



Fachforum Sanierung in Wohnungseigentümer- Gemeinschaften

Sanierung von WEG-Gebäuden aus Eigentümersicht



Ziele und Leistungen des Eigenheimerverbandes Bayern e.V.



Wer sind wir?

Heute: Eigenheimerverband Bayern e.V.

- Gründung 1946 8.600 Mitglieder
- Heute 2015 ca. 79 900 Mitglieder

organisiert in 368 örtlichen
Siedler-oder Eigenheimervereinen



Wer sind unsere Mitglieder?

In der Regel:

Eigentümer von Ein-und Zweifamilienhäusern
in Bayern

Es kommen immer mehr

Eigentümer von Eigentums-Wohnungen zu uns



Rechtsberatung in Fragen

- Angelegenheiten die Haus und Grundbesitz betreffen, z.B.
- Testament
- Erbschaft
- Nachbarschaftrecht
- Mietrecht, aktuelle Mietverträge
- Steuerfragen
- Versicherungsfragen
- **WEG-Recht**



Vorteile einer Mitgliedschaft

Haus-und Grundstücks-
Haftpflichtversicherung

Wichtig für Sondereigentum!



Bauherren- Haftpflichtversicherung





- † Der Verband
- † Die Leistungen
- † Aktuelles
- † Publikationen
- † Fachinformation
- † Presse
- † Newsletter
- † Mitglied werden
- † Kontakt
- † Partner
- † Suche



Wahlprüfsteine zur Landtagswahl 2013

Stellungnahmen der im Bayerischen Landtag vertretenen Parteien

→ [mehr](#)

Nürnberger Erklärung

Warum der verfehlte kommunale Straßenbau die Bürger zu bundesweitem Widerstand veranlasst!

→ [mehr](#)

Herzlich Willkommen beim Eigenheimerverband Bayern.

Werden Sie Mitglied und genießen Sie Vorteile:

- Interessensvertretung
- Illustrierte Monatszeitschrift Siedlung und Eigenheim
- Rechtsberatung
- Haftpflichtversicherungsschutz für Haus und Garten
- Bauherren-Haftpflichtversicherungsschutz
- Beratung für Bauwillige
- Gartenfachliche Betreuung

Und dies alles für einen geringen Mitgliedsbeitrag!

Mehr Informationen finden Sie [hier](#).



Monatliche Zeitschrift „Siedlung und Eigenheim“



Politik
Recht
Steuern

Nach dem Scheitern des Steuergesetzes: Finanzielle Unterstützung oder fauler Kompromiss?

Wärmedämmung

Eine optimale Wärmedämmung sollte der erste Schritt einer Sanierung sein. Der Deutschen Energieagentur Dena zufolge können allein dadurch bis zu 70 % an Energie gespart werden.

Foto: pixello.de/Daniel Benberg

Die steuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen ist endgültig vom Tisch. Diese Nachricht, die im Dezember bekannt wurde, war für viele Hausbesitzer eine herbe Enttäuschung. Vor allem diejenigen, die seit Jahren mit dem Gedanken gespielt hatten, ihr Eigenheim energetisch zu sanieren, müssen jetzt umdenken. Denn mit dem Steuerbonus hätten die Besitzer von selbst genutztem Wohnneigentum rund 20 % von der Steuer abziehen können. Damit wäre auch für die Eigentümer kleinerer Immobilien die Möglichkeit geschaffen worden, ihr Heim zu modernisieren, um Strom- und Heizkosten auf Dauer deutlich zu senken. Statt der Steuervergünstigungen hat die Bundesregierung nun eine Entscheidung getroffen, die bei Weitem nicht für alle hilfreich ist. So gewinnen andere Maßnahmen zur Kosteneinsparung zusätzlich an Bedeutung. In diesem und den folgenden Beiträgen geben wir Informationen zum Thema „Energie“.

Für die komplette energetische Sanierung eines Altbaus muss mit Kosten von etwa 50.000 bis 70.000 Euro gerechnet werden. Wer davon 20 %, also 10.000 beziehungsweise 14.000 Euro, steuerlich absetzen könnte, dem wäre bei der Finanzierung gut geholfen – doch daraus wird nichts. Nach über einem Jahr des Streitens und Diskutierens wurde der Gesetzentwurf vom Bundesrat abgelehnt. Grund war der Widerstand der Bundesländer, die sich durch die Steuerbefreiung mit erheblichen Einbußen konfrontiert sahen. Auch auf einen Ausgleich konnten sich Bund und Länder nicht einigen. 600 Millionen Euro im Jahr hätte die Bundesrepublik zur Finanzierung des Steuernachlasses bereitgestellt. Stattdessen sind es jetzt

300 Millionen Euro, mit denen die Regierung den KW-Fond jährlich aufstocken will. Damit stehen nun jedes Jahr insgesamt 1,8 Milliarden Euro für die energetische Sanierung zur Verfügung. Im Detail sieht die neue Regelung folgendes vor: Für Einzelmaßnahmen können nun Zuschüsse von maximal 5000 Euro beantragt werden (bisher lag hier die Höchstgrenze bei 3750 Euro). Dafür sind jedoch gewisse Bedingungen zu beachten: So muss beispielsweise bei neuen Fenstern ein Wärmedämmwert von 0,25 W/m²K erreicht werden. Wer viel investieren kann und es schafft, seine Immobilie gemäß den Standards eines Effizienzhauses 55 aufzurüsten, kann bis zu 18.750 Euro erhalten (zuvor 15.000 Euro). Für ein Effizienzhaus 70 gibt es einen

Zuschuss von maximal 15.000 Euro (bisher 13.125 Euro). Alternativ gibt es Darlehen bis zu 50.000 Euro zu einem Effektivzins von 1 %.

Wenn kein Kredit mehr möglich ist

Jedoch gibt es bei der Umsetzung des Förderprogramms ein paar Knackpunkte. Zum einen haben einige Hausbesitzer noch den Kredit für ihr Eigenheim laufen, sodass ein weiteres Darlehen unter Umständen gar nicht bewilligt wird. Zum anderen sind viele Eigenheimbesitzer bereits im Rentenalter und bekommen daher gar keinen Kredit mehr.

Dieses Problem bestätigt auch Heinrich Rösl, Präsident des Eigenheimerverbandes Bayern: „Die meisten Eigenheimbesitzer stottern 20 Jahre lang Monat für Monat einen Kredit ab, ein Darlehen in Höhe von 50.000 Euro würden sie gar nicht mehr bekommen.“ Umso mehr bedauert Rösl das Scheitern des Steuergesetzes: „Steuerliche Anreize wären eindeutig sinnvoller gewesen.“

Einsparmöglichkeiten bis zu 70 %

Dennoch muss Rösl zufolge die energetische Sanierung weiter

vorangetrieben werden. Jährlich wird nur etwa 1 % der Wohngebäude saniert. Dabei ist das Einsparpotenzial enorm: Der Deutschen Energieagentur Dena zufolge können allein durch eine bessere Dämmung bis zu 70 % an Energie gespart werden. Knapp 40 % der Endenergie werden für Heizung, Warmwasser und Beleuchtung verbraucht. Das monatliche Ringen um Fördermittel hat die Bürger verunsichert. Sanieren oder lieber noch abwarten? Fakt ist: Die meisten Stromanbieter haben angekündigt, in diesem Jahr ihre Preise zu erhöhen, teilweise um 30 %. Ebenso die Erdgasversorger: Sie heben ihre Preise um durchschnittlich 12 % an. Je mehr sich also Gas- und Ölpreise verteuern, desto eher lohnt sich die energetische Sanierung.

Erster Schritt: Energieberater

Doch für viele stellt sich die Frage: Wie saniere ich richtig? Die meisten sanierungswilligen Immobilienbesitzer haben gar nicht genügend Kenntnisse über die erforderlichen Maßnahmen und



Steigende Strom- und Heizkosten machen eine energetische Sanierung der eigenen vier Wände dringend erforderlich. Es ist ratsam vor energetischen Sanierungsmaßnahmen einen Energieberater zu konsultieren. Er erläutert die verschiedenen Formen des baulichen Wärmeschutzes, gibt fachkundige Empfehlungen und Hinweise zu Förderprogrammen.

Foto: pixello.de/Rainer Sturm

Möglichkeiten. Grundvoraussetzung für eine effektive Sanierung ist deshalb die professionelle

Beratung durch einen Energieexperten.

„Die Beratung kostet etwa 300 Euro und sollte in jedem Fall vom Staat bezahlt werden“, fordert Rösl. Energieberater arbeiten unabhängig, sie begutachten das Gebäude, erstellen einen Bericht und geben Empfehlungen ab. Zudem erläutern sie die verschiedenen Formen der erneuerbaren Energien (wie Pellets-Heizung und Wärmepumpe), des baulichen Wärmeschutzes (Dach, Kellerdecke, Außenwand und Fenster) und der Haustechnik (wie Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung).

Weitere Informationen unter www.eigenheimerverband.de sowie unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Melanie Mörtlbauer



Foto: pixello.de/ media



Interessensvertretung

- gegenüber Bund, Ländern und Gemeinden.
- gegenüber der Gesetzgebung.
- gegenüber der Verwaltung.



Viele WEG-Anlagen sind in den 1970er bis 1980er Jahren errichtet worden!

Beispiel energetische Sanierung:

Für WEGs gibt es kaum
Energieberatungsangebot für
Wohnungseigentümer

KfW Fördermittel für
Wohnungseigentümer nur schwer zu
erhalten



Allgemeine Überlegungen: (am Beispiel energetische Sanierung)

- Bestandserfassung Gebäudehülle und Anlagentechnik
- Energetisches Konzept-Blick in die Zukunft
- Langzeitkonzept mit realistischer Rücklagenbildung
- Einsparungen realistisch berechnen
- Durchführung in der WEG
- WEG-Beschlüsse



Allgemeine Überlegungen: (am Beispiel energetische Sanierung)

- Fördermittel
- Projektsteuerung



Bessere Förderung der energetischen
Modernisierung von
Wohneigentumsanlagen

Verbesserung des Zugangs von WEGs zu
Fördermitteln Zuschussvariante
optimieren!

Förderfrist muss verlängert werden, da
WEG längere Entscheidungsprozesse
haben



Eigentümer wollen kein Geld ausgeben und sind mit dem Thema überfordert.

Wollen sparen, jedoch kein Geld dafür ausgeben.

Sie sind nicht in der Lage, Kosten gegen Nutzen aufzurechnen und meinen, dass sie Geld ausgeben und nichts dafür bekommen.



Dies würde Arbeit bedeuten und Geld kosten.

Die Arbeit möchte in unserer kleinen WEG niemand auf sich nehmen, also zahlt man die hohen Energiepreise und meckert hinterher.

Geld ist sowieso knapp in unserer WEG, da beachtliche Aufwendungen in Instandhaltungsmaßnahmen jeglicher Art durchgeführt werden müssen.



Energetische Verbesserungsmaßnahmen sind kein Thema, da von der Gemeinschaft nur Instandhaltungs-Maßnahmen, keine Verbesserungsmaßnahmen getragen werden.

Die meisten in der Gemeinschaft sind nicht bereit, darüber hinaus in Verbesserungsmaßnahmen zu investieren.

Es steht zwar eine Fassadensanierung in den nächsten Jahren an. Aber selbst dabei wird eine Dämmung in der Kosten-Nutzen-Abwägung abgelehnt.



Diese persönlichen Kommentare spiegeln die zwei größten Hemmnisse wieder, an denen energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentumsanlagen scheitern:

1. Die Untätigkeit des Verwalters, des Beirats und der Miteigentümer.
2. Das mangelnde Geld bzw. die zu langsame Amortisation. In diesen bisher inaktiven Gemeinschaften ist es daher unerlässlich, in den nächsten Jahren gezielte Aufklärung zu betreiben.