






Sanieren in der WEG

Mit der richtigen Strategie zur erfolgreichen Sanierung

Felix Miehler
Berliner Energieagentur GmbH
12.10.2023



Agenda

-  Einführung
Felix Miehler, Berliner Energieagentur GmbH
-  Vorstellung des BAUinfo Berlin & Anliegen der WEG
Anne Ehlers, BAUinfo Berlin
-  Grundlagen des WEG-Recht
Rechtsanwälte Steffen Groß und Michael Schmidt
-  Die Rolle der Hausverwaltung
Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin
-  Zusammenfassung
Felix Miehler, Berliner Energieagentur GmbH



Zahlen für Berlin

Anzahl Wohnungen in Eigentümergeinschaften (WEG)

🏠 2011: 381.259 Wohnungen₁
in 38.851 Gebäuden₁

🏠 2020: ca. 520.000 Wohnungen

Tendenz steigend
Durch Neubau und Umwandlung

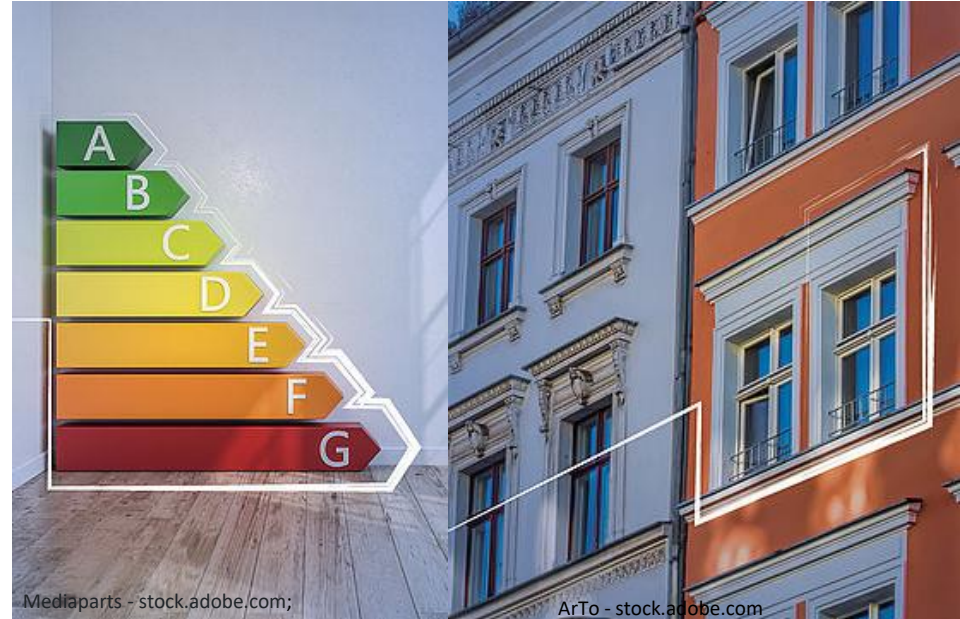
Abb.: ArTo - stock.adobe.com



Mögliche Vorhaben

Energetische Modernisierung

-  Fenster & Türen
 -  Ertüchtigung
 -  Austausch
-  Dämmung
 -  Dach
 -  Oberste Geschossdecke
 -  Fassade
 -  Kellerdecke



Mögliche Vorhaben

Gebäudetechnik












-  Heizungstausch
-  Hydraulischer Abgleich
-  Heizungsoptimierung
-  Lüftungsanlage
-  Solarthermie
-  Elektrik



Abb.1.: Mediaparts - stock.adobe.com; Abb. 2: tl6781 - stock.adobe.com; Abb. 3: Microsoft

Mögliche Vorhaben

Instandhaltung

-  Putz, Stuck & Zierelemente
-  Dachabdichtung / Eindeckung
-  Fenster & Türen
-  Fußböden
-  Versorgungsleitungen



Mögliche Vorhaben

Weiteres








-  Dachausbau, Aufstockungen
-  Fahrstuhl
-  Dachbegrünung
-  Regenwassermanagement
-  E-Ladestation
-  PV-Anlage
-  Gestaltung der Außenanlagen




Abb.1.: Mediaparts - stock.adobe.com; Abb. 2: tl6781 - stock.adobe.com; Abb. 3: Microsoft



Erstberatung im BAUinfo Berlin


Anne Ehlers, Verbraucherzentrale Berlin

Das Projekt

 **Projektleitung:**
Berliner Energieagentur GmbH

 **Projektpartner:**

-  Verbraucherzentrale Berlin e.V.
-  Innovation City Management GmbH

 **Auftraggeber:**
Senatsverwaltung für, Mobilität,
Verkehr, Klimaschutz und Umwelt



Zielgruppen

Nicht-professionelle

Eigentümerinnen & Bauherren








-  Wohngebäude
-  Wohnungen
-  Kleine Nichtwohngebäude

Abb.1.: detailfoto - stock.adobe.com; Abb. 2: ArTo - stock.adobe.com; Abb. 3: MS Office 365



Angebote des BAUinfo

Beratung & Information

-  Kostenlose Initialberatung
-  Veranstaltungen
-  Tools und Handreichungen
-  Wissensvermittlung

Lotsenfunktion


-  in Ergänzung bestehender Angebote



Abb. : MS Office 365

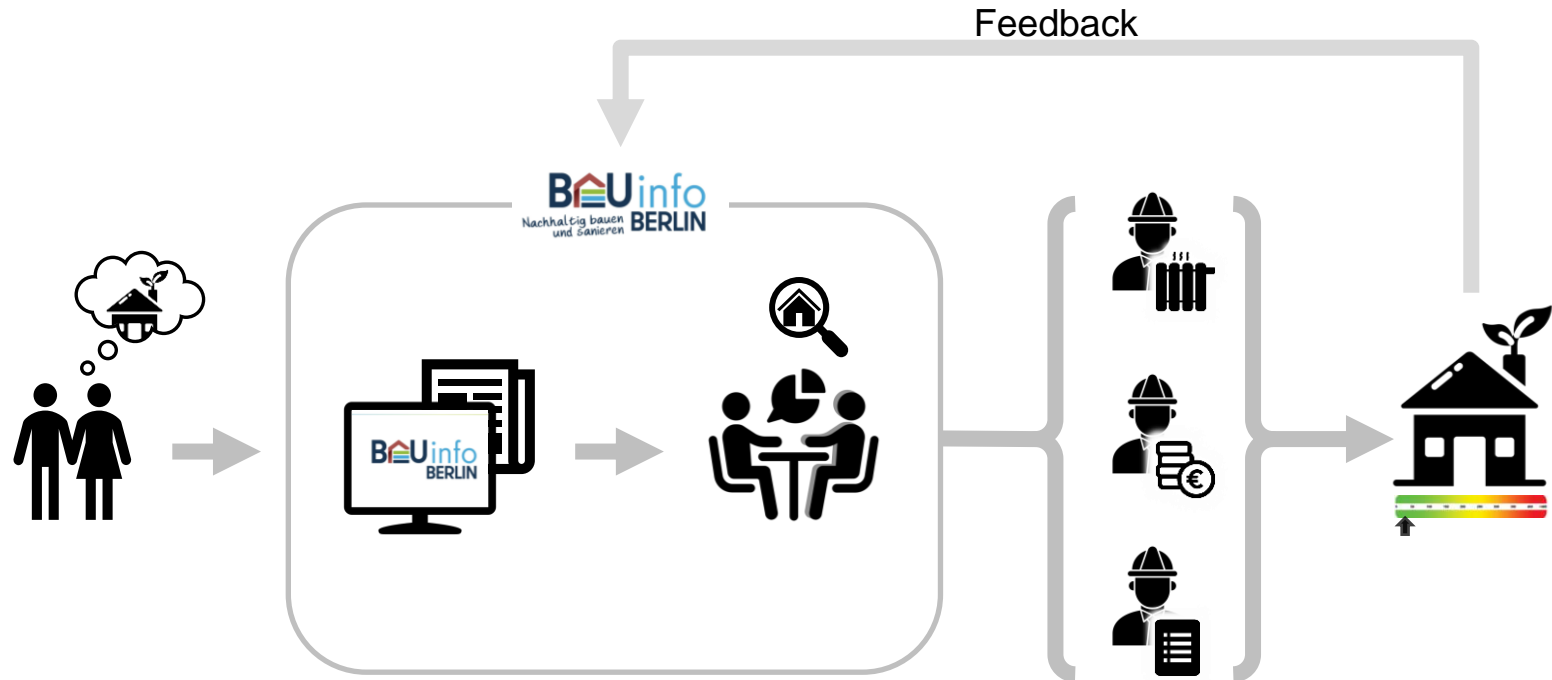
Themen

Schwerpunkte

-  Energieeffizienz
-  Dämmung & Gebäudehülle
-  Heizen & Kühlen
-  Photovoltaik
-  Bauökologie
-  Klimafolgenanpassung
-  Förderprogramme



Customer Journey



Geschäftsstelle

- Im historischen Nikolaiviertel
- Spreeufer 2
- Öffnungszeiten

Di: 14 bis 18 Uhr
Mi - Fr: 10 bis 14 Uhr
Sa: 10 bis 13 Uhr

Abb.: BAUinfo



Abb.: BAUinfo






Abb.: BAUinfo





Abb.: Rico Oder - stock.adobe.com

Unser Beratungsangebot – kostenlos und neutral

Projektbezogene Terminberatung

-  persönlich in der Geschäftsstelle
-  alternativ telefonisch oder digital
-  Dauer: ca. 50 Minuten







Beantwortung von Einzelfragen

-  telefonisch (in der Regel Rückruf)
-  schriftlich per E-Mail

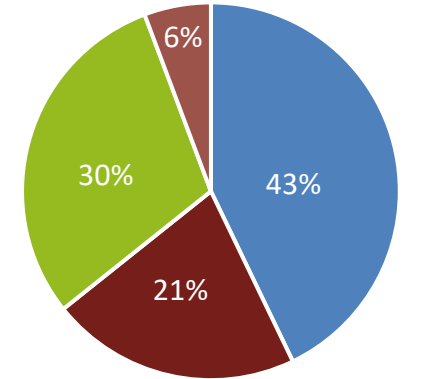
Unser Beratungsangebot – kostenlos und neutral

- 🏠 Terminbuchung Online über die Webseite
 - ☰ alternativ telefonisch
- 🏠 Dabei beantworten Sie einige Fragen zu Ihrem Anliegen und zu Ihrer Immobilie.
- 🏠 Gemeinsam besprechen wir Ihre Pläne und mögliche nächste Schritte.
- 🏠 Im Nachgang der Beratung erhalten Sie für Ihr Anliegen relevante Informationen.
- 🏠 Wenn gewünscht und im Rahmen unserer neutralen Beratung möglich, vermitteln wir Sie an die passenden Planungspartner*innen.

Die Gebäude und Eigentümer*innen

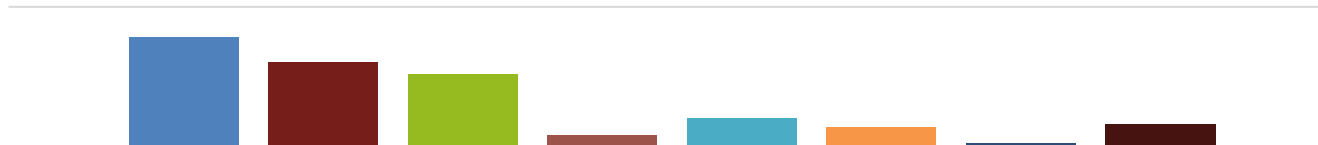
-  99 % der Beratungen behandeln Bestandsgebäude
-  Hohe Nachfrage bei Wohnungseigentümergeinschaften
 -  aktuell fast ein Drittel
-  Altbauten mit hohem Anteil, viele davon weitgehend unsaniert.
 -  55 % Altbauten bis 1945
 -  75 % der Gebäude vor 1977 errichtet

Gebäudetypen /
Eigentümerstruktur



■ EFH ■ MFH ■ WEG ■ NWG

Baualtersklassen



■ bis 1918 ■ 1919 bis 1945 ■ bis 1977 ■ bis 1983 ■ bis 1994 ■ bis 2001 ■ bis 2007 ■ nach 2007

Die Anliegen / wiederkehrende Fragen

Orientierung im Sanierungsprozess

- ≡ Wie überzeuge ich die anderen Eigentümer*innen, (energetische) Sanierungen anzugehen?
- ≡ Wie kann die Eigentümerschaft Maßnahmen priorisieren und Entscheidungen treffen?
- ≡ Wie ist der Ablauf von Planungsprozessen und wer ist daran beteiligt?

Fragen zu konkreten Maßnahmen

- ≡ Welche Maßnahmen kann ich alleine entscheiden und durchführen lassen?
- ≡ Welche Kriterien gibt es für den Einsatz der verschiedenen Technologien zur Wärme- und Energieerzeugung?
- ≡ Wie setze ich Maßnahmen im Denkmalschutz um?
- ≡ Welche Förderung kommt für die angedachte Maßnahme in Frage?

Kontakt

www.bauinfo-berlin.de

Telefon: 030 293330 703

E-Mail: beratung@bauinfo-berlin.de

Unsere Öffnungszeiten:

Dienstag 14 bis 18 Uhr

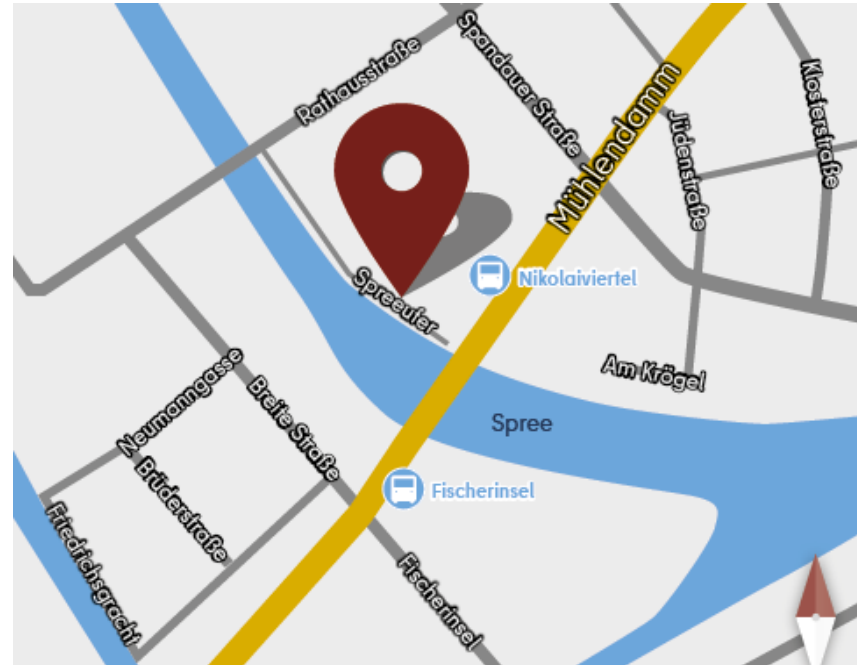
Mittwoch bis Freitag 10 bis 14 Uhr

Samstag 10 bis 13 Uhr

BAUinfo Berlin

Spreeufer 2

10178 Berlin



Grundlagen des WEG-Recht

Steffen Groß, Michael Schmidt
GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
LEWENTO


Inhalt siehe externes Dokument

Die Rolle der Hausverwaltung



Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

Kurze Vorstellung


-  Wir sind eine kleine Verwaltung (ca. 1.100 WE), gegründet im Jahr 1987. Der Geschäftszweck unserer Firma ist die Verwaltung von Eigentümergeinschaften. Ich selbst bei seit 1999 in der Firma, seit 2019 als Eigentümerin & Geschäftsführerin.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

-  Welche Hoffnungen, Erwartungen und Sorgen haben WEG in Bezug auf Sanierungsmaßnahmen?
-  Fast 70 % der von uns verwalteten Objekten sind Altbauten, einige stehen unter Denkmalschutz. Die Eigentümergemeinschaften hoffen durch die Sanierungsmaßnahmen auf eine energetische Verbesserung ihrer Gebäude, im Wissen, dass es kaum möglich ist, die Werte eines modernen Neubaus zu erreichen.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

 Wie steht es um konkrete Maßnahmen?

 Die Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlagen werden in der Regel positiv aufgenommen.
Die Maßnahmen an der äußeren Gebäudehülle wie Dämmmaßnahmen an den Fassaden oder Fenstererneuerung in den Wohnungen werden jedoch mit Vorsicht betrachtet. Es geht häufig darum, dass die strukturierten Altbaufassaden ihren Charakter nicht verlieren.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

- 🏠 Spielen die Aspekte Klimaschutz & Nachhaltigkeit eine Rolle?
- 🏠 Man kann feststellen, dass in den letzten fünf Jahren die Aspekte Klimaschutz & Nachhaltigkeit bei Entscheidungsfindung in den Eigentümergeinschaften mehr ins Gewicht fallen. Wir erleben das nicht nur bei den Eigentümergeinschaften, die wir seit 1987 verwalten und in denen ein Generationswechsel stattfindet, sondern auch in den Eigentümergeinschaften mit höherem Durchschnittsalter.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin


- 🏠 Was sind typische Hürden einer Sanierung und wie lassen sie sich überwinden?
- 🏠 Die Entscheidungsfindung erfolgt schneller und unkomplizierter, wenn im Vorfeld eine vernünftige Beratung durch externe Energieberater erfolgt und vor allem, wenn die Ergebnisse der Beratung für jeden Eigentümer nachvollziehbar kommuniziert werden. Es soll transparent dargestellt werden, welche Maßnahme welche Wirkung erzielt.
- 🏠 Der Fachkräftemangel begleitet das Thema ab der Phase Energieberatung bis zur Umsetzung. Die in Vorbereitung einer Eigentümerversammlung als Beschlussgrundlage dienenden Angebote gelten oft nicht mehr zum Zeitpunkt der Beauftragung.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

- 🏠 Wie kann eine Hausverwaltung zu einer erfolgreichen Sanierung beitragen?
- 🏠 Das Thema auf die Agenda setzen, sofern es nicht bereits aus dem Eigentümerkreis kommt, mit dem Ziel, dass in der darauffolgenden Eigentümerversammlung erste konkrete Schritte, wie eine Energieberatung, beschlossen werden. Sobald die Ergebnisse der Beratung vorliegen, diese allen Eigentümern zur Verfügung stellen und im Kreis der interessierten Eigentümer besprechen, damit zur Versammlung, in der über die Umsetzung der Maßnahmen selbst beschlossen wird, bereits eine Strategie vorliegt. Es soll erreicht werden, dass möglichst viele Eigentümer sich Gedanken machen, welche Schritte Sie als Gemeinschaft gemeinsam machen und nicht jeder für sich.


Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

 Wie hoch ist der organisatorische Aufwand?

 Diesen empfinden wir als sehr hoch. Ein Beispiel: Eine Eigentümergemeinschaft hat einen iSFP erstellen lassen. Ein entsprechender Zuschuss wurde rechtzeitig beantragt. Um an die Mittel zu kommen, sollen jetzt u. a. für 87 Wohnungen aktuelle Grundbuchauszüge vorgelegt werden, 87 Eigentümer müssen angeschrieben und aufgefordert werden, zu erklären, ob die Wohnung selbst genutzt wird bzw. unterschriebene De-minimis-Erklärungen an uns zu senden usw. Begehung mit dem/r Berater/-in: Organisation problematisch, wenn auch ein Sondereigentum besichtigt werden soll. Die Zusammenstellung der Unterlagen ist besonders bei älteren Gebäuden etwas problematisch.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

 Welche Rolle spielt der Beirat?

 In unseren Eigentümergeinschaften arbeiten wir sehr eng mit den Beiräten zusammen. Das kommunizieren wir auch immer offen an die Eigentümer.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

- 🏠 Betrachten Sie eine Energieberatung als sinnvollen Einstieg in eine Sanierung?
- 🏠 Auf jeden Fall. Im individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) sind die Informationen zum aktuellen Zustand des kompletten Gebäudes nachvollziehbar dargestellt. Kennwerte und eine Farbskala zeigen, wie sich mögliche Sanierungen darauf auswirken werden. Oft wissen die Eigentümergemeinschaften nicht, womit sie anfangen sollen: mit der Dachdämmung? mit dem Austausch der Heizung? Im iSFP wird auch erklärt, welchen Nutzen eine gezielte Kombination aus verschiedenen Maßnahmen bringen kann. Das Finanzielle darf auch nicht vergessen werden – der Energieberater ist verpflichtet, die Maßnahmen oder Maßnahmenpakete nach Möglichkeit förderfähig auszuarbeiten und die Kunden auf mögliche Fördermittel hinzuweisen.

Interview mit Svetlana Pauli, WEG-Verwalterin

- 🏠 Welchen Tipp möchten Sie WEG noch mit auf den Weg geben?
- 🏠 Gute Kommunikation ist das Wichtigste. Möglichst früh sich mit dem Themenkomplex auseinandersetzen, möglichst viele Eigentümer einbeziehen, nicht nur den Verwaltungsbeirat – wir haben gute Erfahrungen mit Eigentümer-Arbeitsgruppen gemacht.
- 🏠 Versuchen auch die Eigentümer zu überzeugen, die lieber in die Komfortsteigerung ihrer eigenen Wohnung investieren möchten.
- 🏠 Die Beschlüsse mit ausreichender finanzieller Obergrenze für die Maßnahmen fassen.

Zusammenfassung

Mit Plan und
der richtigen
Strategie ...

... gelingt die
Sanierung auch
in Ihrer WEG

Thematisierung & Aktivierung

- 🏠 Sprechen Sie über das Vorhaben in der Hausgemeinschaft
- 🏠 Erkundigen Sie sich in Ihrem Umfeld / Nachbarschaft
- 🏠 Einbindung des Beirats
- 🏠 Einbindung der Hausverwaltung
- 🏠 Realistische Ziele setzen
- 🏠 Thema auf Agenda der Eigentümerversammlung



Prozesssteuerung

- 🏠 Schrittweiser Vorgang
- 🏠 Klärung Koordination und Zuständigkeiten
- 🏠 Einbindung von Expert:innen, z.B.
 - 📊 Energieberatung
 - 📊 Planung und Baubegleitung (Ing. / Arch.)
- 🏠 Klärung gesetzlicher Pflichten (GEG, Solarpflicht, ...)
- 🏠 Prüfung der Teilungserklärung
- 🏠 Klärung der Finanzierung



Die Eigentümerversammlung

- 🏠 Vorbereitung
 - ▬ Aufbereitete Informationen (Entscheidungsgrundlage)
 - ▬ Evtl. fachlicher Input durch Gast / Referenten
- 🏠 Ablauf des Sanierungsprozesses bestimmen
 - ▬ Ziele definieren
 - ▬ Zeitplan / Schrittweises Vorgehen
 - ▬ Rollen und Entscheidungsbefugnisse
- 🏠 Konkrete Beschlüsse fassen









Energieberatung

- Als individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)
- Suche nach Expert:innen
<https://www.energie-effizienz-experten.de/>
(Google-Suche: „EEE“)
- Erläuterung der Ergebnisse in der
Eigentümerversammlung

BAFA-Förderung: bis zu 2.200 €



iSFP – Individueller Sanierungsfahrplan

-  Detaillierte Analyse des Gebäudes
-  Individuelle Maßnahmen für Ihr Gebäude
-  Sanierung
 -  in einem Zug zum Effizienzhaus-Standard
 -  Schritt für Schritt durch Einzelmaßnahmen
-  iSFP-Bonus: 5 % extra für Einzelmaßnahmen bei „Bundesförderung für effiziente Gebäude“



Planung und Baubegleitung

- 🏠 Sorgfältige Planung der Leistungen durch Architektur- oder Ingenieurbüro
 - ▬ Planung
 - ▬ Einholung von Angeboten
 - ▬ Angebotsauswahl (Empfehlung)
- 🏠 Baubegleitung
 - ▬ Qualitätssicherung
- 🏠 BAFA-Förderung: 50 % (max. 10.000 € / Jahr)




Vermeidung häufiger Fehler durch

- 🏠 Schrittweiser Vorgang statt Aktionismus
- 🏠 Einbeziehung des Beirats in alle Aktionen
- 🏠 Maßnahmenbeginn immer erst nach Förderzusage
- 🏠 Einbindung von Fachexperten
 - 📊 Energieberater:innen
 - 📊 Gutachter
 - 📊 Planung Arch./Ing.




Information & Beratung

 Kostenlose Beratung im **BAUinfo Berlin**
www.bauinfo-berlin.de

 Beratung der **Verbraucherzentrale Berlin**
www.verbraucherzentrale-berlin.de/energie/energieberatung



Information & Know-how

 **BAUinfo** Veranstaltungskalender
<https://www.bauinfo-berlin.de/veranstaltungen/>

 **Gebäudeforum Klimaneutral**
<https://www.gebaeudeforum.de/>

 **Magazin Energie-Fachberater**
<https://www.energie-fachberater.de/>



Best Practice Beispiele

Gebäudeforum Klimaneutral

-  [Best Practice Portal klimaneutrales Bauen und Sanieren](#)


Stadt Wien


-  [Initiative "100 Projekte Raus aus Gas,,](#)
-  [Wohnfond Wien](#)
-  [Qualitätsplattform Sanierungspartner](#)



Hinweis: Best Practice Begehung des BAUinfo

 Erdwärmepumpe im Mehrfamilienhaus in Berlin-Schöneberg (ausgebucht)

 16.11.2023, 17:30 - 20:00 Uhr

 Berlin-Schöneberg

 Anmeldung: [Erdwärmepumpe im Altbau - Begehung eines Beispielprojektes](#)

 Vergangener Termin:

[Dokumentation Erdwärmepumpe im Altbau 02.12.2022](#)

Vielen Dank für Ihr Interesse !

Quellen

1. Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011

https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus_2011/ergebnisse-berlin

