



ENERGETISCH SANIEREN

Ein Leitfaden für
Wohnungseigentümergeinschaften

WEG
der Zukunft.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG

DIE ENERGETISCHE SANIERUNG

Der Einstieg: Die Energieberatung	5
Die Gebäudehülle	7
Die Anlagentechnik	9
Praxisbeispiel: Rüsselsheim, 8 Wohneinheiten	12

VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG - DIE SANIERUNG SCHRITT FÜR SCHRITT

Die Beteiligten	15
Der Entscheidungs- und Ausführungsprozess	16
Die Energieberatung für Wohngebäude	20
Professionelle Baubegleitung	21
Der Energieausweis	22

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)	25
Das Wohnungseigentumsgesetz	27
Interview: Was bringt die Gesetzesnovelle für Eigentümer*innen?	28

FINANZIERUNG UND FÖRDERMITTEL

Finanzierungsmöglichkeiten bei einer Sanierung	31
Interview: Wie stellen WEG ihre Sanierungsprojekte auf stabile Füße?	34

Für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) wird es **zukünftig einfacher** sein, eine gemeinsam verwaltete Immobilie instand zu halten, zu modernisieren oder energetisch zu sanieren.

Dafür sorgen die **neuen Gesetze im Gebäudebereich**: das Gebäudeenergiegesetz (**GEG**) vom November 2020 und das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (**WEMoG**) vom Dezember 2020. Für WEG haben sich die nötigen Mehrheiten für Beschlüsse grundlegend geändert. Und der Anreiz, Sanierungen auf den Weg zu bringen, steigt. Die Weichen dafür wurden in den vergangenen Jahren mit den **großangelegten Förderprogrammen** des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der KfW-Bank gelegt.

Trotzdem ist eine **erfolgreiche energetische Sanierung** eine Herausforderung für WEG, die gut geplant und mit Fachexpertise untermauert sein muss. Ein reibungsloses Zusammenspiel von Verwaltung und Eigentümergemeinschaft ist dafür essenziell.

Mit diesem Leitfaden haben wir einen umfassenden **Überblick für WEG, ihre Verwaltungen und Beiräte** zusammengestellt:

- Warum lohnt sich eine energetische Sanierung auf kurze und auf lange Sicht?

- Warum leisten Eigentümer*innen damit einen erheblichen Beitrag zur Energiewende?
- Was macht es finanziell aus, Sanierungsmaßnahmen mit der Unterstützung von Energieberater*innen langfristig und im Detail zu planen?
- Welche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gibt es?
- Und wie können Sie Ihre Miteigentümer*innen ins Boot holen?

Dieser Ratgeber skizziert den Weg von der ersten Beratung bis zur Umsetzung Ihres Projekts. Er soll Ihnen helfen, 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.

Hier erhalten Sie einen kompakten Überblick zu den wichtigsten Themen inklusive vieler Links und weiterführender Informationen.

Machen Sie Ihr Gebäude jetzt fit für die Zukunft!

Ihr Team von co2online





DIE ENERGETISCHE SANIERUNG

Der Einstieg: Die Energieberatung

Jedes Haus ist einzigartig. Deshalb muss eine energetische Sanierung genau auf das Gebäude abgestimmt werden. Sie ist immer auch eine individuelle Lösung für Eigentümer*innen und Gebäude, die sowohl technisch als auch wirtschaftlich sinnvoll sein muss. Um diese Lösung zu finden, erstellt der/die Energieberater*in vor Beginn des Sanierungsvorhabens mit Ihnen ein ganzheitliches Konzept.

Die Grundlage jeder Sanierung ist der **Ist-Zustand des Gebäudes**. Der/Die Energieberater*in untersucht den bauphysikalischen und heizungstechnischen Zustand des zu sanierenden Hauses und spürt energetische Schwachstellen auf. Anhand dieser Analyse wird ein individueller Plan der nötigen und möglichen Sanierungsmaßnahmen erstellt. Eine gute Energieberatung zeigt effiziente Wege, um den **Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern**. In einem ausführlichen Bericht und persönlichen Gespräch erläutert die/der Sachverständige anschließend die Ergebnisse und berät zum weiteren Vorgehen.

Die Energieberatung liefert der WEG also eine **effiziente Planungsgrundlage** – unabhängig davon, ob sie eine Komplettsanierung ins Auge fasst oder die

Sanierung als Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum angehen möchte.

Was macht eine gute Energieberatung aus?

- **Einfühlungsvermögen:** Gute Energieberater*innen sind nicht herstellergebunden. Sie versetzen sich in die Lage ihrer Kund*innen und hören zu. So können sie einen Überblick notwendiger Maßnahmen und möglicher Optimierungen geben, die zum Geldbeutel und der Motivation der Eigentümer*innen passen.
- **Theorie:** Eine Energieberatung findet immer auf dem aktuellen Stand der Technik und auf Basis der gesetzlichen Regelungen statt. Hinweise auf relevante Förderprogramme dürfen dabei nicht fehlen.
- **Praxis:** Der/Die Energieberater*in hat Erfahrung mit den Abläufen auf einer Baustelle und kennt die Fallstricke, die bei der Umsetzung einer energetischen Sanierung lauern.

Wo finden Sie eine professionelle Energieberatung?

Über unsere Expertensuche kommen Sie mit wenigen Klicks zu Ihrer Energieberatung:

www.wegderzukunft.de/beratung

Gute Anlaufstellen sind die regionalen Klimaschutz- und Energieagenturen:

www.energieagenturen.de

Zertifizierte Energieberater*innen finden Sie außerdem auf der Energieexpertenliste der Deutschen Energieagentur (dena):

www.energie-effizienz-experten.de

Eine professionelle Energieberatung bietet einen soliden Einstieg für WEG. Die Beratungen werden mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 80 Prozent, maximal 1.700 Euro für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten, vom **BAFA gefördert**.

WEG können sich vom BAFA zusätzlich die Erläuterung des Energieberatungsberichts in der Wohnungseigentümersammlung oder Beiratssitzung mit bis zu 500 Euro finanzieren lassen.

www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/Beratene/beratene_node.html



Die Gebäudehülle

Dämmung

Um einen optimalen Wärmeschutz zu erreichen, brauchen Sie eine auf Ihr Gebäude abgestimmte Dämmung. Sie **spart Heizkosten**, senkt den CO₂-Ausstoß und erhöht die Wohnqualität enorm. Trotzdem sind bisher nur 9,5 Prozent der Fassaden in Deutschland gedämmt und das obwohl gerade bei Mehrfamilienhäusern am meisten Energie über die Fassade verloren geht.

Wenn Sie über eine umfassende Sanierung nachdenken, ist es vorteilhaft, die **Maßnahmen in der richtigen Reihenfolge** anzugehen: erst die Dämmung, dann die Heizanlage. So wird die Heizung an den realen und nach der Dämmung verringerten Wärmebedarf des Hauses angepasst.

Bei der Dämmung stehen verschiedene Systeme und Materialien zur Auswahl:

- In großen Mehrfamilienhäusern werden meist **Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)** verwendet, die auf die Außenwand aufgebracht werden. WDVS haben ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.
- Eine andere Möglichkeit ist die **vorgehängte hinterlüftete Fassade**. Die Fassadenbekleidung wird auf eine thermisch getrennte Tragkonstruktion montiert, die in der Außenwand verankert ist. Zwischen der Bekleidung und der Außenwand liegt die Dämmschicht und eine Luftschicht.
- Bei zweischaligem Mauerwerk kommt außerdem eine **Kerndämmung** infrage.
- Ist ein Gebäude denkmalgeschützt, kann eine **Innendämmung** sinnvoll sein.

Welches Einsparpotenzial Sie durch eine gute Dämmung ausschöpfen können, zeigen wir am Beispiel: www.wegderzukunft.de/daemmen

Ökologische Alternativen zu herkömmlichen Dämmstoffen sind zum Beispiel Holzfaser, Zellulose, Flachs oder Hanf.

Mit dem DämmstoffCheck behalten Sie den Überblick: www.wegderzukunft.de/daemmstoffcheck

Dach und oberste Geschossdecke

Die Dämmung der obersten Geschossdecke beziehungsweise des Daches ist **vorgeschrieben**, sofern diese nicht die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes erfüllt. Denn das Dach ist ein wesentlicher Verlustfaktor.

Die entscheidende Frage ist: Nutzen Sie Ihren **Dachboden als Stauraum**? Dann reicht die Dämmung der oberen Geschossdecke.

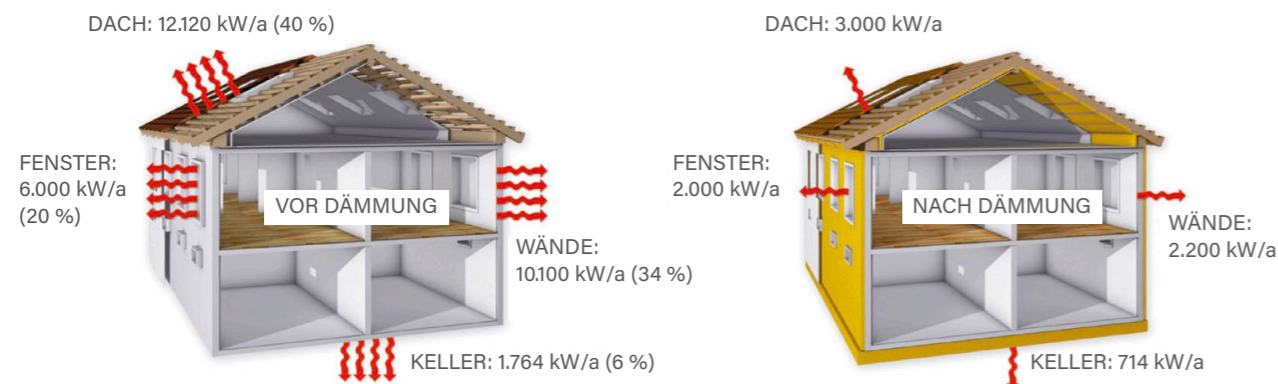
Gehört das **Dachgeschoss zum Wohnraum**? Dann sollte das Dach gedämmt werden. Dafür gibt es drei Möglichkeiten:

- die **Zwischensparrendämmung**: Dämmung von innen zwischen den Holzsparren
- die **Aufsparrendämmung**: Dämmung von außen mit einer Dämmschicht zwischen den Holzsparren und den Dachziegeln
- die **Untersparrendämmung**: Dämmung von innen mit einer Dämmschicht zwischen der inneren Bekleidung und den Holzsparren

Oft wird auch eine Zwischensparrendämmung und Untersparren- oder Aufsparrendämmung kombiniert.

Flachdächer sind technisch anspruchsvoller. Maßgeblich ist hierfür die Ausführung der Dachkonstruktion (massiver Beton, Holz oder Leichtbauweise).

Wärmeverluste eines Hauses durch seine Bauteile (nur Transmission)



Quelle: eigene Darstellung vgl. Deutsche Energieagentur GmbH (dena)

Kellerdecke

Oft übersehen, doch ein entscheidender Faktor für die Wärmedämmung eines Gebäudes ist der Keller. Um die fünf Prozent der Heizenergie gehen über diesen Weg verloren. Auch hier ist der Blick auf die Nutzung essenziell für die Entscheidung, welche Maßnahme sinnvoll ist.

Soll der Keller unbeheizt bleiben, reicht eine **Kellerdeckendämmung**.

Sind die Kellerräume als Hobby- oder Fitnessraum, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer gedacht, sollten **Wände und Boden gut gedämmt** sein.

- Für den Boden kommt nur eine **Aufbodendämmung** infrage.
- Die Wände lassen sich beispielsweise von außen mit einer **Perimeterdämmung** optimieren. Im Altbau kann das allerdings sehr teuer werden, weil die Kellerwände bis zum Fundament freigelegt werden müssen.
- Alternativ kann eine **Innendämmung** sinnvoll sein.

Austausch der Fenster und Türen

Sie können Ihr Gebäude noch so gut dämmen – sparen Sie am Fenster, werfen Sie Geld und Energie aus diesem gerade wieder hinaus. Bis zu 15 Prozent der Heizenergie gehen über die Fenster verloren, gerade

bei Altbauten mit Einfachverglasungen. Passivhausfenster mit Dreifachverglasung haben im Vergleich eine sehr viel bessere Dämmleistung.

Indikator für den Dämmwert ist der **U-Wert**. Er gibt an, wie viel Wärme das Fenster nach außen abgibt. Je geringer der U-Wert, umso weniger Energie geht durch das Fenster verloren. Die Maßeinheit für den U-Wert ist Watt pro Quadratmeter und Kelvin: $W/(m^2K)$.

- Einfach verglaste Fenster haben einen U-Wert von $5,6 W/(m^2K)$.
- Dreifach verglaste Fenster haben einen U-Wert von $0,8 W/(m^2K)$.

Doch moderne Fenster können weit mehr. Sie sorgen dafür, dass die Temperatur an der Fensterinnenfläche höher ist und steigern dadurch den **Wohnkomfort**. Sie können für den **sommerlichen Wärmeschutz** sorgen und bieten mit Verbundgläsern und entsprechenden Beschlägen und Rahmen **Einbruchschutz**. Außerdem schützen sie Bewohner*innen vor Umwelteinflüssen wie Lärm.

Ein Fenstertausch muss längst nicht mehr Schmutz, Chaos und aufwendige Baumaßnahmen bedeuten. Gut geschulte Handwerker*innen arbeiten schnell, effektiv und sauber. Und was für Fenster gilt, gilt auch für Türen. Daher lohnt es sich beim Fenstertausch, diese ebenfalls dem fachlichen Blick zu unterziehen.



Die Anlagentechnik

Heizungstausch

Ist die Gebäudehülle energetisch optimiert, ist die Anlagentechnik dran. Zwei Drittel der Heizanlagen in Deutschland sind nicht effizient. Die Folgen: zu hohe Heizkosten, zu hoher CO_2 -Ausstoß. Eine moderne Heizungsanlage kann **bis zu 40 Prozent Heizenergie sparen**.

Aber was ist modern und effizient? Das hängt von den Anforderungen des Gebäudes und den Präferenzen der Bewohner*innen ab. Eins ist klar: Um **erneuerbare Energien** kommt heute niemand mehr herum. Ab 2021 gilt der CO_2 -Preis für Heizöl sowie Erdgas und damit steigen die Preise für fossile Brennstoffe. Erneuerbare Energien werden immer attraktiver und ohne sie gibt es keine Förderung mehr.

Hybride Heizungssysteme, beispielsweise eine Kombination aus **Holzpelletkessel** und **Solarthermie**, sind klimafreundliche Alternativen zu konventionellen Heizungen. Der Energieträger Holz hat den Vorteil, dass beim Verbrennen nur so viel CO_2 entsteht, wie zuvor beim Wachstum der Pflanzen gebunden wurde.

Auch eine **Wärmepumpe mit einem Gasbrennwertkessel** als Spitzenlastkessel könnte eine Lösung sein.

Für den Heizungstausch gibt es bis zu 45 Prozent Förderung: www.wegderzukunft.de/bafa



Altersgerecht sanieren

Nach dem neuen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) können Eigentümer*innen Veränderungen **auf eigene Kosten durchführen**, die beispielsweise der Barrierefreiheit dienen. Trotzdem: Bei einer Sanierung sollte die WEG immer auch an eine altersgerechte Umgestaltung sowohl der eigenen Wohnungen als auch des Gemeinschaftsbereichs denken.

Altersgerecht zu sanieren, bedeutet: Badezimmer anpassen, Türen verbreitern, Schwellen entfernen. Doch auch **über die eigene Wohnung hinaus** stellen sich Herausforderungen: Wie können das Gebäude und die Wohnungen besser zugänglich werden? Wo können Stellplätze für Rollstühle und Rollatoren geschaffen werden? Welche Schwellen sind unnötig oder absenkbar? Gibt es einen behindertengerechten Autostellplatz? Muss ein Aufzug nachgerüstet werden?

Gehen WEG diese Fragen frühzeitig an, sparen sie auf lange Sicht Kosten, Ärger und Mühe. Zudem gibt es **Förderungen für altersgerechte Sanierungen**.

Tipps zum barrierefreien Wohnen und Bauen:

www.co2online.de/barrierefrei-wohnen-bauen

Sonnenenergie nutzen

Die Sonne bietet Unmengen an **CO₂-freier Energie**, die wir auf verschiedene Weise nutzen können: Beispielsweise lässt sich der Strom für eine Wärmepumpe zum Teil über eine PV-Anlage erzeugen. Im Winter muss zwar Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden, aber im Sommer kann überschüssiger Strom in dieses gegen eine Vergütung abgegeben werden. Auch im Altbau kann die Kombination aus Wärmepumpe und PV-Anlage eine Lösung sein, muss aber gut geplant werden.

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 zur Warmwasserbereitung genutzt werden kann. BHKW zeichnen sich durch einen **sehr hohen Wirkungsgrad** aus.

BHKW sind wirtschaftlich besonders interessant, wenn Stromnutzer*innen eine **Eigenstromerzeugergemeinschaft** bilden. Dann entfallen zum Beispiel viele Zählergebühren und es entstehen unter anderem steuerliche Vorteile.

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

Moderne Lüftungsanlagen

Wie wir unsere Wohnräume belüften, hat sich mit dem Stand der Technik weiterentwickelt. Gebäude können heutzutage nahezu luftdicht gebaut werden. Eine dichte Gebäudehülle verbessert die Raumluftqualität und verhindert Zugerscheinungen und Lärmbelastung. Aber der Luftaustausch muss noch bewusster vorgenommen werden. **Stoßlüften** über weit geöffnete Fenster ist nach wie vor eine valide Methode, Gebäude ausreichend zu belüften. Achtung, damit ist nicht das gekippte Fenster gemeint!

Mit modernen Lüftungsanlagen ist es dagegen möglich, Wärmeverluste zu vermeiden und **Energieverschwendung einzudämmen**. Lüftungsanlagen halten die CO₂-Konzentration gering und sorgen im Haus für eine gleichmäßig gute Luftqualität. Moderne Lüftungsanlagen sind mittlerweile erschwinglich geworden.

Es werden zwei Varianten unterschieden: die Abluft- sowie 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 ins Haus, zum Beispiel durch Außenluftdurchlässe in Wohn- oder Schlafzimmer. Nachteil: Abluftanlagen haben höhere Energieverluste.

Wesentlich effizienter sind **Be- und Entlüftungsanlagen**. Sie funktionieren über ein Zentralgerät, das je einen Ventilator für die Ab- und Zuluft hat. Die bereits warme, aber verbrauchte Luft aus dem Inneren des Gebäudes wird nach außen geleitet. Auf dem

Weg gibt sie ihre Wärme über einen Wärmetauscher an die frische Luft ab, die von außen angezogen und nach innen geleitet wird. So wird die frische Luft erwärmt, die bereits erzeugte Wärme geht nicht verloren. Durch diese Wärmerückgewinnung werden **bis zu 80 Prozent** der Energie eingespart, die sonst zum Aufwärmen der Luft nötig wäre.

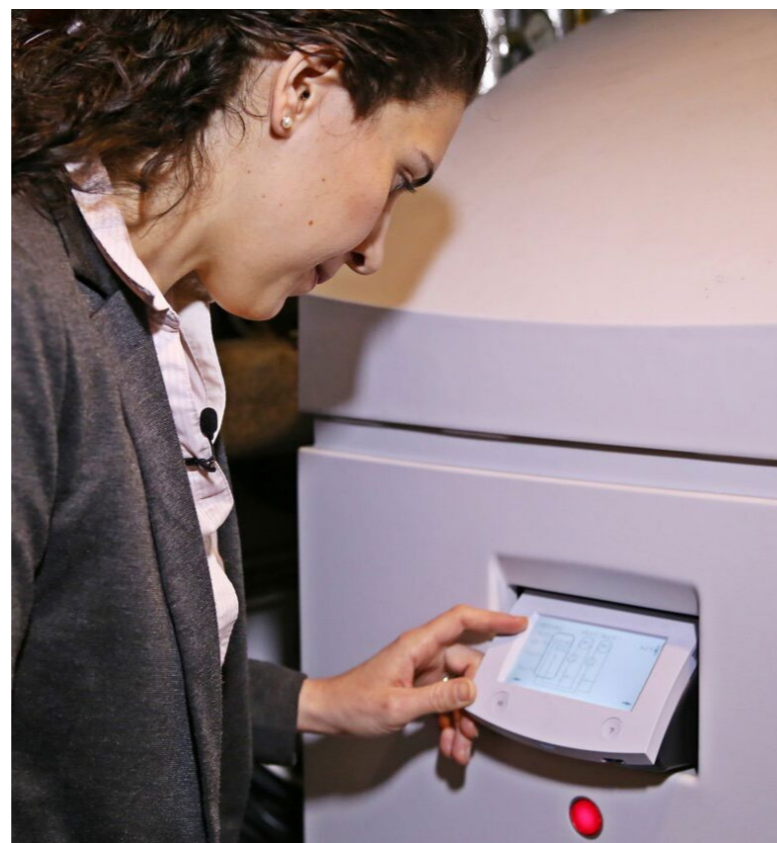
Energie sparen mit Smart-Home-Lösungen

Auch mit Automatisierungen können Wohnungseigentümer*innen den Energieverbrauch minimieren. Heizkörper lassen sich beispielsweise mit **programmierbaren Thermostaten** nachrüsten. Diese Thermostate sorgen dafür, dass Räume die Wunschtemperatur erreichen, wenn sie gebraucht wird, die Heizung aber nur dann heizt, wenn sie es muss. Einige Thermostate können auch erkennen, wenn ein Fenster geöffnet ist, und die Heizung für diesen Moment abschalten, damit keine Energie verschwendet wird.

Bei intelligenten Lösungen für die **Beleuchtung** lässt sich unter anderem einstellen, dass diese abgeschaltet wird, wenn die Bewohner*innen die Wohnung verlassen. Vergessene eingeschaltete Lampen sind mit dieser Lösung kein Problem mehr.

Mehr Energiespartipps:

www.wegderzukunft.de/energie-sparen



PRAXISBEISPIEL

Rüsselsheim, 8 Wohneinheiten

DAS OBJEKT

- 2 Häuser mit 8 Wohneinheiten
- Baujahr: 1992
- zur Hälfte selbst genutzt und zur Hälfte vermietet durch Eigentümergemeinschaft

DIE MASSNAHMEN

- Hinterhaus: neue Gastherme mit Photovoltaik-Unterstützung Warmwasser/Heizung (2019)
- Hydraulischer Abgleich

DIE FINANZIERUNG

- Kosten: 30.569,88 Euro
- Nutzung von KfW-Förderung

ERGEBNIS

- Heizenergieverbrauch vor Sanierung: ca. 44.000 kWh
- Heizenergieverbrauch nach Sanierung: ca. 29.000 kWh

DIE WICHTIGSTEN ERKENNTNISSE AUF EINEN BLICK

- In gute Beratung investieren!
- Fördermöglichkeiten genau studieren, um zu wissen, wie hoch die Unterstützung ist.
- Maßnahmen-Plan mit Skizze anfordern, um zu überblicken, was die Fachbetriebe planen.
- Wartungsvertrag nicht vergessen!

Wollen Sie auch energetisch sanieren und wissen nicht, wie?

Mit unserer Anleitung erfahren Sie, wie Sie mit Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft in 10 Schritten die energetische Modernisierung Ihres Mehrfamilienhauses umsetzen.

www.wegderzukunft.de/anleitung

Mehr Beispiele:

www.wegderzukunft.de/praxistest



VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG – DIE SANIERUNG SCHRITT FÜR SCHRITT

Die Beteiligten

Verwaltung und Beirat, Fachhandwerker*innen, Energieberater*innen und natürlich die Eigentümer*innen: Alle Beteiligten sind verantwortlich für eine erfolgreiche Sanierung. Damit sie wie Zahnräder einer Uhr zusammenspielen, muss jeder seine Aufgaben kennen, gewissenhaft erfüllen und sich auf das Vertrauen der anderen verlassen können.

Hausverwaltung

Bei der Hausverwaltung liegt die **gesamte Organisation**. Sie informiert die WEG über erforderliche Maßnahmen und zeigt die Optionen auf. Die Verwaltung führt die Entscheidung über Umfang, Kosten und beteiligte Fachleute und Baufirmen herbei. Sie setzt die Beschlüsse der WEG um und ist dafür verantwortlich, dass die **finanziellen Vorgaben** eingehalten werden. Darüber hinaus dokumentiert sie die Informationen und Beschlüsse rechtssicher.

Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat ist ein optionales Organ und wird von der WEG gewählt. Er **unterstützt die Hausverwaltung** bei ihren Aufgaben. Der Beirat wird bei der Auswahl der Berater*innen, Planer*innen und Baufirmen einbezogen und prüft die Angebote und Kostenvorschläge auf Einhaltung der WEG-Beschlüsse.

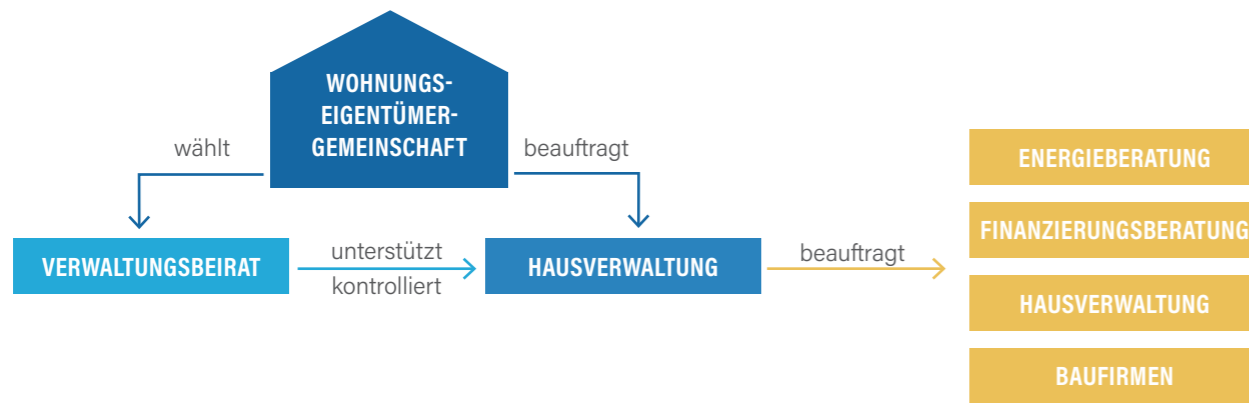
Wohnungseigentümer*innen

Die Wohnungseigentümer*innen **entscheiden**, welche Maßnahmen durchgeführt werden, welche Fachleute und Baufirmen beauftragt werden, wie viel die Maßnahme kosten darf und wie sie finanziert wird. Alle Wohnungseigentümer*innen müssen dazu über alle Aspekte der Modernisierung informiert werden. Sie können einige Entscheidungen allerdings auch an die Verwaltung und den Beirat delegieren.

Fachleute

Bei größeren und umfangreicheren Maßnahmen ist es sinnvoll und notwendig, externe Fachleute hinzuzuziehen. Neben den technischen und organisatorischen Lösungen bei einer Modernisierung sind juristische Expertise und meist eine Energieberatung empfehlenswert.

Die Beteiligten und ihre Aufgaben



Der Entscheidungs- und Ausführungsprozess

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

Vorbereitungs- und Informationsphase

Wenn ein Mitglied der WEG eine energetische Sanierung wünscht oder diese sogar notwendig wird, muss der Vorschlag auf die **Tagesordnung einer Eigentümerversammlung** gesetzt werden. Die Idee kann von einem einzelnen Mitglied der WEG, einer Gruppe von Eigentümer*innen, zum Beispiel dem Verwaltungsbeirat, oder der Verwaltung vorgebracht werden.

Der Vorschlag muss in die Tagesordnung der Versammlung aufgenommen werden, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer*innen es unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Zunächst geht es in der Eigentümerversammlung darum, die **Verwaltung mit der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme zu beauftragen** und eine Energieberatung in die Wege zu leiten. Für die Energieberatung müssen auf der Versammlung bereits Angebote vorliegen. Auch ein erstes Finanzierungskonzept und eventuelle Fördermöglichkeiten sind an dieser Stelle bereits wünschenswert.

Ein **Beratungsgespräch zum Energieausweis** ist für Eigentümer*innen nach dem seit November 2020 geltenden GEG bei Sanierungen verpflichtend, wenn das Gespräch kostenlos ist. Dieses Gespräch ersetzt jedoch keine Energieberatung.

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 komplex. Dadurch werden für

die Vorbereitung und Durchführung besonders hohe Anforderungen gestellt.

→ Leitfragen für die Vorbereitungs- und Informationsphase:

- Welche Maßnahmen sind geplant/angedacht?
- Werden externe Berater*innen benötigt?
- Sind die geplanten Maßnahmen eine Erhaltung oder eine bauliche Veränderung?
- Welches Budget steht zur Verfügung?
- Wie kann die Finanzierung erfolgen?
- Braucht die WEG einen Bauausschuss, der die Verwaltung unterstützt, oder übernimmt der Verwaltungsbeirat diese Aufgabe?

Welche Maßnahmen kommen infrage?
www.wegderzukunft.de/modernisierungsscheck

Welche Förderungen sind möglich?
www.wegderzukunft.de/foerdermittelcheck

Planungsphase

Die **Empfehlungen der Energieberatung** dienen in einer 2. WEG-Versammlung als Entscheidungsgrundlage. Diese Versammlung findet in der Regel außerordentlich statt, um das Vorhaben voranzubringen oder Alternativen zu diskutieren.

Sollte bereits Einigung über die Sanierung herrschen, kann auf dieser Sitzung auch der **rechtssichere Beschluss** erfolgen, insofern dieser auf der Tagesordnung angekündigt wurde.

AKTEURE	VORBEREITUNGS- UND INFORMATIONSPHASE	PLANUNGSPHASE	AUSFÜHRUNGSPHASE	NACHBEREITUNGSPHASE
EIGENTÜMER*INNEN	1. Eigentümerversammlung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Meinungsbildung ▪ Auftrag an Verwaltung, Maßnahme voranzutreiben ▪ Entscheidung zur Einbeziehung von Fachleuten ▪ Beschluss über max. Kosten für Fachleute 	2. Eigentümerversammlung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss zu weiterem Vorgehen ▪ Auftrag an Verwaltung, Umsetzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten ▪ Auftrag an Verwaltung, Angebote einzuholen 	3. Eigentümerversammlung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss über Maßnahmen, Kosten, Durchführung und Finanzierung ▪ Auftrag an die Verwaltung, Verträge abzuschließen 	4. Eigentümerversammlung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Feststellung des Erfolgs der Maßnahmendurchführung ▪ Feststellung über Einhaltung des Budgets
VERWALTUNGSBEIRAT		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mitwirkung bei der Auswahl von Fachleuten und Baufirmen ▪ Auswertung von Angeboten 		
VERWALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontakt zu Energieberatungsstellen herstellen ▪ Recherche von Fördermitteln ▪ Information der Eigentümer*innen und Einladung zur 2. Eigentümerversammlung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschlussvorlage zur Umsetzung vorbereiten ▪ Einholen und Auswerten von Angeboten ▪ Umsetzungs- und Finanzierungskonzept beauftragen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergabe von Aufträgen an Baufirmen ▪ Überwachung der Baufirmen, Abnahme der Arbeiten ▪ Rechnungsprüfungen ▪ Finanzkontrolle ▪ Berichte an Eigentümer*innen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dokumentation der Maßnahme ▪ Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen
FACHLEUTE		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung eines Energie- und Umsetzungskonzepts ▪ Erstellung eines Finanzierungskonzepts 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ggf. Baubegleitung und -überwachung 	

Mit dem Beschluss ist der nächste Auftrag an die Hausverwaltung verbunden: gemeinsam mit Fachberater*innen ein **Umsetzungs- und Finanzierungskonzept** zu erarbeiten und Angebote von Baufirmen einzuholen. Denn jetzt müssen alle Fakten auf den Tisch und die Kosten analysiert werden. Dazu gehört auch zu prüfen, welche Fördermöglichkeiten bestehen. Wichtig: Die Förderanträge müssen gestellt sein, bevor Sie Verträge mit Handwerker*innen schließen und die Umsetzung beginnt (mehr zum Thema Förderung in Kapitel 4).

Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Hausverwaltung in dieser Phase dabei, die Angebote auszuwerten und die Baufirmen auszuwählen. Nach **Auswertung der Angebote** bereitet die Hausverwaltung die Beschlussvorlage vor, die die Umsetzung und die Finanzierung der Maßnahme sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die nächste Eigentümerversammlung enthält.

→ Leitfragen für die Planungsphase:

- Wird ein Energie- beziehungsweise Durchführungskonzept benötigt?
- Sind die Maßnahmen wirtschaftlich?
- Sind externe Fachleute für die Bauüberwachung und -begleitung empfohlen oder nötig?
- Welche Maßnahmen sollen in welcher Reihenfolge durchgeführt werden?
- Was kosten die Maßnahmen?
- Welche Baufirmen sollen ein Angebot abgeben?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Sind die Unterlagen für den Beschluss der Maßnahmenumsetzung vollständig?

So sieht eine Energieberatung aus:

www.wegderzukunft.de/beratung

Darauf sollten Sie bei Angeboten von Handwerksbetrieben achten:

www.co2online.de/handwerkerangebote

Ausführungsphase

Die 3. Eigentümerversammlung beschließt die Maßnahmen sowie deren Kosten, den Durchführungszeitraum und die Finanzierung. Wenn ein **rechtsverbindlich formulierter Beschluss** bereits von einer Anwaltsperson erstellt wurde, kann dieser nun unterzeichnet werden. Ansonsten kann eine ent-



sprechende Formulierung an dieser Stelle in Auftrag gegeben werden.

Die Versammlung diskutiert und beschließt die Finanzierung und beauftragt die Verwaltung mit den entsprechenden Schritten. Die WEG kann einen **Bauausschuss wählen**, der die Umsetzung begleitet.

Die Hausverwaltung erhält nun den Auftrag, Verträge mit den zu beteiligenden Baufirmen abzuschließen. Mit Beginn der Maßnahme gehören die **Überwachung der Bauausführung** und die Abnahmen der geleisteten Arbeiten zu den wichtigsten Aufgaben. Diese können auf Beschluss der Eigentümergemeinschaft auch externe Sachverständige erledigen.

Die **Verwaltung informiert die Eigentümerversammlung** regelmäßig über den Stand der Arbeiten und gegebenenfalls über Abweichungen vom Finanzplan. Darüber hinaus prüft und bezahlt sie die eingehenden Rechnungen und behält den finanziellen Überblick über die Maßnahme.

→ Leitfragen für die Ausführungsphase:

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



Nachbereitungsphase

Nach Abschluss der Maßnahme darf natürlich gefeiert werden. Aber nicht nur das. Hinsichtlich des Durchführungsbeschlusses muss die **Sanierung bewertet**, Abweichungen diskutiert und dokumentiert werden.

Die Ergebnisse der Sanierung und der neue Energieverbrauch sollten nun in einem **Monitoring** beobachtet werden. Nur so werden Mängel und Fehler schnell entdeckt und können beseitigt werden. Die Hausverwaltung kümmert sich um Mängelbeseitigungen und wickelt die Gewährleistungsansprüche gegenüber den Baufirmen ab.

→ Leitfragen für die Nachbereitungsphase:

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

Mit dem Energiesparkonto haben Sie Verbräuche und Einsparungen immer im Blick:

www.energiesparkonto.de



DIE ENERGIEBERATUNG FÜR WOHNGEBÄUDE

Sie möchten Ihre Energiekosten maßgeblich reduzieren? Sie haben vor, Ihre Heizung auszutauschen? Sie planen, Ihr Haus zu dämmen?

Das BAFA fördert eine Energieberatung vor Ort in Ihrem Wohngebäude. Damit erhalten Sie eine effiziente Planungsgrundlage für Ihr Sanierungsvorhaben – unabhängig davon, ob Sie eine Komplettanierung planen oder Ihre Sanierung Schritt für Schritt mit Einzelmaßnahmen angehen möchten.

Mehr zum Thema Energieberatung:

www.wegderzukunft.de/beratung

www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/Beratene/beratene_node.html

Die Vorteile der Energieberatung für Wohngebäude

Ist-Analyse des Gebäudezustands

Die Energieberatung erfasst den bauphysikalischen und heizungstechnischen Zustand Ihres Gebäudes und analysiert die energetischen Schwachstellen. Dafür nehmen die Energieberater*innen die Gebäudedaten vor Ort auf und besprechen die Wünsche der WEG.

Sanierungskonzept oder Sanierungsfahrplan

Energieberater*innen sind unabhängig und orientieren sich an Ihren Bedürfnissen. Sie erhalten ein umfangreiches **Konzept zur Komplettanierung** des Gebäudes zum KfW-Effizienzhaus. Sollte keine Komplettanierung angedacht sein, erhalten WEG alternativ einen detaillierten Sanierungsfahrplan, bei dem die einzelnen Sanierungsschritte aufeinander abgestimmt sind. In beiden Fällen werden die Informationen verständlich in einem ausführlichen Beratungsbericht aufbereitet.

Persönliches Abschlussgespräch

In einem persönlichen Abschlussgespräch erläutern Energieberater*innen die Ergebnisse und **Empfehlungen** des Sanierungskonzepts oder des Sanierungsfahrplans.

Zuschüsse möglich

Für eine Energieberatung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme gewährt das BAFA Fördermittel. Möglich ist ein Zuschuss in Höhe von **80 Prozent des Beratungshonorars**, maximal 1.300 Euro für Ein- und Mehrfamilienhäuser und maximal 1.700 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. WEG erhalten außerdem einen Zuschuss in Höhe von maximal 500 Euro für die zusätzliche Erläuterung des Berichts in der WEG-Versammlung. Der Zuschuss ist mit der Förderung der KfW-Bank für eine Energieberatung und Baubegleitung kombinierbar.

PROFESSIONELLE BAUBEGLEITUNG

Energieberater*innen können nicht nur bei der Planung der energetischen Sanierung beraten, sie begleiten auf Wunsch auch den gesamten Bau. Eine professionelle Baubegleitung durch unabhängige Expert*innen kann sicherstellen, dass wirklich jede Maßnahme mit Blick auf **Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit** umgesetzt wird.

Eine Baubegleitung umfasst:

- Bestätigung des geplanten energetischen Niveaus gegenüber der KfW

- Unterstützung bei der energetischen Fachplanung, zum Beispiel zur Wärmebrückenverminderung, beim Luftdichtigkeits- und Lüftungskonzept oder bei der Erneuerung der Heizungsanlage
- Prüfung des Umfangs und der Qualität der Leistungen in Angebot und Ausschreibung
- Baustellenbegehungen, zum Beispiel zur Überprüfung der wärmebrückenminimierten Ausführung sowie zur Umsetzung des Luftdichtigkeits- und Lüftungskonzepts

- Begleitung und Kontrolle des Einbaus der energetischen Haustechnik
- Erstellung oder Überprüfung der Berechnung des hydraulischen Abgleichs
- die Bestätigung nach Durchführung, um den KfW-Zuschuss ausgezahlt oder den Tilgungszuschuss gutgeschrieben zu bekommen
- Ausstellung eines Energiebedarfsausweises für das sanierte Gebäude

Die KfW-Bank bezuschusst die energetische Fachplanung und Baubegleitung mit bis zu 4.000 Euro (max. 50 Prozent der förderfähigen Kosten). Voraussetzung ist eine Förderung des Sanierungsvorhabens im **KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“**.

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Baubegleitung-\(431\)](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Baubegleitung-(431))

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis gibt Auskunft über die **energetische Qualität** eines Wohngebäudes. Wenn ein Gebäude verkauft, neu vermietet oder verpachtet wird, muss ein Energieausweis erstellt und den Kauf- oder Mietinteressenten spätestens beim Besichtigungstermin ausgehändigt werden. Darüber hinaus muss der Ausweis bei Sanierungen mit Neubewertung oder einem Neubau erstellt werden.

Energieausweise, die der bis November 2020 gültigen EnEV entsprechen, können weiterverwendet

Wer kann Zuschüsse beantragen?

Anträge können alle **Träger von Investitionsmaßnahmen** an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen stellen.

Dazu zählen:

- Privatpersonen
- Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- Bauträger*innen
- Eigentümer*innen/Betreiber*innen von Wohnheimen oder Körperschaften
- Anstalten des öffentlichen Rechts

werden, wenn sie **nicht älter als zehn Jahre** sind. Für bestehende Gebäude werden bis zum 30. April 2021 Energieausweise nach den Regeln der EnEV 2014 erstellt. Anschließend gelten die Vorgaben des neuen GEG.

Mithilfe des Energieausweises können Käufer*innen oder Mieter*innen schnell erkennen, ob ein Gebäude viel oder wenig Energie verbraucht. Sie können außerdem **Gebäude miteinander vergleichen**. Der Gesetzgeber möchte so für mehr Transparenz

auf dem Immobilienmarkt sorgen. Eigentümer*innen wiederum können sich bei anstehenden energetischen Sanierungsmaßnahmen einen schnellen Überblick über den derzeitigen Energieverbrauch verschaffen.

Welche Informationen enthält der Energieausweis?

Der Energieverbrauchskennwert gibt auf einen Blick Auskunft über die Energieeffizienz des Gebäudes. Der Kennwert wird entweder durch eine technische Analyse der Gebäudehülle und des Heizungssystems berechnet. Dabei handelt es sich um einen **Bedarfsausweis**. Ein **Verbrauchsausweis** wird auf Grundlage der Energierechnungen oder Heizkostenabrechnungen der vergangenen drei Jahre erstellt.

Ab Mai 2014 ausgestellte Ausweise enthalten Energieeffizienzklassen der Skala A+ bis H, wobei A und B die höchsten Werte sind und über den Neubaustandard hinausgehen. Nach GEG muss der Ausweis nun zusätzlich die **CO₂-Emissionen** zeigen.

Welcher Ausweis für welches Gebäude?

Ein bedarfsorientierter Ausweis ist **Pflicht** bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Einführung der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet wurden, beziehungsweise die noch nicht dem technischen Stand dieser Verordnung entsprechen. Bei allen übrigen Wohn- oder Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Schulen, Büro- oder Geschäftsgebäuden) kann der/die Eigentümer*in zwischen den beiden Ausweisarten wählen. Bei größeren öffentlichen Gebäuden besteht zudem eine **Aushangpflicht**.





RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Eine gute Planung und Umsetzung einer Sanierung beachtet die Gesetze und Normen, die für die Maßnahmen gelten. Das im November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) löst die Energieeinsparverordnung (EnEV) ab. Es führt die **EnEV**, das Energieeinsparungsgesetz (**EnEG**) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (**EEWärmeG**) zusammen.

Das GEG legt fest, welche energetischen Anforderungen Gebäude erfüllen und welche Vorgaben zu Heiz-, Klimatechnik und Dämmung Eigentümer*innen einhalten müssen. Ist beispielsweise eine Modernisierung von Dach, Fassade, Fenstern sowie Kellerdecke vorgesehen oder ein Aus- oder Umbau des Wohngebäudes geplant, müssen die Anforderungen des GEG eingehalten werden.

Das GEG gilt für alle Gebäude, für die ab 1. November 2020 ein Bauantrag gestellt wurde – egal ob Sanierung oder Neubauten. Neubauten dürfen danach nur noch als Niedrigstenergiegebäude realisiert werden. Für Bauanträge, die vor diesem Datum gestellt wurden, beziehungsweise bereits gestartete Bauvorhaben gilt die EnEV 2014.

aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Öl- und Gasheizungen, die älter als 30 Jahre sind, müssen nach § 72 GEG ersetzt werden. Ausnahmen gelten für Brennwertkessel und Niedertemperaturkessel. Bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern greift die Pflicht erst bei einem Eigentümerwechsel.

Pflicht der anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien

Erneuerbare Energien sind mit dem GEG beim Neubau keine Kür mehr, sondern Pflicht. Das Gesetz legt fest, zu welchen Anteilen sie bei Neubauten zum Einsatz kommen müssen.

Wesentliche Änderungen des GEG

Öl- und Gasheizungen ersetzen

Ab 2026 dürfen Öl- oder Kohleheizungen nur noch als **Kombiheizung** eingebaut werden, sprich, wenn der Energiebedarf für Wärme und Kälte anteilig

Ende für den Solardeckel

Das bisher geltende Erneuerbare-Energien-Gesetz sah eine Deckelung der EEG-Förderung für PV-Anlagen ab einem deutschlandweiten Ausbaustand von 52 Gigawatt Leistung vor. Diese Grenze wurde mit dem GEG gestrichen, Solarenergie kann weiter gefördert werden.

Anteil erneuerbarer Energien am Energiebedarf laut GEG

Energieträger	Verpflichtender Anteil
Solarthermie	15 Prozent
eigener Ökostrom	15 Prozent
Wärmepumpe	50 Prozent
Holzpelletkessel	50 Prozent
Pflanzenöl	50 Prozent
Biomethan	30/50 Prozent
KWK	50 Prozent
Brennstoffzelle	40 Prozent

Dabei bietet das GEG allerdings einiges an **Flexibilität**. So können beispielsweise 15 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs aus gebäudenah erzeugtem und vorrangig selbst verbrauchtem erneuerbarem Strom kommen. Kleinwindkraftanlagen und Photovoltaikmodule sind dafür optimale Lösungen.

Auch für gasförmige **Biomasse und Brennstoffzellenheizungen** gibt es Neuerungen. Biomethan kann künftig auch in einem Brennwärtekessel genutzt werden, wenn das Biomethan 50 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs deckt. Für Brennstoffzellenheizungen wurde die Quote gegenüber anderen KWK-Anlagen auf 40 Prozent gesenkt.

Die zuständige Kommune darf Eigentümer*innen darüber hinaus verpflichten, **Fernwärme** zu nutzen, wenn ein Fernwärmenetz am Gebäudestandort existiert.

Lohnt sich Photovoltaik für Sie?

Machen Sie den SolardachCheck.

www.wegderzukunft.de/solardachcheck

Erneuerung von Bestandsbauten

Zwei Arten der Erneuerungen sieht das GEG vor:

- Werden nur **einzelne Sanierungsmaßnahmen** geplant, beispielsweise die Dämmung der Fassade oder die Erneuerung der Fenster, müssen die Bauteile die geforderten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten. Die Vorgaben nach GEG entsprechen denen nach EnEV 2016. Erst für 2023 ist geplant, die U-Werte zu prüfen.
- Bei **umfassenden Modernisierungen** wird eine energetische Gesamtbilanz erstellt. Dabei sind zwei Eckpunkte wichtig: der Primärenergiebedarf des Gebäudes und der spezifische Transmissionswärmeverlust. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes nach der Sanierung wird mit dem Wert eines gleichartigen Neubaus verglichen. Er darf nicht höher als rund 85 Prozent über dem Neubausbedarf liegen. Alternativ und in Absprache mit der zuständigen Baubehörde können an dieser Stelle die Emissionen verglichen werden. Für den spezifischen Transmissionswärmeverlust gibt das GEG Höchstgrenzen an. Die Berechnung erstellt der/die Energieberater*in.

Details zum Gebäudeenergiegesetz:

www.co2online.de/geg

Erfüllungserklärung für Neubau und Sanierung

Nach Fertigstellung der Sanierung sind die Bauverantwortlichen, also die WEG, verpflichtet, eine Erklärung darüber abzugeben, dass die Anforderungen des GEG umgesetzt wurden. Diese muss nun auch **bei den Behörden eingereicht** und nicht mehr nur aufbewahrt werden.

Das Wohnungseigentumsgesetz

Am 1. Dezember 2020 trat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, kurz WEMoG, in großen Teilen in Kraft. Darin wurde das bisherige Wohnungseigentumsgesetz von 2007 grundlegend überarbeitet. Gerade für WEG ändert sich mit dem Gesetz einiges, denn Modernisierungen und Sanierungen werden vereinfacht, die **Verwaltung gemeinsamen Eigentums wird umgestaltet**. Es unterscheidet künftig nur noch Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen.

Folgende Neuerungen bringt das Gesetz mit sich:

- Für **bauliche Veränderungen** reicht künftig nach § 20 Abs. 1 die **einfache Mehrheit** der in der Eigentümerversammlung anwesenden Mitglieder. Diese Änderung soll Modernisierungsstaus entgegenwirken. Veränderungen auf eigene Kosten, die der Barrierefreiheit, E-Mobilität, dem Einbruchschutz oder Zugang zu Internet dienen, kann ein/e Eigentümer*in sogar verlangen.
- **Kosten baulicher Veränderungen** werden auf alle Eigentümer*innen aufgeteilt – wenn sie sich binnen zehn Jahren amortisieren oder zwei Drittel der zur WEG-Versammlung anwesenden Eigentümer*innen sowie die Hälfte der Miteigentumsanteilsinhaber zugestimmt haben. Weitere Veränderungen werden auf die Eigentümer*innen aufgeteilt, die der Maßnahme zustimmen.
- Die **Kosten für einzelne Maßnahmen** können per Beschluss anders als nach Eigentumsanteil auf die einzelnen Eigentümer*innen verteilt werden.

- Die **Verwaltung vertritt die WEG** in allen Fragen abgesehen von Grundstücksgeschäften und Krediten. Die Rechte und Pflichten der Verwalter*innen können per Beschluss beschränkt oder erweitert werden.
- Eigentümer*innen mit mehr als acht Sondereigentumseinheiten können verlangen, dass eine von der **IHK zertifizierte Verwaltung** bestellt wird.
- WEG dürfen auch **mit Online-Zuschaltungen tagen** und in explizit bestimmten Angelegenheiten Entscheidungen im Umlaufverfahren treffen. Die Ladefrist wurde auf drei Wochen angehoben.



Was bringt die Gesetzesnovelle für Eigentümer*innen?

Fragen an Rechtsexpertin Karolin Borchert von Mariana Friedrich



ZUR PERSON

Karolin Borchert ist Volljuristin und seit 2019 Geschäftsführerin der KUNZE Beteiligungen und Verwaltung GmbH in Schwetzingen. Sie hat in Heidelberg und Düsseldorf studiert und ist seit 2003 bei der KUNZE-Gruppe. Das Unternehmen vertritt an seinen acht Standorten 22.000 Eigentümer*innen mit Schwerpunkt in Baden-Württemberg.

Frau Borchert, inwiefern vereinfacht das neue Wohnungseigentumsgesetz ein Sanierungsvorhaben für eine WEG?

Da das Gesetz gerade erst in Kraft tritt, gibt es natürlich keine Erfahrungswerte. Aber zwei Punkte sind interessant: Das Gesetz ermöglicht es, der Verwaltung und dem Beirat mehr Kompetenzen zuzusprechen. Bisher musste jede größere Maßnahme beschlossen werden. Jetzt können Eigentümer*innen der Verwaltung beispielsweise ein Budget zuteilen. Ich erhoffe mir durch die Öffnung, dass Verwalter*innen Maßnahmen der etwas leichteren Art auch leichter umsetzen können.

Und der zweite Punkt?

Der Gesetzgeber spricht nur noch von Erhaltungsmaßnahmen (früher Instandsetzungen und Instandhaltungen) und baulichen Veränderungen, unter denen alles andere zusammengefasst wird. Alles kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das klingt nach einer Vereinfachung.

Klingt?

Komplex wird es in der Kostenverteilung. Hier sagt der Gesetzgeber: Wer es möchte, zahlt. Grundsätzlich gut. Das macht es leichter bei Eigentümer*innen, die gern Einzelmaßnahmen wie einen Wintergarten hätten. Das Problem: Stimmt eine/r bei einer Fassadendämmung, von der grundsätzlich alle etwas haben, mit Nein, müsste der- oder diejenige die Kosten nicht mittragen. An der Stelle greift folgender Passus: Wenn die Gemeinschaft mit einer qualifizierten Mehrheit der Maßnahme zustimmt oder sich die Maßnahme rechtzeitig amortisiert, muss jede/r zahlen. Die Frage ist, wie das definiert ist. Gerade am Anfang kann ich nur raten: Nehmen Sie sich einen Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht.

Welche Fehler sollten Eigentümer*innen bei der Planung vermeiden?

Beginnen Sie frühzeitig. WEG sollten sich einen Er-

haltungsplan anlegen, also die Lebensdauer der wichtigsten Gewerke notieren inklusive der Kosten für Erneuerungen. Oft reagieren WEG verzögert. Sie diskutieren über Maßnahmen, verschieben aber immer wieder. Plötzlich fällt die Heizung aus oder es kommt eine neue Auflage der Behörden. Dann muss alles sehr schnell gehen und es passieren Fehler.

Die mit Kosten einhergehen ...

Und da wären wir beim zweiten Punkt: die fachliche Unterstützung. Viele WEG sparen an Ingenieurs-, Fachplanerleistungen oder juristischer Expertise. Die zehn Prozent, die sich dadurch sparen lassen, wiegen nicht auf, was ein/e Expert*in auf lange Sicht spart. Fachleute sehen Dinge, die wir als Verwaltung nicht sehen können. Dazu kommen gute Fachhandwerker*innen, auf die man sich verlassen kann.

Und die qualifizierte Verwaltung.

Auch die ist wichtig. Die Fäden der Maßnahme hat die Verwaltung in der Hand. Wenn sie nicht läuft, funktioniert die Sanierung nicht. Es geht um gegenseitiges Vertrauen. Hier erhoffe ich mir durch die Novelle einen Qualitätsschub. Es soll einen Anspruch auf eine zertifizierte Verwaltung geben. Alle Verwalter*innen müssen sich bei der IHK prüfen lassen. Und wir dürfen die Menschen nicht vergessen. Gemeinschaften sind heterogen zusammengesetzt, jede/r hat eigene Motivationen. Hier muss der gemeinsame Nenner gefunden werden, um Ängste – gerade finanzielle Ängste – abzubauen.

Was kann ich tun, wenn ich als Eigentümer*in mit einem Beschluss nicht einverstanden bin?

Sie können mit Nein stimmen. Sie können Ihre Mit-eigentümer*innen motivieren, ebenfalls abzulehnen – proaktiv. Und wenn der Beschluss bereits gefallen ist, kann dieser innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat angefochten werden.



Finanzierungsmöglichkeiten bei einer Sanierung

Wohneigentum ist immer auch mit der Pflege des Gebäudes verbunden, in dem sich die Eigentumswohnungen befinden. Dafür müssen WEG finanzielle Mittel einplanen. Doch natürlich muss keine WEG eine energetische Sanierung komplett aus Eigenmitteln stemmen. Die Finanzierung kann aus **verschiedenen Quellen** stammen: den Eigenmitteln aus der Rücklage, einer Sonderumlage, Fremdmitteln wie Förderungen in Form von Investitionszuschüssen oder Darlehen und Tilgungszuschüssen.

Eine der zentralen Aufgaben der Verwaltung ist es, das Haushaltsgeld der WEG-Mitglieder so zu planen, dass **Rücklagen aufgebaut** werden können. Diese sollten so kalkuliert sein, dass die WEG langfristig die Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung ihres Gebäudes einplanen und flexibel auf Unvorhergesehenes reagieren kann. **Monatlich 50 Cent pro Quadratmeter** Wohnfläche sind dabei eine

Faustregel – egal ob die Wohnungseigentümergeinschaft aus 5 oder 25 Einheiten besteht.

Bevor eine Sanierung oder Modernisierung starten kann, erstellt die Verwaltung unter Einbeziehung einer Energieberatung eine **Kosten-Nutzen-Analyse** und prüft Fördermöglichkeiten. Ziel ist es, gemeinsam einen Sanierungsfahrplan zu erarbeiten. Auf dieser Basis kann kalkuliert werden, welche Maßnahmen (zu welchen Kosten) zeitnah umgesetzt werden sollten, welche mittel- und welche langfristig. So lässt sich auch für die Verwaltung die Höhe und der Zeitraum der notwendigen Budgetmittel deutlich leichter festlegen.

Am Beispiel eines **Mehrfamilienhauses mit 10 Einheiten und je 90 m² Wohnfläche** ergeben sich für die Kosten der Bauteilsanierungen folgende durchschnittliche Näherungswerte:

Maßnahmen	Mindeststandard nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (Stand: 23.11.2020)	optimale Ausführung mit Passivhaus-Komponenten
Dämmung Dach inkl. neuer Eindeckung		
Flachdach	150-210 Euro/m ²	200-260 Euro/m ²
Steildach	240-295 Euro/m ²	260-315 Euro/m ²
Dämmung oberste Geschossdecke		
begehbar	55-75 Euro/m ²	80-105 Euro/m ²
nicht begehbar	15-20 Euro/m ²	25-30 Euro/m ²
Dämmung Außenwand (WDVS)	130-180 Euro/m ²	160-210 Euro/m ²
Dämmung der Kellerdecke		
von oben, inkl. neuem Fußbodenaufbau	80-100 Euro/m ²	90-110 Euro/m ²
unterseitig	40-50 Euro/m ²	50-60 Euro/m ²
Fenster (Kunststofffenster) inkl. Ausbau und Entsorgung alter Fenster	400-600 Euro/m ²	450-650 Euro/m ²
Gas-Brennwertkessel	27000-32.000 Euro	19.000-24.000 Euro
Pelletkessel inkl. Brennstofflager und Pufferspeicher	50.000-65.000 Euro	35.000-45.000 Euro
Solarthermie-Anlage mit ca. 20 m²		13.000-23.000 Euro
Photovoltaik-Anlage von ca. 50 kWp		55.000-65.000 Euro
Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung		
zentral		7.500-8.500 Euro/Wohnung
dezentral		5.300-6.300 Euro/Wohnung

Hinweis: Die Kostenspannen stellen den Bundesdurchschnitt der Bruttopreise inkl. Montagekosten ohne Nutzung verfügbarer Fördermittel pro Bauteilfläche dar. Bitte beachten Sie, dass je nach Bundesland andere Kosten entstehen können. Informationen zu genutzten Quellen und Methodik finden Sie auf www.wegderzukunft.de/methodik.

FINANZIERUNG UND FÖRDERMITTEL

Ein **Sanierungsfahrplan und ein darauf abgestimmtes Finanzierungskonzept** – also eine passende Kombination aus Rücklagen, Fördermitteln und Darlehen – helfen der WEG und der Verwaltung, die Immobilie kontinuierlich und abgesichert zu verwalten.

Die Rücklagen

Die Rücklagen sollten nie in voller Höhe eingeplant werden. Ein angemessener Betrag muss für unvorhergesehene Ereignisse als **Liquidität zurückbleiben**. Denn notwendige Reparaturen dürfen nicht wegen fehlender finanzieller Mittel aufgeschoben werden.

Wenn nach Abzug dieses Anteils die Rücklagen nicht für die geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen ausreichen – und das tun sie in den seltensten Fällen –, muss der verbleibende Betrag auf andere Weise finanziert werden.

Angelegt werden können die Rücklagen auf einem klassischen Sparbuch. Alternativ nutzen viele WEG auch die Möglichkeit eines **Bausparvertrags**. Der bietet den Eigentümer*innen die Option eines zinsgünstigen Bauspardarlehens, wenn eine bestimmte Sparsumme erreicht wurde. Diese Darlehensansprüche können auch auf die einzelnen Eigentümer*innen verteilt werden, wenn Sonderumlagen nötig werden. Ob der/die jeweilige Eigentümer*in den Darlehensanspruch wahrnimmt oder die Sonderumlage lieber aus Eigenmitteln bedient, bleibt jedem selbst überlassen.

Die Sonderumlagen

Decken verfügbare Rücklagen und Fördermittel das erforderliche Budget nicht vollständig ab, muss

mit den Eigentümer*innen eine Sonderumlage beschlossen werden. Ist es einzelnen Wohnungseigentümer*innen nicht möglich, eine nötige Umlage aus eigenen Mitteln zu stemmen, kann die WEG laut des neuen GEG die Kosten auch anders aufteilen. Eigentümer*innen können als Privatperson, aber auch als Gruppe **private Kredite aufnehmen**. Auch die WEG als Ganzes kann einen Kredit abschließen. Die Verwaltung ist verpflichtet, entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen. Auch Spezialbanken wie die WEG-Bank und Landesbanken bieten Darlehen und Sanierungskredite an.

Nutzt die WEG ein Bauspardarlehen im Rahmen eines Bausparvertrages, kann dieses bei Sanierungsmaßnahmen meist als **Blankodarlehen** gewährt werden, das heißt ohne Absicherung über zum Beispiel eine Grundschuld. Zudem beschränkt sich die Haftung für den jeweiligen Darlehensanteil ausschließlich auf die jeweiligen Eigentümer*innen – die WEG **haftet nicht gesamtschuldnerisch**. Für Verwaltung und WEG wird über einen Rücklagenbausparvertrag also der Handlungsspielraum geschaffen, um sinnvolle Maßnahmen auch bei finanziell nicht liquiden Mitgliedern umsetzen zu können. Ob diese Option sich für Ihre WEG anbietet und welche Kosten und Verpflichtungen damit verbunden sind, klärt eine Beratung durch die Hausbank.

Die Fördermittel

Gerade bei energetischen Sanierungen gibt es verschiedene Förderprogramme des **BAFA** und der **KfW-Bank**, die zusätzlichen Anreiz bieten, die Maßnahmen so kompakt wie möglich umzusetzen. Sie bieten zinsgünstige Kredite und Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Antragsfähig sind hier nicht nur Privatpersonen, sondern auch WEG. Teilweise sind die Fördermittel des BAFA und der KfW sogar kombinierbar. Darüber hinaus gibt es



auch auf Landesebene, vereinzelt bei Kommunen sowie privaten Energieversorgern Unterstützungen.

Der Tausch eines alten Öl- oder Kohlekessels gegen einen modernen Pelletkessel mit Wärmepumpe oder die Wärmedämmung der Fassade inklusive neuer Fenster sind zwei Beispiele, die mit hohen Prozentsätzen gefördert werden. Auch für die Energieberatung und Baubegleitung können WEG Zuschüsse erhalten. Wichtig ist dabei, dass **Förderanträge vor Beginn der Umsetzung gestellt** werden müssen.

Um förderfähig zu sein, müssen die Einzelmaßnahmen **technische Mindestanforderungen erfüllen** und gegebenenfalls mit einer Energieberatung und – bei Heizungen – mit einem hydraulischen Abgleich verbunden sein. Darüber hinaus müssen bei geförderten Maßnahmen Bedingungen erfüllt werden, die teilweise eine bestimmte Form der Beauftragung oder Bescheinigungen vor Beginn der Sanierungsarbeiten erfordern.

Die verfügbaren Förderprogramme können sich unterjährig jedoch jederzeit ändern. Deshalb ist eine **Beratung durch die Hausbank und die örtliche Energieagentur** über die aktuell verfügbaren Programme in jedem Fall vor einer Auftragserteilung dringend zu empfehlen.

Bei mehreren zeitlich auseinander liegenden Maßnahmen sollte der Sanierungsfahrplan so ausgestaltet werden, dass mit der Sanierungsmaßnahme begonnen wird, die den Eigentümer*innen **am meisten**

Energiekosten einspart. Dann können zusätzliche Rücklagen oder ein Rücklagenbausparvertrag idealerweise aus den eingesparten Energiekosten bedient werden.

BAFA-Förderung beantragen – Schritt für Schritt:

- Informationen zu möglichen Förderungen zusammentragen
- Förderanträge stellen
- nach der Eingangsbestätigung: Verträge mit Handwerker*innen schließen, Maßnahmen beginnen
- Umsetzung innerhalb des Bewilligungszeitraums
- Nachweise bis spätestens ein Monat nach Ablauf des Bewilligungszeitraums an das BAFA senden
- Zuschuss erhalten

Wie Sie eine BAFA-Förderung beantragen erklären wir hier im Detail:

www.wegderzukunft.de/bafa

Förderprogramme vor Ort

Einen Überblick zu Fördermöglichkeiten bietet der Online-Fördermittel-Rechner:

www.wegderzukunft.de/foerdermittelcheck

Wichtige Hinweise fasst das BAFA hier zusammen:

www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/Antragsverfahren/antragsverfahren_node.html

Wie stellen WEG ihre Sanierungsprojekte auf stabile Füße?

Fragen an Finanzexperte Nico Kühner von Mariana Friedrich



ZUR PERSON

Nico Kühner ist Abteilungsleiter bei der WEG Bank AG in Ottobrunn. Er hat bei der DHBW in Stuttgart und Cardiff, Wales, studiert und in seiner Bachelorarbeit den Kapitalbedarf von WEG bundesweit untersucht. Die WEG Bank ist eine in Ottobrunn ansässige Spezialbank, die auf die Belange von Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergemeinschaften fokussiert ist.

Welche Optionen haben WEG für die Finanzierung einer Sanierung?

Es gibt drei Finanzierungsmodelle: die Rücklagen, die Sonderumlage und Fremdkapital. Häufig haben WEG keine ausreichenden Rücklagen für energetische Sanierungen. Das muss gar nicht die Schuld der Verwaltung sein. Es hängt damit zusammen, dass die Energieeinsparverordnung Neuerungen mit sich gebracht hat, die die Verwaltung vor sich zehn Jahren noch nicht einkalkulieren konnte. Oft werden andere Finanzierungen notwendig. Das ist für Eigentümer*innen immer wieder mit Ängsten verbunden, oft unbegründet.

Stellen wir uns vor, Sie sind seit 20 Jahren in einer WEG, alle zahlen jeden Monat ihr Hausgeld. Dann steht eine Maßnahme an und Fremdkapital soll herangezogen werden. Plötzlich entsteht Misstrauen, dass man ja für die anderen Eigentümer*innen mit haften soll. Dabei tut man das ja sowieso schon seit Jahren.

Wenn die Rücklage nicht ausreicht, muss eine der anderen Optionen greifen. Wie sieht eine Sonderumlage aus?

Sagen wir, die energetische Sanierung kostet 100.000 Euro, wir haben aber nur 50.000. Die Verwaltung muss die fehlende Summe einsammeln, in der Regel anhand der Mieteigentumsanteile. Natürlich gibt es immer Eigentümer*innen, die sich die Umlage nicht leisten können. Das hat ganz unterschiedliche Gründe: Die Hausbank gibt keinen Kredit mehr, die Personen sind in einem Alter, in dem sie keinen Kredit mehr bekommen oder aufnehmen wollen. Deshalb ist dieser zweite Baustein nicht immer erfolgreich.

Bleibt noch das Fremdkapital ...

Genau. Die WEG als teilrechtsfähige Gemeinschaft kann sich um ein WEG-Darlehen bemühen, wie die

KfW oder eben Spezialbanken wie wir sie ausgeben. Das sind klassische Baufinanzierungsdarlehen, Annuitätendarlehen, über zehn Jahre mit Sollzinsbindung. Die Annuität legt die Verwaltung auf die Einzelwirtschaftspläne um.

Was ist mit Bausparverträgen?

Dabei fällt eine Abschlussgebühr an, was viele nicht bedenken – ein Prozent der Bausparsumme in der Regel. Im Prinzip zahlt die Bausparkasse den Betrag sofort zurück. Die WEG beginnt mit einer Sparrate, an die sich eine Tilgungsrate anschließt. Was bedeutet das? Nach etwa sechs Jahren hat die WEG von 100.000 Euro etwa 50.000 angespart. Die restlichen 50.000 fangen dann an zu tilgen, sodass die Laufzeit in der Regel länger ist.

Blieben die WEG-Mitglieder trotz Darlehen oder Bausparvertrag flexibel genug für unerwartete Maßnahmen?

Man legt sich schon für lange Zeit fest, das stimmt. Das Positive ist, dass die Zinssätze bei Annuitätendarlehen und Bausparverträgen über die komplette Laufzeit gelten. Die Raten sind also von Anfang an fix. Die Verwaltung kann sie sicher einplanen. So spricht auch nichts dagegen, wenn in fünf, sechs Jahren wieder eine Maßnahme ansteht, erneut Fremdkapital zu nutzen.

Was passiert mit dem Darlehen bei einem Eigentümerwechsel?

Die WEG stellt eine eigene Rechtspersönlichkeit dar. Es ist also nicht die persönliche Schuld der Miteigentümer*innen, es wird nicht bei der Schufa vermerkt, auch keine Grundschuld eingetragen. Es ist eine Verbindlichkeit der Gemeinschaft. Wenn ein Eigentümerwechsel stattfindet, tritt der/die neue Eigentümer*in in die Verbindlichkeit ein, und der/die alte tritt aus.

HERAUSGEBER

co2online

co2online gemeinnützige GmbH
Hochkirchstraße 9 | 10829 Berlin
info@co2online.de | www.co2online.de

Redaktion: Mariana Friedrich
Layout: Mirja Dittrich
Titelfoto: Jonas Denil | Unsplash.com
Stand: Januar 2021

FOTONACHWEIS

S. 3 Kevin Hackert | Unsplash.com • S. 4 www.co2online.de | Alois Müller • S. 6 Ingo Bartussek | Fotolia • S. 9 Dan Race | Fotolia • S. 10 InsideCreativeHouse | stock.adobe.com • S. 12 www.co2online.de | ML-pictures • S. 14 www.co2online.de | Phil Dera • S. 18 Charles | Unsplash.com • S. 19 goodluz | stock.adobe.com • S. 20 Brandon Griggs | Unsplash.com • S. 23 Eisenhans | stock.adobe.com • S. 26 LIGHTFIELD STUDIOS | stock.adobe.com • S. 28 Natee Meepian | stock.adobe.com • S. 30 Stefan Blume • S. 34 lovelyday12 | stock.adobe.com • S. 37 bnenin | stock.adobe.com • S. 38 Laurin 18 | Fotostudio mit Geschmack