

Energetisch sanieren

Ein Leitfaden für Wohnungseigentümer- gemeinschaften



Liebe, verehrte Leserinnen und Leser,

von der energetischen Modernisierung gewinnen alle: Eigentümer, Bewohner und die Gesellschaft insgesamt. Die Eigentümer steigern bzw. erhalten den Wert ihrer Immobilie. Oft lassen sich die energetischen Maßnahmen mit den sowieso anstehenden Modernisierungsmaßnahmen verknüpfen. Für die Bewohner bedeutet das sinkende Heizkosten und ein behagliches Klima. Geringer Energiebedarf bedeutet weniger Energieressourcen und weniger CO₂-Ausstoß. Um die Klimaziele Deutschlands zu erreichen, fördert der Staat das energetische Sanieren mit diversen Förderprogrammen.

In den vergangenen Jahren hat das Land Baden-Württemberg den Zugang von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu den zinsvergünstigten Darlehen (z.B. der KfW) deutlich vereinfacht und die Konditionen verbessert. Über die landeseigene L-Bank erhalten WEGs bereits seit 2012 Kredite für ihre Sanierung zu einem Zinssatz von 0%. Bei der L-Bank können die WEG gemeinsame Kredite, sogenannte Verbandskredite, beantragen. Der große Vorteil: Sollte ein Wohnungseigentümer die finanzielle Belastung nicht mehr stemmen, bürgt das Land für den ausgefallenen Kredit. Am Anfang des Jahres 2015 hat die L-Bank jetzt erneut nachgelegt: Wenn durch die Sanierung ein KfW-Effizienzhausstandard erreicht oder ein Sanierungsfahrplan erstellt wird, erhalten WEG einen zusätzlichen Zuschuss in Höhe von drei Prozent. Auch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz hält attraktive Darlehen für WEGs bereit: Mit dem ISB-Darlehen Modernisierung fördert das Land zum Beispiel die Verbesserung des Wohnbestandes durch energiesparende Maßnahmen.

Da eine WEG eine Gemeinschaft ist, sollte eine Sanierungsmaßnahme grundsätzlich gemeinsam erarbeitet werden, damit sie von einer möglichst breiten Mehrheit getragen wird. Daher bedarf es zunächst der Überzeugung, ob, wann und wie die Modernisierung in Betracht kommt. Welche Maßnahmen sind ökonomisch und ökologisch sinnvoll? Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es? Für diese Fragen, die Gemeinschaft und WEG-Verwalter vor Herausfor-

derungen stellen, stehen wir den WEG bereits im Vorfeld mit einer fachmännischen Beratung sowie umfangreichen Informationen zur Seite. Diese Beratung ist unverbindlich und kostenfrei. Eine qualifizierte Beratung verhindert mögliche Verzögerungen bei der Antragstellung und ermöglicht eine bessere Vorbereitung des Sanierungsbeschlusses in der Eigentümerversammlung. Außerdem erläutern wir den Teilnehmern einer WEG die Hintergründe und wichtige Schritte zur energetischen Sanierung.

So bietet Ihnen der folgende Leitfaden einen Einstieg ins Thema energetische Modernisierung, gibt einen Überblick über einzelne bzw. mögliche Maßnahmen energetischer Sanierung, skizziert die Umsetzung energetischer Maßnahmen, befasst sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen und stellt einige Praxisbeispiele gelungener Modernisierungen vor.

Wir freuen uns auf die Resonanz!



Dr. Klaus Keßler
Geschäftsführer
KliBA Klimaschutz- und
Energie-Beratungsagentur
Heidelberg – Rhein-
Neckar-Kreis



Tina Götsch
Geschäftsführerin
Klimaschutzagentur
Mannheim



Thomas Pensel
Geschäftsführer
Energieagentur
Rheinland-Pfalz

Einleitung	4
Kapitel 1: Die energetische Sanierung	5
Der Einstieg: Die Energieberatung	
Die Gebäudehülle	
Die Anlagentechnik	
Praxisbeispiel: Stuttgart-Degerloch, 16 Wohneinheiten	9
Kapitel 2: Von der Idee zur Umsetzung - die Sanierung Schritt für Schritt	10
Die Akteure	
Der Entscheidungs- und Ausführungsprozess	
Praxisbeispiel: Bad Dürkheim, 24 Wohneinheiten	13
Praxisbeispiel: Plankstadt, 36 Wohneinheiten	14
Praxisbeispiel: Freiburg, 339 Wohneinheiten	17
Kapitel 3: Rechtliche Rahmenbedingungen	18
Die neue Energieeinsparverordnung 2014	
Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	
Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz in Baden-Württemberg	
Das Wohnungseigentumsgesetz	
Was tun mit Sanierungsunwilligen?	
Das WEG-Forum	22
Ihre Beratungspartner in der Metropolregion	23
Kapitel 4: Die Finanzierung / Fördermittel	24
Finanzierungsmöglichkeiten bei einer Sanierung	
Bausparen für WEG	

Einleitung

Die Politik hat Wohnungseigentümergeinschaften (WEGen) als wichtige Zielgruppe bei der energetischen Gebäudesanierung entdeckt. Das sind gute Nachrichten für Wohnungseigentümer, denn in den vergangenen Jahren haben sich dadurch die Rahmenbedingungen bei einer Sanierung enorm verbessert. Noch nie waren die Förderprogramme von Bund und Ländern so umfangreich, die Zinssätze bei Krediten so niedrig und die Tilgungszuschüsse so hoch.

Viele WEGen zögern dennoch, wenn es darum geht, ihr Gebäude energetisch auf Vordermann zu bringen. Das liegt zum einen daran, dass sie sich mit besonders schwierigen rechtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen müssen, um eine Modernisierung zu beschließen und umzusetzen. Ganz zu schweigen von der komplexen Aufgabe, die Interessen aller Eigentümerinnen und Eigentümer unter einen Hut zu bringen. Zum anderen fehlt es an unabhängigen und maßgeschneiderten Informationen zu technischen Aspekten. Mit diesem Leitfaden möchten die beteiligten Energie- und Klimaschutzagenturen eine Informationslücke schließen und Hausverwalter, Beiräte und Wohnungsbesitzer Lust machen auf das Thema energieeffizientes Sanieren. Wir möchten Ihnen einen Überblick geben über die aktuellen Themen, Techniken und Rahmenbedingungen.

Wer eine Modernisierung in Angriff nehmen möchte, kann auf die Expertise und Erfahrung vieler Experten zurückgreifen. Es gibt es zahlreiche Architekten, Planer, Energieberater und Handwerker, die sich dem Thema Energieeffizienz verschrieben haben und Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen. Auch bei gesetzlichen Fragen gibt es zahlreiche Rechtsanwälte, die alle Tipps und Tricks kennen. Für Sanierungswillige sind die wirklich guten Experten oft schwer zu finden. Die Energieagenturen sind mit ihrer exzellenten Vernetzung, ihren Expertennetzwerken und ihrem Fachwissen die ideale Anlaufstelle.

Wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis zur Umsetzung ihres Projekts und helfen Ihnen dabei, die individuell beste Lösung für ihr Gebäude zu finden – sei es bei der Dämmung der Gebäudehülle oder der Modernisierung der Heizungsanlage, bei der Komplettsanierung oder der Umsetzung von Einzelmaßnahmen.

Natürlich können wir die meisten Aspekte hier nur anreißen. Falls Sie detailliertere Fragen haben und Unterstützung bei Ihrem Projekt benötigen: Wir freuen uns Sie!

Machen Sie ihr Gebäude jetzt fit für die Zukunft und leisten Sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Ihre Partner vom WEG-Forum



Kapitel 1: Die energetische Sanierung

Der Einstieg: Die Energieberatung

Jedes Haus ist einzigartig. Bei der energetischen Sanierung gibt es keine Patentlösungen, wie man ein Gebäude energetisch auf den neuesten Stand bringen kann. Das heißt umgekehrt, dass es für jedes Haus und jeden Hausbesitzer eine individuelle Lösung gibt, die sowohl technisch als auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Um diese Lösung zu finden, sollte man zu Beginn eines Sanierungsvorhabens ein ganzheitliches Konzept erstellen. Dabei hilft der Energieberater.

Eine Energieberatung liefert Ihnen eine effiziente Planungsgrundlage – unabhängig davon, ob Sie eine Komplettsanierung planen oder ihre Sanierung Schritt für Schritt mit Einzelmaßnahmen angehen möchten.



In beiden Fällen sollte am Anfang der Ist-Zustand des Gebäudes analysiert werden. Der Energieberater untersucht dabei den bauphysikalischen und der heizungstechnischen Zustand und spürt die energetischen Schwachstellen auf. In der Regel werden die Gebäudedaten dabei vor Ort aufgenommen. Anschließend identifiziert der Fachmann die möglichen Sanierungsmaßnahmen. Diese werden entweder in einem umfassenden Konzept zur Komplettsanierung festgehalten oder alternativ in einem Sanierungsfahrplan detailliert aufeinander abgestimmt. Wichtig ist in beiden Fällen, dass die Informationen in einem Bericht und einem persönlichen Gespräch verständlich aufbereitet werden.



Was macht einen guten Energieberater aus?

- **Einfühlvermögen:** Ein guter Energieberater versetzt sich in die Lagen des Kunden und kann zuhören. Er/sie stellt die richtigen Fragen und liefert Vorschläge, die zum Geldbeutel und zur Motivation des Bauherren passen.
- **Theorie:** Er/sie ist auf dem aktuellen Stand bei der Technik und den gesetzlichen Regelungen und kennt alle relevanten Förderprogramme.
- **Praxis:** Er/sie hat Erfahrung mit dem Ablauf auf einer Baustelle und kennt die Fallstricke, die bei der Umsetzung einer energetischen Sanierung lauern.

Wo findet man einen guten Energieberater?

Eine gute Anlaufstelle sind die regionalen Klimaschutz- und Energieagenturen (www.energieagenturen.de). Zertifizierte Energieberater findet man außerdem auf der Energieexperten-Liste der Deutschen Energieagentur (dena) unter www.energie-effizienz-experten.de.

Die Vor-Ort-Beratung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausführung (kurz: BAFA) bietet einen guten Einstieg für Wohnungseigentümergemeinschaften. Die Beratungen werden mit einem Zuschuss von bis zu 1.100 Euro gefördert. Bis zu 60 Prozent der Beratungskosten werden übernommen. WEGen können sich zusätzlich die Erläuterung des Energieberatungsberichts in der Wohnungseigentümersammlung oder Beiratssitzung mit bis zu 500 Euro finanzieren lassen.

Die Gebäudehülle

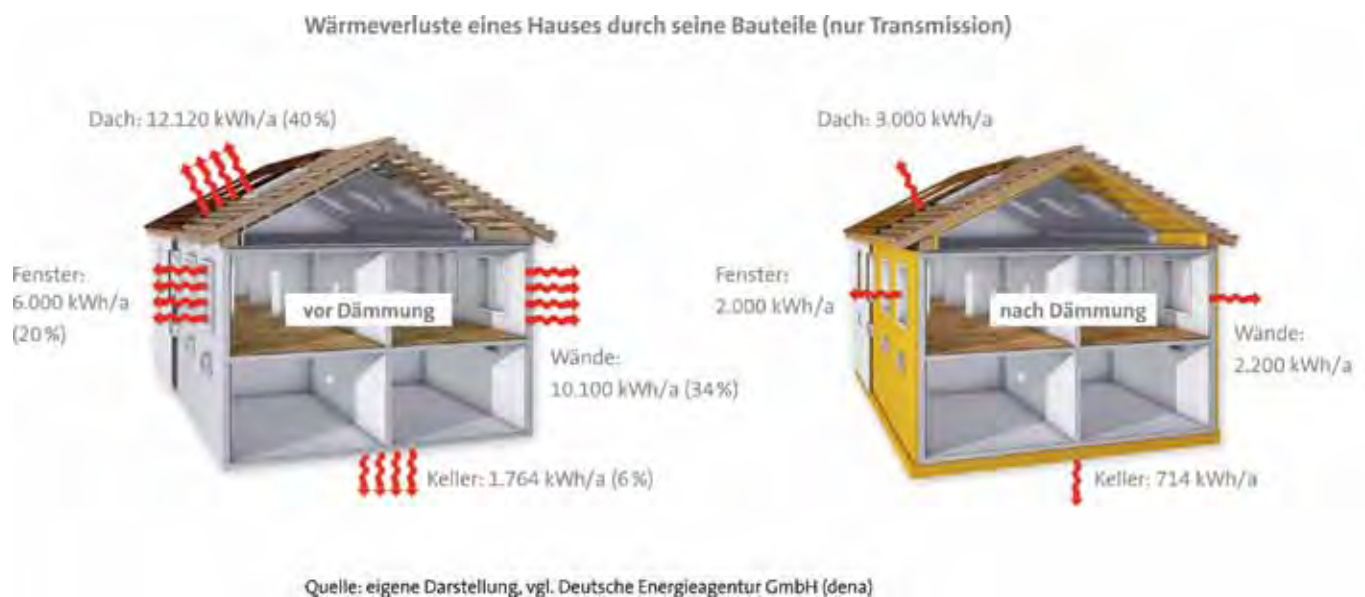
Um einen optimalen Wärmeschutz zu erreichen, sollte die gesamte Gebäudehülle lückenlos gedämmt werden. Das spart nicht nur Heizkosten, sondern erhöht auch die Wohnqualität enorm. Bis zu zwei Drittel der Wärmeverluste entfallen bei einem ungedämmten Altbau auf die Gebäudehülle.

Es ist sinnvoll, zunächst die Gebäudehülle zu dämmen und erst danach die Heizungsanlage auszutauschen. So kann man die Heizung optimal an den verringerten Wärmebedarf des gedämmten Hauses anpassen.

selbst gedämmt werden. Man unterscheidet dabei zwischen einer Zwischensparrendämmung (Dämmung von innen zwischen den Holzsparren) und einer Aufsparrendämmung (Dämmung von außen mit einer Dämmschicht zwischen den Holzsparren und den Dachziegeln).

Falls nein, ist eine Dämmung der oberen Geschossdecke die günstigere Variante. Diese ist technisch nicht ganz so anspruchsvoll und kann eventuell auch in Eigenarbeit vorgenommen werden.

Bei Flachdächern gelten besondere technische Anforderungen. Die Art der Dämmung wird hier von der Ausführ-



Bei der Dämmung stehen verschiedene Systeme zur Auswahl. In großen Mehrfamilienhäusern werden meist Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet, die auf die Außenwand aufgebracht werden. WDVS haben ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Alternativ können ökologische Dämmstoffe wie z.B. Holzfaser-Dämmplatten, Zellulose, Flachs oder Hanf verwendet werden. Diese sind allerdings teurer. Alternative Techniken sind die hinterlüftete Vorhangsfassade oder - bei zweischaligem Mauerwerk - eine Kerndämmung.

Ist ein Gebäude denkmalgeschützt, kann eine Innendämmung sinnvoll sein.

Dach und oberste Geschossdecke

Die entscheidende Frage ist, ob Sie das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen möchten. Falls ja, sollte das Dach

rung der Dachkonstruktion (massiver Beton, Holz oder Leichtbauweise) maßgeblich bestimmt.

Kellerdecke

Was beim Dach und der obersten Geschossdecke gilt, gilt auch bei der Kellerdecke. Entscheidend ist die Frage, wie Sie den Keller nutzen möchten. Sind die Kellerräume als Hobby- oder Fitnessraum, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer gedacht, sollte der Keller innerhalb der gedämmten Hülle liegen.

Wie die Kellerdämmung technisch umgesetzt wird, hängt von den Gegebenheiten vor Ort ab. Bei einer Perimeterdämmung wird die Kellerwand außen bis zur Sohle freigelegt und dann gedämmt. Alternativ kann auch hier eine Innendämmung sinnvoll sein.

Austausch der Fenster

Neben der Fassade verursachen auch alte Fenster große Wärmeverluste. Vor allem einfach verglaste Fenster, die noch in vielen Gebäuden zu finden sind, sind wahre Energieschleudern - sie lassen rund zehn mal so viel Wärme entweichen als hochmoderne Passivhausfenster mit Dreifachverglasung. Die Dämmwirkung eines Fensters lässt sich am U-Wert ablesen. Je niedriger der U-Wert, umso besser das Fenster. Zum Vergleich: Ein einfachverglastes Fenster hat einen U-Wert von $5,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, moderne 3-fach-verglaste Fenster einen U-Wert von 0,5.

Moderne Fenster sorgen dafür, dass die Temperatur an der Fensterinnenfläche höher ist - dies sorgt auch für einen bedeutend besseren Wohnkomfort.

Ein Tausch der Fenster muss nicht gleichbedeutend sein mit Schmutz und Chaos. Gut geschulte Handwerker arbeiten schnell, effektiv und sauber.



Türen

Auch alte Türen können für große Wärmeverluste sorgen. Beim Fenstertausch bietet es sich an, auch einen fachmännischen Blick auf die Türen zu werfen.

Die Anlagentechnik

Heizungstausch

Nach der energetischen Optimierung der Gebäudehülle kann die Anlagentechnik in Angriff genommen werden. Mit einer effizienten, modernen Heizungsanlage kann man im Vergleich zu vielen immer noch installierten alten Modellen bis zu 40 Prozent Heizenergie sparen.

Doch für welche Technik sollte man sich entscheiden? Hier gibt es keine Standardantworten, denn die Wahl hängt davon ab, welche Anforderungen das Gebäude mit sich bringt und welche Präferenzen die Bewohner haben. In Frage kommen z.B. moderne Gas-Heizkessel mit sogenannter Brennwerttechnik, die einen höheren Nutzungsgrad haben als herkömmliche Kessel. Wärmepumpen können dann eine Alternative sein, wenn durch eine gute Dämmung der Heizenergiebedarf besonders gering ist und die Vorlauftemperaturen niedrig gehalten werden können. Wer komplett auf Erdgas und Öl verzichten möchte, kann z.B. einen Holzpelletkessel wählen. Dies ist v.a. dann eine klimafreundliche Variante, wenn die Pellets aus regionaler Herstellung kommen. Der Energieträger Holz hat den Vorteil, dass beim Verbrennen nur so viel CO_2 entsteht, wie zuvor beim Wachstum der Pflanzen gebunden wurde.

Die Sonnenenergie nutzen

Wem der Klimaschutz am Herzen liegt, der sollte über eine thermische Solaranlage zur Unterstützung der Heizung und zur Bereitstellung von Warmwasser nachdenken. Eine Solaranlage nutzt CO_2 -freie Sonnenenergie statt klimaschädlicher fossiler Brennstoffe. Im Sommer kann eine Solaranlage sogar den kompletten Wärmebedarf (Heizwasser und Brauchwasser) abdecken, über das ganze Jahr gesehen kann sie bis zu 60 Prozent der Ener-

Altersgerecht Sanieren

Bei einer Sanierung sollte eine Wohnungseigentümergeinschaft immer auch an eine altersgerechte Umgestaltung sowohl der eigenen Wohnung als auch des Gemeinschaftsbereichs denken. Während die Sanierung des Badezimmers oder die Verbreiterung von Türen innerhalb einer Wohnung von den einzelnen Eigentümern umgesetzt werden muss, gibt es auch für

die Gemeinschaft wichtige Aufgaben: Wie können das Gebäude und die Wohnungen besser zugänglich werden? Wie können Barrieren abgebaut werden? Wo können Stellplätze für Rollstühle und Rollatoren geschaffen werden? Gibt es einen behindertengerechten Autostellplatz? Geht man diese Fragen bei der Sanierung mit an, kann man Kosten sparen und wichtige Synergien nutzen.

gie für die Warmwasserbereitung und 15 Prozent der Heizwärme liefern.



Eine solarthermische Anlage kann eine sinnvolle Ergänzung sein.

Kraft-Wärme-Kopplung

Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) nutzt die Technik der Kraft-Wärme-Kopplung. Das BHKW wird mit einem Motor betrieben, der mit einem Generator verknüpft ist. Der Generator erzeugt Strom, dabei entsteht Abwärme, die wiederum das Gebäude beheizen und zur Warmwasserbereitung genutzt werden kann. BHKWs zeichnen sich durch einen sehr hohen Wirkungsgrad und einen sehr geringen Ausstoß an schädlichem CO₂ aus.

BHKW sind wirtschaftlich besonders interessant, wenn Eigentümer – auch Wohnungseigentümergeinschaften – und Vermieter sowie Mieter eine Eigenstromerzeugergemeinschaft bilden. Dann entfallen z.B. viele Zählergebühren, und es entstehen u.a. steuerliche Vorteile.

Eine weitere Möglichkeit ist der Anschluss des Gebäudes an ein Fern- oder Nahwärmenetz. Dies bietet den Vorteil, dass die Wartung der Anlage entfällt und kein Platz für die Anlage, den Schornstein oder ein Brennstofflager benötigt wird.

Moderne Lüftungsanlagen

Luft braucht man nicht nur zum Atmen – auch bei der Abfuhr von Gerüchen und Feuchtigkeit hat der Luftaustausch eine wichtige Funktion. Doch wie kann man diesen Austausch möglichst energieeffizient gewährleisten?

Früher wurden Häuser nicht dicht gebaut und der Luft-

austausch wurde zum Teil über ohnehin vorhandene Fugen abgedeckt – bei zusätzlichem Lüftungsbedarf wurden einfach die Fenster gekippt. Heute ist Luftdichtigkeit ein zentrales Thema, denn nur mit der Vermeidung von Wärmeverlusten können die hoch gesteckten Klimaschutzziele erreicht werden. Nebenbei verbessert eine dichte Gebäudehülle die Raumluftqualität und verhindert Zugerscheinungen und Lärmbelastung.

In energieeffizienten Häusern wird der Luftaustausch mit modernen Lüftungsanlagen gewährleistet. Diese halten den CO₂-Verbrauch gering und sorgen im Haus für eine gleichmäßig gute Luftqualität. Eine Anlage mit Wärmérückgewinnung ist die mit Abstand effizienteste Lösung.

Bei den modernen Anlagen gibt es prinzipiell zwei Varianten, die Abluft- und die Be- und Entlüftungsanlage.

Bei der Abluftanlage wird die Luft mit einem Ventilator aus dem Gebäude gezogen, meist im Bad oder in der Küche. Frische Luft kommt über Zuluftöffnungen (z.B. an Fenstern in Wohn- oder Schlafzimmer) ins Haus. Nachteil: Abluftanlagen haben hohe Energieverluste, auch der Wohnkomfort ist nicht ideal.

Wesentlich effizienter arbeiten Be- und Entlüftungsanlagen. Sie funktionieren über ein Zentralgerät, das je einen Ventilator für die Ab- und Zuluft hat. Mit Hilfe eines Wärmetauschers heizt die warme Luft, die nach außen abgezogen wird, die kalte Luft, die von außen angezogen wird, auf. Damit wird bis zu 80 Prozent der Energie, die sonst zum Aufwärmen der Luft gebraucht würde, eingespart.



Produziert Strom und Wärme: ein modernes Blockheizkraftwerk.

Praxisbeispiel: Stuttgart-Degerloch, 16 Wohneinheiten

Das Objekt

- 16 Wohneinheiten
- Baujahr 1955
- architektonische Besonderheit: kleine eingezogene Balkone (Loggien)
- energetischer Zustand vor der Sanierung: Kellerdecke und Dach ungedämmt (z.B. U-Wert oberste Decke 3,4 W/m²K)
- Eigentümergemeinschaft etwa hälftig selbst genutzt bzw. vermietet
- dezentrale Heizung und Warmwasserbereitung vom Kachelofen bis zur Gas-Etagen-Heizung



Das Gebäude vor der Sanierung...



Die Rückseite nach der Sanierung



Das runderneuerte Dach



...und nach der Sanierung.



Solarleitungen und...



...Heizleitungen, auf der Fassade unter der Dämmung montiert

Die Maßnahmen

- Energiediagnose und Beratung durch das Energieberatungszentrum Stuttgart
- Dämmung der Außenwand (14cm, WLK 035)
- wo nötig Einbau neuer Fenster (U-Wert <1,4 W/m²K)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (16 cm, WLK 024) inkl. neuen Abtrennungen
- Dämmung der Kellerdecke (11cm, WLK 035)
- neue Hauseingänge und Briefkästen
- Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnik und zentrale Warmwasserbereitung mit Solarunterstützung
- größere Balkone

Die Finanzierung

- Investitionskosten 460.000 Euro brutto inkl. aller Nebenkosten
- Nutzung von KfW-Krediten
- Nutzung von Fördermitteln aus dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart und von der KfW

Ergebnisse

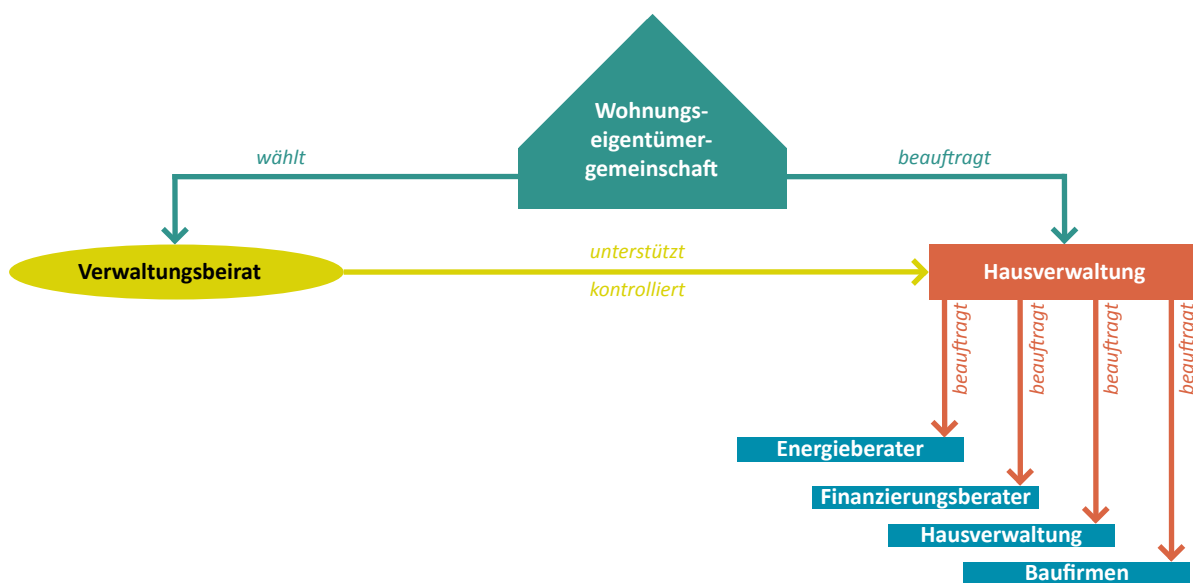
- Endenergiebedarf 69,8 kWh/m²a
- Primärenergiebedarf 78,5 kWh/m²a
- deutlich bessere Behaglichkeit und Wohnkomfort
- zentrale Warmwasser- und Heizungsversorgung
- ca. 60 Prozent Energieeinsparung durch Wärmedämmung, Zentralheizung und Solaranlage

Kapitel 2: Von der Idee zur Umsetzung - die Sanierung Schritt für Schritt

Die Akteure

Bei der Modernisierung von Gebäuden einer Wohnungseigentümergeinschaft sind mehrere Akteure beteiligt. Diese nehmen unterschiedliche Aufgaben wahr und haben unterschiedliche Kompetenzen. Eine erfolgreiche Modernisierung kann aber nur gelingen, wenn alle Akteure an einem Strang ziehen.

ihren Aufgaben. Der Beirat wird bei der Auswahl der Berater, Planer und Baufirmen einbezogen und prüft die Angebote und Kostenvoranschläge auf Einhaltung der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft. Der Verwaltungsbeirat vertritt dabei die Interessen der Eigentümergemeinschaft.



Grafik: Eigene Darstellung.

Die Hausverwaltung

Die Hausverwaltung setzt die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft um und ist für die Einhaltung der finanziellen Vorgaben verantwortlich.

Die Hausverwaltung informiert die Wohnungseigentümer über erforderliche Maßnahmen und führt die Entscheidung über Umfang, Kosten und beteiligte Fachleute und Baufirmen herbei. Grundsatz ist dabei immer die ordnungsgemäße Verwaltung. Dazu gehört auch die rechtssichere Dokumentation von Informationen und Beschlüssen.

Der Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat wird von der Eigentümergemeinschaft gewählt. Er unterstützt die Hausverwaltung bei

Die Fachleute

Bei größeren und umfangreicheren Maßnahmen ist es sinnvoll und notwendig, externe Fachleute hinzuzuziehen. Neben den technischen und organisatorischen Lösungen bei einer Modernisierung können Fachleute auch die Ermittlung von Fördermöglichkeiten übernehmen.

Die Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer entscheiden, welche Maßnahmen durchgeführt werden, welche Fachleute und Baufirmen beauftragt werden, wie viel die Maßnahme kosten darf und wie sie finanziert wird. Alle Wohnungseigentümer müssen dazu über alle Aspekte der Modernisierung informiert werden.

Der Entscheidungs- und Ausführungsprozess

Der Entscheidungsprozess, ob und welche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollte, erstreckt sich in der Regel über einen längeren Zeitraum. Bis die entsprechenden Beschlüsse gefasst sind und die Maßnahme umgesetzt ist vergehen unter Umständen Jahre. Eine einzige Eigentümerversammlung reicht normalerweise nicht aus, um die Modernisierung rechtssicher und fachgerecht auf den Weg zu bringen.

schen Maßnahme sind eine Bestandsaufnahme, eine Bestandsbewertung und eine Bedarfsanalyse erforderlich.

Diese kann der Hausverwalter in einfachen Fällen bei einer Begehung selbst erstellen. Bei umfangreicheren Maßnahmen müssen oft Fachleute diese Aufgaben übernehmen.

Die Beauftragung von Fachleuten beschließt die Eigentümerversammlung. Hier wird festgelegt, wer die Berater auswählt und wie hoch die Kosten dafür sein dürfen.

Akteure	Vorbereitungs- und Informationsphase	Planungsphase	Ausführungsphase	Nachbereitungsphase
Eigentümer	1. Eigentümerversammlung Meinungsbildung Auftrag an Verwaltung, Maßnahme voranzutreiben Entscheidung zur Einbeziehung von Fachleuten Beschluss über max. Kosten für Fachleute	2. Eigentümerversammlung Beschluss zu weiterem Vorgehen Auftrag an Verwaltung, Umsetzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten Auftrag an Verwaltung, Angebote einzuholen	3. Eigentümerversammlung Beschluss über Maßnahmen, Kosten, Durchführung und Finanzierung Auftrag an die Verwaltung, Verträge abzuschließen	4. Eigentümerversammlung Feststellung des Erfolgs der Maßnahmendurchführung Feststellung über Einhaltung des Budgets
Verwaltungsbeirat		Mitwirkung bei der Auswahl von Fachleuten und Baufirmen Auswertung von Angeboten		
Verwaltung	Kontakt zu Energieberatungsstellen herstellen Recherche von Fördermitteln Information der Eigentümer und Einladung zur 2. Eigentümerversammlung	Beschlussvorlage zur Umsetzung vorbereiten Einholen und Auswerten von Angeboten Umsetzungs- und Finanzierungskonzept beauftragen	Vergabe von Aufträgen an Baufirmen Überwachung der Baufirmen, Abnahme der Arbeiten Rechnungsprüfungen Finanzkontrolle Berichte an Eigentümer	Dokumentation der Maßnahme Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen
Fachleute		Erstellung eines Energie- und Umsetzungskonzepts Erstellung eines Finanzierungskonzepts	ggf. Baubegleitung und -überwachung	

Grafik: Eigene Darstellung.

Vorbereitungs- und Informationsphase

Am Anfang steht meist eine Idee zur Modernisierung. Diese kann von einem einzelnen Eigentümer, einer Gruppe von Eigentümern, z.B. dem Verwaltungsbeirat, oder vom Verwalter vorgebracht werden. Auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung muss ein Antrag auf Modernisierung gesetzt werden, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer es unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Auch der Verwalter kann einen entsprechenden Antrag in die Tagesordnung aufnehmen. Zur Vorbereitung einer baulichen oder anlagentechni-

Damit ein Modernisierungsbeschluss im Zweifelsfall einer gerichtlichen Überprüfung standhält, müssen viele technische, finanzielle und rechtliche Fragestellungen geklärt und beachtet werden.

Modernisierungen sind in der Regel sehr komplex. Dadurch werden an die Vorbereitung und Durchführung besonders hohe Anforderungen gestellt.

In der Grafik wird ein idealtypischer Ablauf dargestellt.

Die Hausverwaltung übernimmt in dieser Phase die Informationsbeschaffung. Sie nimmt Kontakt mit Energieberatungsstellen auf und recherchiert, welche Förderprogramme und -mittel zur Verfügung stehen. Die Hausverwaltung bereitet die nächste Eigentümerversammlung und die notwendigen Beschlussvorlagen vor.

→ **Leitfragen:**

- *Welche Maßnahmen sind geplant / angedacht?*
- *Sind die geplanten Maßnahmen eine Instandhaltung / Instandsetzung, eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierung?*
- *Welche Mehrheiten brauche ich für einen Beschluss?*
- *Brauche ich externe Berater?*
- *Welches Budget steht zur Verfügung?*
- *Wie kann die Finanzierung erfolgen?*
- *Brauche ich einen Bauausschuss, der den Verwalter unterstützt und übernimmt der Verwaltungsbeirat diese Aufgabe?*

Planungsphase

In der 2. Eigentümerversammlung wird der Beschluss zum weiteren Vorgehen gefasst. Dazu gehört die Beauftragung der Hausverwaltung, ggf. unter Einbeziehung von Fachleuten, ein Umsetzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten und anschließend Angebote von Baufirmen einzuholen. Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Hausverwaltung in dieser Phase bei der Auswertung von Angeboten und der Auswahl von Baufirmen. Nach Eingang und Auswertung der Angebote bereitet die Hausverwaltung die Beschlussvorlage über die Umsetzung und die Finanzierung der Maßnahme sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die nächste Eigentümerversammlung vor.

→ **Leitfragen:**

- *Brauche ich ein Energie- bzw. Durchführungskonzept?*
- *Liegen ausreichende Unterlagen für den Beschluss der Maßnahmenumsetzung vor?*
- *Welche Mehrheiten brauche ich für den Beschluss?*
- *Welche Maßnahmen sollen in welcher Reihenfolge durchgeführt werden?*
- *Was kosten die Maßnahmen?*
- *Welche Fördermittel gibt es?*
- *Sind die Maßnahmen wirtschaftlich?*

- Brauche ich externe Fachleute für die Bauüberwachung und –begleitung?
- Welche Baufirmen sollen ein Angebot abgeben?

Ausführungsphase

Die 3. Eigentümerversammlung beschließt die Maßnahmen sowie deren Kosten, den Durchführungszeitraum und die Finanzierung. Die Hausverwaltung erhält den Auftrag, Verträge mit den zu beteiligenden Baufirmen abzuschließen. Die Hausverwaltung vergibt daraufhin die Aufträge an die Baufirmen. Mit Beginn der Maßnahme übernimmt die Hausverwaltung die Überwachung der Bauausführung und nimmt Abnahmen der geleisteten Arbeiten vor. Diese Aufgaben können auch nach Beauftragungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft externe Sachverständige übernehmen. Die Hausverwaltung übernimmt auch die Prüfung und Bezahlung der eingehenden Rechnungen und die Finanzkontrolle der Maßnahme. Die Eigentümergemeinschaft ist dabei von Abweichungen vom Finanzplan zu informieren.

→ **Leitfragen:**

- *Liegen die Angebote der Baufirmen im beschlossenen finanziellen Rahmen?*
- *Wurden die Fördermittel rechtzeitig beantragt?*
- *Entsprechen die Rechnungen der Baufirmen dem Angebot?*
- *Gibt es unvorhergesehene Bauleistungen?*
- *Wird der Zeitplan eingehalten?*
- *Wird das Budget eingehalten?*

Nachbereitungsphase

Nach Abschluss der Maßnahme wird in der 4. Eigentümerversammlung die Maßnahme hinsichtlich des Durchführungsbeschlusses bewertet. Bei Abweichungen vom Finanzplan sind ggf. Anpassungen bei der Finanzierung nötig. Die Hausverwaltung dokumentiert die gesamte Maßnahme, überwacht eventuelle Mängelbeseitigungen und wickelt die Gewährleistungsansprüche gegenüber den Baufirmen ab.

→ **Leitfragen:**

- *Wurden alle Leistungen wie vereinbart ausgeführt?*
- *Gibt es Mängel an der Bausache?*
- *Wann endet die Gewährleistung?*
- *Wurde das Budget eingehalten?*

Praxisbeispiel: Bad Dürkheim, 24 Wohneinheiten

Das Objekt

- 24 Wohneinheiten
- Baujahr 1973
- Wohnfläche 1.121 m²
- Gebäudenutzfläche AN 1.351 m²
- architektonische Besonderheit: Die im unsanierten Zustand vorhandenen Balkonflächen wurden durch Fensterelemente geschlossen und somit der Wohnraum erweitert.
- Energetischer Zustand vor der Sanierung:
Primärenergiebedarf: 220,13 kWh/m²a
Endenergiebedarf: 199,4 kWh/m²a
Spez. Transmissionswärmeverlust: 1,276 W/m²K

Die Maßnahmen

- Energiediagnose und Beratung durch die projektwerkstatt Bau-Energie-Umwelt GmbH Speyer
- Dämmung Außenwand (20 cm Polystyrol, WLG 032)
- Dämmung Dach (14 cm Polystyrol, WLG 035)
- Dämmung Kellerdecke (14cm Mineralfaser WLG 032)
- Einbau Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung (Uw-Wert 1,0 W/m²K)
- Dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung durch einem Gas-Brennwertgerät in Kombination mit einer solarthermischen Anlage (40,00 m² Röhrenkollektoren).
- Photovoltaikanlage mit 43,47 kWp zur Strom-Netzeinspeisung

Ergebnisse

- Erlangung KfW-Effizienzhausstandard 85
- Endenergiebedarf 33,24 kWh/m²a
- Primärenergiebedarf 45,11 kWh/m²a
- Verringerung des U-Werts der Fassade von 1,14 W/m²K auf 0,14 W/m²K
- Verringerung des U-Werts des Daches von 0,55 W/m²K auf 0,13 W/m²K
- Verringerung des U-Werts der Kellerdecke von 1,06 W/m²K auf 0,17 W/m²K

Die Finanzierung

- Investitionskosten 630.000 Euro brutto
- KfW-Darlehen „Energieeffizient Sanieren“
- Fördermitteln aus dem Förderprogramm für hochenergieeffiziente Gebäude des Landes Rheinland-Pfalz



Ansicht der Fassade im Bestand.



Fassade nach der Sanierung.



Einladende Eingangssituation.

Weitere Praxisbeispiele aus Rheinland-Pfalz finden Sie unter ↗ www.energieatlas.rlp.de/earp/praxisbeispiele/projektsteckbriefe

Praxisbeispiel: Plankstadt, 36 Wohneinheiten

Das Objekt

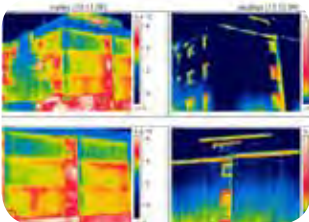
- 36 Wohneinheiten
- Baujahr 1981
- Massivbauweise mit Hochlochziegeln und Stahlbetondecke
- Wohnfläche ca. 3.200 m²
- drei bis fünf Geschosse
- Betonschäden vor der Sanierung



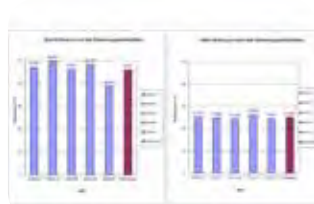
Das Gebäude vor der Sanierung...



...und nach der Sanierung.



Die Wärmebildkamera half dabei, die Energieverluste deutlich zu machen.



Der Vergleich des gemessenen Heizenergieverbrauchs vor und nach der Sanierung zeigt die Wirksamkeit der Maßnahmen.

Die Maßnahmen

- umfangreiche Analyse des Ist-Zustands durch sachverständiges Ingenieurbüro
- Sanierung der Fassade
- Austausch der Fenster
- Erneuerung der Heizungsanlage: Einbau eines BHKW mit Spitzenlastkessel (Gas-Brennwert)
- Sanierung des Dachstuhls und der Flachdächer

Die Finanzierung

- Investitionskosten rund 800.000 Euro
- Sanierung über das Förderprogramm der L-Bank „Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften“

Pluspunkt Blockheizkraftwerk

Das BHKW erhält bis zu einer jährlichen Betriebsstundenzahl von 7.000 Stunden eine Förderung aus dem Klimaschutz-Impulsprogramm von 7.363 Euro. Die Erstattung der Steuer nach Energiesteuerergesetz beträgt 6.745 Euro und die Förderung aus der KWK-Gesetzgebung 19.244 Euro. Insgesamt ergibt dies eine Förderung von 33.352 Euro.

Ergebnisse

- Senkung des jährlichen Gasverbrauchs von 46.000 m³ auf 25.000 m³
- Reduzierung des Endenergiebedarfs von 134 kWh/m²a auf 73,3 kWh/m²a
- ca. 40 Prozent des Wärmebedarfs durch das BHKW abgedeckt
- Amortisation des BHKW nach ca. 10 Jahren ohne Berücksichtigung des Strom-Eigenverbrauchs
- jährliche Stromkostenersparnis durch das BHKW von ca. 6.400 Euro

„Wir wollten keine Flickschusterei betreiben.“

Helmut Trampota, Verwaltungsbeirat, berichtet über die Hintergründe und die größten Schwierigkeiten bei der energetischen Sanierung des Gebäudekomplexes in Plankstadt.

Was als vager Wunsch von wenigen Bewohnern begann, endete mit einem gemeinschaftlichen Erfolg. Das im Jahr 2009 sanierte Gebäude in der Johann-Strauß-Straße in Plankstadt überzeugt nicht nur optisch durch eine neue Fassade und einen neuen Anstrich, sondern auch durch seine vorbildliche Energiebilanz. Fast die Hälfte des vorherigen Energiebedarfs spart die Eigentümergemeinschaft dank der Sanierung nun ein.

Als Praxisbeispiel sehen Sie die Kurzbeschreibung des modernisierten Gebäudes in Plankstadt auf der vorigen Seite.

Herr Trampota, Sie gehören zum Verwaltungsbeirat der Hauseigentümergeinschaft in der Johann-Strauß-Straße in Plankstadt und saßen auch in dem Gremium, dass die beeindruckende Sanierung geplant und umgesetzt hat. Wie kam es zu dem Sanierungsvorhaben?

Wir haben bereits 2007 festgestellt, dass die Betonarbeiten der Wohnanlage sanierungsbedürftig sind. Da waren große Teile des Betons herausgebrochen, teilweise standen Metallteile aus den Wänden heraus. Das ist ein typisches SÜBA-Haus, mit einfach verglasten Fenstern, unter denen es im Winter kräftig durchzog, einer nicht gedämmten Außenhülle und einer überdimensionierten alten Gasheizung. Dass da dringend etwas gemacht werden musste, war auch allen Beteiligten schnell klar.

Ihre eigentlichen Maßnahmen gingen aber ja weit über das Notwendige hinaus...

Das ist richtig. Für die reine Instandsetzung hätten wir nur etwa ein Drittel der später entstandenen Kosten benötigt. In der Hausgemeinschaft haben wir einige umweltbewusste Menschen, und sie wollten das Objekt von Anfang an richtig sanieren. Für uns stand fest: Wenn wir das Gerüst hinstellen, dann machen wir alles in einem Schwung. Als Erstes haben wir ein Gremium aus fünf Leuten gebildet und dabei auch die beiden Querdenker der Hausgemeinschaft ins Boot geholt. Das war ein kluger Schachzug unseres Verwaltungsbeirats. Danach haben wir von Karlsruhe bis Heilbronn nach einem geeigneten Sachverständigen gesucht und von zehn angeschriebenen Kandidaten haben wir uns dann mit neun persönlich getroffen. Der große Aufwand hat sich gelohnt: Mit Dr. Hans Schiebl haben wir einen herausragenden Ansprechpartner gefunden. Er hatte nicht nur viel Ahnung von den KfW-Förderbedingungen, sondern hat uns auch von Anfang an auf unterschiedliche Möglichkeiten hingewiesen und sehr breit gefächert beraten.

Sie haben das Projekt im Eilschritt durchgezogen, im Sommer 2008 die Gewerke ausgeschrieben und im August 2009 waren die Arbeiten bereits abgeschlossen. Wie haben Sie das bewältigt?



© Google Earth, Image Landsat

Nun, wir haben in der Tat sehr intensiv gearbeitet. Als der Beschluss der Hausgemeinschaft vorlag, haben wir uns über mehrere Monate hinweg dreimal pro Woche mit dem Ingenieurbüro Schiebl getroffen und getagt. Das war schon aufwendig. Aber es hat sich gelohnt: Seit der Sanierung haben sich nicht nur die Gas- und Stromkosten merklich reduziert, auch die Wohnqualität hat sich verbessert. Es ist leiser und viel angenehmer in den Räumen, im Winter zieht es nicht durch die Fenster, und die gute Dämmung schützt im Sommer auch vor Hitze. Das ist natürlich vor allem für die Dachgeschosswohnungen ein Segen. Auch die Kabel haben wir neu verlegt. Wenn früher jemand im Erdgeschoss drei Computer angeschlossen hatte, bekam der Bewohner im Dach keine Bandbreite mehr. Das ist jetzt anders. (lacht)

Was war aus Ihrer Sicht die größte Herausforderung?

Am Schwierigsten war es, wirklich alle Parteien von dem Sanierungsvorhaben zu überzeugen. Ich habe ja schon erwähnt, dass die Hausgemeinschaft dem Projekt offen gegenüberstand. Als dann aber die Summe von 900.000 Euro im Raum stand, da haben selbst die Befürworter nur noch den Kopf geschüttelt und es gab viel Geschrei und Gebrüll (lacht).

Heute können Sie darüber lachen, denn der Erfolg gibt Ihnen Recht. Wie haben Sie es geschafft, alle zu überzeugen?

Das war Aufgabe des Kümmerers und er hat einen beeindruckenden Job gemacht. Innerhalb von zwei Monaten hat er sich mit allen Parteien getroffen und Einzelgespräche geführt. Die gingen teilweise bis zu 7 Stunden und fanden auch am Wochenende statt, damit der Enkel einer Bewohnerin dabei sein konnte, der Ahnung vom Baurecht hatte, oder, oder. Da kam dann heraus, dass die Menschen nicht nur finanzielle Sorgen hatten, sondern auch Angst vor Schimmelbildung oder andere gesundheitliche Bedenken. Diese Bedenken hat der Kümmerer alle ausgeräumt.

Sie haben gerade die finanziellen Sorgen angesprochen. Es ging ja um eine stattliche Summe. 780.000 Euro haben Sie am Ende gebraucht. Wie haben Sie das finanziert?

Ja, das war sehr viel Geld: Für die reguläre Instandhal-

tung der Betonwände waren grob 300.000 Euro veranschlagt. Die Sonderausgaben für die energetische Sanierung beliefen sich nochmal auf 500.000 Euro zusätzlich. Selbst die kleinsten Wohneinheiten mussten 18.000 Euro aufbringen. An solche Summen hat am Anfang niemand gedacht. Manche hatten genügend Eigenkapital, andere mussten einen Kredit beantragen.

Mittlerweile haben der Bund und das Land Baden-Württemberg viele bürokratische Hürden für Wohneigentümergeinschaften abgebaut. Beispielsweise muss nicht jeder einzelne einen Antrag auf Förderung stellen und eine aufwendige Banküberprüfung über sich ergehen lassen, sondern es ist möglich, das im Verband zu tun. Das war vor sieben Jahren bei Ihnen noch anders...

Das stimmt, aber die KfW kam uns hier sehr entgegen. Sie räumte uns ein, dass wir die Anträge gesammelt abgeben können. Wir hatten dann zwei Stapel: Die Leute, die über Eigenkapital finanzierten und eine Förderung wollten, und jene, die ein günstiges Darlehen beantragten. Das Ingenieurbüro hat alles vorbereitet, sodass die Bewohner im Wesentlichen noch unterschreiben mussten. Für uns als Beirat hatte das den großen Vorteil, dass wir nur mit zwei Sachverständigen der KfW Rücksprachen halten mussten.

Worauf sind Sie rückblickend besonders stolz?

Mein persönliches Lieblingssteckenpferd ist das Blockheizkraftwerk in unserem Keller. Ein Blockheizkraftwerk erzeugt nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung gleichzeitig Strom und Wärme; ein zusätzlicher Gas-Brennwert-Kessel fängt Spitzenauslastungen ab. Ich war überrascht, dass das Blockheizkraftwerk gerade mal etwas größer ist als eine handelsübliche Waschmaschine. Da bin ich froh darüber, auch wenn ich im Nachhinein ein paar Dinge anders machen würde. Aber eine Investitionssumme von 1 Million Euro war den meisten Wohnungseigentümern doch zu groß, da mussten wir Abstriche machen.

Das Interview mit Helmuth Trampota führte Lydia Prexl, Redakteurin der Zeitschrift „Energie vor Ort“, die die KliBA Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur Heidelberg - Rhein-Neckar-Kreis und die Klimaschutzagentur Mannheim gemeinsam herausgeben, am 24. September 2015.

Praxisbeispiel: Freiburg, 339 Wohneinheiten

Das Objekt

- 339 Wohneinheiten
- Baujahr 1970er Jahre
- sieben bis 14 Stockwerke hoch mit versetzter Struktur



Die Waschbetonfassade vor der Sanierung.

Die Finanzierung

- Investitionsvolumen 3,4 Millionen Euro
- Förderprogramm „Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften“ der L-Bank Baden-Württemberg mit 0,0 Prozent effektivem Jahreszins



Optisch gelungen: die neue Fassade.

Die Maßnahmen

- Sanierung der Fassade von Mai 2012 bis März 2013
- Dämmung mit dem Wärmedämmverbundsystem StoTherm Mineral
- abgestimmtes Farbkonzept
- Begleitung und Umsetzung des Projekts durch Energieberater, Fachplaner und regionale Handwerksbetriebe



Es wurde viel Wert auf Details gelegt.



Die Fassade wurde mit einem WDVS-System runderneuert.

Ein Video zur Sanierung finden Sie unter

➤ www.weg-forum.net/infothek/gute-beispiele/alban-stolz-strasse-freiburg

Ergebnisse

- Verringerung des U-Werts der Fassade von 0,84 W/m²K auf 0,2 W/m²K
- deutliche Steigerung des Wohkomforts
- deutliche Wertsteigerung der Immobilie
- Aufwertung des Quartiers

Kapitel 3: Rechtliche Rahmenbedingungen

Zu einer guten Planung und Umsetzung gehört die Einhaltung einer Vielzahl von Gesetzen und Normen. Eine bedeutende Verordnung für die energetische Sanierung ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Diese definiert die energetischen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle und -technik. Ist beispielsweise eine Modernisierung von Dach, Fassade, Fenstern sowie Kellerdecke vorgesehen oder ein Aus- oder Umbau des Wohngebäudes geplant, müssen die Anforderungen der EnEV eingehalten werden. Ebenso legt die Verordnung die Bedingungen für Energieausweise und energetische Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtungen fest. Neben der Energieeinsparverordnung sollten Immobilienverwalter und Eigentümer noch folgende gesetzliche Regelungen beachten:

- das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)
- das Erneuerbare-Wärme-Gesetz in Baden-Württemberg (EWärmeG)
- das Wohnungseigentumsgesetz

Die neue Energieeinsparverordnung 2014

Seit dem 01. Mai 2014 gilt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014. Diese beinhaltet gegenüber der Vorgängerverordnung EnEV 2009 zahlreiche Änderungen. Insbesondere für Neubauten gelten seither höhere Anforderungen. Aber auch Bestandsimmobilien sind von einigen Neuregelungen betroffen.

Änderungen im Gebäudebestand

Heizung

Ab 2015 dürfen alte Öl- und Gasheizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Später eingebaute Heizkessel müssen nach 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausnahmen gelten für Brennwertkessel und Niedertemperaturkessel mit besonders hohem Wirkungsgrad.

Dämmung

Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen



an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen spätestens bis Ende 2015 gedämmt sein. Darunter fallen Decken beheizter Räume, die direkt an ein nicht beheiztes Dachgeschoss angrenzen. Es reicht jedoch auch aus, wenn das darüber liegende Dach gedämmt ist oder den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht.

Selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen der Eigentümer mindestens seit dem 01. Februar 2002 selbst darin wohnt, sind von der Pflicht ausgenommen. Erst wenn der Eigentümer wechselt, sei es durch Verkauf oder Vererben, müssen diese Häuser vom neuen Besitzer innerhalb von zwei Jahren nachgerüstet werden. Allerdings gilt das Gebot der Wirtschaftlichkeit: Wenn sich die erforderlichen Investitionen nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes durch Energieeinsparungen amortisieren, sind Eigentümer von den Austausch- und Nachrüstpflichten befreit.

Änderungen im Neubau

Wer nach dem 01. Januar 2016 einen Neubau plant, muss deutlich höhere Effizienzanforderungen erfüllen. Der zulässige Wert für die Energieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) wird um 25 Prozent gesenkt. Parallel dazu verschärft die Verordnung die Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäudehülle ab 2016. Ab 2021 dürfen alle Neubauten nur noch im von der Europäischen Union festgelegten Niedrigstenergiegebäude-Standard errichtet werden.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ist ein Bundesgesetz, das 2009 mit dem Ziel in Kraft trat, den Anteil erneuerbarer Energie am Wärmeenergieverbrauch zu erhöhen. Betroffen sind Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m², die seit dem 01. Januar 2009 neu errichtet wurden. Wer also einen Neubau plant, muss mindestens 15 Prozent des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien decken. Für Bestandsgebäude sieht das EEWärmeG keine Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien vor. Lediglich für Immobilienverwalter und Eigentümer in Baden-Württemberg gilt die Nutzungspflicht, die im Rahmen des Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG) geregelt ist.

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz in Baden-Württemberg (EWärmeG)

Im Gegensatz zum Bundesgesetz, dem EEWärmeG, betrifft das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) als Landesgesetz lediglich Eigentümer bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg. Seit dem 01. Juli 2015 gilt die Novelle, die eine Reihe wichtiger Änderungen und vor allem viele neue Möglichkeiten mit sich gebracht hat. Das Ge-

setz betrifft Eigentümer bestehender Wohngebäude mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m², die ihre Heizungsanlage ab dem 01. Januar 2010 austauschen.

Was regelt das Gesetz?

Baden-Württemberg setzt mit dem EWärmeG ein Zeichen für den Klimaschutz. Bereits seit dem 01. Januar 2010 sind Wohngebäudeeigentümer dazu verpflichtet, einen Teil des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken. Dies ist zum Beispiel durch den Betrieb einer Solarthermieanlage, einer Holzzentralheizung, einer Wärmepumpe oder durch den Zukauf von Bioöl bzw. Biogas möglich. Alternativ kann die Vorgabe auch durch entsprechende Ersatzmaßnahmen erfüllt werden. Diese Pflicht fällt erst an, wenn eine Erneuerung der zentralen Heizungsanlage ansteht. Das Gesetz findet nur für Bestandsgebäude Anwendung, für Neubauten gilt das Bundesgesetz, das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Was ist neu?

Ab dem 01. Juli 2015 müssen bei einem Heizanlagen austausch in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden 15 Prozent der Wärme durch erneuerbare Energien erzeugt werden. Damit wurde der Pflichtanteil von zehn auf 15 Prozent angehoben. Im Gegenzug bietet das EWärmeG

Änderungen beim Energieausweis

Der Energieausweis soll den energetischen Zustand eines Gebäudes transparent machen. Deshalb hat der Gesetzgeber die Regelungen im Rahmen der Novellierung deutlich verschärft. Künftig sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien dazu verpflichtet, die wichtigsten energetischen Angaben aus dem Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige zu nennen und den Energieausweis bei der Besichtigung des Objekts vorzulegen sowie später an den Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Außerdem müssen Energieausweise, die nach dem 01. Mai 2014 erstellt werden, neben dem farbigen Bandtacho (von grün bis rot) auch die Energieeffizienzklasse (von A+ bis H) angeben. Bereits bestehende Energieausweise, die gemäß EnEV 2009 gültig sind, müssen nicht erneuert werden.

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten: als Verbrauchs- und Bedarfsausweis. Während der Bedarfsausweis anhand einer technischen Analyse den konkreten Energiebedarf des Gebäudes darlegt, stellt der Verbrauchsausweis lediglich den individuellen Energieverbrauch der Gebäudenutzer in den letzten 36 Monaten dar. Aufgrund des wesentlich geringeren Aufwands bei der Datenerhebung ist der Verbrauchsausweis günstiger zu haben als der Bedarfsausweis. Allerdings ist auch die Aussagekraft ebenfalls wesentlich geringer als beim Bedarfsausweis. Gebäudeeigentümer haben prinzipiell die Wahl zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis. Eine Pflicht für Bedarfsausweise besteht bei Neubauten sowie bei Bestandsgebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten, für die Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde und die seither nicht mehr energetisch saniert wurden.

nun mehr Möglichkeiten für Hauseigentümer, die Vorgaben umzusetzen. Die Alternativen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden zahlreicher, hinzu kommt etwa die Kellerdeckendämmung oder der Sanierungsfahrplan als eine Teilerfüllungsoption. Die Kombination der Optionen zur Gesetzeserfüllung ist nun ebenfalls erlaubt. Was für welches Haus am besten ist, können qualifizierte Energieberater nach einem Termin vor Ort beantworten.

Welche Ersatzmaßnahmen sind möglich?

Neben dem Einsatz erneuerbarer Energien kann die Nutzungspflicht auch über Maßnahmen des baulichen Wärmeschutzes, d.h. durch eine gute Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke, Außenwand und ab sofort auch der Kellerdecke erfüllt werden. Weiterhin zulässig ist der Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz, die Erzeugung von Wärme in einem Blockheizkraftwerk oder der Betrieb einer Photovoltaikanlage. Neu hinzugekommen ist außerdem die Möglichkeit, einen gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplan zu erstellen. Lässt ein Hauseigentümer einen solchen Fahrplan durch einen Energieberater erstellen, wird dies wie ein Anteil von fünf Prozent erneuerbarer Energien angerechnet; die gesetzlichen Anforderungen werden so zu einem Drittel erfüllt.

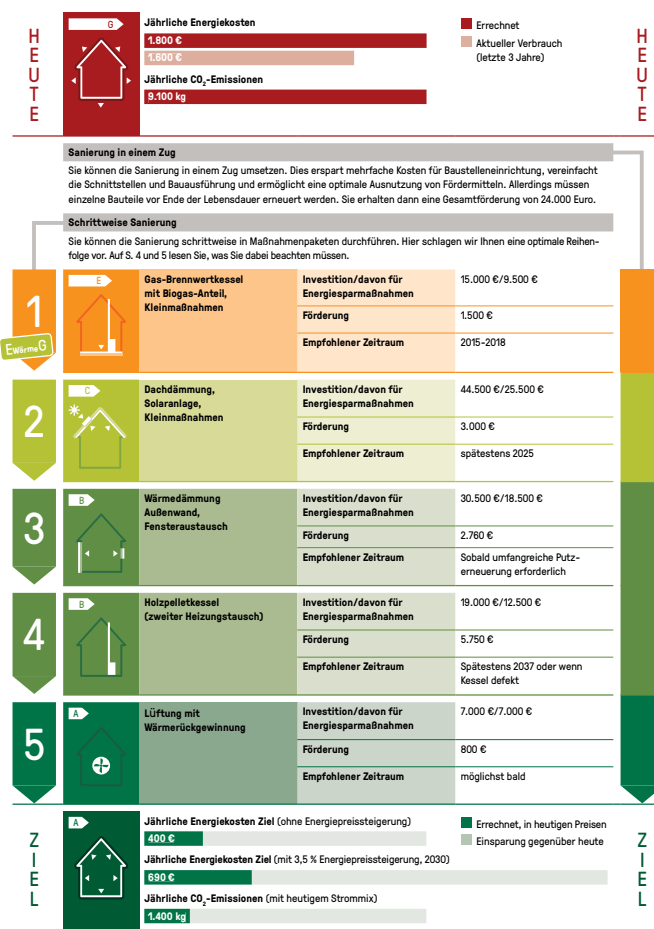
Das Wohnungseigentumsgesetz

Mit Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) am 01. Juli 2007 hat sich für die Besitzer von Eigentumswohnungen einiges verändert. Wichtige Modernisierungen sowie energetische Sanierungen, wie beispielsweise die Installation eines umweltfreundlichen Gasbrenners, sind seit Inkrafttreten der Novelle einfacher möglich als bisher. Folgende Möglichkeiten hat die Eigentümergemeinschaft:

- Instandsetzungsmaßnahmen, also reine Reparaturarbeiten, sowie modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen, wie der Austausch einer alten, kaputten Heizung gegen eine effiziente Anlage, können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Entscheidend ist dabei, dass die Maßnahme wirtschaftlich ist. Das heißt sie muss sich im Zeitraum von etwa zehn Jahren amortisieren. Der Verwalter muss dafür eine Kosten-Nutzen-Analyse vorlegen.

ÜBERBLICK

(Alle Zahlen nur beispielhaft)



Der Sanierungsfahrplan zeigt auf, wie man sein Gebäude Schritt für Schritt auf Vordermann bringen kann.

- Bei Modernisierungen muss mit der so genannten doppelt qualifizierten Mehrheit ein Beschluss erreicht werden. Das heißt, es müssen drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer zustimmen. Jeder hat eine Stimme, egal wie viele Wohnungen er besitzt. Um Eigentümer mehrerer Wohnungen nicht zu benachteiligen, müssen außerdem die zustimmenden Eigentümer über mehr als die Hälfte aller Wohnungen (Miteigentumsanteile) verfügen. Als Modernisierung gelten Bestandverbesserungen ohne Reparaturanlass, also zum Beispiel der Einbau einer neuen Heizung obwohl die alte noch voll funktionstüchtig ist.
- Bei baulichen Veränderungen müssen weiterhin alle Eigentümer zustimmen, die betroffen sind. Bauliche Veränderungen sind Maßnahmen, die den Charakter einer Wohnanlage verändern. Typisches Beispiel ist der Anbau von Balkonen.

Was tun mit Sanierungsunwilligen? - Fragen an die Fachanwältin Astrid Frühwald-Kagan

Frau Frühwald-Kagan, wie kann eine Wohnungseigentümergeinschaft verhindern, dass eine energetische Sanierung zum rechtlichen Streitfall wird?

Die Durchführung einer energetischen Sanierung stellt sicherlich bei jeder WEG einen nicht alltäglichen Vorgang dar. Wichtig ist eine gute Vorbereitung der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Hier sollte sich der Verwalter schon vorab fachkundigen technischen Rat einholen. Es empfiehlt sich, dass der Verwalter zudem verschiedene Kostenvoranschläge einholt. Bei vermietetem Wohnungseigentum sollten die Eigentümer mit Blick auf ihre Mieter auf Regeln des Wohnraummietrecht wie z.B. die Ankündigungspflicht oder die Möglichkeit von Mieterhöhungen achten. Je nach der geplanten Sanierung müssen noch weitere Schritte beachtet werden.

Welche rechtlichen Möglichkeiten hat ein Wohnungseigentümer, wenn er mit einem Beschluss oder dessen Umsetzung nicht einverstanden ist?

Wie bei allen Beschlüssen kann (und müsste) der Eigentümer einen solchen innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung anfechten, wenn er etwas vorbringen kann. Allerdings bleiben Beschlüsse vorläufig umsetzbar bis sie durch eine rechtskräftige Entscheidung des Gerichts aufgehoben werden. Trotzdem warten die Verwalter regelmäßig dann bis zur gerichtlichen Klärung ab.

Und welche Möglichkeiten hat eine WEG gegenüber dem „Sanierungsverweigerer“, wenn dieser einen Beschluss blockiert?

Wie schon gesagt kann der Beschluss umgesetzt werden, so lange keine rechtskräftige Aufhebungsentcheidung eines Gerichts vorliegt. Theoretisch kann die Sanierung also einfach durchgeführt werden. Das birgt aber die Gefahr, dass sich die Beteiligten später Schadenersatzansprüchen und Rückbaukosten ausgesetzt sehen.

Oftmals weigern sich Eigentümer auch deshalb, einer geplanten Sanierung zuzustimmen, da diese mit Kosten verbunden ist. Für energetische Sanierungen reichen die in den Eigentümergeinschaften angesparten Gelder selten aus. Es bedarf somit einer Sonderumlage. Die kann nicht mit der Begründung abgelehnt werden, ein Eigentümer habe kein Geld. Zahlt ein Sanierungsverweigerer trotz Beschluss nicht, kann und muss die WEG die Sonderumlage gerichtlich geltend machen und im schlimmsten Fall die Zwangsversteigerung betreiben. Dies verzögert die Verfügbarkeit der notwendigen Gelder. Denkbar ist in einem solchen Fall eine Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen durch Kreditaufnahme durch die WEG, was aber weitere Fallstricke mit sich bringt.

Es kann ja auch vorkommen, dass der Hausverwalter bei der Sanierung bremst. Was kann die WEG in diesem Fall unternehmen?

Die Pflicht des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG ist u.a., Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft umzusetzen. Liegt also ein Beschluss über eine energetische Sanierung der WEG vor, ist der Verwalter zur Durchführung der Sanierung verpflichtet. Kommt er dem ohne Grund nicht nach, kann man den Verwalter abmahnen und zur Erfüllung seiner Pflichten anhalten. Im äußersten Fall besteht nach § 26 Abs. 1 WEG sogar die Möglichkeit, den Verwalter abzurufen. Die Maßnahmen müsste die Eigentümerversammlung mehrheitlich beschließen.



Kathrin Frühwald-Kagan ist seit 2009 als Rechtsanwältin zunächst in Hamburg und dann in Stuttgart tätig. Seit 2012 ist sie Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt im privaten Immobilienrecht. Sie berät große Immobilienunternehmen sowie Eigentümer, Vermieter und Mieter von Immobilien aus dem Stuttgarter Raum und in ganz Baden-Württemberg.

Das WEG-Forum

Online-Serviceplattform

Die Online-Plattform www.weg-forum.net ist die ideale Anlaufstelle für Wohnungseigentümer, Verwalter und Beiräte, die eine energetische Sanierung planen. Dort bereiten wir aktuelle Themen zielgruppengerecht auf. Auf der Seite finden Sie alle Informationen zu den WEG-Foren, den WEG-Workshops und zu weiteren Veranstaltungen. Darüber hinaus bietet die Plattform

- Kurzinterviews mit Experten zu verschiedenen Themen
- eine Expertenliste mit Fachleuten zu allen Themen (technische, organisatorische und rechtliche Aspekte einer Sanierung)
- Best-Practice-Beispiele für Komplettsanierungen oder Teilsanierungen oder sonstige Aspekte zum Thema Energieeffizienz
- einen Newsticker mit aktuellen Meldungen
- Presseinfos zu aktuellen WEG-Themen

Der regelmäßige Newsletter informiert über Veranstaltungstermine, Neuerungen bei Gesetzen und Förderprogrammen und technische Aspekte bei der Sanierung. Außerdem stellen wir erfolgreiche Sanierungsbeispiele vor, die Ihnen bei der Planung ihres eigenen Projekts weiterhelfen.

www.weg-forum.net



WEG-Foren

Seit 2012 sind die WEG-Foren, die in mehreren Städten Baden-Württembergs stattfinden, der Treffpunkt für Wohnungseigentümer, Verwalter, Beiräte und Fachleute. Hochkarätige Referenten informieren in Vorträgen über die energetische Sanierung. Ein Ausstellungsrundgang ermöglicht es den Teilnehmerinnen und Teilnehmern, direkt in Kontakt mit Vertretern der Industrie zu kommen und ihre Detailfragen zu stellen. Die Foren werden von den Energieagenturen vor Ort organisiert und haben meist zwischen 100 und 150 Teilnehmern.



WEG-Workshops

In halbtägigen Workshops werden die verschiedenen Themen, die bei der Sanierung eines WEG-Gebäudes relevant sind, vertieft. Dazu gehören rechtliche Aspekte, Fragen der Finanzierung oder aktuelle Fördermittel. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erarbeiten die Themen gemeinsam, sie erhalten viele praxisrelevante Tipps und Hilfsmaterialien. Die Workshops werden von Fachexperten angeleitet.

Ihre Beratungspartner in der Metropolregion

Als unabhängige Energieagentur unterstützt und berät die KliBA seit 1997 Bürger, Kommunen und Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar bei energie- und Klimaschutzrelevanten Maßnahmen. Interessierte Bürger informieren wir kostenfrei über energetische Sanierungen, energieeffiziente Neubauten und zeigen die Möglichkeiten auf, erneuerbare Energien sinnvoll zu nutzen. Hinzu kommen die passenden Förderprogramme.

Wenn es um Energiesparen und Klimaschutz geht, gibt es in Mannheim eine ganz besonders kompetente Adresse: die Klimaschutzagentur Mannheim. Unser Ziel ist es, über energiesparendes Verhalten zu informieren und zum eigenen Handeln zu motivieren. Wir beraten Privatpersonen, Unternehmen und Institutionen kostenfrei rund um die Themen Energie, Klimaschutz und Förderungen.

Die Energieagentur Rheinland-Pfalz unterstützt Kommunen und öffentliche Einrichtungen, Unternehmen und Bürger bei der Umsetzung der Aktivitäten zur Energiewende in Rheinland-Pfalz. Wir informieren unabhängig und anbieterneutral. Als Ansprechpartner stehen Ihnen unsere Mitarbeiter in den Regionalbüros vor Ort zur Verfügung. Zusätzlich initiieren wir Projekte in allen Bereichen der Erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz.

Unser Angebot für WEG:

Als neutrale Berater holen wir erste Informationen ein und unterstützen Sie beim Vorantreiben des Themas Energiekonzept. Wir erläutern bei der Eigentümerversammlung die Hintergründe einer energetischen Sanierung und zeigen den weiteren Ablauf und notwendige Schritte auf. Außerdem informieren wir Sie über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten.

Unser Angebot für WEG:

Ob zum Bauen und Sanieren, erneuerbare Energien, Förderprogramme oder Energiesparen im eigenen Haushalt. Wir beraten leicht verständlich über die Möglichkeiten und Umsetzungen einer energetischen Sanierung mit den passenden Fördermöglichkeiten. Gerne erläutern wir die Zusammenhänge auch zu Ihrer Eigentümerversammlung.

Unser Angebot für WEG:

Wir bieten ein breites Informationsangebot zu Förderprogrammen sowie fachspezifischen und rechtlichen Neuigkeiten rund um das energieeffiziente Bauen und Sanieren. Außerdem zeichnen wir besonders energieeffiziente Wohn- und Nichtwohngebäude mit dem Hausschild „H.ausgezeichnet“ aus. So honorieren wir Bauherren in Rheinland-Pfalz für ihren Beitrag zum Klimaschutz.



**Klimaschutz- und
Energie-
Beratungsagentur**
Heidelberg – Rhein-Neckar-Kreis
gGmbH

Wieblinger Weg 21
69123 Heidelberg
Telefon: 06221 - 99875-0
Telefax: 06221 - 99875-12
eMail: info@kliba-heidelberg.de
Internet: www.kliba-heidelberg.de



Klimaschutzagentur
Mannheim

D2, 5-8,
68159 Mannheim
Telefon: 0621 - 862 484 10
Telefax: 0621 - 862 484 19
eMail: info@klima-ma.de
Internet: www.klima-ma.de
www.facebook.com/klimaschutzagentur.mannheim/



ENERGIEAGENTUR
Rheinland-Pfalz

Trippstadter Straße 122
67663 Kaiserslautern
Telefon: 0631 - 31602311
Telefax: 0631 - 205 75 - 7196
eMail: info@energieagentur.rlp.de
Internet: www.energieagentur.rlp.de
www.facebook.com/energie.rlp

Kapitel 4: Die Finanzierung / Fördermittel

Um laufende Instandhaltungen und auch größere Sanierungsmaßnahmen realisieren zu können, gehört es zu den primären Aufgaben eines Verwalters, einen angemessenen Rücklagenstand zu bilden. Die Balance zwischen der Umsetzung notwendiger Sanierungen und einer „erträglichen“ Höhe des Hausgeldes für die einzelnen Wohnungseigentümer sollte dabei gewahrt werden.

Doch was sind die notwendigen Maßnahmen für das von mir betreute Mehrfamilienhaus? Mit der Umsetzung welcher Maßnahme sollte begonnen werden? Wie berechne ich die ideale Rücklage für meine WEG? Welche Alternative gibt es zum klassischen Verwalter-Sparbuch? Und wie sieht es mit öffentlichen Darlehen bzw. Zuschüssen aus?

Rücklagen sollten, soweit möglich, rechtzeitig und in ausreichender Höhe gebildet werden, um eine eventuell anfallende Sonderumlage so gering wie möglich zu halten – monatlich 0,50 EUR pro m² Wohnfläche stellen hierbei eine „sichere Größe“ dar. Dabei spielt es fast keine Rolle, ob die Wohnungseigentümergeinschaft aus fünf oder 25 Einheiten besteht.



Wenn nun eine energetische Sanierungsmaßnahme ansteht, ist es sinnvoll, vorab eine Bedarfsanalyse für das entsprechende Objekt durchführen zu lassen. Die 36 regionalen Energieagenturen in Baden-Württemberg (unter www.kea-bw.de findet sich eine Auflistung aller Energieagenturen) erweisen sich hierfür als kompetenter Ansprechpartner und garantieren die

entsprechende Qualität bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen. Ziel ist es, gemeinsam einen Sanierungsfahrplan zu erarbeiten. Auf Basis des Ergebnisses kann dann kalkuliert werden, welche Maßnahmen (zu welchen Kosten) zeitnah umgesetzt werden sollten, welche mittel- bzw. langfristig. So lässt sich auch für den Verwalter die Höhe und der Zeitraum der notwendigen Budgetmittel deutlich leichter festlegen.



Am Beispiel eines Mehrfamilienhauses mit 10 – 15 Einheiten ergeben sich für die Kosten der Bauteilsanierungen folgende Näherungswerte:

- Fassadensanierung (WDVS) - 150.000,00 EUR
- Dachsanierung - 160.000,00 EUR
- Kellerdeckendämmung - 30.000,00 EUR
- Fenstertausch - 125.000,00 EUR
- Haustürelemente - 7.000,00 EUR
- Brennwertkessel mit Zubehör - 20.000,00 EUR
- Warmwasser-Solaranlage - 24.000,00 EUR

Bei den genannten Summen wird deutlich, wie wichtig ein Sanierungsfahrplan und ein darauf abgestimmtes Finanzierungskonzept – also eine passende Kombination aus Rücklagen, Fördermitteln und ggf. Darlehen – sind.

Dabei sollten die Rücklagen dafür nicht in voller Höhe eingeplant werden. Ein angemessener Betrag muss für unvorhergesehene Ereignisse als Liquidität zurück behalten werden. Wenn nach Abzug dieses Anteils die Rücklagen nicht für die geplanten energetischen Sa-

nierungsmaßnahmen ausreichen, muss der verbleibende Betrag auf andere Weise finanziert werden.

Je nach Maßnahme kann das eventuell über ein öffentliches Darlehen von L-Bank oder KfW geschehen. Auch Tilgungszuschüsse sind möglich. Die Erneuerung der Heizungsanlage oder die Wärmedämmung der Fassade inkl. neuer Fenster sind hierbei nur zwei Beispiele, welche von der L-Bank gefördert werden können. Weitere geförderte Maßnahmen sind die Wärmedämmung von Dachflächen und Geschossdecken, sowie der Einbau einer neuen Lüftungsanlage. Um förderfähig zu sein, müssen die Einzelmaßnahmen bestimmte technische Mindestanforderungen erfüllen.

Die Förderung beinhaltet i.d.R. ein zinsgünstiges Darlehen sowie ggf. einen Tilgungszuschuss in Abhängigkeit von den zuwendungsfähigen Kosten. Alternativ werden von der L-Bank Maßnahmen gefördert, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Anstatt eines Darlehens kann der Verwalter für die WEG auch einen reinen Investitionszuschuss bei der KfW beantragen. Die darüber hinaus eventuell notwendigen Mittel können von jedem Eigentümer individuell, z.B. als zinsgünstiges Darlehen von seiner Hausbank beschafft werden.

Jede Förderung ist wie die aufgeführten Beispiele an bestimmte Bedingungen geknüpft, die teilweise eine bestimmte Form der Beauftragung oder Bescheinigungen vor Beginn der Sanierungsarbeiten erfordern.



Deshalb und auch weil sich die verfügbaren Förderprogramme unterjährig jederzeit ändern können, ist eine Beratung über die aktuell verfügba-

ren Programme durch die Hausbank in Verbindung mit der örtlichen Energieagentur in jedem Fall vor einer Auftragserteilung dringend zu empfehlen.

Decken verfügbare Rücklagen und Fördermittel das erforderliche Budget nicht vollständig ab, muss mit den Eigentümern eine Sonderumlage beschlossen werden. Erfahrungsgemäß kann eine solche Umlage in größeren Eigentümergemeinschaften auch bei betriebswirtschaftlich mehr als sinnvollen Maßnahmen nicht durch alle Eigentümer ohne Probleme bedient werden. Bei entsprechender Planung der Maßnahmen lässt sich dieses Hindernis durch eine vorausschauende Anlage der Rücklagen beseitigen.

Alternativ zum klassischen Sparbuch bietet sich hierfür die Ansparung in einen Bausparvertrag an. Mit Ansparung von 40% der Bausparsumme erwirbt die WEG den Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen in Höhe von weiteren 60% der Bausparsumme. Nach Zuteilung kann dieser Darlehensanspruch auch auf die einzelnen Eigentümer verteilt werden. Ob der jeweilige Eigentümer den Darlehensanspruch wahrnimmt oder die Sonderumlage lieber aus Eigenmitteln bedient, bleibt jedem selbst überlassen.

Das Bauspardarlehen kann bei Sanierungsmaßnahmen meist als Blankodarlehen – d.h. ohne Absicherung über z.B. eine Grundschuld - gewährt werden. Zudem beschränkt sich die Haftung für den jeweiligen Darlehensanteil ausschließlich auf den jeweiligen Eigentümer – die Eigentümergemeinschaft haftet nicht gesamtschuldnerisch. Für Verwalter und Eigentümergemeinschaft wird über einen Rücklagenbausparvertrag also der Handlungsspielraum geschaffen, um sinnvolle Maßnahmen auch bei finanziell nicht liquiden Eigentümern umsetzen zu können. (Siehe dazu auch das Interview mit Herrn Gütler-Ungerer auf Seite 26). Auch hier empfiehlt es sich, eine Beratung durch die Hausbank in Anspruch zu nehmen.

Bei mehreren zeitlich auseinander liegenden Maßnahmen sollte der Sanierungsfahrplan so ausgestaltet werden, dass mit der Sanierungsmaßnahme begonnen wird, die den Eigentümern am meisten Energiekosten einspart. Dann können zusätzliche Rücklagen oder ein Rücklagenbausparvertrag idealerweise aus den eingesparten Energiekosten bedient werden.

Bausparen für WEGen - Fragen an Markus Gütler-Ungerer, Bezirksdirektor der LBS Baden-Württemberg Stuttgart-Süd

Was sind die Vorteile eines Rücklagenbausparvertrags für eine WEG?

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) planen größere Modernisierungsmaßnahmen meist im Voraus. Dazu werden häufig die Rücklagen erhöht, damit die notwendigen Investitionsmittel später rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies ist der klassische Fall für den Einsatz eines Bausparvertrags. Damit sind die Rücklagen nicht nur sicher angelegt, die Gemeinschaft erwirbt gleichzeitig auch den Anspruch auf ein günstiges Bauspardarlehen mit garantierten Zinsen für die gesamte Laufzeit. Der Anspruch auf ein Bauspardarlehen ist nach Zuteilung auch auf die einzelnen Eigentümer zu übertragen.

Und wenn die WEG dringende Maßnahmen sofort durchführen muss?

Für den sofortigen Finanzierungsbedarf bietet die LBS beispielsweise zwei Modelle mit überschaubaren Laufzeiten von 12 bzw. 17 Jahren an. Der Bausparvertrag wird hier durch die LBS vorfinanziert und die Finanzierungsmittel sofort an die WEG ausgezahlt, so dass diese die Modernisierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum unverzüglich umsetzen kann. Die Kreditgewährung erfolgt dabei direkt an die WEG, welche durch den Verwalter vertreten wird. Die Sicherstellung des Kredits erfolgt über eine Kreditversicherung. Die Kosten dafür sind im Vorfinanzierungszins bereits enthalten.

Bin ich nicht unflexibel im Einsatz der Rücklagen, wenn sie in einem Bausparvertrag gebunden sind?

Es ist sicher sinnvoll, nicht die gesamten Rücklagen auf einen Bausparvertrag einzuzahlen, sondern einen Teil z. B. auf einem klassischen Rücklagenkonto anzulegen. So stehen der WEG bei kurzfristigem Bedarf oder bei kleineren Summen liquide Mittel zur Verfügung.

In jeder WEG gibt es kritische Mitglieder. Wie lassen sich diese überzeugen?

Der Bausparvertrag hat sich in den letzten Jahrzehnten als sicheres und zuverlässiges Finanzierungsinstrument bewährt und genießt in der Bevölkerung ein hohes Ansehen. Sicher gibt es immer auch kritische Miteigentümer. Man sollte die Finanzierungsexperten in die Eigentümerversammlung einladen, um Fragen der Eigentümer direkt beantworten und mögliche Bedenken ausräumen zu können. So bleibt auch die Neutralität des Verwalters gewahrt. Letztendlich entscheidet die Mehrheit.

Was ist, wenn es einen Eigentümerwechsel während der Vertragslaufzeit gibt?

Bei einem klassischen Rücklagenbausparvertrag ist der Eigentümer des Kontos die WEG. Nach Zuteilung des Vertrags wird der Bauspardarlehensanspruch auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt und jeder Eigentümer kann für sich entscheiden, ob er seinen Teil des Bauspardarlehens in Anspruch nimmt oder nicht.

Bei einer Sofortfinanzierung ist die WEG der Kreditnehmer. Das gilt sowohl für den Vorfinanzierungskredit als auch für das spätere Bauspardarlehen. Der Eigentümerwechsel hat also keinerlei Auswirkungen und wird lediglich mit der jährlich einzureichenden Liste der Eigentümer gemeldet.

Wie hoch ist der Aufwand für den Verwalter, wenn die WEG ihr Modernisierungsvorhaben mit einem Bausparvertrag sofort vorfinanziert?

Der Aufwand unterscheidet sich kaum von anderen Finanzierungen. Die LBS benötigt - wie andere Institute auch - zum Beispiel die Unterlagen zum Objekt, über die Eigentümer sowie die gültigen Beschlüsse aus den Eigentümerversammlungen. Für einen möglichst einfachen Ablauf stellen wir dem Verwalter eine Checkliste mit allen benötigten Informationen zur Verfügung.

Impressum:

Redaktion: Energieagentur Regio Freiburg GmbH
Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH
Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.
Karlsruher Energie- und Klimaschutz-
agentur gGmbH
Klimaschutzagentur Mannheim gGmbH
Klimaschutz- und Energie-Beratungs-
agentur
Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis gGmbH

Gestaltung: Energieagentur Regio Freiburg GmbH

Fotonachweis: Energieagentur Regio Freiburg GmbH
Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.
Gisinger + Spittler Immobiliendienste GmbH
Hilzinger Fenster + Türen GmbH
Ingenieurbüro Mader
Ingenieurbüro Dr. Schiebl GmbH
Juri Junkov
Klimaschutzagentur Mannheim gGmbH
Klimaschutz- und Energie-Beratungs-
agentur Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis
gGmbH
Energieagentur Rheinland-Pfalz/Sonja
Schwarz
Sto AG / Jens Hagen
triolog-freiburg
Zero Foto

Stand: November 2016

Ihre Ansprechpartner:

Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur
Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis gGmbH
Wieblinger Weg 21
69123 Heidelberg

Tel.: 06221/99875-0
Fax: 06221/99875-12
info@kliba-heidelberg.de
www.kliba-heidelberg.de



Klimaschutzagentur Mannheim gGmbH
D 2, 5-8
68159 Mannheim

Tel.: 0621/862484-10
Fax: 0621/862484-19
info@klima-ma.de
www.klima-ma.de



Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH
Trippstadter Straße 122
67663 Kaiserslautern

Tel.: 0631/31602311
Fax: 0631/205 75-7196
info@energieagentur.rlp.de
www.energieagentur.rlp.de

