

Wie können Wohnungseigentümergeinschaften 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 Wohnungseigentümergeinschaften



1. Den Sanierungs- und Entwicklungsbedarf erkunden
2. Die Sanierung gründlich vorbereiten
3. Die Wohnungseigentümergeinschaft 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

1. Den Sanierungs- und Entwicklungsbedarf erkunden

Für energieeffiziente Hausanpassungen oder altersgerechte Umbauten sind oft viele Verfahren zu prüfen. Welches davon, Zuerst energetisch, Umwelt oder auch schon im ersten Schritt und die Frage ist für die Zukunft wichtiger. Trotzdem ist es nicht selbstverständlich, dass sich eine Wohnungsgenossenschaft gemeinsam mit einem Thema und damit verbunden mit der Zukunft ihres Hauses befasst. Meist stehen bei den Eigentümervereinigungen die unmittelbaren Instandhaltung- und Instandhaltungsgesamten im Vordergrund. Es gibt aber Situationen, die WohnungsgenossenschaftlerInnen veranlassen können, sich gründlich mit dem tatsächlichen Zustand und mit geschickten Verbesserungen des Hauses zu befassen.

Die Sanierung gründlich vorbereiten

Es lohnt sich:

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



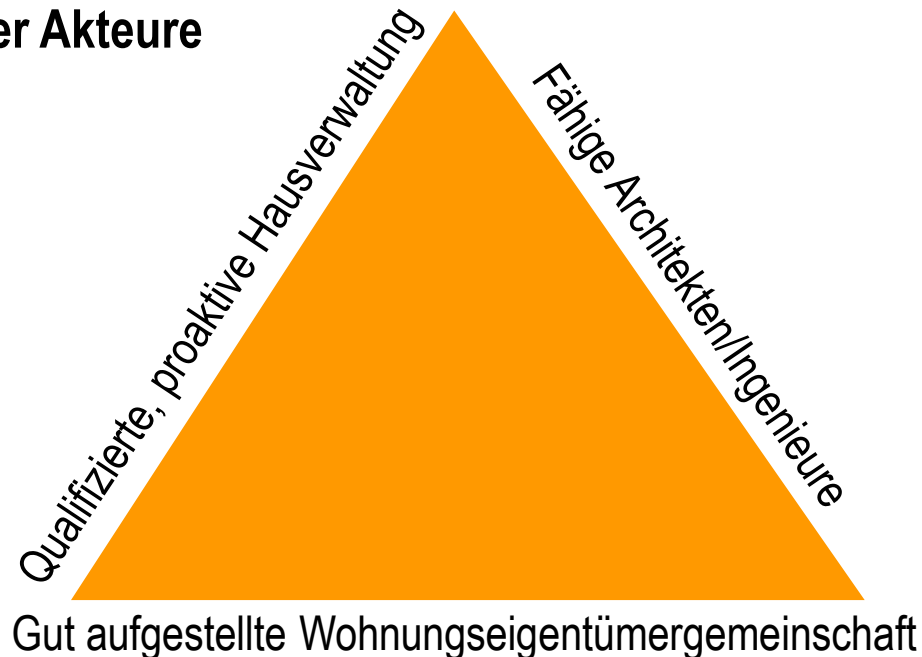
	Instandhaltungsbedarf in den nächsten 10 Jahren			
Bauteile	gesamt	kurzfristig 2010-2011	mittelfristig 2012-2014	langfristig 2015-2020
...				
...				
Gesamtkosten				
eing geplante Mittel				
Fehlbetrag				

Die Wohnungseigentümergeinschaft gut aufstellen

Wichtig sind:

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

Dreier-Konstellation der Akteure



3. Die Wohnungseigentümergeinschaft gut aufstellen

Einsteckfeld für den Inhalt eines Zusammenfassens in einer Wohnungseigentümergeinschaft ist die Zusammenkunft der wesentlichen Akteure, die bereits bei der Vorbereitung eine wichtige Rolle spielt. Gut aufgestellt ist eine Gemeinschaft, wenn Bau und Verwaltung durch einen Fachbereich der hochleistungsfähigen Team bilden und dabei die Unterstützung vieler Eigentümer finden. Die klare Verantwortlichkeit von den jeweiligen Beteiligten und Verantwortlichen ist dafür nötig. Die Verantwortung für die Auswahl der richtigen Partner liegt bei den Eigentümern.

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

4. Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung

Ob der Planungs- und Entscheidungsprozess für eine Sanierung stetig und zielgerichtet verläuft, hängt wesentlich auch davon ab, wie und in welcher Form die Hausverwaltung des jeweiligen Vorwärters und Verantwortlichen von Wohnungseigentümerngemeinschaften können sich einbringen und zur die Beiträge leisten oder für diese Schritte werden. Mit der Hilfe von den Eigentümern und Eigentümerinnen kommt oder durch ihr Engagement und ihre Erfahrungen eine Sanierung sehr voranz.

Mit erfahrenen Partnern planen und bauen

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

5. Mit erfahrenen Partnern planen und bauen

Die Eigenrollen Planer:in, Mitwirkende:in und Entscheidungsträger:in sind zu definieren, um die Verantwortung für die Analyse und Planung von Anlagen, Bauteilen und Energieerzeugung zu verdeutlichen und die Verantwortlichkeiten und Rollen zu verdeutlichen. Es ist wichtig, die Rollen der Beteiligten mit der jeweiligen Verantwortung oder dem Verantwortungsbereich von Mitarbeitern zu definieren. Auf die spezifischen Anforderungen der Kommunikation und Entscheidungsfindung in der WEG-Planung und -umsetzung müssen sich die Partner einstellen. Für die Kommunikation der Ergebnisse einer Beratung ist es wichtig, die Partner nach dem Prinzip „Anwalt vor Werk“ oder „Als Verwaltung kommt sich nur“ auszuwählen.

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**?

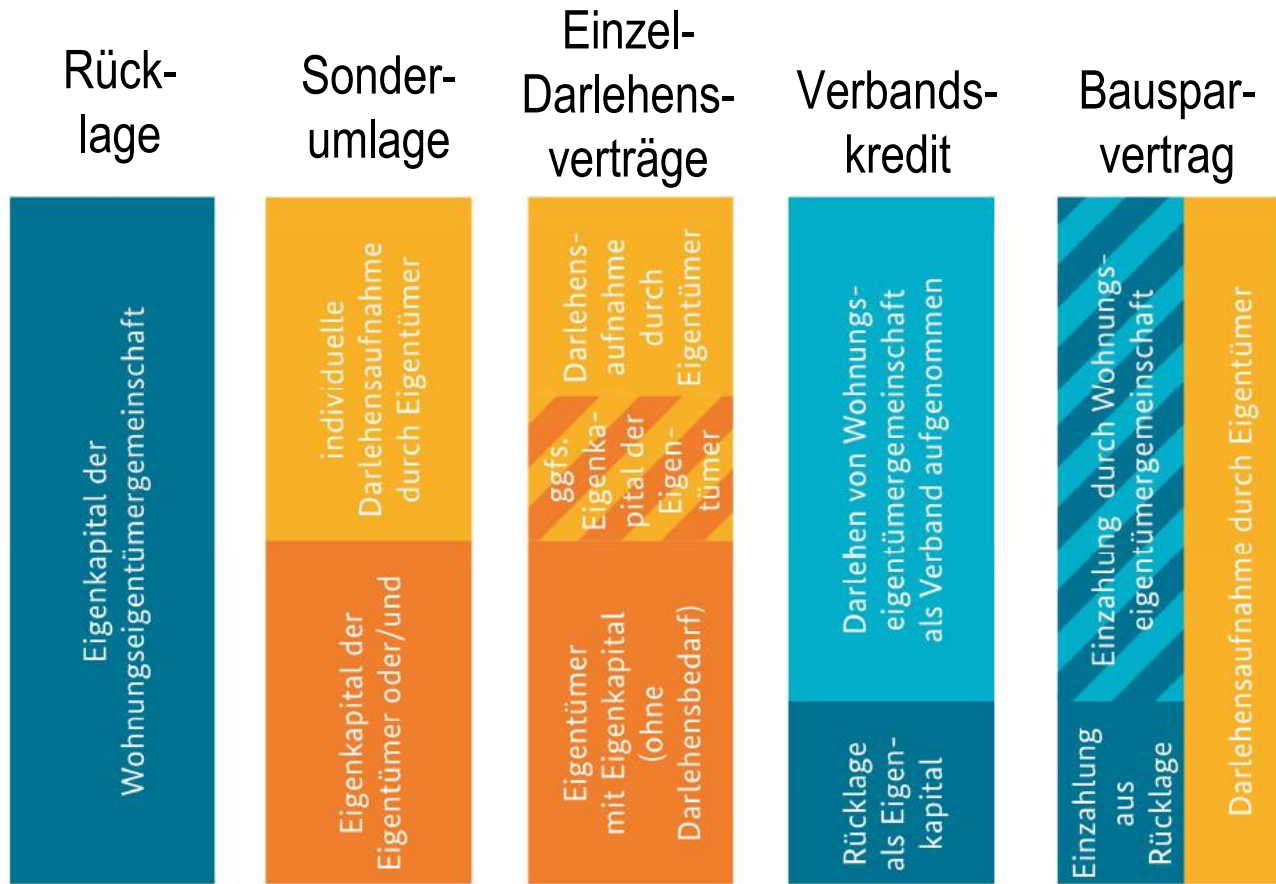
- Einladung frühzeitig verschicken, Termin mehrfach ankündigen
- Wichtigkeit der Versammlung in der Einladung herausstellen
- relevante Informationen zur anstehenden Abstimmung im Vorfeld bereitstellen
- Eigentümer persönlich ansprechen – durch Beiräte und Hausverwaltung
- auswärtige Eigentümer besonders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

6.
Entscheidungen umsichtig
vorbereiten

Für Wohnungseigentümergeinschaften ist es nicht leicht, bei großen Investitionen die erforderlichen Entscheidungen zu treffen. Daher sind die kommunikativen Anforderungen bei der Vorbereitung von Beschlüssen

Langfristig ansparen, frühzeitig Finanzierung klären, Fördermöglichkeiten nutzen

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

7.
 Langfristig ansparen,
 frühzeitig Finanzierung klären,
 Fördermöglichkeiten nutzen

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

Dabei sollten:

- die Finanzierungsmöglichkeiten von vornherein und parallel zu den Überlegungen zu Sanierungsmaßnahmen mitzudenken werden;
- die Finanzierung zu einem frühen Zeitpunkt eines konkreten Finanzierungsentscheidungsprozesses, der für alle Eigentümer gültig ist, und
- die Fördermöglichkeiten genau recherchiert und geprüft werden.

Sich informieren – Bescheid wissen

- Information über energetische Sanierung und altersgerechten Umbau
- Grundlageninformation zu Wohnungseigentümergeinschaften: 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.

