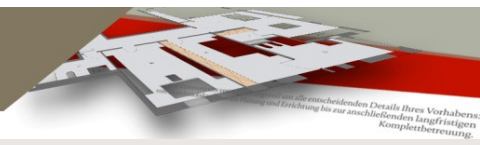




Umsetzung energetischer Sanierungen in der WEG aus Sicht der Verwaltung Vorstellung anhand von Praxisbeispielen

**SÜD
HAUS
BAU**

Wir können uns verantwortlich um alle wesentlichen Details Ihres Vorhabens kümmern und Sie bei der Planung und Errichtung bis zur abschließenden langfristigen Objektbetreuung unterstützen. Ihre Verantwortung für die Planung und Errichtung ist nur eine Komponente der gesamten Verantwortung für die Umsetzung des Vorhabens.



Vorstellung



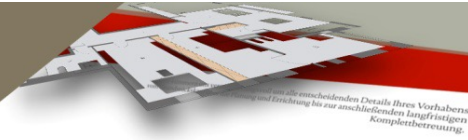
Sabine Angerer-Gayer

Leitung
WEG-Verwaltung

T 089.2 72 74 -407
F 089.2 72 74 84 -407
M 0176.127 274 40
angerer-gayer@suedhausbau.de

Südhausbau Verwaltung
GmbH & Co. KG
Hohenzollernstr. 150
80796 München
www.suedhausbau.de

Vertrauen erleben



Inhalt meines Vortrags

Darstellung einer energetischen Sanierung aus der Praxis des WEG Verwalters

- Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung
- Vorbereitung ist alles
- iSFP
- WEG – Darlehen
- Zu beachten

Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung

München Aubing:
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS)



- Beispielhaft für alle größeren Sanierungen
- Wie kann der Verwalter unterschiedliche Eigentümergruppen wie Kapitalanleger, Eigennutzer, ältere Eigentümer, junge Familien für eine Maßnahme begeistern

Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung

München Aubing:
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS)



Gesamtkosten:
1.400.000 Euro
Zuschuss Oberbayern:
500.000 Euro

- 540 Wohnungen
- 5 Wohnblöcke
- 7 Garagenhäuser
- **Über 800 Eigentümer**



aktiv.gestalten

Radolfzeller Straße 8 - 46 und 7 - 9a,
81243 München - Neuaubing

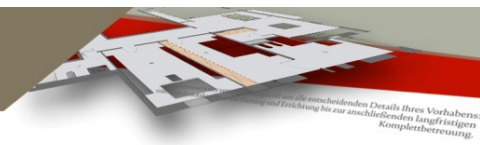
Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung
in einem Bund-Länder-Programm und
mit Mitteln der Landeshauptstadt München.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

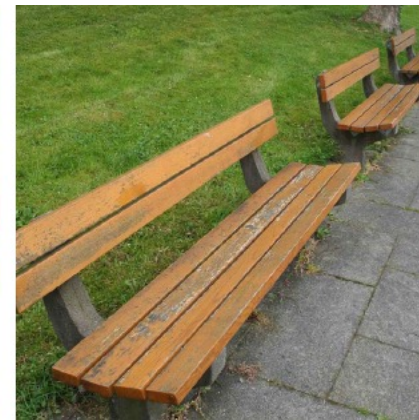


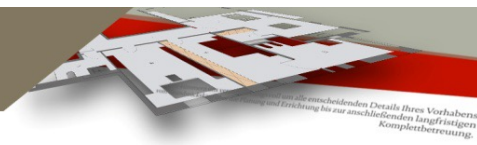
Landeshauptstadt
München



Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung

München Aubing:
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS)





Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Begehungen

München Aubing:

Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



- Die Beiräte und maßgebliche Eigentümer informieren und in die Entscheidung einbinden
- Begehung mit MGS, Beiräten, Architekten

Gefühle, Wünsche, Ideen, Sorgen und Ängste der Bewohner ernst nehmen

Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Sommerfest

München Aubing:

Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



Abb. 51 - Erläuterung der Plakate in Kleingruppen

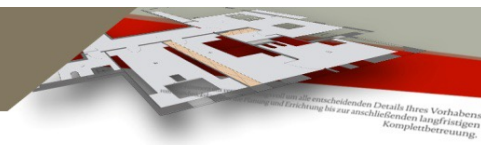


Abb. 52 - Vorstellung der Planung von MGS und adierolesch

Info Veranstaltung I:

- Sommerfest für **alle Bewohner, auch Mieter**
- Zusammentreffen bei Kaffee und Kuchen
- Verkaufserlös Spenden für die Kirchengemeinde

Gefühle, Wünsche, Ideen, Sorgen und Ängste der Bewohner ernst nehmen



Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Sommerfest

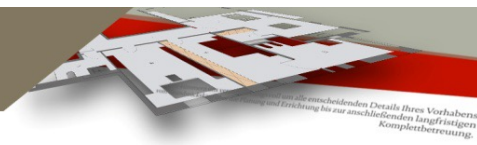
München Aubing:

Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



- Visualisierung der einzelnen Bausteine
- Abfrage der unterschiedlichen Möglichkeiten mit unterschiedlichen Farben
- Bänke, Spielgeräte, Fahrradhäuser

Gefühle, Wünsche, Ideen, Sorgen und Ängste der Bewohner ernst nehmen



Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Eigentümerbeteiligung

München Aubing: Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



Abb. 64 - Im Vordergrund: Informationstische zum Förderprogramm der MGS



Abb. 65 - Im Hintergrund: Darstellung der Vorentwürfe auf Plakaten



Abb. 66 - Diskussionen vor den Plakaten

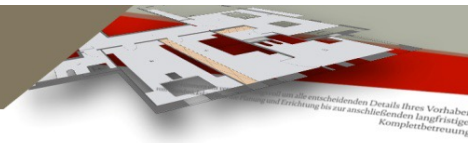


Info Veranstaltung II - Eigentümerbeteiligung

- Vorstellung der Ergebnisse des Sommerfestes

- Weiteres Eingrenzen

Gefühle, Wünsche, Ideen, Sorgen und Ängste der Bewohner ernst nehmen



Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Eigentümerbeteiligung

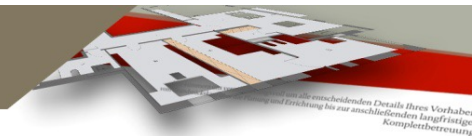
München Aubing:

Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



- **Eigentümerversammlung** in 5 Blöcken und 7 Garagenhäusern
- Laufende Information der Eigentümer über den aktuellen Planungsstand

Gefühle, Wünsche, Ideen, Sorgen und Ängste der Bewohner ernst nehmen



Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Eigentümerbeteiligung

München Aubing:

Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



- Finanzierungsmöglichkeiten aufzeigen
- **z.B. Sonderumlagen** in 4 kleinen Raten über einen längeren Zeitraum
- Alternative WEG Darlehen
- **Von Planung bis Ausführung 5 Jahre (!)**

Gefühle, Wünsche, Ideen, Sorgen und Ängste der Bewohner ernst nehmen

Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Eigentümerbeteiligung

München Aubing:

Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



- **Genug Zeit geben**
- **Niemand überfordern**
- **Gespräche suchen**
- **Von Planung bis Ausführung 5 Jahre (!)**

Gefühle, Wünsche, Ideen, Sorgen und Ängste der Bewohner ernst nehmen

Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Info-Messe, Workshop

Wohn- und Gewerbeanlage in Schwabing

Sanierungsstau – Dach, Balkone/Terrassen, Fassade, Fenster, TG Decke, Tiefgarage, Abwasserleitungen

Sehr geehrte Eigentümerinnen,
Sehr geehrter Eigentümer,

wir möchten Sie ganz herzlich am

09.02.2023 ins **Hansa-Haus KHH, Brienner Str. 39 in 80333 München**

zu einer Informationsveranstaltung rund um das Thema:

→ geplante Sanierungen in der Amalienpassage einladen.

Fachleute aus der Technik und Planung werden Ihnen
von 15.00 Uhr bis 22.00 Uhr
alle Ihre Fragen individuell beantworten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich umfassend über die anstehenden
Sanierungsmaßnahmen zu folgenden Themen zu informieren:

- *Sanierung der Grundleitungen*
- *Ergebnisse der Beton-Beprobung in der TG*
- *Unterschied zwischen Einrohr- und Zweirohrheizung*
- *Sanierung Decke in der TG*
- *Heizung / Sanitärsanierung in einer Wohneinheit*
- *Ist-Zustand Balkone und Terrassen Darstellung mögl. Sanierung*

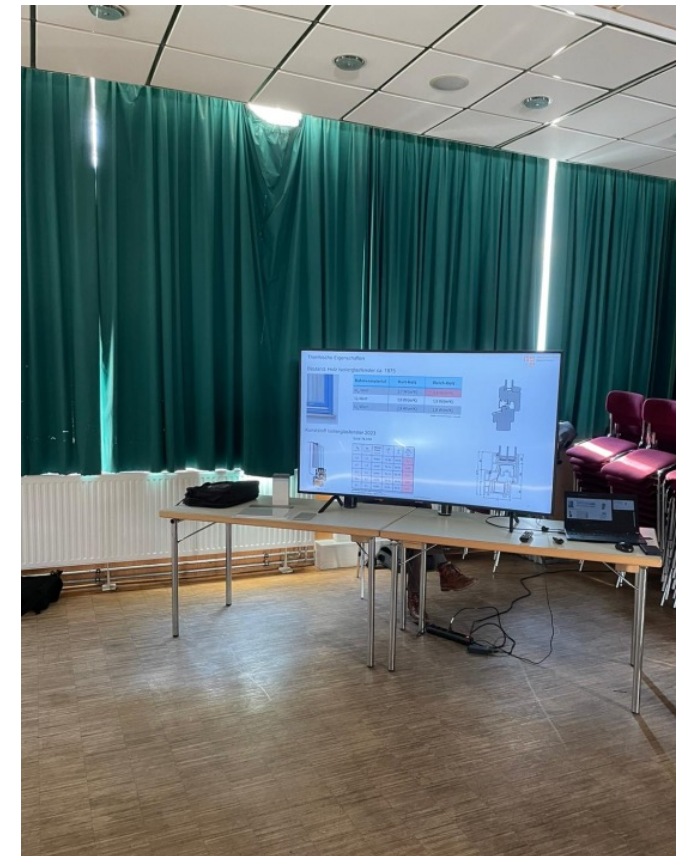
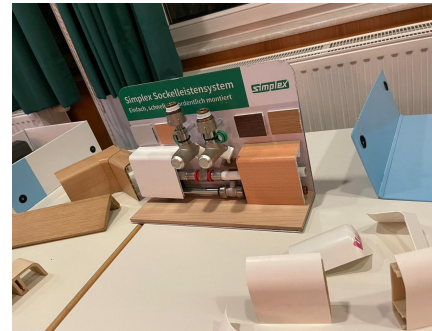
Hierzu finden unterschiedliche Workshops von 16.00 Uhr – 19.45 Uhr statt.

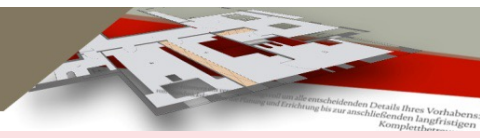


Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Info-Messe, Workshop

Wohn- und Gewerbeanlage in Schwabing

Sanierungstau – Dach, Balkone/Terrassen, Fassade, Fenster, TG Decke, Tiefgarage,
Abwasserleitungen



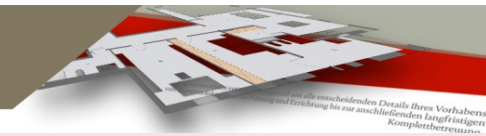


Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Info-Messe, Workshop

Wohn- und Gewerbeanlage in Schwabing

Sanierungstau – Dach, Balkone/Terrassen, Fassade, Fenster, TG Decke, Tiefgarage, Abwasserleitungen

| Von | Bis | Referent / Firma | Thema |
|-------|-------|---|---|
| 16:00 | 16:15 | Hr. Steinmüller / Fr. Hornung Südhausbau Verwaltung | Keine Angst vor dem Kundenportal und der hybriden Eigentümerversammlung – Kleine Einführung und Hinweise zur Benutzung |
| 16:30 | 16:45 | Herr Nöthe Fa. Beta Plan | Sachstand zur Ausarbeitung der Sanierung der Grundleitung Anhand einer Videodokumentation wird das Schadensausmaß gezeigt |
| 17:00 | 17:15 | Herr Seydt / Herr Simon Ingenieurbüro MSP | Ergebnisse der Tiefgaragen Beton Beprobungen Gegenüberstellung der Auswertungen 2015 zu 2022 |
| 17:30 | 17:45 | Rechtsanwalt Herr Dr. Fichtner | Erläuterung Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum, sowie die Auswirkungen dieser Unterteilung auf die anstehende Sanierung |
| 18:00 | 18:15 | Herr Bosch / Herr Gillhuber Ingenieurbüro Wassernetz | Unterschiede Einrohr- zu Zweirohrheizung |
| 18:30 | 18:45 | Herr Seydt / Herr Simon Ingenieurbüro MSP | Tiefgaragen Decke Darstellung des Planungsstandes sowie Erläuterung der Problematik |
| 19:00 | 19:15 | Herr Bosch / Herr Gillhuber Ingenieurbüro Wassernetz | Darstellung der einzelnen Sanierungsschritte für Trink- und Abwasser sowie der Heizkörperanbindungen anhand einer beispielhaften Ein-Zimmer-Wohnung in Amalienstr. 87 |
| 19:30 | 19:45 | Herr Seydt / Herr Simon Ingenieurbüro MSP | Dacht / Terrassen / Balkone Erläuterung zum Ist Zustand und Darstellung möglicher Sanierungen |

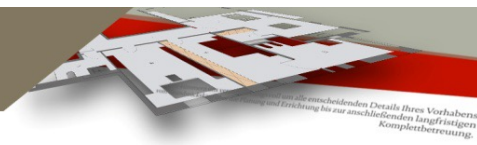


Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Info-Messe, Workshop

Wohn- und Gewerbeanlage in Schwabing

Sanierungstau – Dach, Balkone/Terrassen, Fassade, Fenster, TG Decke, Tiefgarage, Abwasserleitungen





Vorbereitung ist Alles

Mitstreiter suchen, am Besten den Beirat

- Der Beirat und
- die Hausverwaltung stellen den Eigentümern gemeinsam die Schäden am Gebäude vor.

BEIRAT DER HAUSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT XY STRASSE , MÜNCHEN

AGENDA

- ❖ Hauseingangsbereich (Podeste / Dächer / Vorplätze)
- ❖ Fahrradstellplätze
- ❖ Müllhäuser
- ❖ Außenfassade Ost, Süd- und Nordseite
- ❖ Hauptweg Haus 705
- ❖ Hausmeister
- ❖ Waschhäuser Bodenbelag

WAS HABEN WIR ANGESCHAUT?

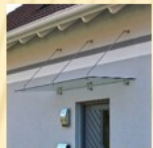


WAS HABEN WIR FESTGESTELLT?



Zustand:

- Provisorische Behebung der Befestigung der Nut-und Federbretter.
- Schlechte Sicht auf den Eingangsbereich
- Beschattung des Eingangsbereichs



Vorschlag:

- Erneuerung durch ein Glasdach
- Neugestaltung eines behindertengerechten Treppenbereichs



- Wärmetechnische Probleme werden Größtenteils behoben. Besseres Raumklima in den Wohnungen. - Baumbestand Besseres Raumklima in den Wohnungen.

WAS HABEN WIR FESTGESTELLT?



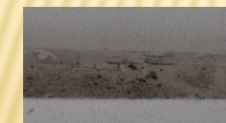
Zustand:

- Optisch
- Verschmutzung der Fassaden durch Mikroorganismen Algen und Pilzen
- Technischer Zustand der Fugen

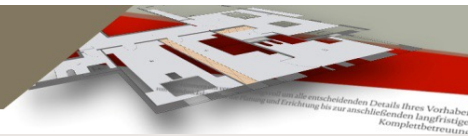


Vorschlag:

- Es ist anzuregen die Fugen langfristig dauerhaft zu erneuern. Durch Anbringung einer Vorsatzfassade die Fugen auf lange Sicht zu schützen und an die Westfassade anzupassen.
- Wärmetechnische Probleme werden damit Größtenteils behoben. Dadurch besseres Raumklima in den Wohnungen



- Beispiel: Besichtigungsmöglichkeit Haus 701- 703



Vorbereitung ist Alles

Erster Schritt: Grobkostenplanung mit Grobkostenschätzung

- Dadurch erhalten die Eigentümer einen ersten Überblick über die Maßnahmen und Kosten.
- Eigentümer sind in der Regel keine Baufachleute und müssen an die Materie herangeführt werden, und die Notwendigkeit verstehen
- Und die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans vor

Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Individueller Sanierungsfahrplan

- Zu Beginn der Planungen ist die Beauftragung eines individuellen Sanierungsfahrplans fast immer sinnvoll.
- Dieser sollte auch in einer der ersten Eigentümerversammlungen vor Sanierungsüberlegungen beschlossen und beauftragt werden.
- **Die Eigentümern erhalten sehr viele Informationen, der Energieberater informiert die Eigentümer, unabhängige Fachkompetenz auf der Eigentümerversammlung**

Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

- Individueller Sanierungsfahrplan
 - Mit dem iSFP wird im Rahmen einer speziellen Energieberatung die Sanierung des Hauses aufbereitet.
 - Informationen zur Gebäudesanierung werden leicht verständlich aufbereitet, zeitlich und finanziell.
 - Kennwerte und eine Farbskala zeigen anschaulich, wie sich mögliche Sanierungen auswirken
 - Der iSFP verpflichtet nicht, die darin beschriebenen Maßnahmen auch umzusetzen.
 - Der Plan beschreibt nur, welche Schritte in welchem zeitlichen Ablauf am sinnvollsten sind.

Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Angebot

| Beschreibung | Menge | Einheit | EP | Gesamt |
|--|-------|----------|--------|------------------------------------|
| Energieberatung für Wohngebäude | | | | |
| Energieberatung für Wohngebäude ab 3 WE für den ISFP (Individueller Sanierungsfahrplan) | 15,00 | Stunden | 133,50 | 2.002,50 € |
| Erläuterung des Berichts im Rahmen einer Versammlung | 1,00 | pauschal | 420,00 | 420,00 € |
| <i>Die Präsentation findet online statt. Soll die Präsentation vor Ort durchgeführt werden, wird der zusätzliche Aufwand (z.B. Fahrzeit) gesondert in Rechnung gestellt.</i> | | | | |
| | | | | Zwischensumme 2.422,50 € |
| | | | | |
| | | | | Nettobetrag 2.422,50 € |
| | | | | USt 19% 460,28 € |
| | | | | Gesamtbetrag 2.882,78 € |

Rechnungsstellung:

- 50% nach Antragstellung, Zahlungsziel 14 Tage
- 50% nach erfolgter Datenaufnahme, Zahlungsziel 14 Tage

Von der Gesamtsumme werden 2.200,00 € als Zuschuss vom BAFA direkt an den Beratungsempfänger gezahlt.

- 80% des Beratungshonorars
- Größere Gebäude max. 1700 Euro
- Erläuterung in der ETV max. 500 Euro

Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

- Fördersatz für die jeweilige Maßnahme wird um 5% erhöht
- max. 15 Jahre nach Erstellung ISFP
- Beim Austausch von Heizungen gibt es keinen iSFP-Bonus

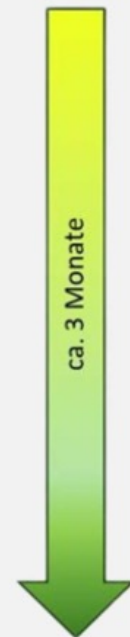
| Maßnahmen | Zuschuss in Prozent | iSFP-Bonus in Prozent |
|---|---------------------|-----------------------|
| Maßnahmen an der Gebäudehülle (bspw. Dämmung Außenwände, Dachflächen, Austausch von Türen und Fenstern) | 15 | + 5 |
| Anlagentechnik (bspw. Einbau und Austausch oder Optimierung raumluftechnischer Anlagen, Einbau digitaler Systeme zur Verbrauchsoptimierung) | 15 | + 5 |
| Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (bspw. hydraulischer Abgleich einschließlich Austausch von Heizungspumpen) | 15 | +5 |

Vorbereitung ist Alle

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

3. Ablauf einer Gebäudeenergieberatung

- 3.1 Auftaktgespräch
- 3.2 Fördermittelbeantragung
- 3.3 Datenaufnahme
- 3.4 Projektbearbeitung
- 3.5 Präsentation der Ergebnisse
- 3.6 Berichterstellung/Individueller Sanierungsfahrplan
- 3.7 Verwendungsnachweis



Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Auftaktgespräch

Der Startschuss zur erfolgreichen Energieberatung!

- ❖ Erst-Kontakt (Terminvereinbarung Auftaktgespräch)
- ❖ Durchführung Auftaktgespräch (Telefon, Online, Vor-Ort)
 - ❖ Kostenloser Erst-Check
 - ❖ Festlegung der Bilanzgrenzen und Rahmenbedingungen
 - ❖ Definition Kundenziel/Erläuterung Fördermöglichkeiten
 - ❖ Erläuterung Gebäudeerfassungsbogen (Baujahr, Pläne etc.)
- ❖ Bereitstellung Unterlagen (Grundrisse, Energierechnungen etc.)
- ❖ Auswertung Gebäudeerfassungsbogen → Richtige Produktauswahl
- ❖ Erstellung passendes Angebot zur Durchführung der Beratung
- ❖ Unterzeichnung schwebendes Angebot (vorbehaltlich Förderung)



Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Fördermittelbeantragung

Beantragung der Fördermittel durch den Energieberater!

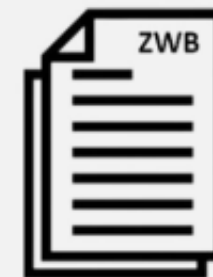
- ❖ Erstellung der Antragsunterlagen
- ❖ Fördermittelbeantragung im Online-Portal (Vollmacht)
- ❖ Eingangsbestätigung

→ Prüfung der Antragsunterlagen durch Förderstelle (ca. 4 Wochen)

- ❖ Zuwendungsbescheid durch Förderinstitut
- ❖ Übermittlung Zuwendungsbescheid
- ❖ Terminvereinbarung zur Vor-Ort-Datenaufnahme
- ❖ Terminvereinbarung zur Projektpräsentation
 - ❖ ca. 6 Wochen nach Datenaufnahme



Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle



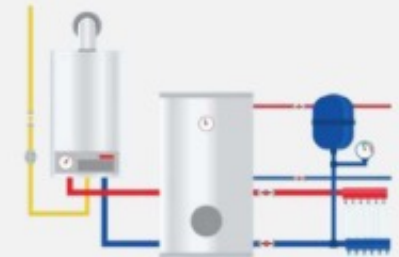
Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Datenaufnahme

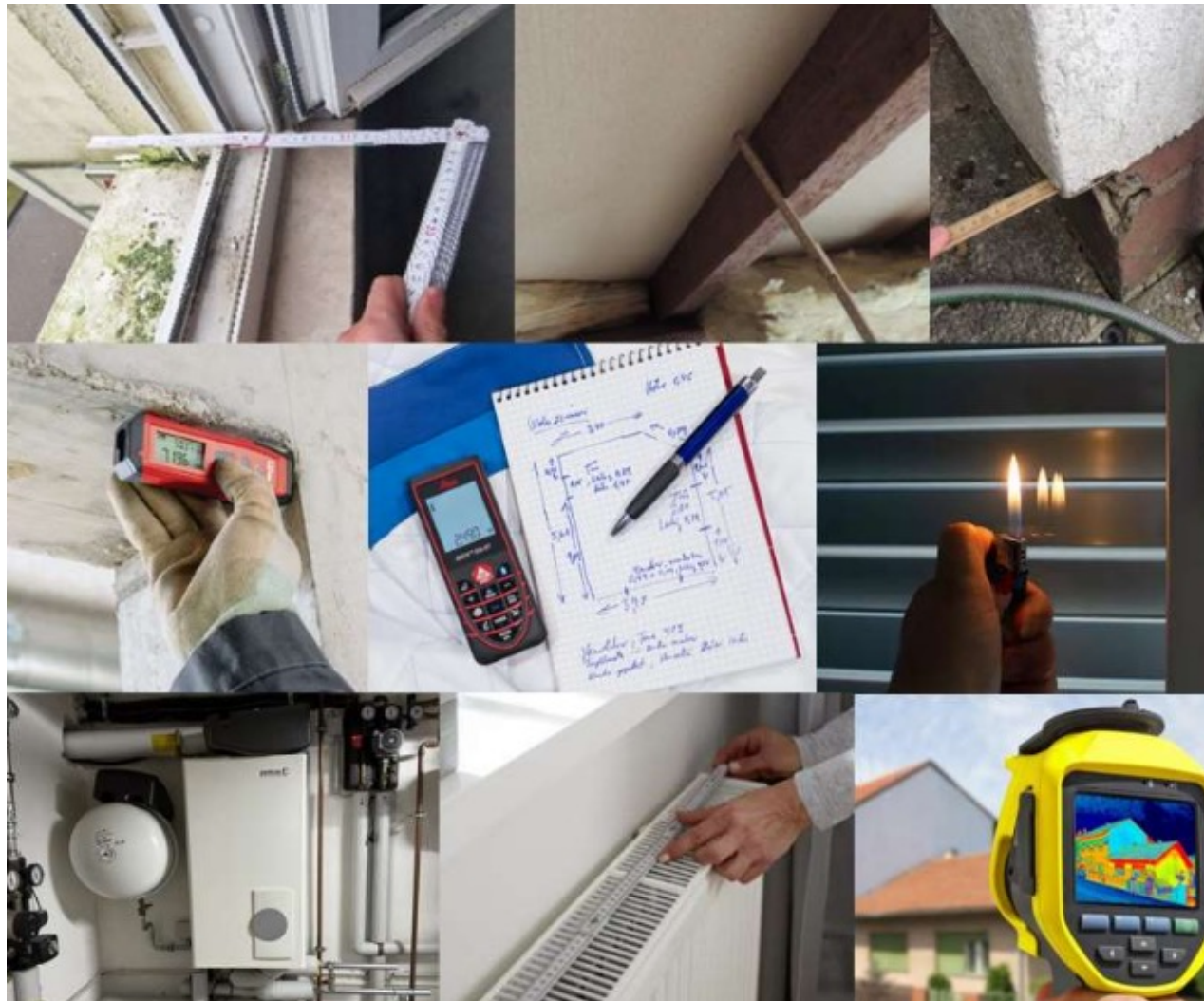
Gemeinsame Vor-Ort-Begehung und Bestandsaufnahme!

- ❖ Auftaktgespräch/Besprechung Technischer Fragebogen
- ❖ Abgleich der Bauunterlagen (Gebäudepläne) mit Gegebenheiten
- ❖ Start Objektbegehung (Detailaufnahme)
- ❖ Aufnahme der Gebäudehülle
 - ❖ Maße, Nutzung, Zonierung der thermischen Hülle
 - ❖ Aufnahme Bauteilkonstruktionen (Wand, Fenster, Dach etc.)
- ❖ Aufnahme Anlagentechnik
 - ❖ Heizungsanlagen mit dazugehöriger Peripherie und Heizflächen
 - ❖ Lüftungs- und Klimaanlage, Sonstiges
- ❖ Zusatzaufnahmen nach Möglichkeit (z.B. Thermografie)
- ❖ Abschlussbesprechung



Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

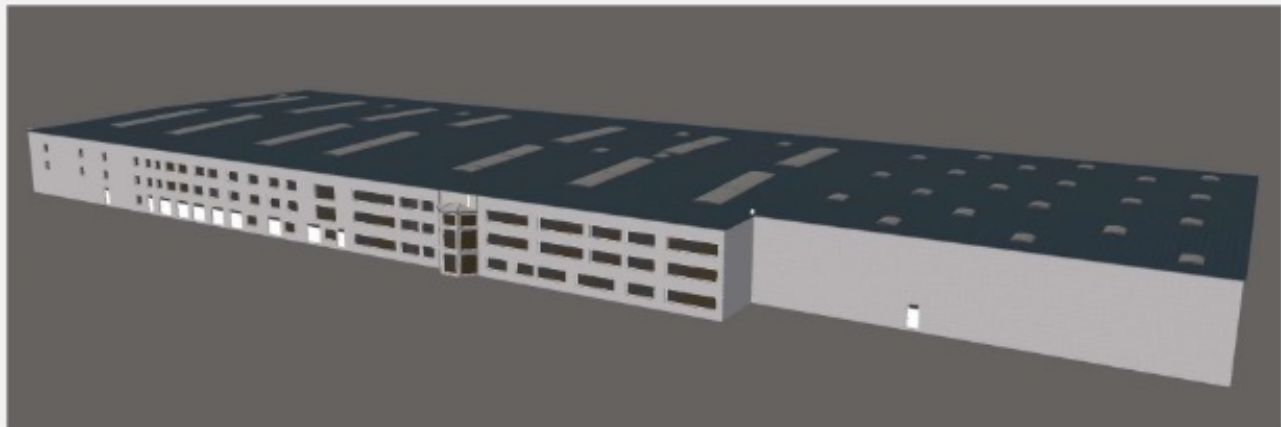
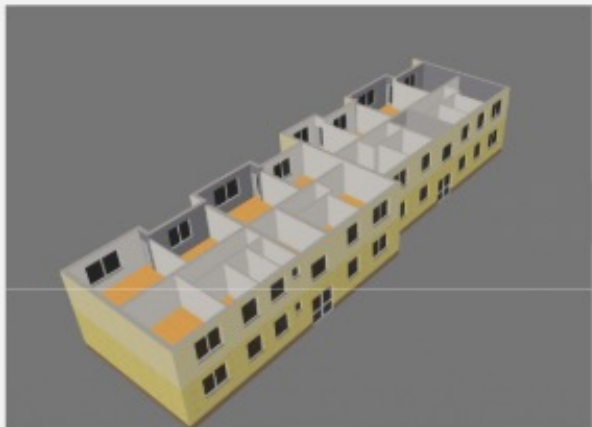
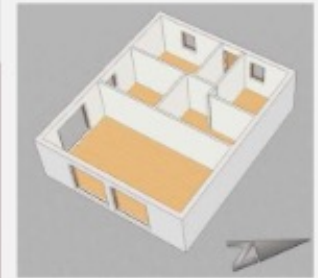
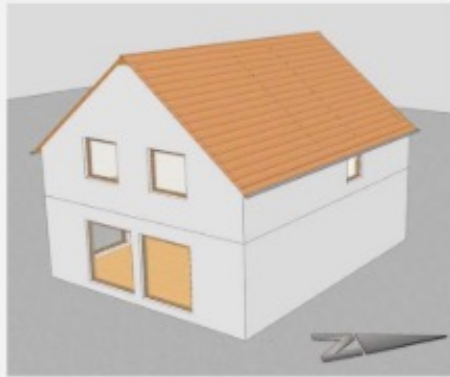


Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Projektbearbeitung

- ❖ 3D-Modell – Nachbau des Gebäudes im CAD-Programm

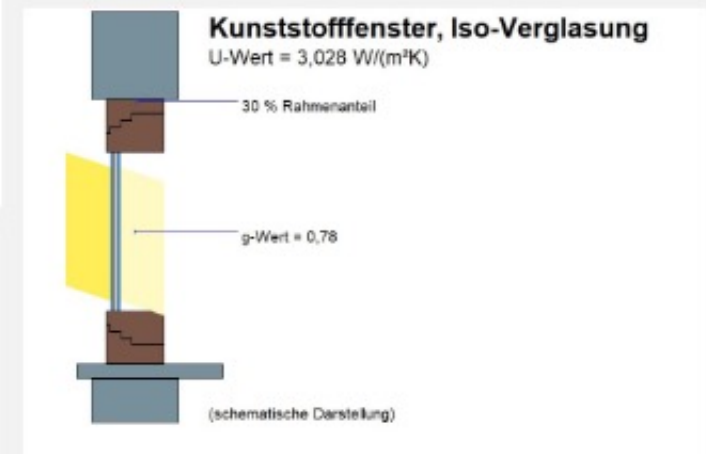
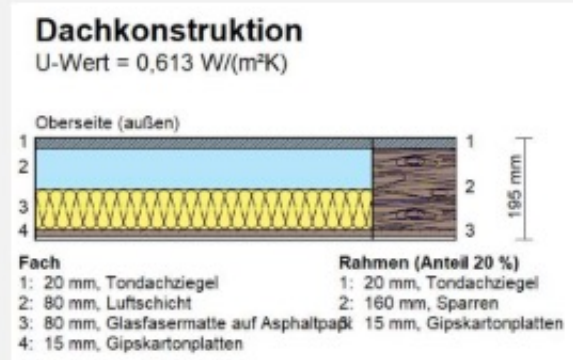
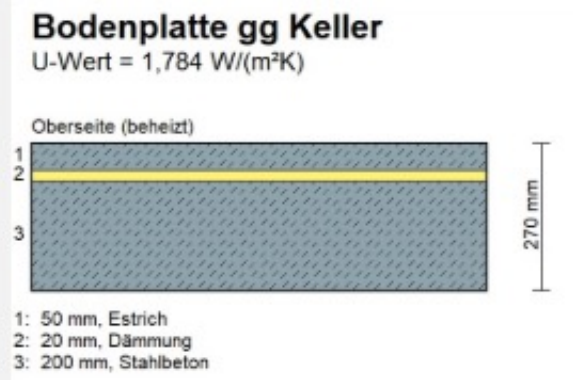
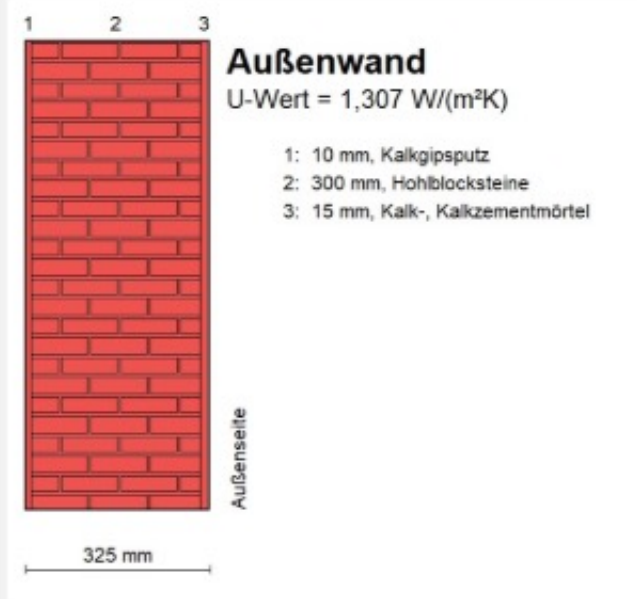


Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Projektbearbeitung

- ❖ Energieberatungssoftware – Energetische Bewertung (Bauteilkonstruktionen/U-Werte)

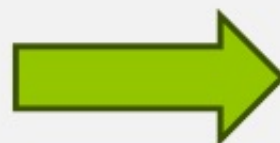


Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

Projektbearbeitung

- ❖ Maßnahmenbetrachtung zur Verbesserung/Sanierung des Hauses auf Effizienzhausstandard
- ❖ Variantenvergleich mit technischen und wirtschaftlichen Aspekten mit Empfehlung



Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

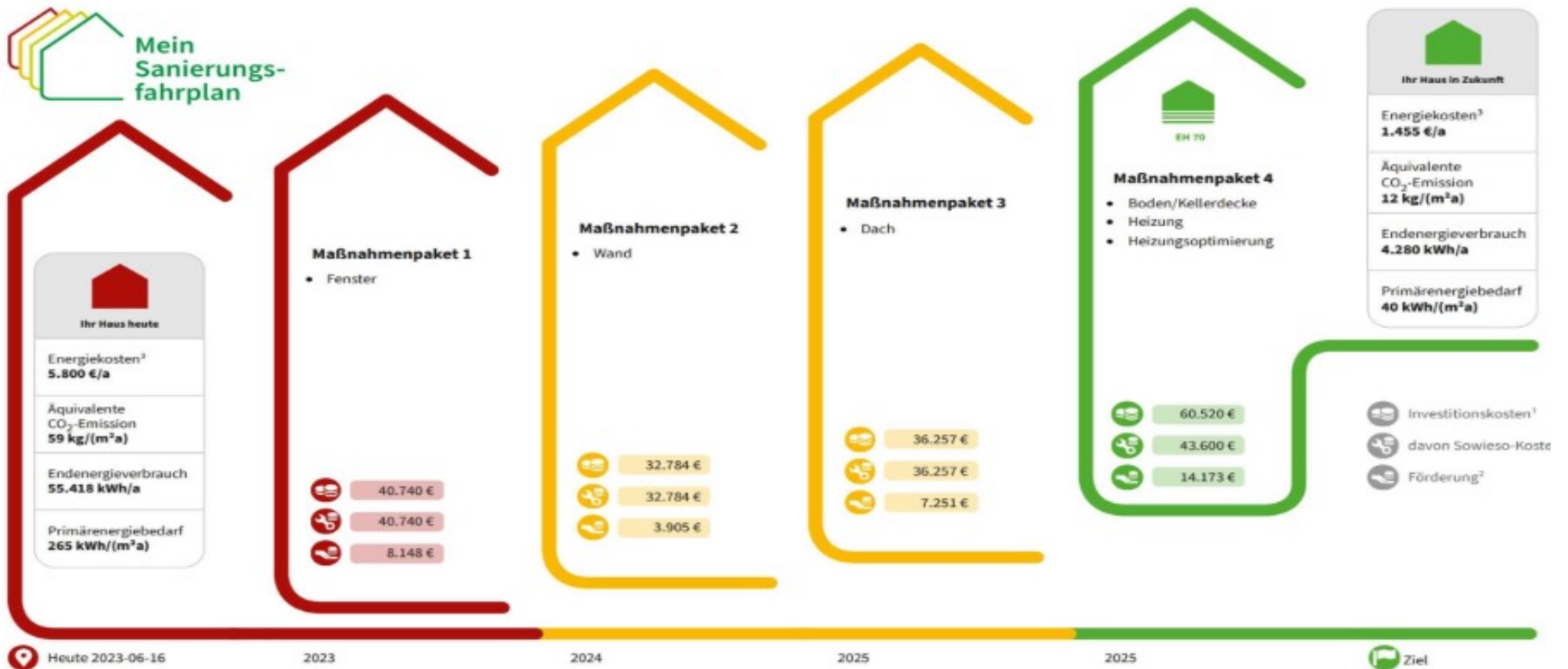
Präsentation der Ergebnisse

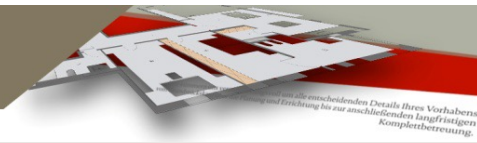
- ❖ Termin zur Besprechung der Beratungsergebnisse (Büro Energieberater oder Online)
 - ❖ Detaillierte Darstellung des Ist-Zustands in der Energieberatersoftware
 - ❖ Darstellung der Energiebilanz des Bestandsgebäudes
 - ❖ Maßnahmenübersicht zur schrittweisen Sanierung/Empfehlung Reihenfolge zur Umsetzung
 - ❖ Beratung über Finanzierungsmöglichkeiten und Fördermittel
 - ❖ Umsetzungsstrategie und Handlungsempfehlung



Vorbereitung ist Alles

Förderungen: Information, Energieberater, iSFP



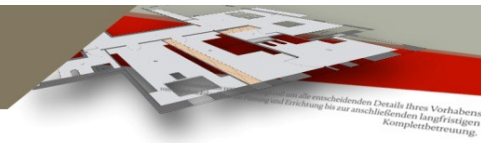


Vorbereitung ist Alles

Vorstellung der Ergebnisse, sowie der möglichen Kosten in der nächsten Eigentümerversammlung

Vorstellung der Planung durch das Ingenieurbüro

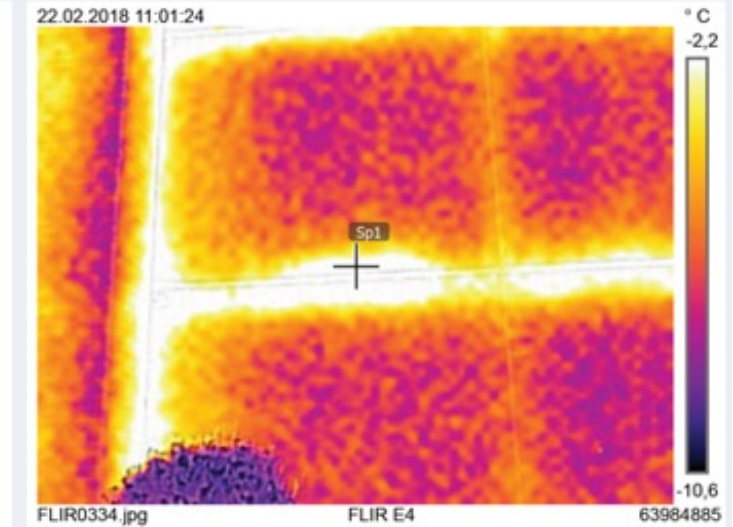
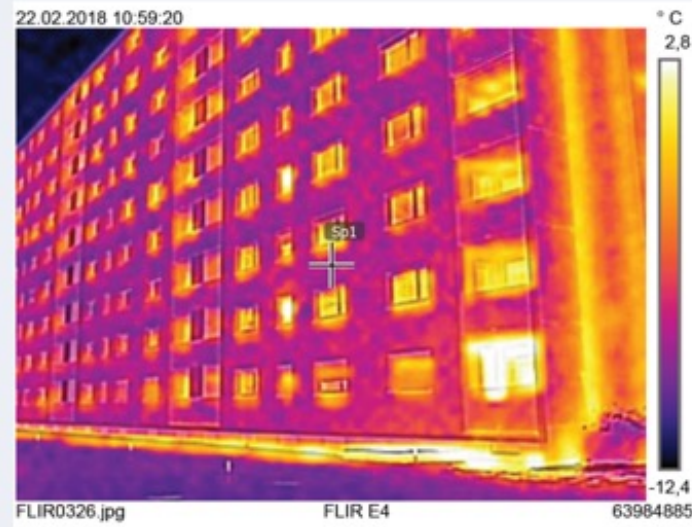
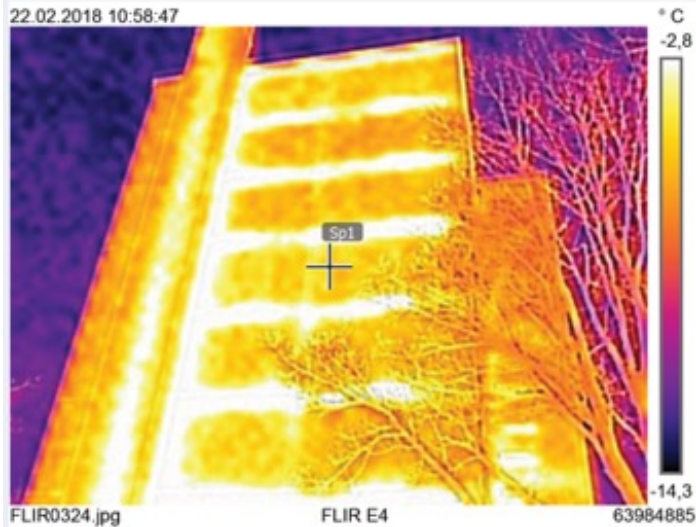
- Fenstertausch in den Treppenhäusern
- Anpassung der Zuwegungsflächen vor den Häusern, Rampen
- Durchführung hydraulischer Abgleich der Heizung
- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung der Fassadenbereiche
- PV Anlage für Eigenstrom



Vorbereitung ist Alles

Bilder und bildhafte Darstellung zum besseren Verständnis:

- Sanierung der restlichen 3 Fassaden



Vorbereitung ist Alles

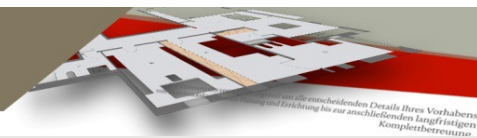
Bilder und bildhafte Darstellung zum besseren Verständnis:

- Tausch der WC Fenster unter Herausschneiden des davorgesetzten Betons



- Erneuerung der Vordächer





Vorbereitung ist Alles

Wenn möglich Vergleiche / Energieeinsparungen aufzeigen

| Fernwärmeverbrauch Radofzellerstr. 40-46 | |
|---|--------------------|
| Bestandsverbrauch 2016 | 1017,00 MWh |
| Gemittelter Verbrauch 2018-2020 | 856,00 MWh |
| Reduzierung um | 16 % |

| | | | | | |
|--------------------------------|-----|--|-------------|---------------|-----------|
| 2021 | MWh | | Klimafaktor | 0,94 | |
| Zähler 65... | 874 | | MWh | 821,56 | Sanierung |
| 2022 | MWh | | Klimafaktor | 1,09 | |
| Zähler 65... | 653 | | MWh | 711,77 | Sanierung |
| Einsparung 2021 gegenüber 2016 | | | | 19,30% | |
| Einsparung 2022 gegenüber 2016 | | | | 30,10% | |

Vorbereitung ist Alles

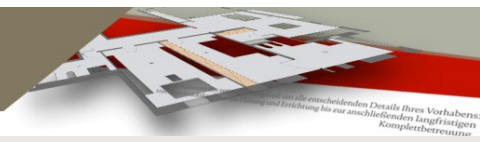
Wenn möglich Vergleiche / Energieeinsparungen aufzeigen

Aussage Hr. Kaltenhauser-Barth (MGS) zur PV Anlage:

Block 5:

Die PV Anlage arbeitet ganz normal und ist auch mit allem von den SWM abgenommen. Sie hat die letzten Jahren immer rund 20.000 kWh an Strom erzeugt und gut 50 % wurden selbst verbraucht (sind derzeit gut 4.000 € Einsparung jährlich). Hinzu kommt eine Vergütung für Einspeisung in Höhe von ca. 1.000 Euro jährlich





Vorbereitung ist Alles

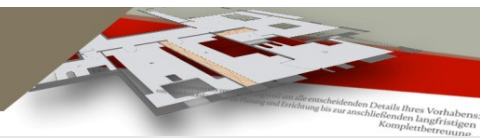
Wenn möglich Vergleiche / Energieeinsparungen aufzeigen



Bestand



NEU



Vorbereitung ist Alles

Wenn möglich Vergleiche / Energieeinsparungen aufzeigen



Bestand



NEU

Vorbereitung ist Alles

Partner

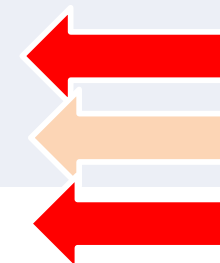
- Partner helfen, z. B. MGS (Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH)
- Unabhängige Berater schaffen Vertrauen
- unabhängige Energieberatung durch den EEE
- Der iSFP ist
 - einfach, ohne Fachchinesisch,
 - für alle verständlich,
 - Mit vielen visuellen Darstellungen
 - Von einem neutralen Dritten
 - Wird sehr gut bezuschusst.

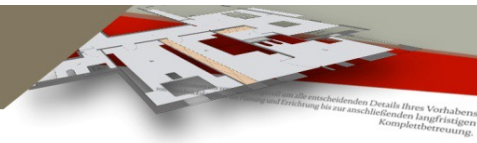
Vorbereitung ist Alles

Vorstellung der Ergebnisse, sowie der möglichen Kosten

b) Zuschüsse sowie Besprechung der mögliche Finanzierung der Gesamtmaßnahme

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|
| Gesamtkosten ca. | 1.200.000 € | |
| Direkter Zuschuss ca. | - 350.000 € | |
| Kapitalbedarf ca. | 850.000 € | |
| Eigenkapital ca. | -300.000 € | |
| zu finanzieren ca. | 450.000 € | |
| Daraus Zins u Tilgung ca. | | 50.000 € |
| Zuführung Rücklage bis jetzt | | 150.000 € |
| Zuführung Rücklage ab 2019 | | 100.000 € |

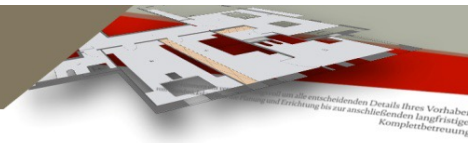




Vorbereitung ist Alles

Information zu WEG-Darlehen

- Erstinformation über ein mögliches Darlehen der GDWE
- Eigentümer, welche nicht über die mögliche Sonderumlage verfügen mitnehmen
- Vorstellung wie ein WEG Darlehen funktioniert
- Vorteile gegenüber einer Sonderumlage darstellen
- Vorurteile ausräumen
- Eigentümer die kein Darlehen zurückzahlen möchten, über die Möglichkeit der Sonderumlagenzahlung informieren.

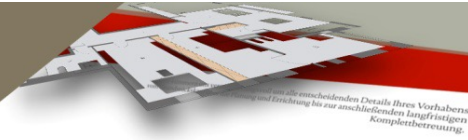


Finanzierung – WEG Darlehen

WEG-Kredit: ein flexibler Baustein zur Realisierung von WEG-Maßnahme, 3 Bausteine:

- Entnahme aus Rücklage
- Sonderumlagen Zahlung einzelner Eigentümer
- Rest Finanzierungsbedarf durch WEG-Darlehen





Finanzierung – WEG Darlehen

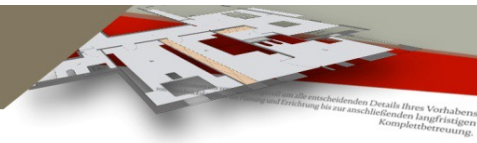
Banken die WEG Kredite anbieten:

TEN31 BANK
REAL ESTATE

DKB
Das kann Bank

 **Bayern Labo**

Hausbank



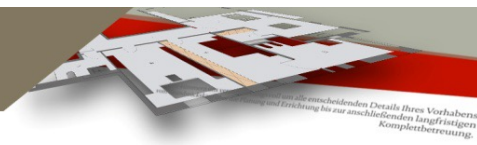
Finanzierung – WEG Darlehen

Rechtsprechung zum WEG – Kredit:

Der BGJ hat mit Urteil vom 25.09.2015, Aktenzeichen V ZR 244/14 einer Darlehensaufnahme durch eine WEG positiv entschieden.

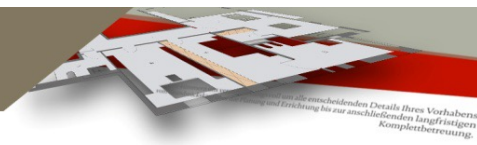
In diesem Urteil wurde jedoch gegenüber vorherigen BGH-Urteilen klargestellt, dass wichtige Punkte den Eigentümern erklärt werden und auch im Protokoll der Eigentümerversammlung aufgenommen werden müssen:

- Ordnungsmäßigkeit eines Darlehensvorschlages
- Laufzeit, Rückführung eines WEG-Darlehens i.d.R. max. 10 Jahre
- Detaillierte Aufklärung der Eigentümer über das WEG-Darlehen



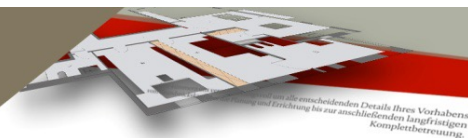
Finanzierung – WEG Darlehen

- GdWE ist Kreditnehmer gegenüber der Bank
- Einzelne Eigentümer haben keine Rechtsbeziehung zur Bank
- Die GdWE ist vertreten durch die Hausverwaltung
- Befugnis des Verwalters im Außenverhältnis ist bei zwei Maßnahmen eingeschränkt und bedarf eines Beschlusses: Darlehensverträge und Grundstückskaufverträge
- Das WEG-Darlehen darf ausschließlich zur Finanzierung von Modernisierungs-, Sondierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jeglicher Art am Gemeinschaftseigentum dienen

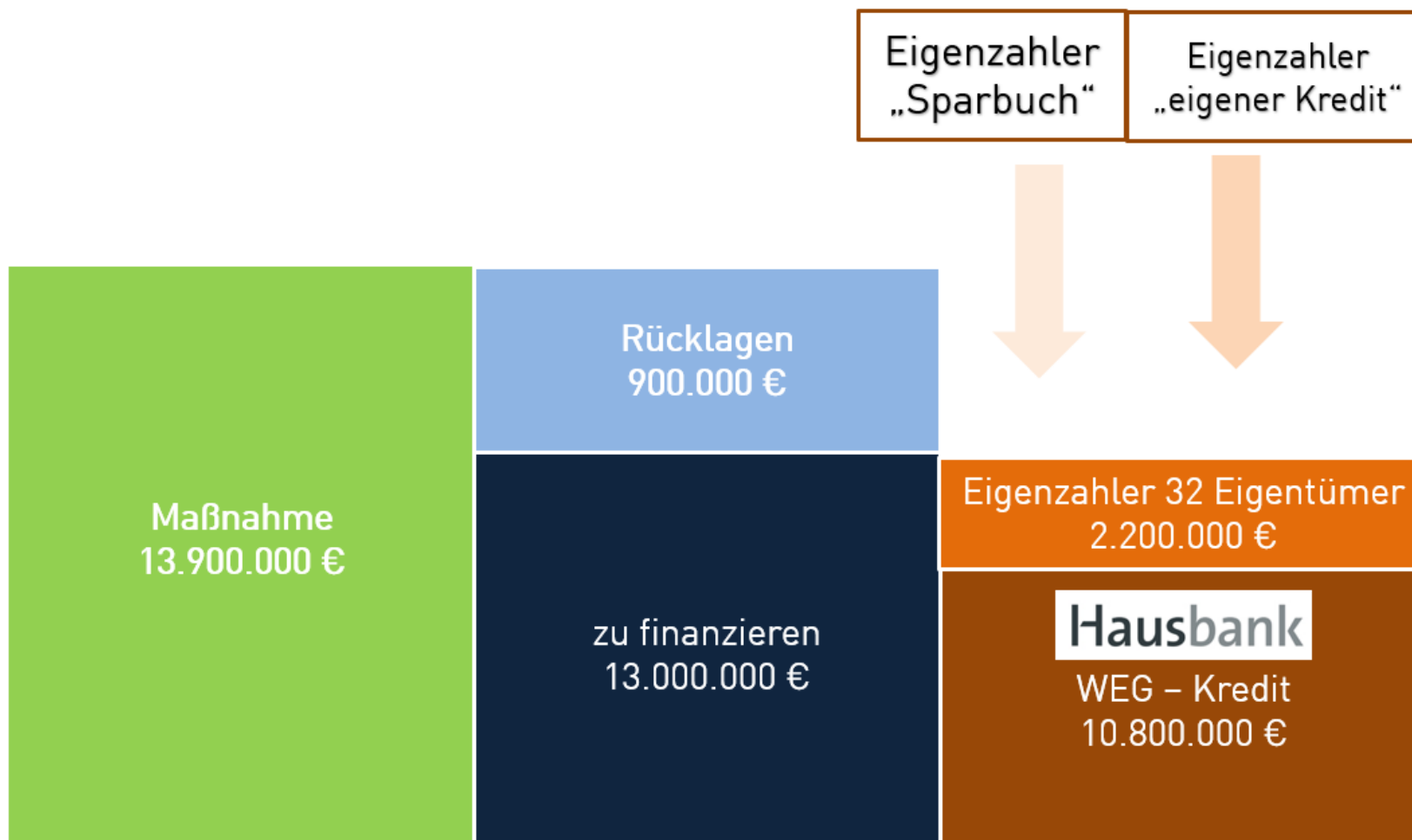


Finanzierung – WEG Darlehen

- Keine Schufa Auskunft einzelnen Eigentümer nötig
- Keine Eintragung von dinglichen Sicherheiten
- Darlehenszinsen sind im Falle einer Vermietung steuerlich ansetzbar
- Jeder Eigentümer kann seinen Anteil anstatt der Kreditaufnahme selbst erbringen – nicht alle müssen teilnehmen
- Nur die am Kredit teilnehmenden Eigentümer sind an der Rückzahlung beteiligt



Finanzierung – WEG Darlehen



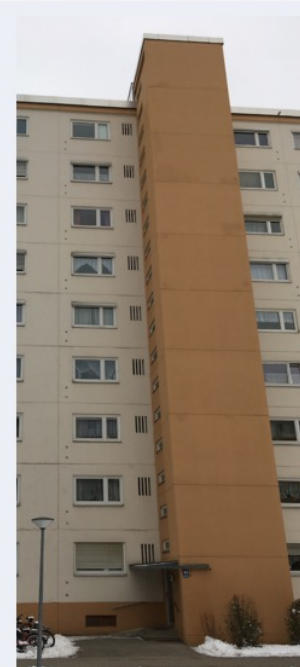
Nach einer optimalen Vorbereitung –
Beschlussfassung in der ETV, Umsetzung

Ergebnisse der Ausschreibung

- Vorstellung aller Ausschreibungsergebnisse
- Am Besten wieder anhand von anschaulichen Bildern:

Verschließen der Lüftungen

Die Lüftungsgitter werden dampfdicht
verschlossen, damit keine Feuchtigkeit in die
Dämmung eindringen kann.



Nach einer optimalen Vorbereitung –
Beschlussfassung in der ETV, Umsetzung

Ergebnisse der Ausschreibung

Sanierung der restlichen 3 Fassaden mit nichtbrennbarer Mineralfaser Dämmung der Kellerdecke

An 6 Firmen wurde das Leistungsverzeichnis
verschickt.

2 Firmen haben abgesagt.

Mit den beiden günstigsten Firmen Moll und
Aschenbrenner fanden am 18.07.2018
Vergabeverhandlungen statt. Das Ergebnis lautet
wie folgt:



| | |
|------------------|---|
| - Moll: | 2% Nachlass Endsumme brutto 897.864,66 |
| - Aschenbrenner: | 2% Nachlass Endsumme brutto 916.291,32 |

Probleme erkennen – Lösungen aufzeigen – Älter Bewohner

Ältere Eigentümer haben kein Interesse an einer kostspieligen Sanierung

Die Eigentümergemeinschaft geht im Zuge der Sanierungen auf die Bedürfnisse dieser Bewohner ein:

- die Zuwege werden behindertengerecht erstellt, z. B. durch Rampen
- Hilfe bei der Planung und Umsetzung eines Treppenliftes
- Bereitstellung von Bereichen für z.B. einen Rollator, wenn Fahrradabstellfläche geplant wird

Probleme erkennen – Lösungen aufzeigen – ältere Bewohner

Für die Arbeiten müssen

- **die Balkone freigeräumt und**
- **die Markisen abgebaut sein**

Die Eigentümergeinschaft

- stellt einen Handwerker zur Verfügung, zur Hilfe und Unterstützung
- stellt einen Lagerungscontainer auf, zur Einlagerung von Gegenständen

Probleme erkennen – Lösungen aufzeigen – älter Bewohner

Für die Arbeiten müssen:

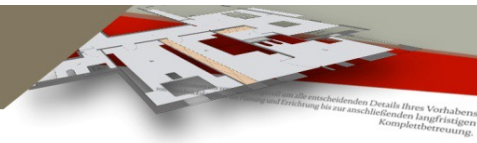
- > **ALLE Kellerabteile frei zugänglich sein**
- > Die Kellerdecken frei zugänglich sein

Die Eigentümergemeinschaft wird

-> einen Mischcontainer aufstellen,

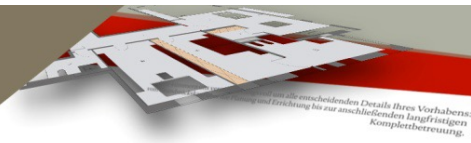
hierin können die Eigentümer nach Rücksprache mit dem Hausmeister sowie zu bestimmten Zeiten Müll aus den Kellerräumen entsorgen.

Dadurch soll den Bewohnern eine Hilfestellung für die Zugänglichkeit der Kellerbereiche gegeben werden.



Zu Beachten

- Den Beschluss für die Beauftragung und Bevollmächtigung eines Energieberaters oder EEE nicht vergessen!
- Die Zuschüsse müssen teilweise vor Beauftragung beschlossen werden
- Die GdWE muss den Verwalter beauftragen, einen Energieberater mit der Antragstellung zu beauftragen.

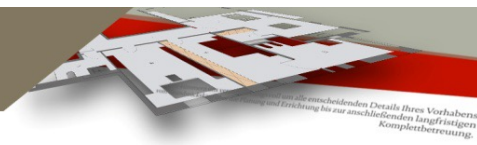


Zu Beachten

Bei öffentlichen Zuschüssen daran denken:

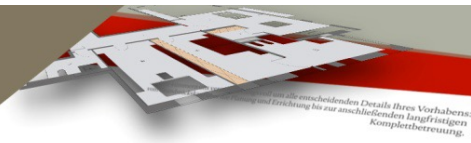
Die Zuschussauszahlung erfolgt **erst nach Abschluss der Baumaßnahme**, momentan dauert das rund 1 Jahr (!),

- daher muss der Betrag bis zur Auszahlung finanziert werden, z. B. durch eine Zwischenfinanzierung oder eine Sonderumlage



Zu Beachten

- Jede Eigentümerversammlung ist beschlussfähig
- „wer bestellt bezahlt“ außer:
 - ✓ Eine Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile stimmen zu
 - ✓ Die energetische Maßnahme ist so effektiv, dass sich die Investition in einem angemessenen Zeitraum amortisiert. Genau festgelegt ist dieser Zeitraum noch nicht, die Fachwelt geht von rund 10 Jahre +/- aus



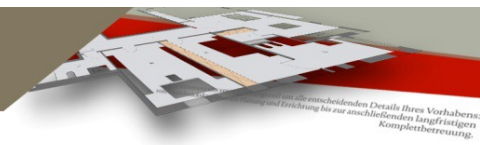
Zu Beachten

| | | | |
|--|--------------------|-----------------------|--------------|
| 20 kW PV Rado Block 1 | | | |
| Jährl. Stromverbrauch | 40.000 | kWh | |
| Solarstromerzeugung | 22.500 | kWh | |
| | Einspeisung | Eigenverbrauch | |
| Faktor | 0,5 | 0,50 | |
| Verbrauch | 11.250 | 11.250 | kWh |
| Strompreis | 0,08 | 0,40 | €/kWh |
| Einsparung | 900 | 4.500 | € |
| Solareinsparung jährlich | | 5.400 | € |
| abzl. Jährlich Wartung | | - 250 | € |
| Solarvorteil jährlich | | 5.150 | € |
| PV-Investition | | 29.150 | € |
| Jährl. Solareinsparung | | 5.150 | € |
| Amortisation | | 5,66 | Jahre |
| Lebensdauer | | 25 | Jahre |
| Einnahmen/Einsparung in 25 Jahren | | 128.750 | € |

PV Anlage:

- Eigenstrom z. B. für Pumpen, Aufzüge, Warmwasserzeugung
- Größe so auswählen, dass die Anlage sich innerhalb von +/- 10 Jahren amortisiert
- So kann mit einfacher Mehrheit eine PV Anlage beschlossen werden





Zu Beachten

Der WEG Verwalter als Vertreter der GdWE muss alle Bewohner informieren.

Vor der WEG Reform musste der vermietende Eigentümer seinen Mieter informieren. Jetzt muss das der Verwalter.

- **ACHTUNG:** sonst könnte der Bewohner / Mieter den Zutritt verweigern, z. B. bei Balkon- oder Tiefgaragensanierung sehr ärgerlich.
- Daher wirklich in jeden Briefkasten die Information mit den Eckdaten (ähnlich Mieterhöhung nach Modernisierung) einwerfen!

Zu Beachten

An alle Bewohnerinnen und Bewohner der
~~Xy Straße~~
81371 München

Wichtige Informationen zur bevorstehenden Tiefgarage und Kellersanierung

xx.xx.2020

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

vor Beginn der von der Eigentümergemeinschaft geplanten Sanierungsmaßnahmen informieren wir Sie hiermit:

- Die Durchfahrt wird ab Oktober 2022 saniert.
- Ab Januar sind die Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage und der Kellerabteile geplant.
- Lärmentwicklungen werden sich leider nicht vermeiden lassen.
- Die Kellerabteile müssen komplett freigeräumt werden, diese werden vollständig abgerissen und nach der Sanierung neu eingebaut. Wir raten Ihnen dringend dazu, bereits jetzt mit der Beräumung der Kellerabteile zu beginnen. Spätestens bis Dezember müssen alle Kellerabteile komplett freigeräumt sein. Ältere Bewohner welche Hilfe bei der Räumung benötigen wenden sich bitte frühzeitig an die Hausverwaltung.
- Wir bitten alle Bewohner Ihre Kellerabteile mit der Wohnungsnummer kenntlich zu machen. Sollten Sie Ihre Wohnungsnummer nicht kennen, wenden Sie sich bitte an die Hausverwaltung oder den Hausmeister Herrn Löw.
- Garagenstellplätze können im Zuge der Sanierungsmaßnahmen nicht benutzt werden. Die Sanierungsmaßnahmen werden in zwei Teilabschnitten erfolgen, so dass jeweils ca. die Hälfte der Tiefgarage betroffen ist. Die andere Hälfte kann weiterhin benutzt werden.
- Der Arbeitsbeginn im Bereich der Tiefgarage unter der ~~Implerstraße~~ ist im Januar 2023 geplant und wird ca. 6-7 Monate dauern. Anschließend werden die Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gotzinger Straße fortgesetzt, auch hier werden die Maßnahmen ca. 6-7 Monate dauern.

Sobald weitere Informationen vorliegen, werden wir Sie durch Aushänge informieren. Wir bitten Sie Aushänge an den bekannten Stellen zu beachten.

Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

SÜDHAUSBAU
VERWALTUNG GmbH & Co. KG



Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur anschließenden Komplettbetreuung

Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur anschließenden Komplettbetreuung

VERTRAUEN ERLEBEN

Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur anschließenden langfristigen Komplettbetreuung

SÜD HAUS BAU

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur anschließenden langfristigen Komplettbetreuung