bei einer rechnerischen Zuführung von etwa 33 bis 45 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Eine 80-Quadratmeter-Wohnung wäre damit rechnerisch bei rund 220 bis 300 Euro monatlicher Rücklagenzuführung – eine Größenordnung, die viele bestehende Wirtschaftspläne nicht erreichen.

Die Peters'sche Formel ist bewusst grob. Sie unterscheidet nicht zwischen Aufzugsanlage und Treppenhaus, nicht zwischen Tiefgarage und Stellplatzfläche, nicht zwischen Lüftungstechnik und Fensterlüftung. Genau diese Grobheit ist ihr Wert: Sie liefert eine erste, defensiv kalkulierte Zahl, gegen die sich jeder konkrete Plan messen lassen muss.

Wo die Faustregel reicht – und wo sie nicht reicht

In der Praxis greifen Verwalter und Verwaltungsbeiräte die Peters-Zahl gerne als Endergebnis auf. Das ist methodisch falsch. Die Faustregel beschreibt eine Untergrenze für ein Wohngebäude mittlerer technischer Komplexität ohne außergewöhnliche Anlagenteile. Drei Konstellationen verschieben das Bild.

Erstens technische Dichte. Aufzug, Tiefgarage mit Sanierungsbedarf an der weißen Wanne, zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik mit Wechselrichter-Lebenszyklen unter 20 Jahren – jede dieser Komponenten erhöht den langfristigen Aufwand überproportional. Aufschläge von 10 bis 25 Prozent auf die Peters-Basis sind in solchen Beständen üblich.

Zweitens Baujahr und Bauzustand. Ein Wohngebäude aus den frühen 1990er Jahren ohne Aufzug, gut gepflegt, mit modernisierten Fenstern und intakter Heizungsanlage liegt häufig spürbar unter der Peters-Zahl. Hier hilft eine ehrliche Zustandsbewertung mehr als die Formel.

Drittens Sanierungsstau. Wenn ein Gebäude die letzten zwei Lebenszyklen einzelner Bauteile rechnerisch überzogen hat – Dach 35 Jahre alt, Heizung 28 Jahre, Fassade ohne Anstrich seit 22 Jahren – kann auch die korrekt angesetzte Peters-Zahl nicht aufholen, was die Vergangenheit nicht zurückgelegt hat. Diese Konstellation ist der häufigste Auslöser für Sonderumlagen, und sie lässt sich mit keiner Formel heilen, sondern nur mit einer ehrlichen Vorhaben-Liste.

Inflation und Baupreisindex

Eine 10-Jahres-Prognose der Rücklage ohne Inflationsannahme ist systematisch unterdeckt. Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude ist zwischen 2020 und 2024 um rund 35 Prozent gestiegen – deutlich schneller als der allgemeine Verbraucherpreisindex. Für eine ehrliche Prognose bedeutet das, dass jede heute geschätzte Sanierungssumme mit einer angemessenen Steigerungsrate über den Prognose-Horizont hochzurechnen ist.

ImmoGenio arbeitet im Default mit einer jährlichen Bauinflation von 4,0 Prozent und einem Prognose-Horizont von zehn Jahren. Beide Werte stehen in den Tenant-Settings und lassen sich pro WEG anpassen. Ein Vorhaben mit heute geschätzten 80.000 Euro, fällig in vier Jahren, landet in der Prognose mit rund 93.600 Euro im Bestand-gegen-Bedarf-Vergleich. Wer auf die Inflation verzichtet, plant strukturell zu klein.

Vorhaben-Kopplung statt akademischer Zahl

Die Rücklagen-Prognose wird erst dann zum Steuerungsinstrument, wenn sie an konkrete Vorhaben koppelt. Die Frage „Reicht unsere Rücklage?“ ist sinnlos ohne die Anschlussfrage „Reicht sie wofür?“. ImmoGenio fragt deshalb pro WEG eine Liste geplanter Erhaltungsmaßnahmen ab – nicht als Wunschzettel, sondern als belastbare Annahme.

Die Datenstruktur dafür ist schlicht. In der Tabelle `instandhaltungs_vorhaben` steht je Vorhaben eine Bezeichnung („Dachsanierung Hauptgebäude“), ein geschätzter Betrag in heutigen Preisen, ein erwartetes Fälligkeitsjahr und ein optionaler Inflations-Override. Die Prognose-Funktion legt diese Vorhaben gegen den fortgeschriebenen Rücklagen-Bestand und meldet pro Jahr Deckungsgrad und absolute Unterdeckung.

Das Ergebnis ist eine Tabelle, die in der ETV jeder Eigentümer versteht: Heute liegen 142.000 Euro in der Rücklage. In drei Jahren fließt die Heizung mit dann 71.000 Euro ab, in fünf Jahren das Dach mit dann 93.600 Euro. Bis dahin werden weiterhin pro Jahr 28.000 Euro zugeführt. Die Lücke entsteht im Jahr sechs – und sie ist mit konkreten Zahlen begründet, nicht mit einer Formel.

Die Deckungsgrad-Ampel

Damit der Vermögensbericht nicht in einer Tabellenwüste endet, übersetzt ImmoGenio den Deckungsgrad in eine simple Ampel.

- **Grün** ab 110 Prozent Deckungsgrad zum Stichtag plus Prognose-Horizont. Hier sind weder Sonderumlagen noch Verschiebungen erforderlich.
- **Gelb** zwischen 80 und 110 Prozent. Die Rücklage trägt den Plan, aber ohne Reserve. Eine moderate Erhöhung der jährlichen Zuführung ist angezeigt.
- **Rot** unter 80 Prozent. Die Rücklage trägt den geplanten Vorhaben-Pfad nicht. Die ETV muss zwischen drei Optionen wählen: Sonderumlage, Verschiebung einzelner Vorhaben, oder Sanierungs-Darlehen.

Diese Schwellenwerte stehen ebenfalls in den Tenant-Settings und sind keine Glaubensfrage. Die Schwelle von 110 Prozent für Grün spiegelt die Erfahrung wider, dass Vorhaben in der Ausführung selten unter dem Schätzwert bleiben. 80 Prozent als Untergrenze für Gelb ist die Marke, ab der erfahrungsgemäß keine Sanierungs-Maßnahme mehr ohne zusätzliche Mittel beauftragt werden kann.

Wie ImmoGenio das umsetzt

Die technische Umsetzung folgt dem Grundsatz, dass kein separates Datenmodell für die Rücklage gepflegt wird. Der Bestand wird live aus dem SKR03-Passivkonto – typisch das Konto 0700 für die Erhaltungsrücklage – aus dem Buchungsjournal aggregiert. Manuelle Bewegungen, etwa aus historischen Bestandsübernahmen, laufen über die Tabelle `ruecklagen_bewegungen` und werden in der gleichen Aggregation berücksichtigt. Ein separater Abgleich zwischen Buchhaltung und Rücklagen-Modul existiert nicht, weil er nicht existieren muss.

Die eigentliche Berechnung – Peters-Wert je m², jährlicher Soll-Beitrag, Prognose mit Inflations-Aufschlag, Ampel-Logik, Erkennung des ersten Unterdeckungs-Jahrs – liegt in einer reinen Funktion `ruecklagen-calc.service.ts`. Sie nimmt Bestand, Zuführung, Vorhaben, Inflation und Horizon entgegen und liefert das Prognose-Bild zurück. Diese Trennung erlaubt deterministische Tests und macht das Was-wäre-wenn-Werkzeug im Frontend ehrlich.

Im Cockpit-Bereich der WEG sehen Verwalter und Verwaltungsbeiräte die Bestandskurve, die Vorhaben als senkrechte Abflüsse, die Deckungsgrad-Ampel zum Stichtag und zum Ende des Prognose-Horizonts. Slider für Zuführung, Inflation und Peters-Basis sind URL-parametrisch – wer eine Variante an den Beirat sendet, verschickt einen Deeplink, kein Screenshot.

Verbindung zur Finanzierungs-Frage

Wenn die Ampel auf Rot springt, beginnt die ehrliche Diskussion. In den meisten Fällen führt sie zu einem Mix aus moderater Sonderumlage, leichter Anhebung der laufenden Zuführung und einer Sanierungs-Finanzierung für die größte Position. Die Mechanik dahinter – Tilgungsplan, Sondertilgungen, Beteiligungs-Quoten der Eigentümer – beschreiben wir gesondert im Artikel zur [Darlehensverwaltung mit Tilgungsplan und Sondertilgungen](#). Für die Rücklagen-Diskussion ist entscheidend: Ein Darlehen ist keine Niederlage der Verwaltung, sondern ein legitimes Instrument, sobald die Kombination aus Bestand, Zuführung und Vorhaben rechnerisch nicht mehr aufgeht.

Verbindung zum CO₂-Absenkpfad

Eine ehrliche Rücklagen-Prognose ist die Grundlage jeder ESG-Bewertung der Liegenschaft. Wer den CRREM-Absenkpfad rechnet und gegen die anstehenden energetischen Maßnahmen hält, braucht die Rücklage als Realitäts-Check. Sonst entsteht ein Sanierungsfahrplan, der technisch sauber, finanziell aber freischwebend ist. Wir greifen diesen Punkt im Beitrag zum [ESG-Reporting mit CO₂-Absenkpfad und Stranding-Asset-Risiko](#) de-

tailliert auf, und das ESG-Modul liest aus genau derselben Datenbasis wie die Rücklagen-Prognose. Wer die Sanierungspflicht aus dem GEG 2024 und die Modernisierungsfolgen ernst nimmt, kommt an einer ehrlichen Rücklage nicht vorbei.

Wirklichkeit gegen Lehrbuch

Drei Punkte bleiben in der Praxis schwierig.

Erstens das Erbe der Vergangenheit. Eine WEG, die 30 Jahre lang 0,80 Euro je Quadratmeter und Monat zugeführt hat, kommt nicht in zwei Jahren auf das Peters-Niveau. Die Diskussion ist dann nicht „wie hoch ist die Peters-Zahl?“, sondern „wie verteilen wir den nicht aufholbaren Rückstand auf Sonderumlage, Darlehen und Streichliste?“. Diese Diskussion ist unbequem, aber sie ist die ehrliche.

Zweitens die Schätz-Unsicherheit der Vorhaben. Eine Dachsanierung „2029, 80.000 Euro“ ist eine Punktschätzung. ImmoGenio macht daraus in v1 keine Bandbreite – keine Monte-Carlo-Simulation, keine Best-Case/Worst-Case-Spalte. Wer Bandbreiten will, ändert den Schätzwert und vergleicht zwei Deeplinks. Das ist methodisch ärmer als eine echte Verteilungsrechnung, aber es ist transparent.

Drittens die fehlende BKI-Anbindung. Die Peters-Basis je m² steht heute als Tenant-Setting in der Datenbank. Eine automatische Aktualisierung über die BKI-Baukostendatenbank ist nicht angebunden – das ist eine bewusste Entscheidung für v1. Der Verwalter pflegt die aktuelle Basis einmal im Jahr, typischerweise zur Erstellung des Wirtschaftsplans, und dokumentiert den verwendeten Stand im Vermögensbericht zum Stichtag der Eigentümerversammlung.

Was außerdem nicht passiert: Es gibt keine maschinellen Vorhaben-Vorschläge. Das System erkennt nicht selbständig, dass das Dach 35 Jahre alt ist, und schlägt keine Maßnahmen vor. Die Vorhaben-Liste pflegt der Verwalter, gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat. Die Software rechnet, sie urteilt nicht.

Wo wir stehen

Das Rücklagen-Modul ist produktiv. Migration 064 legt die Tabellen `ruecklagen_konten` und `ruecklagen_bewegungen` an, Migration 065 ergänzt `instandhaltungs_vorhaben` mit Inflation-Override pro Vorhaben. Die reine Funktion in `ruecklagen-calc.service.ts` deckt Peters-Berechnung, Bestand-Aggregation aus dem SKR03-Passivkonto, Inflation-Fortschreibung, Deckungsgrad-Ampel und Erkennung des ersten Unterdeckungs-Jahres ab. Die Default-Settings für Inflation, Horizon und Ampel-Schwellen liegen in `tenants.settings.ruecklagen` und sind pro WEG überschreibbar.

Die Anbindung an den Wirtschaftsplan und die Hausgeld-Sollstellung ist vorhanden – die Rücklagen-Zuführung erscheint im Wirtschaftsplan als eigene Position, getrennt von der laufenden Bewirtschaftung. Wir beschreiben diese Trennung im Beitrag zum Wirtschaftsplan nach § 28 WEG mit Hausgeld-Sollstellung. Der Vermögensbericht greift auf dieselbe Aggregation zu und zeigt die Ampel zum Stichtag der Versammlung an. In der digitalen Eigentümerversammlung mit Tagesordnung und Beschlüssen lassen sich Sonderumlage und Anpassung der laufenden Zuführung als Beschluss-Vorlagen direkt aus dem Cockpit ableiten.

Kontakt

Wenn Sie Ihre Rücklagen-Planung von der Faustregel auf eine vorhaben-gekoppelte Prognose umstellen möchten und sehen wollen, wie die Deckungsgrad-Ampel für Ihre Bestände aussieht, sprechen Sie uns an. Wir richten ImmoGenio gemeinsam mit Ihnen ein, übernehmen die Bestände aus Ihrer bestehenden Buchhaltung und kalibrieren die Peters-Basis sowie die Inflations-Annahmen auf Ihren Markt.

Erreichbar sind wir unter kontakt@immogenio.de oder über das Kontaktformular auf immogenio.de. Eine Demo dauert 30 Minuten und zeigt das Rücklagen-Cockpit am Beispiel einer realen WEG mit anonymisierten Zahlen.