

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

Referent :

Dipl. Ing. (FH) Hasan Coskun

Sachkundiger Planer für Betoninstandsetzung/Energieberater

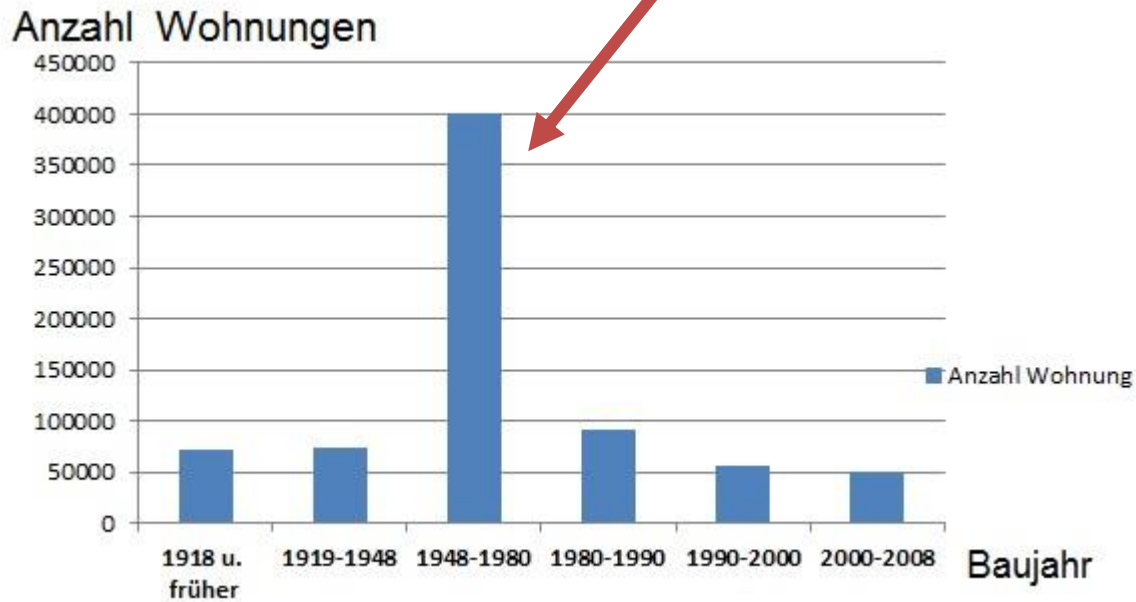
Ingenieurgesellschaft mbH für Rationelle
Instandsetzung –Coskun-
Gutzkowstraße 11
80686 München

1. Schwierigkeiten bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen bei WEGs auf Grund von Instandsetzungsstaus und Finanzierungsbedarf
2. Lösungsansätze für die Kombination von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen mit energetischen Maßnahmen

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

Situation Bestandsgebäude in München Anzahl nach Baujahr



Situation Bestandsgebäude in München

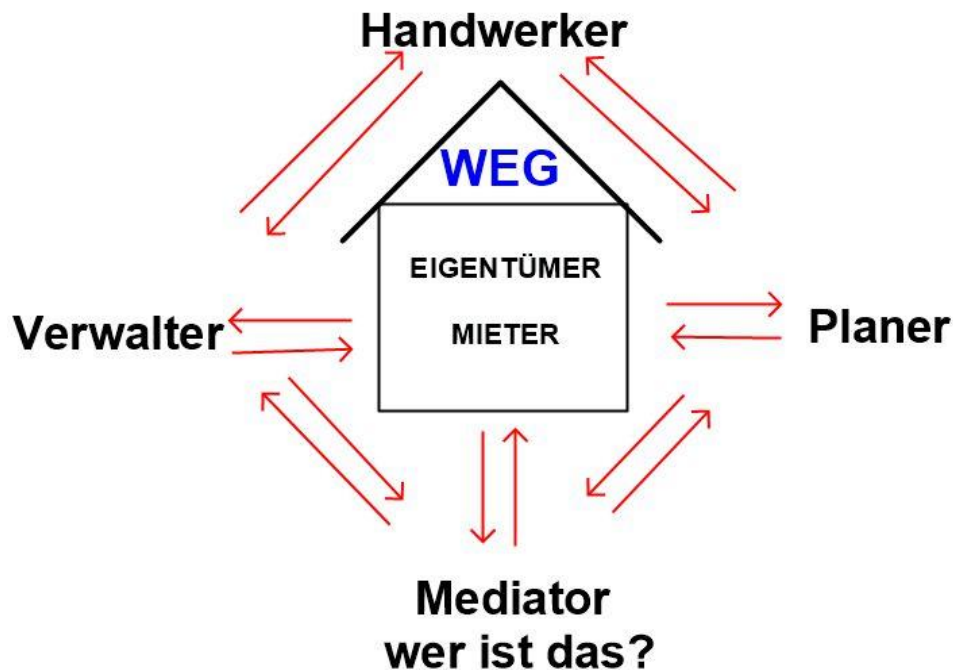
- 807.000 Bestandswohnungen Stand 2019
 - 400.000 Wohnungen Baujahr 1948-1980
 - ca. 6.000 Wohnungen werden derzeit pro Jahr gebaut
→ weniger als 1 % des Bestandes
 - Altbauten, die vor der WSV 1984 gebaut worden sind, weisen einen hohen Energiebedarf auf
 - energetische Sanierung sehr wirtschaftlich
- großer Instandsetzungsstau vor allem bei WEGs**

1. Schwierigkeiten bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen bei WEGs
 - Schnittstellenproblem zwischen den Beteiligten
 - Unterschiedliche Interessen der Beteiligten
 - Finanzierungsplan fehlt in der Regel
 - Rechtliche Hürden WEG Gesetz

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

- Schnittstellenproblem zwischen den Beteiligten



Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug
Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

Sondereigentum →



- Kein Anreiz für Hausverwaltungen an energetischen Sanierungen wegen **mangelnder Honorierung für Sonderaufgaben**.
- Verwaltervertrag auf Leistungen des Verwalters bzgl. Betreuung von Sanierungen anpassen / Sonderentgelt
- Zuführung zur Rücklage oft zu gering (Entscheidung Eigentümer)
- Beschlusskompetenz der WEG bei Sanierung teilweise eingeschränkt. Verbesserung durch WEG Novelle 2020

2. Lösungsansätze für die Umsetzung von Instandsetzungen kombiniert mit energetischen Sanierungen in WEGs

- Rechtzeitige Bestandsaufnahme des Istzustandes
 - - Instandsetzungskonzept
 - - Grundlage des Finanzierungsplan (Kostenaufwand)
 - Darstellung der Vorteile einer zusätzlichen energetischen Sanierung für alle Beteiligten
- Win-Win Strategie Warmmietneutrale Sanierung**

Vereinbarung von Sanierungszielen/Qualitätsstandards

I. Bestandsaufnahme

Sanierungsziele können nur festgelegt werden, wenn Istzustand des Gebäudes bekannt ist.

II. Festlegung Sanierungsziele anhand Energieausweis (bedarfsorientierter Ausweis)/BAFA Sanierungsfahrplan

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

C. Empfehlungen zur Erstellung von Sanierungskonzepten

Ergänzend zu den Anforderungen im Münchner Qualitätsstandard wird empfohlen, vor der Durchführung einzelner Sanierungsmaßnahmen die Erstellung eines Sanierungskonzepts zu beauftragen.

Ziel:

Die Sanierungskonzepte stellen dar, mit welchen Maßnahmen das bestehende Gebäude dauerhaft werthaltig und gut vermietbar bleibt, bei niedrigem Energieverbrauch bzw. größtmöglicher Barrierefreiheit. Die Sanierungskonzepte geben Kenntnis über den zeitlich gestaffelten Bedarf an Finanzmitteln für die jeweiligen Maßnahmen.

Definition:

In dem zu erstellenden Sanierungskonzept wird in Absprache zwischen der Fachplanerin, dem Fachplaner und der/dem AG ein Maßnahmenkatalog zum Erreichen eines hohen energetischen Standards oder der Erreichung einer größtmöglichen Barrierefreiheit für das Gebäude festgelegt.

Hinweis:

Die Erstellung eines Sanierungskonzeptes ersetzt nicht die erforderlichen Planungsleistungen für die Sanierungsmaßnahmen. Diese sind gesondert zu beauftragen und zu vergüten. In den jeweiligen Sanierungskonzepten nach dem „Münchner Qualitätsstandard“ müssen je Maßnahme mindestens die Anforderungen entsprechend

C.1 Sanierungskonzept mit hochwertigem energetischen Standard

Ziel:

Erstellung eines Konzepts, mit dem der Wärmeschutz der Gebäudehülle und die Anlagentechnik des Gebäudes so verbessert werden kann, dass das Gebäude nach der Umsetzung dieser Maßnahmen den Anforderungen eines hochwertigen energetischen Standards genügt – zum Beispiel entsprechend den Förderprogrammen der KfW.



Hinweis:

Zur fachgerechten Planung und Ausführung von Wärmedämm-Verbundsystemen enthält das WDVS-Schulungshandbuch «Qualität im System» vom Fachverband Wärmedämm-Verbundsysteme e.V. sowie das BFS-Merkblatt Nr. 21 «Technische Richtlinien für die Planung und Verarbeitung von Wärmedämm-Verbundsystemen» vom Bundesausschuss Farbe und Sachwertschutz wertvolle Hinweise. Bei der Planung von Innendämm-Systemen ist die Technische Richtlinie zur Innendämmung von Außenwänden mit Innendämm-Systemen (IDS) vom Fachverband Wärmedämm-Verbundsysteme e.V. in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Ziel:

Die Sanierungskonzepte stellen dar, mit welchen Maßnahmen das bestehende Gebäude dauerhaft werthaltig und gut vermietbar bleibt, bei niedrigem Energieverbrauch bzw. größtmöglicher Barrierefreiheit. Die Sanierungskonzepte geben Kenntnis über den zeitlich gestaffelten Bedarf an Finanzmitteln für die jeweiligen Maßnahmen.

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

- Rücklagenkalkulation gemäß Lebenserwartung Bauteile

Anwesen: **Musterstr. 99, 99999 Beispielhausen**

| Maßnahme | Periode der Fälligkeit in Jahren | Geschätzte Kosten | Gebäudealter | Geldbedarf im Jahr | Geldbedarf summiert | Sparbedarf pro Jahr |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Streichen Treppenhaus | 10 | 5.000,00 € | 10 | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 500,00 € |
| Streichen Fassade | 15 | 15.000,00 € | 15 | 15.000,00 € | 20.000,00 € | 1.333,33 € |
| Erneuerung Fenster | 25 | 60.000,00 € | 20 | 25.000,00 € | 45.000,00 € | 2.250,00 € |
| Erneuerung Heizkessel | 20 | 20.000,00 € | 25 | 60.000,00 € | 105.000,00 € | 4.200,00 € |
| Erneuerung Dach | 30 | 35.000,00 € | 30 | 55.000,00 € | 160.000,00 € | 5.333,33 € |
| Sanierung Rohrleitungen | 50 | 30.000,00 € | 35 | 0,00 € | 160.000,00 € | 4.571,43 € |
| Sanierung Aufzug | 50 | 30.000,00 € | 40 | 25.000,00 € | 185.000,00 € | 4.625,00 € |
| Sonstiges 1 | 25 | | 45 | 15.000,00 € | 200.000,00 € | 4.444,44 € |
| Sonstiges 2 | 35 | | 50 | 125.000,00 € | 325.000,00 € | 6.500,00 € |
| Sonstiges 3 | 40 | | 60 | 135.000,00 € | 460.000,00 € | 7.666,67 € |
| | | | 70 | 5.000,00 € | 465.000,00 € | 6.642,86 € |
| | | | 75 | 15.000,00 € | 480.000,00 € | 6.400,00 € |
| | | | 80 | 25.000,00 € | 505.000,00 € | 6.312,50 € |
| | | | 90 | 55.000,00 € | 560.000,00 € | 6.222,22 € |
| | | | 100 | 60.000,00 € | 620.000,00 € | 6.200,00 € |

Nicht berücksichtigt sind in der obigen Aufstellungen die erforderlichen Sanierungen innerhalb des Sondereigentums, wie z.B.: Bodenbeläge, Elektroverteilung, Estrich, Verputz, Armaturen, Sanitäreinrichtung, Fliesenbeläge an Wänden und Böden,

Finanzierungsplan WEGs

- Anpassung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
- Finanzierung Maßnahme über Darlehen KFW/usw.
 - WEG kann seit 2007 als teilrechtsfähiger Verband ein Darlehen im eigenem Namen aufnehmen.
 - Beschlusskompetenz für Aufnahme eines Darlehens zulässig gemäß BGH

Darlehensvertrag wird von der WEG abgeschlossen

1. WEG beschließt energetische Sanierung
2. Der Hausverwalter schließt den Darlehensvertrag bei einer Bank im Namen der WEG ab

Maßnahmen müssen den KfW Bedingungen entsprechen und von einem Sachverständigen bestätigt werden

- Darlehen für WEG

Wir sind die Spezialbank der Wohnungswirtschaft

Die WEG Bank AG ist Deutschlands einzige Bank, die sich gleichermaßen auf die Belange der Immobilienverwaltung wie auch die Optimierung von Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit des modernen Zahlungsverkehrs spezialisiert hat.

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug
Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

- Darlehen für WEG **seit Sep/2018 möglich**



**Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Förderung
von Wohnungseigentümergeinschaften (BayMod-WEG)**



Zuschüsse Stadt München & der BAFA

- Münchner Förderung Energieeinsparung (FES)
Änderung Richtlinien April/2019
- BAFA Förderung für Einzelmaßnahmen seit 01/2021
Planungskosten werden bis € 20.000,- zu 50 % gefördert
Zuschusshöhe 20% auf Baukosten

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

Beispielsanierungen Kombination Instandsetzung + Energetische Sanierung



Beispielsanierungen Kombination Instandsetzung + Energetische Sanierung

- München Perlach Sanierung **vorgehängte Fassade + Balkonsanierung** nach KFW/FES 2017-2019
140 Wohnungen /Bausumme € 2.638 Mio.
 - Förderung KFW/FES € 484.000 (ca. 18,35%)
 - Mehrkosten von ca. 3 % durch KFW statt ENEC
- Besonderheit: Hydraulischer Abgleich Wohnungen
Thermostatventile sind Sondereigentum

Beispielsanierungen Kombination
Instandsetzung + Energetische Sanierung

Lösung für hydraulischen Abgleich

**Beauftragungsvollmachten
Kostenübernahmerklärungen
von jedem Eigentümer
erforderlich!!!**



Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

Beispielsanierungen Kombination Instandsetzung + Energetische Sanierung



Insgesamt 12 Häuser

6 Häuser waren bereits saniert

Beispielanierungen Kombination Instandsetzung + Energetische Sanierung

- München Neuhausen Sanierung **Flächdächer** nach KFW/FES 2017-2020
265 Wohnungen /Bausumme € 772.000,-
-- Förderung KFW/FES € 235.000,- (ca. 30 %)
- Mehrkosten von ca. 3,1 % durch KFW statt ENEC
- Besonderheit: 3 Bauabschnitt Feste Preisverhandlung
Instandsetzungsarbeiten Preiserhöhung von 3-5% üblich

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?

Beispielsanierungen Kombination Instandsetzung + Energetische Sanierung



Beispielsanierungen Kombination
Instandsetzung + Energetische Sanierung

Fürstenfeldbruck Sanierung **vorgehängte Fassade +**
Balkonsanierung nach KFW 2020-2021

120 Wohnungen /Bausumme € 2.2 Mio.

-- Förderung KFW € 270.000 (ca. 12 %)

Mehrkosten von ca. 3,8 % durch KFW statt ENEC

Besonderheit: Abstimmung der gesamten Maßnahmen
mit dem Vogelschutzbund
Gerüststellung/Ersatzbrutplätze geschaffen

Der klassische Sanierungsbedarf: Tiefgaragen, Flachdach, Fassade, Aufzug

Fehlt das Geld für die energetische Sanierung?



Bleiben Sie
gelassen.

Danke für Ihre
Aufmerksamkeit.