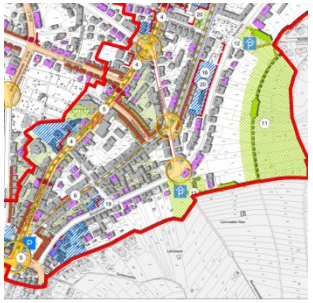
Soziale Stadt Stuttgart-Gablenberg
Wie Wohnungseigentümergemeinschaften energetisch sanieren können
29.10.2015

Dr. Lisa Küchel, Philip Klein, Sebastian Graf

GABLENBERG
SOZIALE STADT



WEEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
W+P GmbH
Stuttgart/Berlin

Programm

- Begrüßung
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es im Rahmen der Sozialen Stadt Gablenberg? (Julia Dehli, Stadt Stuttgart)
- Das Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart. Welche Förderungen sind möglich? (Brigitte Riegger, Stadt Stuttgart)
- Wie können Wohnungseigentümergemeinschaften energetische Sanierungen erfolgreich auf den Weg bringen? Erkenntnisse aus einem Bundesforschungsprojekt (Simone Bosch-Lewandowski, Weeber+Partner)
- Wie haben andere Wohnungseigentümergemeinschaften ihre energetischen Sanierungsprojekte gemeistert? Praxisbeispiele aus Stuttgart (Christine Tritschler, Büro Orplan)
- Wie können Wohnungseigentümergemeinschaften ihre Investitionen finanzieren? Verbandskredit und Förderung der L-Bank (Kristin Weller, L-Bank)
- Ausklang und Rückfragen bei Getränken

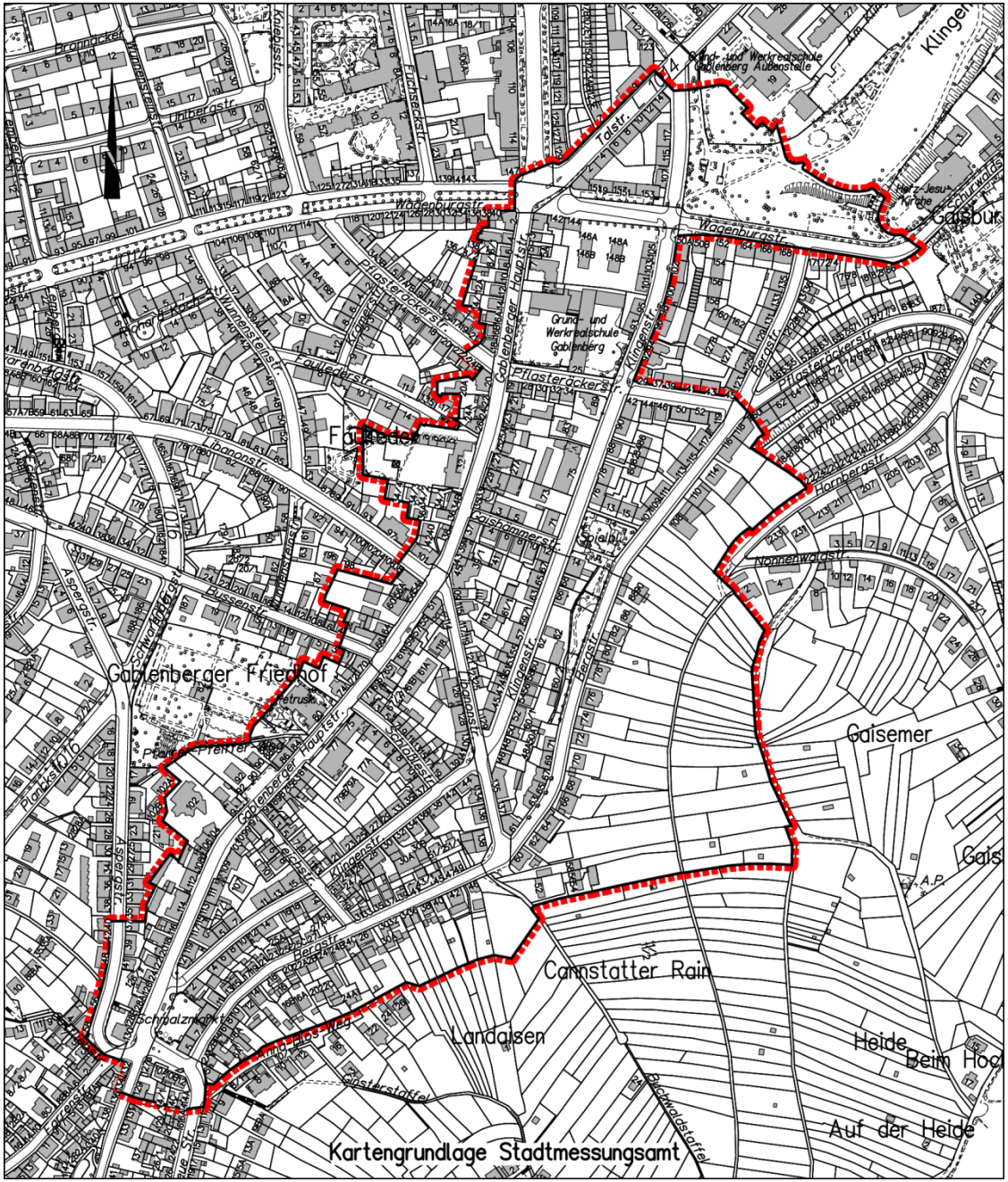
Sanierung Stuttgart 30
-Gablenberg-

Herzlich willkommen zum Themenabend

„Wie Wohnungseigentümergemeinschaften energetisch sanieren können“

am 29.Oktober 2015

Teil 1
Fördermöglichkeiten im Rahmen der Sozialen Stadt Gablenberg
Julia Dehli

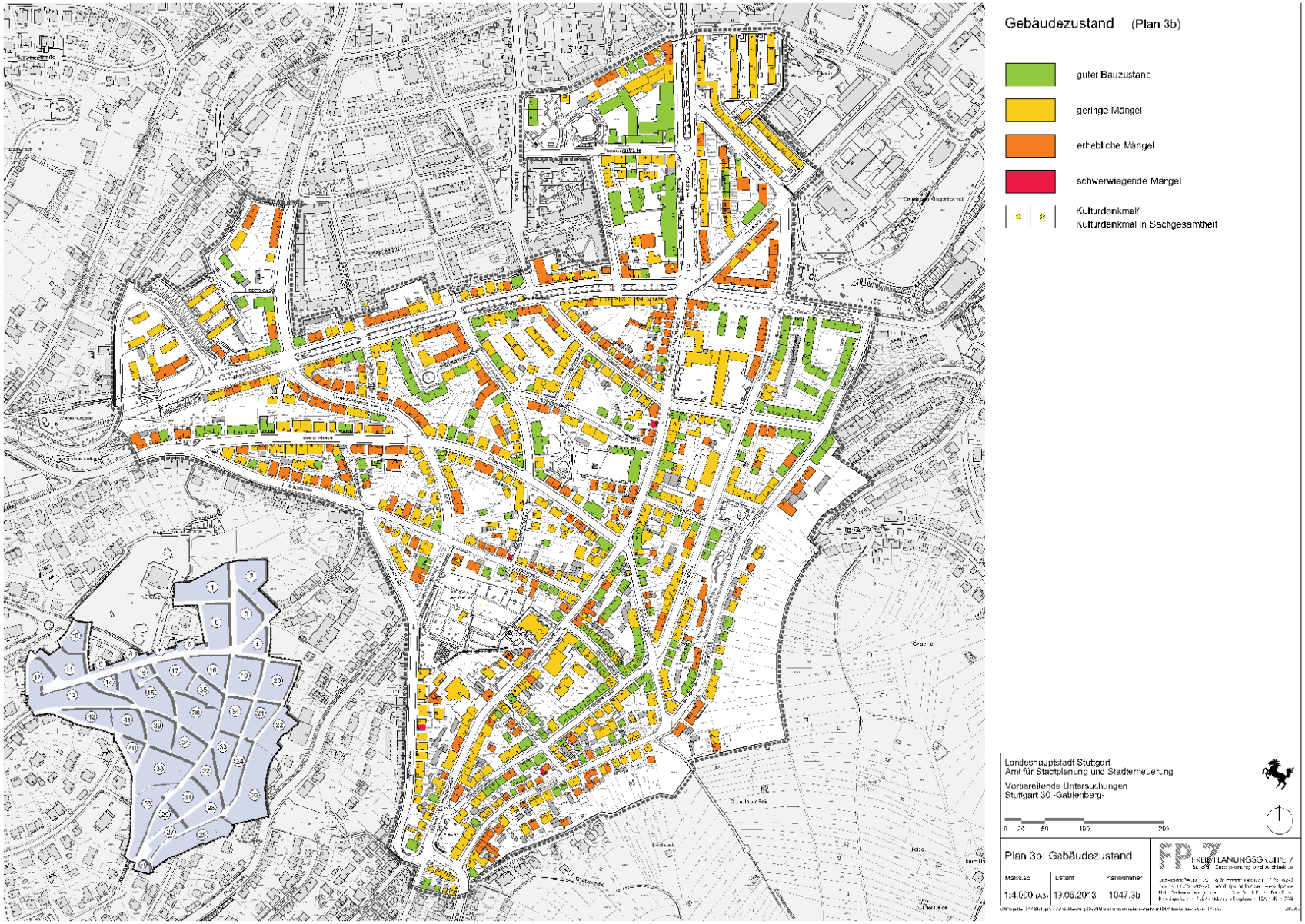


STUTTGART

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Stuttgart 30 -Gablenberg-

Wesentliche Sanierungsziele

- Qualitative Verbesserung der öffentlichen (Straßen-) Räume in Gestaltung und Funktion
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der Identität in Stadtstruktur und Stadtbildqualität, Erhalt der ortstypischen Merkmale


Gebäudezustand (Plan 3b)
guter Bauzustand
geringe Mängel
erhebliche Mängel
schwerwiegende Mängel
Kulturdenkmal/
Kulturdenkmal in Sachgesamtheit
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vorbereitende Untersuchungen
Stuttgart 30 -Gablenberg-
0 20 50 100 200
Plan 3b: Gebäudezustand
Maßstab
1:4.000 (A3)
Datum
19.06.2013
Plannummer
1047.3b

Modernisierung von Privatgebäuden

- Sanierung der Gebäude
- Entsiegelung der Freiflächen
- Neubauten sind nicht förderfähig

Praxisbeispiele im Anschluss:
Frau Tritschler, Büro ORplan

Ordnungsmaßnahmen, insbesondere

- sanierungsbedingter Umzug von Bewohnern
- Betriebsverlagerungen
- Rückbau baulicher Anlagen (Abbruch)

Steuervorteile gemäß Einkommensteuergesetz

Das Einkommensteuergesetz (§ 7 h / 10 f) sieht vor, dass der Eigentümer eines Gebäudes oder einer Wohnung in einem Sanierungsgebiet, **Modernisierungs- und Instandsetzungskosten steuerlich absetzen** kann.

Bei:
- Eigennutzung 10 Jahre lang jährlich 9 %
- Vermietung 8 Jahre lang 9 % und nochmals 4 Jahre lang 7 %

Dies betrifft den Teil der Modernisierungsaufwendungen, der nicht durch öffentliche Zuschüsse gedeckt wurde.
Auf Basis einer sogenannten Nullvereinbarung werden nach Abschluss der Maßnahmen gegenüber dem Finanzamt die Kosten bescheinigt.

Hinweis:

Nicht alle sanierungsrechtlich förderfähigen Maßnahmen sind gleichzeitig auch steuerlich bescheinigungsfähig.

Dies gilt insbesondere für Umnutzungen, An- und Ausbauten sowie Arbeiten an Außenanlagen.

Lassen Sie sich daher rechtzeitig beraten!

Sie planen eine Modernisierung oder einen Abbruch?

Nehmen Sie **frühzeitig** mit uns Kontakt auf, wir können nur solche Maßnahmen fördern, für die **noch keine Bauaufträge** erteilt wurden.

- Modernisierungsvereinbarung
- Ordnungsmaßnahmenvertrag (Abbruch)
- Nullvereinbarung (Steuervorteile nach §§ 7h/10f Einkommenssteuergesetz)

STUTTGART

Ansprechpartner im Überblick
Zugang zu Informationen rund um die Sanierung

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung:	**- Frau Dehli**
Stadtteilmanagement (offene Bürgerbeteiligung):	**- Büro Weeber+Partner**
Modernisierungsberatung:	**- Frau Tritschler, Büro ORplan**
Energieberatung	**- Herr Heinze, Büro IGS**
Kommunales Grünprogramm	**- Herr Schmid, Amt fürStadtplanung und Stadterneuerung**

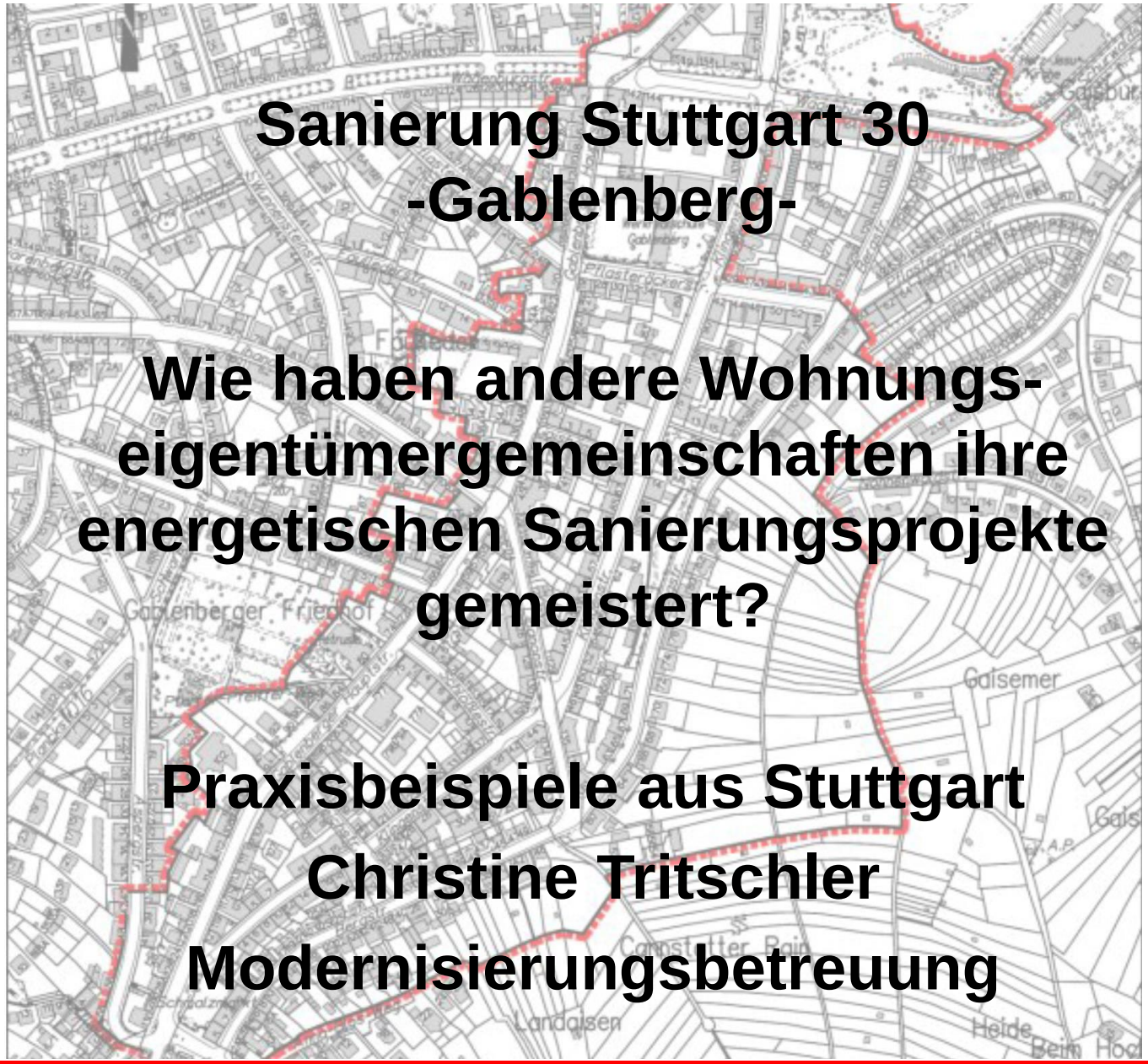
Beratungen sind für Sie kostenfrei.

Wie gehe ich konkret vor?

Alle privaten Maßnahmen werden von der Projektleitung der Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg-, Frau Julia Dehli, koordiniert.

Bitte nehmen Sie daher zuerst mit Frau Dehli Kontakt auf.

Telefon 216 – 20 190
E-Mail julia.dehli@stuttgart.de



Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg-

Wie haben andere Wohnungs-eigentümergemeinschaften ihre energetischen Sanierungsprojekte gemeistert?

Praxisbeispiele aus Stuttgart

Christine Tritschler

Modernisierungsbetreuung

Beispielhafte Modernisierung einer WEG in Stuttgart

Grunddaten zum Gebäude:

- Gebäude in Teileigentum mit insgesamt 31 Wohneinheiten
- Anteilig ca. 50% der Wohnungen vermietet, 50% eigengenutzt
- Hausverwaltung, Verwaltungsbeirat

Energetischer Zustand des Gebäudes vor Modernisierung:

- Fenster mit Isolierverglasungen in den Wohnungen
- Dach teilweise gedämmt
- Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Heizsystem

Was war zunächst geplant?

- Dämmung und Neudeckung des Daches
- Erneuerung der Balkonbrüstungen

> Anfrage der Hausverwaltung bei der Stadt, welche Fördermöglichkeiten die Sanierung bietet

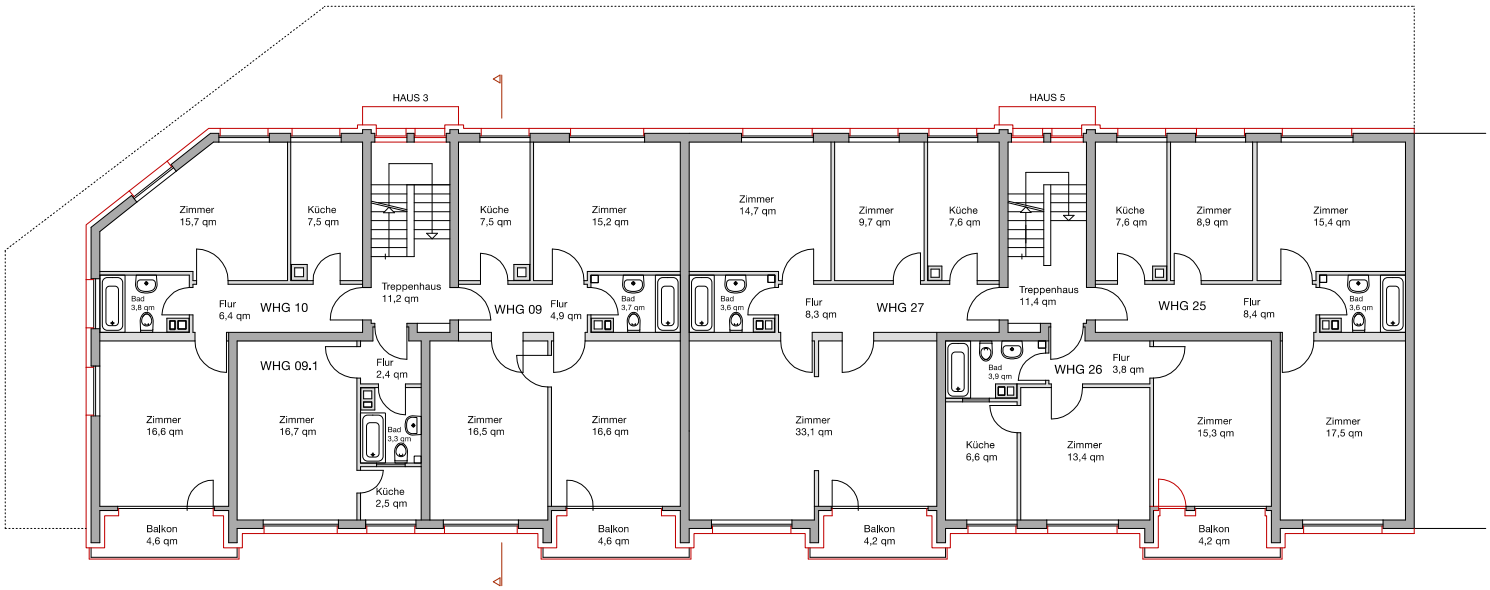
- Erste Kontaktaufnahme Modernisierungsbetreuung/ Hausverwaltung
- Erster Termin vor Ort zur Einschätzung der Gebäudesubstanz und hieraus notwendiger Maßnahmen zum Erreichen der Förderkriterien (Erstberatung)

> „zusätzliche Maßnahmen“ zum Erreichen des Standard eines KfW-Effizienzhaus 115 (umfassende Modernisierung):

- Tausch aller Fenster, die noch nicht über Isolierverglasungen verfügen
- Dämmung der Fassaden
- Überprüfung aller Heizsysteme
- Dämmung der Decke über den Kellerräumen zur den Wohnungen im EG

Erster Schritt:

- Erläuterung der notwendigen Maßnahmen in Eigentümerversammlung
- Grundsatzbeschluss der WEG, Ziel einer umfassenden Modernisierung zu verfolgen, und hierzu einen Architekten zu beauftragen



> Nächste Schritte:

- Begehung aller Wohneinheiten mit Modernisierungsbetreuung und von Stadt beauftragter Energieberatung
- Aufnahme aller Heizgeräte/ Warmwassererzeuger

> Ergebnis:

- ca. 50% der Geräte 15-25 Jahre alt, tlw. Gaseinzelöfen

> Empfehlung:

- Zentrales Heizsystem

> Feststellung der energetischen Förderkriterien durch die Energieberatung

- Vorstellung und Erläuterung in Eigentümerversammlung
- Erste Kostenzusammenstellung Architekt, hieraus Feststellung möglicher Förderbetrag über die Sanierung (25%)

> Ergebnis:

- Rücklagen für umfassende Modernisierung nicht ausreichend
- Erstellung eines Finanzierungplanes durch die Hausverwaltung

> WEG- Kredit durch die L-Bank (KfW-Effizienzhaus 115)

> Modernisierungsvereinbarung zwischen WEG und Stadt Stuttgart

Weitere Beispiele:

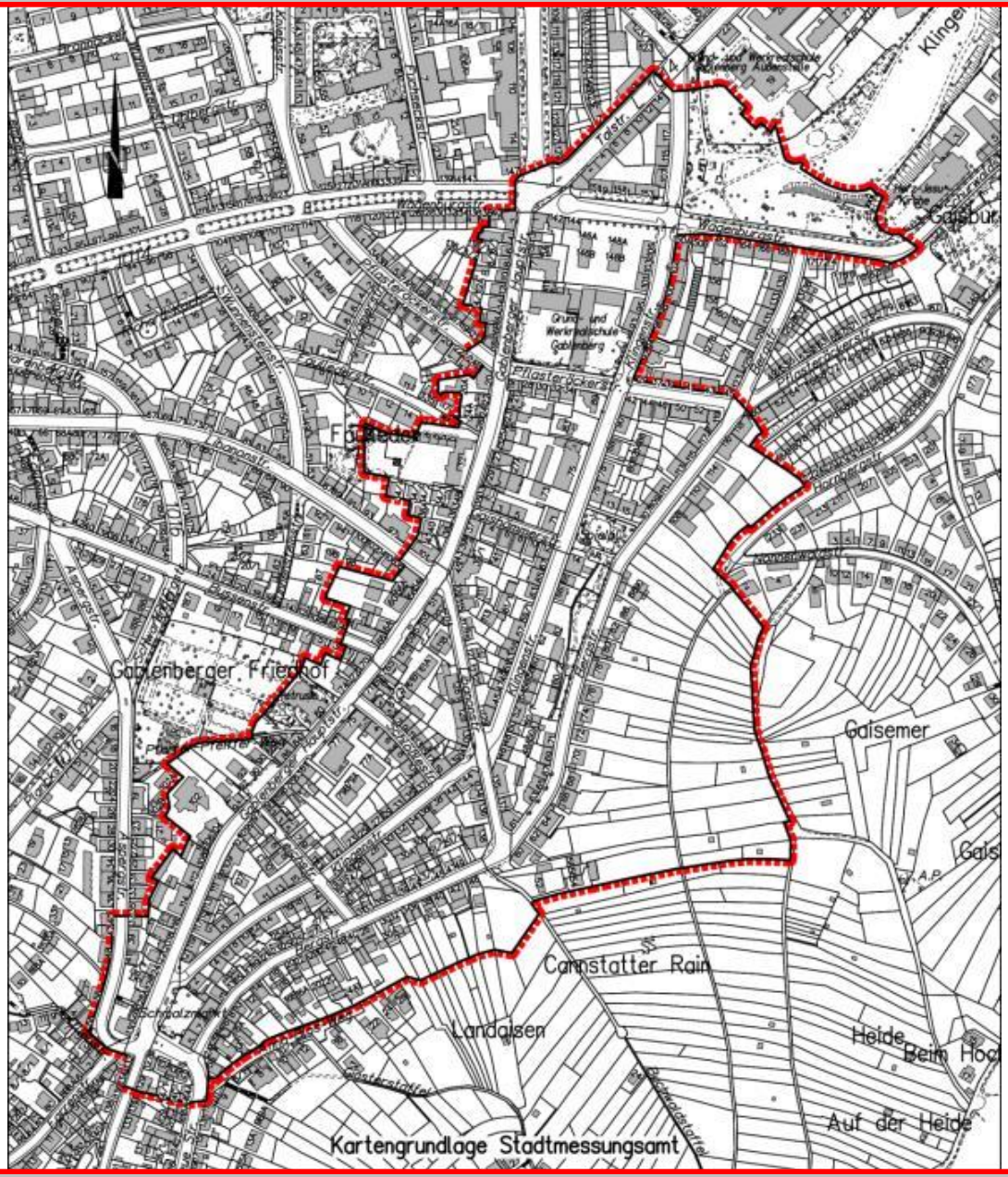
- WEG, 3 Parteien, Fassadenmodernisierung

Weitere Beispiele:

- WEG, 9 Parteien, Modernisierung Gebäudesockel und Einzelwohnungen

Weitere Beispiele:

- Umnutzung Büro zu Wohnen, WEG, 13 Parteien nach Modernisierung



Modernisierungsbetreuung:
Büro ORplan
Ansprechpartnerin:
Frau Dipl.-Ing. ChristineTritschler
Rotenbergstr. 20
70190 Stuttgart
Tel: 0711 - 925 75-0 Fax -30

Wie können Wohnungseigentümergemeinschaften energetische Sanierungen erfolgreich auf den Weg bringen?

- Erkenntnisse aus einem Bundesforschungsprojekt -

Informationsveranstaltung 29. Oktober 2015 Soziale Stadt Gablenberg

Simone Bosch-Lewandowski

WEEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Stuttgart/Berlin

Energetisch und altersgerecht sanieren.
Ein Ratgeber für Wohnungseigentümergemeinschaften

1. Den Sanierungs- und Entwicklungsbedarf erkunden
2. Die Sanierung gründlich vorbereiten
3. Die Wohnungseigentümergemeinschaft gut aufstellen
4. Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung
5. Mit erfahrenen Partnern planen und bauen
6. Entscheidung umsichtig vorbereiten
7. Langfristig ansparen, frühzeitig Finanzierung klären, Fördermöglichkeiten nutzen
8. Sich informieren, Bescheid wissen

Den Sanierungs- und Entwicklungsbedarf erkunden

Anlässe, den Sanierungsbedarf umfassend zu erkunden, sind:

- der Marktwert des Hauses sinkt in unsaniertem Zustand
- ein gesundes und behagliches Wohnen ist in Frage gestellt
- die Betriebskosten ufern aus
- es gelten neue Vorschriften
- einzelne Bewohner wünschen die Beseitigung von Schwellen
- Synergien können genutzt werden

Die Ziele sind:

- die unterschiedlichen Sichtweisen der Miteigentümer zu Modernisierungsmöglichkeiten des Hauses kennenzulernen,
- sich auch zur energetischen Sanierung und altersgerechten Gebäudeanpassung kundig zu machen
- in der WEG einen gemeinsamen Blick auf – mögliche negative wie anzustrebende positive – Entwicklungen zu haben

Die Sanierung gründlich vorbereiten

Es lohnt sich:

- eine umfassende Bestandsaufnahme zu machen
- einen mehrjährigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplan aufzustellen

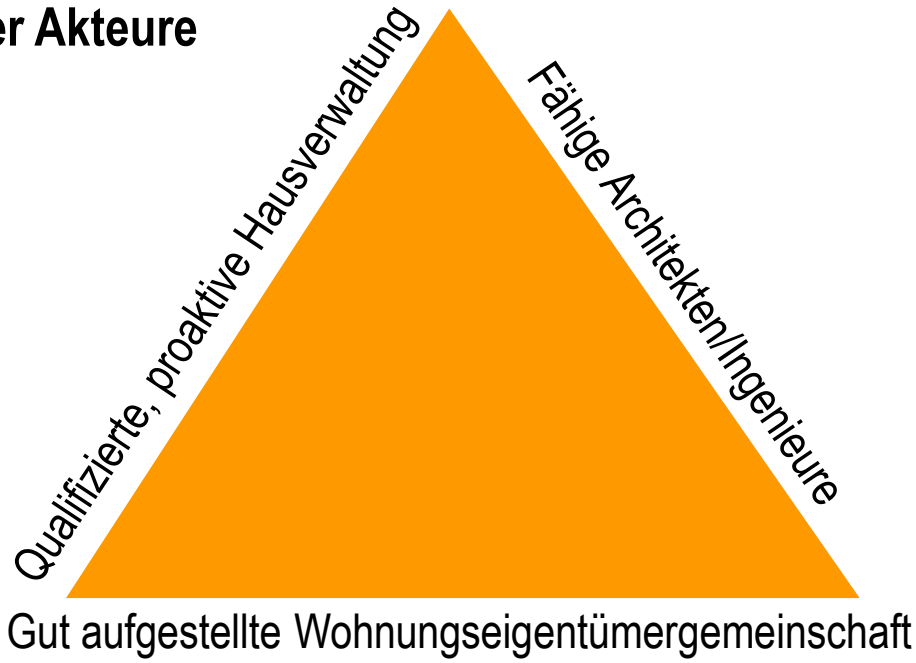
	Instandhaltungsbedarf in den nächsten 10 Jahren			
Bauteile	gesamt	kurzfristig 2010-2011	mittelfristig 2012-2014	langfristig 2015-2020
… …				
Gesamtkosten				
eingeplante Mittel				
Fehlbetrag				

Die Wohnungseigentümergemeinschaft gut aufstellen

Wichtig sind:

- funktionierende formelle und informelle Kommunikation und Arbeitsstruktur
- engagierter, akzeptierter Verwaltungsbeirat
- keine völlige Anonymität, informelle Kommunikationsgelegenheiten

Dreier-Konstellation der Akteure



Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung

Rolle bei der Sanierungsvorbereitung:

- gibt Impulse zur Sanierung
- schafft einen geeigneten Informations- und Diskussionsrahmen
- bezieht im Auftrag der WEG externe Fachleute ein
- sorgt für frühzeitige Information zur Finanzierung
- versucht alle Eigentümer in den Prozess einzubinden
- moderiert die Versammlungen gut vorbereitet, verständlich, sachlich, freundlich
- bereitet Beschlüsse umsichtig vor

Mit erfahrenen Partnern planen und bauen

5.
Mit erfahrenen Partnern planen und bauen

Die Eigentümer brauchen im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess Gewissheit, dass ihr Sanierungsprojekt lohnend und leistbar ist. Dafür müssen sie für die Analyse und Planung Architekten, Ingenieure und Energieberater beauftragen, die dafür qualifiziert sind. Die Auswahl von Beratern mit passenden Referenzen ist wichtig, sie sollten Erfahrungen mit der energetischen Sanierung oder dem altersgerechten Umbau von Mehrfamilienhäusern haben. Auf die spezifischen Anforderungen der Kommunikation und Entscheidungsfindung in Wohnungseigentümergemeinschaften müssen sich die Planer einlassen. Für die besonderen Anforderungen einer Sanierung ist es nicht ausreichend, die Partner nach dem Prinzip „kennt wer wen?" oder „die Verwaltung kennt sich aus" auszuwählen.

Für welche Aufgaben braucht eine WEG Planer und Berater?

- für die Erstinformation: Energieberatung, ggfs. Erstellung Energieausweis
- für ein Gesamtkonzept: Bestands-/Bedarfsanalyse, Sanierungs- und Modernisierungskonzept mit Kostenrahmen
- für die Konkretisierung: Ausarbeitung von Maßnahmen, Kostenberechnung, Analyse von Varianten
- für die Umsetzung: Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

Bundesweite Förderung von Planungs- und Beratungsleistungen:

BAFA: Vor-Ort-Beratung

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: verschiedene Checks

KfW: Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung (KfW-Programm Nr. 431)

Entscheidungen umsichtig vorbereiten

Wie kann die Beschlussfassung gut vorbereitet werden?

- Informationsveranstaltung mit Probeabstimmung
- außerordentliche Eigentümerversammlung
- Aufteilung von Beschlüssen

Wie bekommt man die Eigentümer in die Versammlung?

- Einladung frühzeitig verschicken, Termin mehrfach ankündigen
- Wichtigkeit der Versammlung in der Einladung herausstellen
- relevante Informationen zur anstehenden Abstimmung im Vorfeld bereitstellen
- Eigentümer persönlich ansprechen – durch Beiräte und Hausverwaltung
- auswärtige Eigentümer besonders auffordern, sich vertreten zu lassen

Langfristig ansparen, frühzeitig Finanzierung klären, Fördermöglichkeiten nutzen

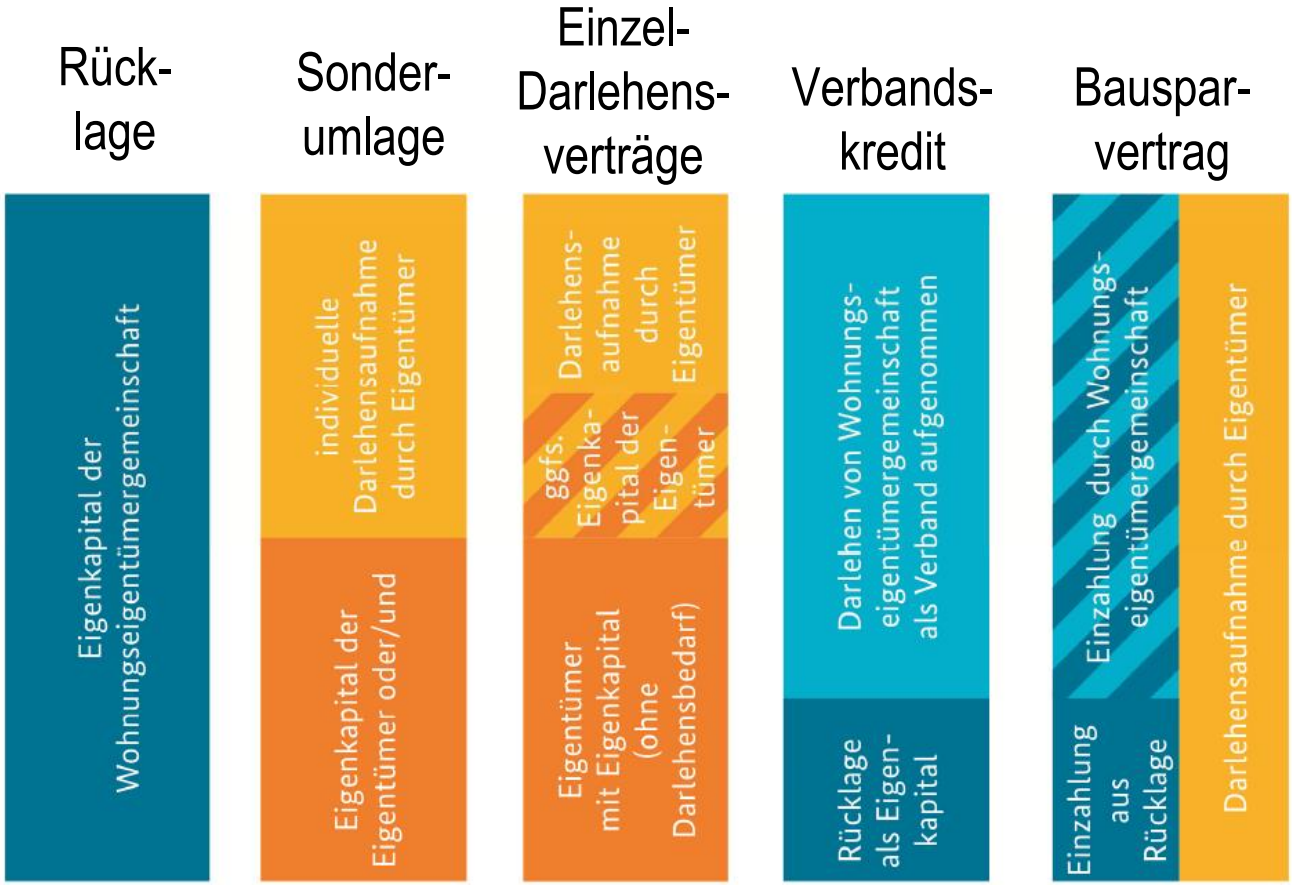
7.
Langfristig ansparen, frühzeitig Finanzierung klären, Fördermöglichkeiten nutzen

Die Entscheidung für eine bauliche Maßnahme hängt wesentlich auch von den Kosten und der Möglichkeit und Bereitschaft der Eigentümer ab, sie zu finanzieren. Mögliche Fördermittel sind dabei ein motivierender Faktor.

Daher sollten

- die Finanzierungsmöglichkeiten von vornherein und parallel zu den Überlegungen zu Sanierungsmaßnahmen mitbesprochen werden,
- die Hausverwaltung zu einem frühen Zeitpunkt einen konkreten Finanzierungsvorschlag machen, der für alle Eigentümer gangbar ist, und
- die Fördermöglichkeiten genau recherchiert und geklärt werden.

Zusammensetzung der Finanzierungsformen für WEG



gemeinschaftliche Finanzierung:

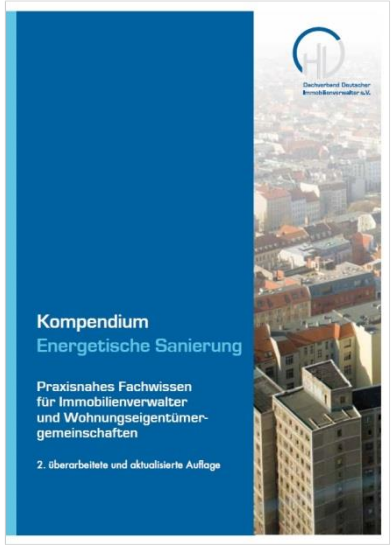
- mit Eigenkapital der WEG
- mit Darlehen der WEG

individuelle Finanzierung:

- mit Eigenkapital der Eigentümer
- mit Darlehen der Eigentümer

Sich informieren – Bescheid wissen

- Information über energetische Sanierung und altersgerechten Umbau
- Grundlageninformation zu Wohnungseigentümergemeinschaften: Rechtliches, Wirtschaftliches, Organisatorisches, Bautechnisches



Wichtig ist …

- **Am Anfang gut in den Prozess einsteigen:**
  Die Meinungen der Eigentümer kennenlernen, sich über die Entwicklung des Hauses austauschen, gründliche Bestandsaufnahme machen.

- **Die Akteure richtig aufstellen und ihre Aufgaben strukturieren:**
  Das betrifft die WEG selbst, ihre Hausverwaltung und die beauftragten Planer. Das reibungslose Zusammenwirken der Akteure ist entscheidend für den Erfolg eines Sanierungsprojekts.

- **Die verschiedenen, teilweise parallelen Arbeits- und Informationsabläufe rechtzeitig berücksichtigen:**
  Wichtige Aufgaben sind: Beschlussfassungen vorbereiten, Rücklagen bilden, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten prüfen, Informationen zusammenstellen.

Baden-Württemberg geht voran.

Die L-Bank schafft dafür die passenden Förderangebote.

L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg

Landeswohnraumförderungsprogramm 2015 / 2016

Finanzierung von Wohnungseigentümergemeinschaften

L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg

WEG-Finanzierung

L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg

WEG-Finanzierung

- **Politische Zielsetzung**
  - Energieeinsparung
  - alternde Gesellschaft

WEG-Finanzierung

- **Angebot der L-Bank**
  - Durchleitung von KfW-Programmen an Wohnungseigentümergemeinschaften
    - Energieeffizient Sanieren (Programme 151/152)
    - Altersgerecht Umbauen (Programm 159)
    - Erneuerbare Energien - Standard (Programme 270/274)

WEG-Finanzierung

- **Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus (Programm 151)**
  - Sanieren zum Effizienzhaus
  - 115 / 100 / 85 / 70 / 55
  - 100 TEUR pro Wohneinheit
  - Tilgungszuschuss nach Abschluss des Sanierungsvorhabens

WEG-Finanzierung

- **Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen (Programm 152)**
  - Wärmedämmung von
    - Wänden
    - Dachflächen
    - Geschossdecken
  - Erneuerung der Fenster / Außentüren
  - Erneuerung der Heizungsanlage
  - 50 TEUR pro Wohneinheit
  - Tilgungszuschuss nach Abschluss des Vorhabens

WEG-Finanzierung

- **Altersgerecht Umbauen (Programm 159)**
  - Herstellung der Barrierefreiheit
  - barrierereduzierte Wege zu Gebäuden
  - barrierereduzierter Eingangsbereich
  - vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden
  - Anpassung der Raumgeometrie
  - 50 TEUR pro Wohneinheit

WEG-Finanzierung

- **Angebot der L-Bank (Stand 01.08.15)**
  - Kreditlaufzeit: 10 Jahre / 15 Jahre / 20 Jahre
  - 2 Jahre tilgungsfrei
  - Auszahlung 100 %
  - Sollzinsbindung: 10 Jahre
  - Eigenkapital 10,00 % der Kosten der förderfähigen Maßnahme
  - Keine Kreditsicherung durch den Kreditnehmer (WEG)

WEG-Finanzierung

- **Förderung durch das Land Baden-Württemberg (Stand: 01.08.15)**
  - Verbilligung der KfW-Darlehen auf **0,00 %** in den Programmen
    - Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus (Programm 151)
    - Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen (Programm 152)
    - Altersgerecht Umbauen (Programm 159)
  - Gewährung eines Zuschusses in Höhe von **3,00 %** der Kosten der förderfähigen Maßnahme

WEG-Finanzierung

- **Zu beachten:**
  - Beschlüsse müssen bestandskräftig sein
  - Antragstellung vor Sanierungsbeginn
  - Bauantrag vor 01.02.2002
  - keine Umschuldung
  - 10 % Eigenkapital
  - Rückzahlung in gleich hohen monatlichen Raten
  - nur für wohnwirtschaftliche Zwecke

WEG-Finanzierung

- **Der Verwalter als zentraler Ansprechpartner für Bank und Wohnungseigentümergemeinschaft z. B. bei:**
  - Beschlussfassung
  - Antragstellung
  - Datenlieferung

WEG-Finanzierung

L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg

WEG-Finanzierung

WEG-Finanzierung

WEG-Finanzierung

- **Ansprechpartner:**

  - Frau Kristin Weller
    Tel. 0721 150-1769
    kristin.weller@l-bank.de

  - Herr Dennis Kastner
    Tel. 0721 150-1621
    dennis.kastner@l-bank.de