



---

# Motivations-Toolkit

**Leitfaden für Verwalter von Eigentumswohnungen in  
Mehrparteien-Wohnanlagen**

**Deutsche Ausgabe**

**Low Energy Apartment Futures (LEAF)**

**Projektergebnis 4.1.**

**Datum: Februar 2015**

**Federführung: Energiaklub (Ungarn)**

**Projektpartner: Contribution: Ale Lyon, Changeworks,  
CSE, Uppsala University, e7, Fraunhofer Institute for  
Building Physics**

**Deutsche Version: Georgi Georgiev, Fraunhofer-Institut für  
Bauphysik**

The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the EASME nor the European Commission are responsible for any use that may be made of the information contained therein.



Co-funded by the Intelligent Energy Europe  
Programme of the European Union

# INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf einer Sanierungsmaßnahme: von der Vorbereitung zur Bewertung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Warum sanieren? Wofür?</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ausgangspunkt: notwendige Voraussetzungen vor der Sanierung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Vorbereitung der Entscheidungsfindung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Sammeln von Informationen und vorläufige Planung .....	8
5.2	Überzeugung der Eigentümer .....	8
5.3	Vorentscheidung zur Sanierung .....	10
<b>6</b>	<b>Detailplanung</b> .....	<b>13</b>
6.1	Hinzuziehung von Fachleuten .....	13
6.2	Technische Lösungen .....	14
6.3	Finanzierung.....	15
6.4	Zeitplan.....	15
<b>7</b>	<b>Finale Entscheidung</b> .....	<b>16</b>
7.1	Vorbereitung der finalen Entscheidung der Eigentümerversammlung .....	16
7.2	Eigentümerversammlung .....	16
<b>8</b>	<b>Zu treffende Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>
8.1	Projekt-Management-Team .....	18
8.2	Anforderung von Angeboten .....	18
8.3	Auftragsvergabe .....	18
8.4	Verträge.....	18
8.5	Genehmigungen.....	19
8.6	Organisatorische Arbeiten während der Ausführung .....	19
8.7	Fertigstellung .....	20
8.8	Gewährleistung, Mängelrügen .....	20
<b>9</b>	<b>Nach der Sanierung</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Anhänge</b> .....	<b>22</b>
10.1	ANHANG 1: Fragebogen für Eigentümer zum Gebäude und zur Wohnung .....	22
10.2	ANLAGE 2: Muster für ein Initiativschreiben an Wohnungseigentümer .....	26

# 1 Einleitung

Dieser Leitfaden richtet sich an alle, die die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern betreuen, wie Vertreter von Eigentümergemeinschaften, Vorsitzende von Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungsgesellschaften, etc.

Ziel des Leitfadens ist es, die Vorteile einer derartigen Investition aufzuzeigen und Personen, die einer Sanierung positiv gegenüberstehen, eine Hilfe an die Hand zu geben, die Wohnungseigentümer vom Nutzen einer solchen Investition zu überzeugen.

Der Leitfaden gibt einen Überblick über die wichtigsten Schritte bei der Planung und der Entscheidungsfindung, über einzubeziehende Personen, sowie über mögliche Herausforderungen und Schwierigkeiten bei der Vorbereitung und Umsetzung des Projekts. Er bietet mögliche Lösungen dafür an und gibt praktische Anregungen und Empfehlungen für die Entscheidungsfindung.

Der Leitfaden ist ein allgemeingültiges Werkzeug für sämtliche Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft. Aufgrund unterschiedlicher nationaler Regelungen und Marktbedingungen ist die Situation von Land zu Land jedoch verschieden. Zur Verwendung auf nationaler Ebene sind die landesspezifischen Voraussetzungen zu berücksichtigen.

Die LEAF-Partner entwickeln eine länderspezifische Version für ihr jeweiliges Land, England, Schottland, Österreich, Frankreich, Ungarn und Deutschland.

## 2 Ablauf einer Sanierungsmaßnahme: von der Vorbereitung bis zur Bewertung



### 3 Warum sanieren? Was ist der Nutzen?

Im Zusammenhang mit der Verbesserung der Gesamtenergiebilanz von Gebäuden ist es wichtig, sich einen Überblick über den potentiellen Nutzen der Sanierung zu verschaffen. Das erleichtert die Motivation und Überzeugung der Eigentümer und die Festlegung der Prioritäten wenn es zur Entscheidungsfindung kommt. Aber weshalb sollte man sich überhaupt mit diesen Dingen befassen? Es gibt in der Tat zahlreiche Gründe, die für eine Sanierung sprechen.

- **Deutlich reduzierte Energiekosten**

In unseren Häusern stecken enorme Energieeinsparungspotentiale! Der Energiebedarf von Gebäuden, die vor Jahren ohne Wärmedämmung gebaut wurden, kann mit gut durchdachten Modernisierungsmaßnahmen um die Hälfte reduziert werden.

- **Erhöhung des Komforts und der Sicherheit in den Gebäuden**

Undichte Fenster, kalte Wände und schlecht beheizbare Räume verursachen in vielen Wohnungen zahlreiche Probleme. Doch in einigen Fällen stellen auch Überheizung, hohe Sommertemperaturen und ein hoher Geräuschpegel von außen, sowie Schimmelbildung oder Wasserdampf Probleme dar. Der Austausch von veralteten Heizungsanlagen gegen betriebssichere moderne Anlagen ohne gefährliche Kohlenmonoxidemissionen ist aus gesundheitlichen Gründen eine wichtige Maßnahme. Alle diese Probleme können durch eine Sanierung, das heißt durch den Einsatz einer Heizungs- oder Lüftungsregelung, dem Austausch der Heizungsanlage oder durch die Dämmung von Dächern und Wänden gelöst werden.

- **Wertsteigerung der Immobilie**

Sanierungsmaßnahmen spielen auf dem Immobilienmarkt eine große Rolle. Generell haben Häuser mit niedrigen Energiekosten einen höheren Marktwert als gleichartige, nicht modernisierte Gebäude. Insofern können Sanierungsmaßnahmen auch als Investition angesehen werden. Eine verbesserte Energiebilanz kann außerdem dazu beitragen, die Lebensdauer einer Immobilie zu erhöhen, da das Gebäude durch die Dämmung nicht mehr extremen Witterungseinflüssen ausgesetzt ist.

- **Verschönerung des Erscheinungsbildes**

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen haben einen doppelten Effekt. Durch die Verbesserung der Energiebilanz tragen sie nicht nur zur Senkung der Energiekosten bei, sondern sie verleihen der Immobilie durch die neue Fassade auch ein schöneres Aussehen und die Bewohner beziehen gerne ihre neue Wohnung. Es bietet sich daher an, ohnehin notwendige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll zu koordinieren.

- **Vorteile für Klima und Umwelt**

Je geringer der Energieverbrauch ist, desto geringer sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen, dem Treibhausgas, das in erster Linie für den Klimawandel verantwortlich ist. Somit haben Sanierungsmaßnahmen nicht nur Vorteile für uns, sondern wirken sich auch positiv auf die Umwelt aus. Nicht zuletzt kann ein reduzierter Brennstoffverbrauch zur Verbesserung der Luftqualität in Städten beitragen.

- **Weitere Gründe für Sanierungsmaßnahmen**

Das können andere, örtliche oder länderspezifische Gründe sein. So sind in Schottland zum Beispiel die Eigentümer von Sozialwohnungen verpflichtet, Renovierungsmaßnahmen vorzunehmen.

In Deutschland gibt es zum Beispiel die Nachrüstverpflichtung der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus § 10 für

- die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes von zugänglichen Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschosdecke)
- den Austausch von Heizkesseln, die vor Oktober 1978 eingebaut wurden und
- die Dämmung von bisher ungedämmten Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen die sich in nicht beheizten Räumen befinden.

## 4 Ausgangspunkt: notwendige Voraussetzungen vor der Sanierung

Eine Verbesserung der Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes kann ein Anreiz zur Kosteneinsparung und für Verschönerungsmaßnahmen sein und damit für die Wertsteigerung der Immobilie. Jedoch sollte sich die Eigentümergemeinschaft vor der Realisierung derartiger Maßnahmen über die Möglichkeiten, den Umfang und die Grenzen der Sanierung ihres Gebäudes im Klaren sein und auch darüber, welche Umstände sich positiv oder negativ auf den Entscheidungsprozess auswirken können. Dies ist der erste Schritt der Planung.

Die nachfolgenden Kriterien sind bei der Beurteilung der Erwartungen an eine künftige Investition in Erwägung zu ziehen:

- **Gibt es irgendwelche technischen Gründe**, die die energetische Sanierung behindern könnten? Das können z.B. Probleme mit den Fundamenten sein, den Dachziegeln, mit aufsteiger Feuchtigkeit oder Undichtigkeiten im Dach usw. Sind derartige Probleme vorhanden, müssen sie entweder vorher gelöst werden, oder im Rahmen der Sanierung behoben werden. Es ist zu überlegen, ob bzw. welche Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten vor oder gleichzeitig mit der energetischen Sanierung ausgeführt werden sollen.
- Wie ist die **Finanzierung** geregelt? Wie ist das Zahlungsverhalten der Eigentümer zu beurteilen? Wie hoch ist die zusätzliche Belastung, die sie im Rahmen der Investition bereit sind zu tragen? Eine niedrige Zahlungsmoral der Eigentümer oder Bereitschaft, Belastungen zu tragen, wirkt sich nachteilig auf die Investition aus.
- Wie hoch ist die **Investitionsbereitschaft** der einzelnen Eigentümer? Können sie sich auf eine gemeinsame Entscheidung einigen? Je mehr Eigentümer sich der Investition anschließen, desto unproblematischer kann die Planung und Durchführung ablaufen und umso leichter können Lösungen für Schwierigkeiten, die sich in der Zwischenzeit ergeben, gefunden werden.
- Sind **besondere Vorschriften** im Rahmen des Denkmalschutzes oder Stadtbauvorschriften zu beachten, die die vorgesehenen Umbauarbeiten einschränken oder zu einer Kostensteigerung führen können?
- Wie groß ist der **Zeitrahmen** für die Vorbereitungen und die Koordinierung der Maßnahmen? Erfahrungsgemäß ist die Abstimmung mit den beteiligten Parteien, Fachleuten und Behörden, sowie die Kommunikation mit den Eigentümern sehr zeitaufwendig. Es sollten daher ausreichende Kapazitäten geschaffen werden, die sich um die Verwaltung und Koordinierung der Maßnahmen kümmern
- **Gab es frühere Renovierungsmaßnahmen**? Falls z.B. in letzter Zeit die Wände saniert wurden, werden die Eigentümer das nicht erneut machen wollen.
- Wie sind die Stimmrechte für Maßnahmen die Gemeinschaftseigentum betreffen? Gibt es weitere zu beachtende **rechtliche Vorgaben**?



## 5 Vorbereitung der Entscheidungsfindung

Die Verbesserung der Gesamtenergiebilanz von Mehrfamilienhäusern bringt mehrere Vorteile mit sich, wobei die wertsteigernden Investitionen, wie Energiekosteneinsparungen und erhöhter Komfort in Eigentümergemeinschaften besonderer Aufmerksamkeit und professioneller Koordinierung bedürfen.

Immer wenn mehrere Eigentümer an einem Entscheidungsprozess beteiligt sind, ist es extrem schwierig, eine Lösung zu finden, die von allen akzeptiert wird.

### 5.1 Sammeln von Informationen und vorläufige Planung

Beurteilung der Bedürfnisse der Eigentümer und ihrer Reklamationen (z.B. undichte Fenster, Überheizung, Schimmelbildung, zu hoher Energieverbrauch usw.). Auf dieser Grundlage und anhand der technischen Voraussetzungen des Gebäudes können die Bedürfnisse im Hinblick auf eine gemeinsam getragene Sanierung formuliert werden.

- Rechnungen für die Energiekosten des Gebäudes sammeln; wenn möglich, die tatsächlichen Verbrauchszahlen in Erfahrung bringen. Im Lichte dieser Erkenntnisse ist es sehr viel leichter eine Entscheidung zu treffen. Außerdem spielen sie eine wesentliche Rolle bei der Bewertung der Ergebnisse.
- Liegen für das Gebäude Finanzierungskonzepte vor oder werden erwartet? (Fördermittel, Angebote, zinsgünstige Darlehen)
- Vorausschauend denken! Für die Sanierungsmaßnahmen könnte Eigenkapital erforderlich sein und es empfiehlt sich, dieses über einen längeren Zeitraum hin in kleinen Beträgen anzusparen.

#### REFERENZBEISPIEL

##### Das Technische Toolkit aus LEAF

Das Technische Toolkit des LEAF-Projekts gibt Eigentümern und Hausverwaltern Hintergrundinformationen für den Entscheidungsprozess an die Hand. Mit auf Energieausweisen beruhenden Berechnungen wird das wirtschaftliche Potential von energetischen Sanierungen ermittelt. Außerdem liefert es Tipps und Empfehlungen für die intelligente Nutzung von Energie.

### 5.2 Überzeugen der Eigentümer

Selbst wenn einige Eigentümer voll hinter der Sanierung stehen, so gibt es doch auch solche, die unentschlossen oder schlicht dagegen sind. Das kann verschiedene Gründe haben, z.B. Unkenntnis oder Misstrauen was die Höhe der möglichen Energieeinsparungen, die Wirtschaftlichkeit der Sanierung oder die Finanzierung angeht.

Die beste Möglichkeit, unschlüssige Eigentümer zu überzeugen, ist Ihnen geeignete, leicht verständliche Informationen zu geben.

## REFERENZBEISPIEL aus Ungarn

### Renovierung gleich vor Ihrer Haustür! Für jedermann leicht verständliche Web-Seite



„Eine gute Planung spart Geld und ist Voraussetzung für die Reduzierung der monatlichen Betriebskosten“. Das ist das Motto des nationalen Informations-Programms von ENERGIACLUB.

Die ungarische Website „Küszöbön a felújítás” enthält nützliche und leicht verständliche Informationen, die die Durchführung einer energieeffizienten Sanierung erleichtern. Besucher finden dort z.B. Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Wohnungstypen, Beschreibungen der wichtigsten Sanierungskonzepte sowie Erfahrungsberichte. Das herunterladbare und ausdrückbare Modernisierungsmagazin bietet Wohnungseigentümern eine Schritt-für-Schritt-Anleitung indem es zeigt, welche Überlegungen in Betracht gezogen werden sollten, wenn es um Quoten, Vertragsabschlüsse oder die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen geht.

[www.kuszobonafelujitas.hu](http://www.kuszobonafelujitas.hu)

#### Tipps zur Information und Überzeugung der Eigentümer

- Zunächst Kontakt zu den Eigentümern aufbauen, die die Sanierung wollen oder offen dafür sind. Mit ihrer Hilfe lassen sich die übrigen Eigentümer leichter überzeugen.
- Als ersten Schritt Informationsmaterial über die potentiellen Sanierungsmöglichkeiten sammeln und den Eigentümern zugänglich machen.
- Kostenlose, einfach verständliche und benutzerfreundliche Software zur Veranschaulichung der potentiellen Einsparungen ausfindig machen.
- Organisation von Besuchen bei Referenzobjekten, bei denen energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden. Gespräche mit anderen

Bauherren führen und sie nach ihren Erfahrungen und Einsparungen befragen und die entsprechenden Informationen an die Eigentümer weiterleiten.

- Fördermaßnahmen ausfindig machen als Anreiz für Eigentümer
- Wenn die Umbaumaßnahmen Unannehmlichkeiten mit sich bringen, könnte das die Eigentümer abschrecken. Firmen suchen, die alle zusätzlichen Arbeiten übernehmen (z.B. Entsorgung von Müll, Beantragen von Genehmigungen, Endreinigung der Baustelle).
- Bereits in der vorläufigen Planungsphase einen Beirat aus den Reihen der Eigentümer bilden. Dieser kleine Kreis kann bei den zu treffenden Entscheidungen und der Festlegung der entsprechenden Maßnahmen behilflich sein. Es empfiehlt sich, den Beirat von Anfang an in die Planung und Umsetzung miteinzubeziehen.

- **REFERENZBEISPIEL aus Schweden**

- Die Website von Renoveraenergismart zeigt die Vorteile der Zusammenarbeit mit einer kleinen Lenkungsgruppe innerhalb einer großen Organisation, den hohen Stellenwert einer guten Information der Eigentümer und, vielleicht noch bemerkenswerter, welche große Auswirkungen kleine gemeinsame Aktionen oftmals auf die Energieeinsparungen haben können.
- [<http://www.renoveraenergismart.se/inspirerande-exempel/>].
- Die Website von BeBo Halvera-Mera bietet zahlreiche ausgezeichnete Beispiele an, die zeigen, wie der Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern durch gut organisierte Entscheidungsprozesse, effiziente Sanierungsmaßnahmen und ehrgeizige Ziele um mindestens 50% reduziert werden konnte. Mehr erfahren Sie unter [<http://www.bebostad.se/portfolio/kampanjen-halvera-mera/>]



- Quelle des Fotos: <http://www.renoveraenergismart.se/inspirerande-exempel/>

### 5.3 Vorentscheidung zur Sanierung

Die Erstellung einer ausführlichen technischen Dokumentation und von Finanzierungskonzepten ist zeit- und kostenaufwendig und erfordert besondere Sachkenntnisse. Vor Einholung derartiger Unterlagen ist es daher sinnvoll, auf der Basis des oben erwähnten Informationsmaterials eine Vorentscheidung der Eigentümer zu den

Hauptpunkten der Sanierung herbeizuführen. Konkret bedeutet dies, ob z.B. nur das Gebäude gedämmt werden soll, oder ob auch die Fenster ausgetauscht werden sollen, ob erneuerbare Energien zum Einsatz kommen sollen, usw.

Mit dieser Vorentscheidungen beauftragt die Eigentümergeinschaft ihren Vertreter, die Detailplanung und die Erarbeitung der verschiedenen Sanierungskonzepte anzustoßen. Selbst diese Vorentscheidung muss den rechtlichen Vorschriften für Eigentümergeinschaften entsprechen! Das heißt, wenn die Eigentümergeinschaft ihren Vertreter mit der Durchführung der Detailplanung beauftragt, muss diese Entscheidung den nationalen Rechtsvorschriften und Bestimmungen sowie der Gemeinschaftsordnung für Wohnungseigentümergeinschaften entsprechen.

In dieser Phase können die Eigentümer aus ihren Reihen einen Beirat bilden, der sich um die Vorbereitungsarbeiten kümmert, oder, wenn ein solcher bereits existiert, ihn in seinem Amt bestätigen. Dieser Beirat ist das interne Projektteam.

Ebenso kann die Eigentümergeinschaft in der Vorentscheidungsphase Fachleute und Unternehmen wählen, die später in der Detailplanungsphase hinzugezogen werden.

## REFERENZBEISPIEL aus Ungarn

**78% der Eigentümer sind für die Sanierung**



Das Sanierungsprojekt FALUHÁZ – Begünstigter im Staccato Projekt – in Budapest ist einzigartig in Ungarn. Mit 886 Wohneinheiten ist es die größte Wohnanlage in Ungarn in privater Hand. Trotz der Vielzahl der Eigentümer und der dadurch bedingten schwierigen Situation für eine Entscheidungsfindung haben 78% der Eigentümer für die energetische Sanierung des Gebäudes gestimmt.

Was war der Schlüssel zum Erfolg?

- regelmäßige, gut vorbereitete Gespräche mit den Eigentümern
- eine attraktive Finanzierung
- vollständige Projektbetreuung durch die Stadt Óbuda

## 6 Detailplanung

Im Anschluss an die Klärung der Hauptpunkte durch die Eigentümergemeinschaft geht es an die Detailplanung. In dieser Phase kommen die Fachleute ins Spiel. Es sei daran erinnert, dass eine gründliche Vorbereitungsphase die spätere Umsetzung extrem erleichtert.

### 6.1 Hinzuziehung von Fachleuten

Gutachten von unabhängigen Sachverständigen ermöglichen es den Eigentümern, sich für eine der potentiellen Sanierungsoptionen zu entscheiden und es ist deshalb unerlässlich, zur Vorbereitung der Entscheidungsfindung einen Fachmann hinzuzuziehen.

Welche Sachkenntnisse sind für die Planung und Implementierung einer Investition erforderlich?

- **Technik:** für die technische Bewertung und Planung ist ein qualifizierter Fachmann (ggf. Fachexperte für Planung) hinzuziehen (z.B. Architekt, Energieexperte oder Ingenieur für Energietechnik).
- **Finanzen:** je nach den finanziellen Gegebenheiten könnte die Hinzuziehung von Fachleuten für Finanzen und Ausschreibungen, die mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen und Förderprogrammen vertraut sind, erforderlich sein. Sie können auch bei der Mobilisierung von eigenen Ressourcen beratend tätig werden.
- **Projekt Management:** bei größeren und komplexeren Projekten sind spezielle Fachkenntnisse für die Einholung von behördlichen Genehmigungen, die zeitweise Koordination der Arbeiten, Vertragsabschlüsse und das technische Audit ggf. von Nöten.
- **Öffentliche Förderung:** wenn staatliche Subventionen oder Förderprogramme in Anspruch genommen werden, könnte die Hinzuziehung eines Fachmanns auf diesem Gebiet erforderlich sein.

Sachverständigengutachten können sowohl in Inhalt und Umfang voneinander abweichen. Ferner können sie auch von der Höhe der investierten Summe abhängig sein. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Hinzuziehung von Fachleuten und die Einholung eines Sachverständigengutachtens der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf. *(vergleiche hierzu den Abschnitt Vorentscheidung).*



**Energieberater bei der Arbeit**

## **6.2 Technische Lösungen**

Die Planung der Sanierungsarbeiten beginnt mit der energetischen Bewertung des Gebäudes einschließlich des derzeitigen Energiebedarfs und der durch die Sanierungsmaßnahmen zu erzielenden Energieeinsparungen.

Im Energieausweis wird der Energiebedarf eines Gebäudes festgestellt. Er enthält nicht unbedingt Vorschläge zu Umbaumaßnahmen, Kostenschätzungen oder Angaben zur Amortisierung der einzelnen Schritte (je nach Land unterschiedlich).

In Deutschland hat der Aussteller des Energieausweises dem Eigentümer im Energieausweis Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen zu geben (Modernisierungsempfehlungen), es sei denn, solche Maßnahmen sind nicht möglich. Siehe Energieeinsparverordnung § 20.

Im Anschluss an die energetische Bewertung legt der technische Fachmann die Schritte für eine kosteneffiziente Investition fest, die realistischerweise für das betreffende Gebäude umgesetzt werden können und macht für diese Lösung Angaben zum Umfang der voraussichtlichen Einsparungen. Für die einzelnen Sanierungsschritte wird ebenfalls eine Kostenschätzung gemacht. Auf dieser Grundlage kann dann die Amortisationsdauer ungefähr berechnet werden. **Weitere Informationen sind im Technischen Toolkit erhältlich.**

Es ist empfehlenswert, in dieser Phase Alternativen zu entwickeln.

Zahllose nationale und europäische Referenzbeispiele belegen die verschiedensten, zum Teil Hightech-Lösungen, in der praktischen Anwendung.

Informieren Sie sich über herausragende Fallbeispiele auf der Website von BuildUp (<http://www.buildup.eu/cases>) oder holen Sie sich Anregungen von nachahmenswerten Beispielen in ganz Europa.

### **6.3 Finanzierung**

In dieser Planungsphase erfolgt die Feststellung des Finanzbedarfs für die Investition und die Mittelbeschaffung. Die folgenden Punkte sollten bei der Planung gründlich bedacht werden:

- Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage und gibt es weiteres Eigenkapital?
- Welche öffentlichen Fördermittel (Bund, Länder und Gemeinden) können beantragt werden? Wie sind die jeweiligen Konditionen?
- Ist bei Inanspruchnahme von öffentlichen Subventionen die Teilnahme an einer öffentlichen Ausschreibung erforderlich?
- Welche Bankfinanzierungen stehen zu welchen Konditionen zur Verfügung? Wie hoch sind die Darlehenskosten?

Falls Kosten im Zusammenhang mit der Beschaffung von finanziellen Mitteln entstehen, sind diese in die Investitionskosten miteinzurechnen.

### **6.4 Zeitplan**

Die Dauer der Sanierung kann je nach Projekt variieren. Eine vorläufige Planung der Sanierungsarbeiten, in der die einzelnen Sanierungsschritte und die jeweilige Dauer enthalten sind, kann sich als notwendig erweisen. Ggf. kommt es im Zusammenhang mit der Einholung von Genehmigungen und der Finanzierung oder aufgrund von unvorhergesehenen technischen Schwierigkeiten zu Verzögerungen. Daher sollte der Zeitplan nicht zu eng bemessen sein.



## 7 Finale Entscheidung

Wenn die technische und die finanzielle Seite geklärt ist, kann die Eigentümergemeinschaft die Entscheidung fällen, ob sie eine Investition machen will oder nicht. Es empfiehlt sich, die gewöhnlich komplizierte und langatmige Dokumentation in einer leicht verständlichen Weise aufzubereiten. Je besser die Eigentümer informiert sind, desto eher werden sie den Maßnahmen positiv gegenüber stehen.

### 7.1 Vorbereitung der finalen Entscheidung der Eigentümerversammlung

Zunächst sollten die Detailpläne auf der Beiratsebene besprochen werden.

Verteilung einer leicht verständlichen Zusammenfassung der technischen und finanziellen Konzepte an jeden Eigentümer. In dieser Zusammenstellung sollten in jedem Fall die nachstehenden Informationen enthalten sein:

- Wieviel Energie und Geld können eingespart werden?
- Wie hoch ist der für die einzelnen Wohnungen zu investierende Betrag?
- Wann hat sich die Investition amortisiert?
- Welche Subventionen können beantragt werden?
- In welcher Weise beeinträchtigen die Umbauarbeiten die Bewohner?

Es wird empfohlen, die Ergebnisse mit Diagrammen und Illustrationen zu veranschaulichen.

Eine Auflistung weiterer Vorteile der Investition in die energetische Sanierung, wie Wertsteigerung der Immobilie, größerer Wohnkomfort, reduzierter Wärmeverlust und geringere Lärmbelästigung, ist ebenfalls angeraten.

Fragen, Bedenken und Gegenargumente der Eigentümer sollten gesammelt und vor der finalen Entscheidung ausführlich besprochen und beantwortet werden.

Eine Informationsveranstaltung sollte einberufen werden, bei der die Planungsexperten anwesend sind, die Pläne vorstellen und Fragen der Eigentümer beantworten.

### 7.2 Eigentümerversammlung

Die Investition kann nur nach offizieller Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine den geltenden rechtlichen Bestimmungen und der Gemeinschaftsordnung entsprechende Eigentümerversammlung einzuberufen

Generell gilt: je mehr Eigentümer der Investition zustimmen, umso weniger Probleme wird es später in der Umsetzungsphase geben. In diesem Sinn ist eine möglichst hohe Teilnehmerzahl an der Eigentümerversammlung anzustreben.

Es ist vorteilhaft, wenn bei der beschlussfassenden Eigentümerversammlung die Fachleute, die das technische und finanzielle Konzept erarbeitet haben, zur Beantwortung eventueller Fragen anwesend sind.

Die Eigentümerversammlung entscheidet über die zu treffenden Maßnahmen und die auszuführenden Sanierungsarbeiten.

Bei Bedarf wird bei der Eigentümerversammlung ein Projekt-Management-Team gewählt, das an der Umsetzung des Projekts mitwirkt. Dieses Team setzt sich aus einer bestimmten Anzahl von Eigentümern zusammen und ggf. den Planungsfachleuten.

Sofern dies vorgesehen ist, kann die Stimmabgabe auch schriftlich erfolgen.

## 8 Zu treffende Maßnahmen

Wenn die Eigentümergemeinschaft grünes Licht für die Sanierung gegeben hat, ist die zweite Planungsphase erreicht und die praktische Umsetzung kann beginnen.

### 8.1 Projekt-Management-Team

Während der praktischen Umsetzung trifft das Projekt-Management-Team oder die Eigentümergemeinschaft vorläufige Entscheidungen und ist für die Kommunikation mit der Verwaltung und den Eigentümern und ggf. Mietern zuständig. Regelmäßige Treffen des Teams zur zeitnahen Besprechung eventueller Fragen haben sich als vorteilhaft erwiesen.

### 8.2 Anforderung von Angeboten

Die Einholung von Angeboten erfolgt anhand der Detailpläne entsprechend der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Aufgrund der vorliegenden Angebote können die Gesamtkosten ermittelt werden. Zum Preisvergleich sollten mindestens drei Angebote eingeholt werden.

Die Angebote sollten möglichst detailliert und umfassend sein und bezüglich der Preisgestaltung und des technischen Inhalts vergleichbar sein.

Wenn die Angebotsanfrage im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung erfolgt ist, ist für die Auftragsvergabe ein Fachmann für öffentliche Ausschreibungen hinzuzuziehen.

### 8.3 Auftragsvergabe

In einfachen Fällen kann die Auftragsvergabe durch das Projekt-Management-Team oder den bevollmächtigten Vertreter auf der Grundlage der vorliegenden Angebote erfolgen. Je nach der Gemeinschaftsordnung der Immobilie und der Höhe der Investitionssumme kann es erforderlich sein, die Eigentümer zur Auftragsvergabe hinzuzuziehen. In diesem Fall könnte eine weitere schriftliche Abstimmung oder Eigentümerversammlung notwendig werden.

### 8.4 Verträge

Die Verträge mit den Auftragnehmern sollten so ausführlich wie möglich sein. In jedem Fall sollten aber folgende Punkte enthalten sein:

- Der Preis
- Eine genaue technische Beschreibung
- Eine Auflistung der notwendigen zusätzlichen Maßnahmen (z.B. Beantragung von behördlichen Genehmigungen, das Entfernen von Bauschutt, Reinigungsarbeiten und Mängelbeseitigungen)
- Ausführungsfristen

- Voraussetzungen für die Abnahme
- Zahlungsbedingungen
- Gewährleistungsgarantie

## 8.5 Genehmigungen

Während der Planungsphase und vor Beginn der Ausführung sind alle notwendigen behördlichen Genehmigungen einzuholen (die Anforderungen dafür sind je nach Land verschieden). Je nach den auszuführenden Arbeiten und den örtlichen Vorschriften können das sein:

- Baustellenschild
- Genehmigung des Amtes für Denkmalschutz
- Baugenehmigung
- Genehmigung des örtlichen Stromanbieters oder des Schornsteinfegers
- Zustimmung der Nachbarn

Bitte erkundigen Sie sich bezüglich der notwendigen Genehmigungen bei Ihrem Bauamt oder Ihrer Gemeinde.

## 8.6 Organisatorische Arbeiten während der Ausführung

Regelmäßige Besprechungen des Projekt-Management-Teams, z.B. zur Festlegung der Aufteilung und der Überwachung der Arbeiten.

Während der Ausführung der Arbeiten ist es wichtig, die Auftragnehmer regelmäßig zu kontrollieren. Bei höheren Auftragssummen ist es gerechtfertigt, einen Bauleiter, der die Interessen des Hauses professionell vertreten kann, mit der Überwachung zu beauftragen.

Der Zeitplan sollte ebenfalls überwacht werden. Bei Änderungen sind die Eigentümer zu informieren.

Während der Bauphase kann es zu zahlreichen Unannehmlichkeiten für die Bewohner kommen. Einerseits müssen die Bewohner darüber informiert werden, andererseits muss eventuellen Beschwerden nachgegangen werden.

Die wichtigsten Informationen betreffen:

- Beginn und voraussichtliches Ende der Arbeiten.
- Voraussichtliche Arbeiten.
- Kontaktangaben und E-Mail-Adressen wo sich die Eigentümer informieren oder ihre Beschwerden hinterlassen können.
- Aktualisierung des Arbeitsfortschritts und Mitteilung von Problemen oder Zeitverzögerungen.

## **8.7 Fertigstellung**

Nach Beendigung der Arbeiten – oder dem Abschluss von Teilarbeiten – ist zu prüfen, ob die vertraglichen Leistungen erbracht worden sind.

Die Abnahme der Arbeiten ist vom Bauleiter in einem Abnahmeprotokoll festzuhalten.

Gegebenenfalls sind weitere Konformitätszeugnisse (z.B. Amt für Denkmalschutz, Energieversorger, Schornsteinfeger) notwendig. Derartige Unterlagen sollten gesammelt und dokumentiert werden.

Das Abnahmezeugnis sollte erst nach vollständiger Leistungserbringung ausgestellt werden. Erst dann sind Handwerkerschlussrechnungen zu bezahlen.

## **8.8 Gewährleistung, Anzeigen von Mängeln**

Treten nach der Abnahme Mängel auf, kann der Auftraggeber dafür die Gewährleistungspflicht in Anspruch nehmen. Die Beweislast liegt in diesem Fall beim Auftraggeber. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte die Beweisführung für strittige Punkte immer schriftlich erfolgen.

## 9 Nach der Sanierung

Sanierungsmaßnahmen enden nicht mit der Ausführung der entsprechenden Arbeiten. Danach folgt die Bewertung der Ergebnisse, die Nachverfolgung der Einsparungen und ggf. die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen. Es ist außerdem wichtig, dass die Eigentümer bzw. Bewohner mit den Erfordernissen im Umgang mit dem sanierten Gebäude vertraut gemacht werden. Erfahrungen aus diesem Projekt können für künftige Fälle genutzt werden.

Ggf. ist der Energieversorgungsvertrag anzupassen.

Kosteneinsparungen sind zu verfolgen und den Eigentümern zur Kenntnis zu bringen.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen sind die Eigentümer oder Bewohner über die fachgerechte Nutzung der neuen Einrichtungen, wie Lüftungsanlage, Wärmeregulierung, oder Rolläden in Kenntnis zu setzen. Ein Bedienerhandbuch pro Wohneinheit oder regelmäßige Informationsgespräche können sich dabei als sehr nützlich erweisen und helfen, Fragen oder Beschwerden zu vermeiden. Zur intelligenten Nutzung von Energie siehe **Technisches Toolkit**.

Die Einsparungsmöglichkeiten, die die energetische Sanierung bietet, können jedoch nur zum gewünschten Erfolg führen, wenn sich auch das Verbrauchsverhalten ändert. Zahlreiche Publikationen und Webseiten geben Tipps zur Reduzierung des Energieverbrauchs.

## 10 Weitere Informationen

- WEG Forum Baden-Württemberg: Das Kompetenzzentrum für Wohnungseigentümergeinschaften. Informationen zu Veranstaltungen, Förderungen, etc. auf [www.weg-forum.net](http://www.weg-forum.net)
- Erfolgsbeispiel: Stuttgart, Fasanenhofstraße: Energetische Modernisierung eines Doppel-Wohn-Hochhauses aus den 1960er Jahren im Besitz einer Wohnungseigentümergeinschaft. Deutscher Bauherrenpreis 2013. [http://www.deutscherbauherrenpreis.de/wp-content/uploads/2013/10/BHP\\_2013\\_Stuttgart\\_Fasanenhofstra%C3%9Fe.pdf](http://www.deutscherbauherrenpreis.de/wp-content/uploads/2013/10/BHP_2013_Stuttgart_Fasanenhofstra%C3%9Fe.pdf)
- Zukunft Haus: Informationswebseite zum Thema energieeffizientes Bauen und Sanierungen inkl. Expertenliste und Fördermöglichkeiten
- KfW: Förderprogramme zur energieeffizienten Sanierung. <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung/>

# 11 Anhänge

## 11.1 ANHANG 1: Fragebogen für Eigentümer zum Gebäude und zur Wohnung

Wir möchten gerne erfahren, welche Probleme in Ihrem Gebäude/Ihrer Wohnung bestehen, die ein angenehmes Wohnumfeld beeinträchtigen.

### Ihr Gebäude

1. Stellen Sie sich das Gebäude vor, in dem Sie leben (das ganze Gebäude, nicht nur Ihre Wohnung). In welchem Maße stellen die folgenden Faktoren 'kein Problem', 'ein ziemliches Problem' oder ein 'großes Problem' dar.

ihr Gebäude	Kein Problem	Ein ziemliches Problem	Ein großes Problem
Undichtes oder schlecht gedämmtes Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlechte Außenfassade (z.B. Risse im Putz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feuchtigkeit oder Kondenswasser in den Gemeinschaftsbereichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlechte Innenbeleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zugige Gemeinschaftsbereiche (z.B. schlecht schließende Fenster oder Türen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freiflächen / Außenbereich in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Niedriger Gebäudewert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlechtes äußeres Erscheinungsbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Heizung in den Gemeinschaftsbereichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Heizungsregelung in den Gemeinschaftsbereichen (falls zutreffend)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Wie würden Sie insgesamt die Temperatur in den Gemeinschaftsbereichen Ihres Gebäudes im letzten Winter beschreiben? War es...

- Ihrer Meinung nach viel zu kalt
- Ihrer Meinung nach ein wenig zu kalt
- Gerade richtig
- Ihrer Meinung nach ein wenig zu warm
- Ihrer Meinung nach viel zu warm
- Beides, zu warm und zu kalt (z.B. in machen Bereichen des Gebäudes zu warm und in anderen zu kalt)

3. Wie würden Sie insgesamt die Temperatur in den Gemeinschaftsbereichen Ihres Gebäudes im letzten Sommer beschreiben? War es...
- Ihrer Meinung nach viel zu kalt
  - Ihrer Meinung nach ein wenig zu kalt
  - Gerade richtig
  - Ihrer Meinung nach ein wenig zu warm
  - Ihrer Meinung nach viel zu warm
  - Beides, zu warm und zu kalt (z.B. in machen Bereichen des Gebäudes zu warm und in anderen zu kalt)
4. Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem Erscheinungsbild der Gemeinschaftsbereiche innen im Gebäude
- Sehr zufrieden
  - Einigermaßen zufrieden
  - Weder zufrieden noch unzufrieden
  - Ziemlich unzufrieden
  - Sehr unzufrieden
5. Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem äußeren Erscheinungsbild Ihres Gebäudes
- Sehr zufrieden
  - Einigermaßen zufrieden
  - Weder zufrieden noch unzufrieden
  - Ziemlich unzufrieden
  - Sehr unzufrieden



## Ihre Wohnung

6. Stellen Sie sich nun Ihre Wohnung und ihr persönliches Lebensumfeld vor. In welchem Maße stellen die folgenden Faktoren 'kein Problem', 'ein ziemliches Problem' oder ein 'großes Problem' dar.

Ihre Wohnung	Kein Problem	Ein Ziemliches Problem	Ein Großes Problem
Ineffektive Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Heizungsregelung (z.B. kein Raumthermostat, Heizprogramm usw.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feuchtigkeit und/oder Kondenswasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlecht gedämmte Bausubstanz (z.B. fehlende Isolation an den Wänden, Loft/Dach, Fußböden etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zugluft (z.B. undichte Türen und Fenster))	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unzureichende Lüftung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schimmelbildung in den Nassbereichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schimmelbildung im Wohn- oder Schlafbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlechte Elektroinstallation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Wie würden Sie insgesamt die Temperatur in Ihrer Wohnung im letzten Winter beschreiben? War es...

- Ihrer Meinung nach viel zu kalt
- Ihrer Meinung nach ein wenig zu kalt
- Gerade richtig
- Ihrer Meinung nach ein wenig zu warm
- Ihrer Meinung nach viel zu warm
- Beides, zu warm und zu kalt (z.B. in machen Bereichen der Wohnung zu warm und in anderen zu kalt)

8. Wie würden Sie insgesamt die Temperatur in Ihrer Wohnung im letzten Sommer beschreiben? War es...

- Ihrer Meinung nach viel zu kalt

- Ihrer Meinung nach ein wenig zu kalt
- Gerade richtig
- Ihrer Meinung nach ein wenig zu warm
- Ihrer Meinung nach viel zu warm
- Beides, zu warm und zu kalt (z.B. in machen Bereichen der Wohnung zu warm und in anderen zu kalt)

9. Wenn Sie an den letzten Winter denken, würden Sie sagen, dass die Heizungsrechnungen für Ihren Haushalt (Raumheizung)

- eine hohe finanzielle Belastung
- eine ziemliche finanzielle Belastung
- oder keine finanzielle Belastung

dargestellt haben?

## **11.2 ANLAGE 2: Muster für ein Initiativschreiben an Wohnungseigentümer aus Schottland. (In Deutschland gibt es keine vergleichbare kostenlose Dämminitiative sondern Zuschüsse und Kredite mit vergünstigten Zinsen, z.B: bei der KfW.)**

Datum

### **Isolieren Sie KOSTENLOS Ihre Wände**

Der XXXXXRat und Home Energy Scotland der Schottischen Regierung arbeiten zusammen und bieten KOSTENLOS Hohlwanddämmung für Wohnblocks mit 3 oder mehr Stockwerken an. Wir wissen, dass es darüberhinaus noch mehr gibt und deshalb bieten wir eine Sonderförderung und Unterstützung für die Isolierung von Wohnungen. Wir wollen es nicht nur kostenlos machen, wir wollen es Ihnen auch leichter machen ein warmes Heim zu haben das auf lange Sicht Heizkosten einspart.

### **Warum ist es kostenlos? Wo ist der Haken?**

Wir haben Fördermittel aus einem Verbund von der Energy Company Obligation und der Schottischen Regierung akquiriert, so dass die Hohlwandisolierung für Sie kostenlos ist. Es gibt keinen Haken – es ist nicht einkommensabhängig und unterliegt keiner Bedürftigkeitsprüfung. Wenn also ihr Wohnungsgeigentum dafür geeignet ist, erhalten Sie kostenlos eine Hohlwandisolierung.

### **Ist sonst noch was zu haben?**

Ja, wenn Ihre Wohnung dafür geeignet ist, erhalten Sie auch noch weitere KOSTENLOSE Energiesparmaßnahmen, so z.B. Abdichtungsmaßnahmen

### **Wie kriegen Sie Ihre kostenlose Isolation?**

Der erste Schritt ist eine unverbindliche technische Begehung Ihrer Wohnung. Da Sie in einer Wohnung leben, brauchen wir auch noch einige Angaben zu dem Wohnblock in dem Sie leben. Bitte besuchen Sie [www.changeworks.org.uk/platform](http://www.changeworks.org.uk/platform) und füllen das Formblatt aus. Wenn Sie Hilfe benötigen oder gerne ein Papierformular hätten, können Sie kostenfrei Home Energy Scotland unter 0808 808 2282 anrufen.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Important person  
XXXX Council  
council.gov.uk

XXXXX, Manager  
Home Energy Scotland, South East  
homeenergyscotland.org